

El problema cualitativo en la producción del hábitat popular en la Ciudad de México: análisis cualitativo de la vivienda popular

The qualitative problem in the low-income habitat production in México City: qualitative analysis of the low-income housing

I. Hastings*

RESUMEN

El 63% de la vivienda construida en la Zona Metropolitana del Valle de México, ha sido hecha por los propios habitantes, quienes sin el apoyo del Estado y con escasos recursos, han construido durante décadas al margen de la ley. Con el fin de dar solución a este problema, en la década de los noventa el gobierno realizó cambios en la Constitución Mexicana, para involucrar al sector privado en la construcción y financiamiento de la vivienda social. A diez años del cambio en estas reformas, el habitante sigue siendo el principal actor, si ya no en la construcción de su hábitat sí en su constante adecuación y transformación. Esto junto con la imparable acción auto productiva, denota no sólo que siguen realizándose viviendas al margen de la ley, sino también la escasa calidad de la vivienda producida por parte de los sectores oficiales. A pesar de que el objetivo por parte del Estado mexicano de satisfacer la demanda cuantitativa ha sido cumplido, la calidad de lo producido es cuestionable al no existir una adecuación entre las estructuras habitacionales y las características de quienes las viven. Siendo, como ya se ha indicado, el habitante el principal actor en la producción de vivienda popular, ya sea producida por empresas inmobiliarias o auto producidas por los mismos usuarios, este trabajo muestra los resultados de un análisis de habitabilidad de la vivienda popular hecho en la Ciudad de México, donde se compararon ambos tipos de producción, a partir de la opinión de quienes habitan y constantemente adecuan sus viviendas.

127-39

Palabras clave: vivienda popular, habitabilidad, progresividad, auto producción y producción inmobiliaria.

SUMMARY

The 63% of the housing built in the Metropolitan Area of the Valley of México, has been made the inhabitants themselves, who without any support of State and with limited resources, have built up over decades outside the law. In order to solve this problem, in the nineties changes to the Mexican Constitution were made by the government, to involve the private sector in the construction and financing of Social Housing and therefore be able to satisfy the increasing demand. After ten years that these changes were made, the residents remains being the main actor, if no longer in the construction of their habitat itself, in the continuing suitability and transformation. This coupled with the high self-help building housing, not only denotes an action that continues to be conducted outside law, but the lack of quality of housing produced by the formal sector. Despite the fact that one of the goals by the Mexican Government has been fulfilled: meet the demand in terms of quantity, the quality of the formal production is questionable in the absence of a adaptation between the housing structures and characteristics of those living. Being the resident the main actor in the production of low-income housing, either produced by real state companies or self-help produced by the same users, this paper shows the results of an analysis of habitability of social housing made in Mexico City, where we compared both types of production, from the view of those who inhabit and consistently adapt their homes.

Keywords: low-income housing, habitability, progressivity, self-help production and real state production.

*Departamento de Análisis, Teoría e Historia. Universidad Nacional Autónoma de México, México.

Persona de contacto/Corresponding author: ihastings2001@yahoo.com.mx (I. Hastings)

1. INTRODUCCIÓN AL PROBLEMA CUALITATIVO HABITACIONAL POPULAR DE LA CIUDAD DE MÉXICO

El territorio urbano de la Ciudad de México, en la década de los cincuenta, albergaba a 2,98 millones¹ de habitantes y su territorio se limitaba a 11 de las 16 delegaciones actuales en el Distrito Federal. A partir de entonces, debido al rápido desarrollo industrial en la capital, que atrajo a gentes de distintas entidades del país, su territorio comenzó a expandirse rápidamente hasta llegar a los 36 municipios metropolitanos del Estado de México y a los 19 millones de habitantes², que actualmente viven y trabajan en esta ciudad. El crecimiento de la ciudad fue el resultado de la acción individual de los habitantes, que, sin apoyo de las autoridades y dada la escasez de oferta de vivienda, se vieron obligados a hacer sus propias viviendas en los terrenos de la periferia, donde construyeron los barrios populares al margen de la ley, los cuales, con los años, se fueron consolidando y conformando lo que ahora representa el 63%³ del total de la vivienda construida en la capital metropolitana y, por lo tanto, una parte considerable de la Ciudad.

Desde entonces y hasta hace una década, el problema de la escasez de vivienda para el sector más necesitado de la población, al que los gobiernos no pudieron satisfacer en su totalidad, por la dificultad de alcanzar la rápida y creciente demanda, ocasionaron un déficit cuantitativo de este bien que se acrecentó año tras año. A fin de dar una solución a este problema impidiendo las acciones ilegales de vivienda por parte de los pobladores, en 1994, el gobierno propuso reformar las distintas leyes de la Constitución Mexicana, por un lado, para permitir la comercialización del suelo de uso agrícola, hasta entonces en manos de grupos ejidales; y, por el otro, para permitir la construcción y financiamiento de la vivienda de interés social por parte del sector privado. De esta manera, la tarea del Gobierno se limitaría únicamente como un órgano regulador y creador de este tipo de vivienda⁴.

Así, desde el final de la década de los noventa, las 8 principales empresas inmobiliarias han construido conjuntos habitacionales, denominados Centros Urbanos Estratégicos, de manera masiva en los distintos municipios metropolitanos del Estado de México. No obstante esta oferta se ha centrado en satisfacer la necesidad de techo para los trabajadores que ganan entre 3 y 5 veces el salario mínimo, dejando a los habitantes más necesitados fuera de los programas sociales de vivienda. Como consecuencia de esto, esta parte de la población ha seguido recurriendo al único método posible: la ac-

ción individual para conseguir un techo, auto construyendo o auto produciendo sus viviendas, sin ningún apoyo oficial, ya sea técnico o de financiamiento.

Gracias a la capacidad, por parte del sector privado para generar y emplear recursos, junto con el apoyo del Estado tanto para mantener los programas de financiamiento a nivel nacional, como para administrar los programas de vivienda de los trabajadores, la elevada producción se ha llevado a cabo bajo la inexistencia de un Plan de Desarrollo Urbano que prevea una estrategia de expansión y ordenación de la metrópoli. La localización de estos Centros Estratégicos responde más a cuestiones del mercado del suelo, lo cual está provocando la conformación de un nuevo anillo de crecimiento desordenado, sin una adecuada conexión a las estructuras preexistentes, el cual se expande con rapidez, sobre todo hacia la zona sureste de la metrópoli (Suárez, 2006).

Esta nueva expansión que se ha desarrollado en la última década originada por "los productores formales de vivienda", se puede comparar a aquella ocurrida en décadas anteriores por las acciones auto productivas, en las cuales, la población, al asentarse en áreas periféricas e irregulares, tanto legal como topográficamente, afectaba a la seguridad y calidad de las construcciones, además de causar un daño a la ecología y contribuir al crecimiento desordenado de la Ciudad. Actualmente, la producción inmobiliaria, a pesar de estar apoyada por el gobierno, parece no hacer ninguna aportación en cuanto a la planificación del crecimiento de la ciudad. La producción de vivienda masiva desligada del contexto del conjunto y de la ciudad repercute de manera negativa en la calidad de vida de los habitantes. La localización de estos conjuntos habitacionales, contribuye a la elevación de los costos en la dotación de los servicios básicos y a los altos costos y tiempos de traslado. En lo arquitectónico, a pesar de que ambos tipos de producción, es decir, la auto producción y la producción inmobiliaria, siguen un orden distinto en las etapas productivas, ambas presentan una manera progresiva de construir por parte de sus habitantes, consecuencia de la búsqueda constante por adaptar los espacios habitacionales a sus necesidades y mejorar la calidad de sus viviendas. Esta progresividad constructiva es notoria en la auto producción desde el principio de su construcción, y la producida por inmobiliarias dadas las transformaciones hechas por parte de los usuarios, una vez que comienzan a ser habitadas. En la vivienda auto producida, la progresividad se puede reco-

¹ Consejo Nacional de Población CONAPO, "Escenarios demográficos y urbanos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México 1990-2010", p. 22, CONAPO, México 1998.

² Suárez Pareyón y Barba Erdmann. "Estudio de Evaluación del Impacto de las Políticas de Vivienda en la Producción Habitacional durante el Periodo 1990-2005", Posgrados en Arquitectura y Urbanismo, Especialidad de Vivienda, p.10, UNAM. 2006.

³ Suárez Pareyón, Alejandro, Garza, Gustavo (Coordinador), "La Situación Habitacional, en La Ciudad de México en el Fin del Segundo Milenio", El Colegio de México y Gobierno del Distrito Federal, México, 2000.

⁴ Torrez Baños y Eibenschutz Hartman, "Dimensión e Impactos Macro y Microeconómicos de la Producción Social de Vivienda en México", p.42, UAM-X, 2006.



Foto: Isadora Hastings. 2005

1

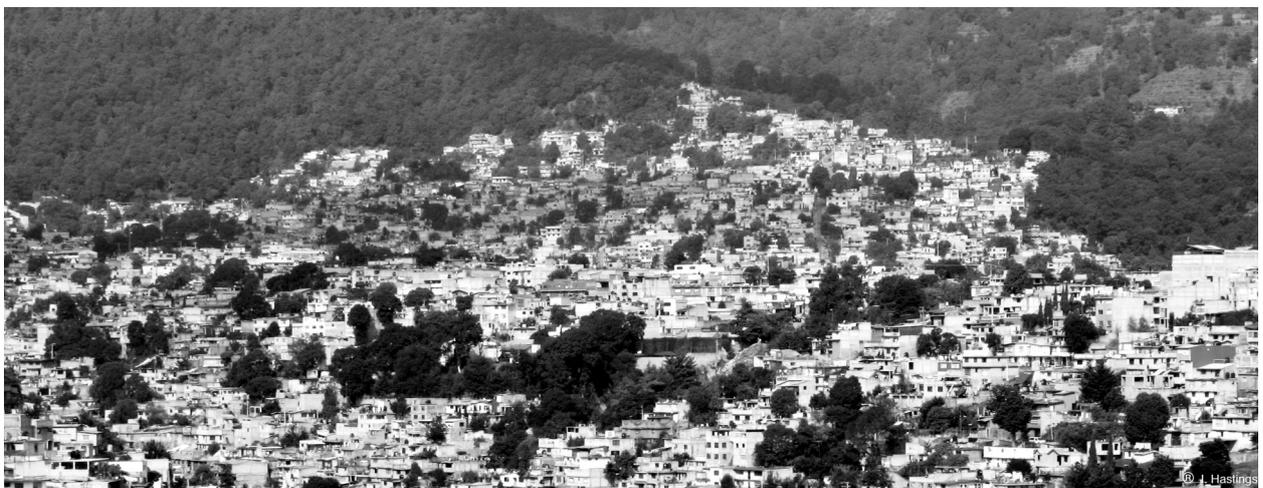


Foto: Isadora Hastings. 2007

2

nocer como un proceso que contribuye al mejoramiento constante de la calidad habitacional, sin embargo, los periodos en los que la familia vive en condiciones precarias se prolongan cada vez más dada la escasez de recursos que usualmente los caracteriza. La inexistencia de servicios e infraestructura y condiciones habitacionales básicas, en una primera etapa, atenta contra el normal desarrollo de los habitantes. En el caso de la producción inmobiliaria, la progresividad se relaciona a la transformación por parte de los pobladores, consecuencia de la inadecuación del tamaño de la vivienda a las características socioculturales y al tamaño de la familia, así como a la ausencia de equipamiento urbano en los conjuntos. Como consecuencia existe una adecuación constante de las viviendas a fin de satisfacer estas necesidades no contempladas por los productores inmobiliarios desde un principio. El Estado, considerado como protagonista fundamental, encargado de regular la construcción y el equipamiento urbano, así como de planear su distribución y conexión con la ciudad con el objetivo de mantener la calidad del hábitat, ha priorizado su objetivo cuantitativo en detrimento del cualitativo, es decir, la construcción de un ele-



Foto: Isadora Hastings. 2004

3

1.- Conjunto Habitacional San Buenaventura, Ixtapaluca, Estado de México.

2.- Asentamiento irregular. Cerro del Judio, Magdalena Contreras, Distrito Federal.

3.- Asentamiento irregular. Colonia Olivar del Conde, Álvaro Obregón, Distrito Federal.

vado número de viviendas con el objetivo de alcanzar la oferta que, por primera vez, pueda satisfacer la demanda. Sin embargo, esta eficiencia productiva, al funcionarle al gobierno como capital político, ha dejado de lado la existencia de normas para para vigilar y exigir la calidad de los materiales utilizados, el tamaño de los espacios habitacionales y de los equipamientos urbanos. Es por ello que existe la necesidad de hacer un análisis cualitativo de la vivienda popular en la Ciudad de México, que permita entender los factores que influyen en el mejoramiento o deterioro de su calidad dentro del cambio dinámico en los medios y actores de producción.

2. HABITABILIDAD Y PROGRESIVIDAD

Las necesidades de una familia no sólo se ven satisfechas por la estructura física de la vivienda, como es el tamaño, los materiales empleados y la dotación de los servicios, sino por las distintas funciones que se realizan dentro de ésta y su relación con aquéllas que se realizan en el barrio y la ciudad, determinadas por los individuos y las relaciones familiares y sociales. Las transformaciones que los habitantes hacen a sus viviendas, ya sea desde el principio de su construcción o una vez que comienzan a habitarlas, son una evidencia de la búsqueda por adecuar el espacio habitacional a múltiples necesidades y mejorar la calidad del mismo. Al ser la familia un organismo vivo en constante cambio y crecimiento, la vivienda adquiere también facultades de transformación y adecuación para cumplir con las necesidades cambiantes de los habitantes (Andrade, 2001). De este modo, la calidad de la vivienda está relacionada al grado de satisfacción de estas necesidades, que cambian a lo largo de los años, del mismo modo que el tamaño y características de la familia. Tanto en la autoproducción como en la producción inmobiliaria hay un proceso de cambio entendido como progresivo y una relación directa entre la acción constructiva y transformadora del usuario en su espacio habitacional. Por lo tanto, las variables analizadas en este trabajo fueron la progresividad constructiva y la habitabilidad.

La progresividad se puede entender como "el desarrollo en etapas con la participación activa de los habitantes, de acuerdo a aspiraciones, necesidades y experiencias, proceso que se refleja en la vivienda como sistema" (Haramoto, 1988:122). La acción interrumpida, por un número variable de circunstancias, ante la búsqueda constante por mejorar la calidad del hábitat, es decir, para obtener la habitabilidad deseada. La habitabilidad se refiere a la calidad del hábitat, la cual se obtiene a partir de la adecuación entre el ser humano y su medio (Colavidas, Salas, 2003). Investigadores Latinoamericanos, se han referido al tema de la calidad de la vivienda, al mismo tiempo que han buscado parámetros de medición, ante el elevado número de vivienda y asentamientos precarios que existen en estos países. Edwin Haramoto, Alberto Saldarriaga y Ángel Mercado han definido la habitabilidad, con el fin de abordar aspectos que no sólo se relacionan con la ausencia de infraestructura sino de condiciones habitacionales necesarias para obtener los niveles deseados en aspectos de salud y psicológicos, que permitan el desarrollo de los habitantes. Por su parte, los españoles Julián Salas y Felipe Colavidas, no sólo han definido la habitabilidad básica sino que han siste-

matizado los factores que se relacionan con ésta, a fin de obtener aspectos estructurales y sociales que contribuyan al desarrollo humano, como lo son la vivienda, la salud y la educación. La habitabilidad se puede definir como el grado de adecuación entre el habitante y el espacio construido, y el nivel en que las necesidades habitacionales son satisfechas para cada familia, de acuerdo a su percepción. Esta adecuación no sólo se refiere a la vivienda sino, como Haramoto lo estableció, en las distintas escalas territoriales: la vivienda, el vecindario, el conjunto o barrio, y la ciudad. En este ensayo se busca establecer una relación entre las etapas progresivas de construcción, en las que participan los habitantes y su relación con la satisfacción de las necesidades habitacionales. El análisis de la progresividad en la producción de la vivienda con relación al barrio y a la ciudad, así como la manera en la que las relaciones y organizaciones socioculturales repercuten en el mejoramiento habitacional.

3. LOS CASOS DE LA VIVIENDA AUTO PRODUCIDA Y LA PRODUCCIÓN POR EMPRESAS PRIVADAS

Para llevar a cabo dicho análisis comparativo, se escogieron dos casos de estudio que se relacionan entre sí por ser ambos entidades metropolitanas, que presentaron el crecimiento demográfico más elevado en las etapas de mayor expansión territorial de la capital. Uno, en la década de los ochenta, cuyo crecimiento poblacional fue del 58,65%⁵, aunque la expansión territorial no fue proporcional a la densificación, y el otro, en la década actual, en el cual, la alta emigración de los pobladores del Distrito Federal hacia el Estado de México, consecuencia de la política habitacional desarrollada por el gobierno, ha contribuido a la rápida expansión de la ciudad y, por lo tanto, densificación de algunos municipios metropolitanos, como el caso de Ixtapaluca.

El caso de auto producción, se encuentra en la delegación Álvaro Obregón, al suroeste del Distrito Federal, entre las delegaciones de Magdalena Contreras, al sur; y Cuajimalpa, al norte. Durante la década de los ochenta, Álvaro Obregón fue la entidad con mayor crecimiento poblacional debido al establecimiento de un elevado número de industrias de construcción, cuya oferta de trabajo atrajo a habitantes de otras entidades y Estados. Por su parte, la produc-

⁵ Suárez Pareyón y Barba Erdmann. "Estudio de Evaluación del Impacto de las Políticas de Vivienda en la Producción Habitacional durante el Periodo 1990-2005", Posgrados en Arquitectura y Urbanismo, Especialidad de Vivienda, p. 8, UNAM. 2006.

ción inmobiliaria, está ejemplificada por el conjunto habitacional San Buenaventura, en el municipio de Ixtapaluca, al sureste de la capital. Su localización entre las autopistas federal y estatal México- Puebla, fue construido por el consorcio ARA S.A. entre los años 1998 - 2005, en lo que fueron terrenos ejidales de uso agrícola. A los 10 años de su inicio y 4 de su terminación, este complejo cuenta con 23.000 viviendas, que, junto a la construcción de otros conjuntos habitacionales, contribuyó a la rápida densificación demográfica del municipio. En cinco años la población de éste, se incrementó 131.463 habitantes, pasó de 297.570 habitantes en el año 2000 a un total de 429.033 para el 2005⁶.

3.1. Las Golondrinas, Álvaro Obregón

La colonia Las Golondrinas, en la delegación Álvaro Obregón, se encuentra en la zona Sudeste de la Delegación, circundadas por otras colonias que también comenzaron siendo irregulares, ahora ya consolidadas. Asentada sobre lo que fue la afluencia del río San Borja y cercada por dos barrancas que corren a lo largo del asentamiento, esta colonia comenzó de manera ilegal en 1981, cuando los pobladores de la Colonia Barrio Norte fueron desplazados por encontrarse en un terreno de alto riesgo.

La construcción de la colonia se hizo de manera progresiva, consecuencia de la escasez de recursos por parte de los habitantes. Ésta comenzó con viviendas de una o dos habitaciones, hechas de materiales temporales; la inexistencia de agua entubada, drenaje y electricidad, hacían las condiciones de vida muy precarias. Sin embargo, a lo largo de 27 años, la organización de los habitantes, donde las mujeres tuvieron un papel fundamental, les permitió construir sus viviendas de manera simultánea a la colonia gracias a la respuesta de las autoridades a sus demandas, lo cual permitió la consolidación del barrio.

Actualmente las viviendas, entre 100 y 160 m², construidas en dos y tres plantas, se encuentran en etapa de expansión o consolidación. Viviendas precarias que comenzaron siendo unifamiliares, de 2 habitaciones, se han transformado en viviendas multifamiliares, con materiales permanentes y consolidadas, con 9 a 11 habitaciones que albergan entre 7 y 15 habitantes. La tipología en la mayoría de las viviendas, es una construcción en forma de "L", con un patio en el centro, el cual permite que

todas las habitaciones cuenten con una entrada independiente. Este patio también permite la posibilidad de colocar las escaleras por fuera, lo cual contribuye a la expansión vertical y por lo tanto, la independencia de las plantas. Esta tipología, generalizada, en casi la totalidad de los casos, permite cierta flexibilidad en la estructura lo cual da lugar a la progresividad. Al igual que la vivienda fue construida por etapas y a manos de sus habitantes, los espacios públicos no fueron contemplados en un principio, por lo que su posterior diseño y construcción fueron difíciles dado el límite de espacio y la ausencia de previsión para su construcción progresiva. Sin embargo, actualmente la colonia cuenta con equipamiento de educación, recreativo y deportivo. Éste se hizo con el material proporcionado por la Delegación y la mano de obra de los habitantes, cuyo mantenimiento, hasta la fecha, se da por parte de los mismos habitantes. Cabe mencionar que el equipamiento de salud no se construyó en Las Golondrinas, sin embargo, las colonias vecinas cuentan con clínicas de salud, las cuales, dada su cercanía han facilitado su uso por parte de estos habitantes. Del mismo modo, las calles, las cuales eran un río y veredas de tierra, se pavimentaron tres años después de los primeros asentamientos y el río, que sirvió de desagüe durante 4 años, se entubó también con la ayuda de los habitantes. Los servicios básicos se han dotado también de manera progresiva. Al inicio, existía una sola toma de agua para todos los habitantes de la colonia, la electricidad la "tomaban prestada" de las colonias vecinas, y la red de saneamiento desaguaba al río. Actualmente la colonia cuenta con agua potable para cada vivienda, red de saneamiento, electricidad (todavía con tomas irregulares en algunos casos), gas y servicio de recogida de basura.

3.2. San Buenaventura, Ixtapaluca

Este conjunto habitacional, se encuentra en el municipio de Ixtapaluca, al oriente del Estado de México, a 32 kilómetros de distancia del centro de la capital de la República mexicana, y aproximadamente a 2,2 kilómetros de la cabecera municipal. La construcción acelerada y masiva de estos conjuntos habitacionales han provocado no sólo el crecimiento demográfico acelerado en los municipios metropolitanos, debido al aumento de oferta habitacional, sino un cambio radical en el urbanismo de éstos. En el caso de Ixtapaluca, en el año 2000 el municipio contaba con 61.310 viviendas que en cinco años se incrementaron a 94.280⁷.

⁶ Maya, Cervantes, "La Producción de Vivienda del Sector Privado y su Problemática en el Municipio de Ixtapaluca", pp. 26-27, Plaza y Valdés, México D.F. 2005.

⁷ Suárez Pareyón y Barba Erdmann. "Estudio de Evaluación del Impacto de las Políticas de Vivienda en la Producción Habitacional durante el Periodo 1990-2005", Posgrados en Arquitectura y Urbanismo, Especialidad de Vivienda, p. 23, UNAM. 2006.

Este conjunto conformado por 23.000 viviendas, construidas en cinco sectores distintos por la empresa ARA S.A., se encuentra aislado de cualquier estructura preexistente, y poco a poco se ha ido rodeando de asentamientos irregulares los cuales se han beneficiado de su estructura, como el equipamiento de educación y comercial. En cada sección, a pesar de estar orientadas en distintas direcciones la morfología urbana es la misma, hileras de casas separadas por calles, cuyas fachadas en ambos lados de la calle, están orientadas hacia éstas. Algunas de las calles están delimitadas por rejas lo cual impide el paso entre las distintas secciones, prohibiendo la entrada al resto de los habitantes. Las hileras van desde 15 hasta 30 viviendas, dependiendo del tamaño de las calles, y éstas se encuentran adosadas unas a otras por los lados y separadas por una única medianera. El complejo habitacional cuenta con 3 mercados, 2 parques, 21 escuelas, 7 zonas deportivas y un supermercado, éste último construido en 2006. Debido al gran tamaño de este conjunto, el equipamiento, se construyó también de manera progresiva puesto que algunos servicios fueron dotados a lo largo de los 7 años, en cuyo periodo se llevó a cabo la construcción de las viviendas. Cuando los primeros habitantes llegaron, no existía equipamiento comercial ni servicios de transporte. Cabe señalar, que algunos de éstos comenzaron a dotarse por los propios pobladores.

Actualmente el equipamiento de salud es inexistente, lo cual ha obligado a los usuarios a trasladarse a la cabecera municipal donde se localiza el más cercano. Existen cuatro tipologías de vivienda, con lotes de 67m² y 88 m², y construcciones de 48, 51 y 68 m² con tres distintos diseños, que varían en dos o tres habitaciones, en una y dos plantas. Las viviendas se encuentran al centro del predio, dejando un patio de servicio en la parte posterior y el estacionamiento para un automóvil, al frente de ésta. A pesar de existir ligeras variaciones entre éstas, todas las tipologías coinciden en un diseño concentrado, es decir, con salida directa hacia la calle, lo cual dificulta futuras expansiones o adaptaciones al crecimiento familiar, dada la poca flexibilidad para ampliarse o independizar algún cuarto del resto de la vivienda⁸.

Otra característica presente en todas las viviendas es el tipo de estructura y calidad de los materiales, los cuales, al ser construcciones en serie, se han tenido en cuenta la rapidez, sencillez y ligereza de éstos. Ni el diseño ni la estructura están hechos pre-

viendo futuras expansiones o transformaciones, a pesar de ello los habitantes han encontrado la manera de hacer no sólo adecuaciones, sino reforzar la estructura, calculada para sostener dos plantas, con el fin de poder crecer verticalmente dado que el espacio no es suficiente y, en muchos casos, no permite la expansión horizontal. En cuanto a los servicios básicos, desde el inicio cuentan con agua potable, drenaje y electricidad, aunque los medidores de ésta última se instalen dos o tres años después de ser habitadas, causando con ello la elevación en el costo del servicio. El abastecimiento de servicios parece completarse al tiempo que las construcciones se venden, sin embargo, en muchas ocasiones, el funcionamiento es deficiente.

4. EL MÉTODO ETNOGRÁFICO. MEDICIÓN CUALITATIVA DE LA CALIDAD HABITACIONAL

Actualmente y desde hace décadas, se han establecido indicadores que miden la calidad del hábitat de manera cuantitativa. Uno de los parámetros que se han diseñado a nivel internacional para medir la habitabilidad precaria, es el establecido en 1996 por Un-Hábitat, organismo de vivienda de Naciones Unidas, (Conferencia Hábitat II, 1996). Este parámetro mide la calidad de la vivienda considerando factores cuantitativos como la seguridad de la construcción, la seguridad de tenencia, el abastecimiento de agua potable, la red de sanidad, y la suficiencia del espacio habitacional.

A pesar que estos parámetros de medición dan una idea clara sobre el nivel de precariedad, sólo miden la existencia o inexistencia de ciertos factores, pero no la manera en que éstos funcionan, se mantienen y la variación del costo a lo largo del tiempo. Si la vivienda se considera como un proceso y no como un objeto, los aspectos que miden la calidad están expuestos a cambios constantes debido a las múltiples transformaciones de las construcciones a lo largo de la vida familiar. Dentro de este proceso las familias crecen, se desarrollan, se multiplican y decrecen, casi siempre con una respuesta paralela de las estructuras habitacionales. Cuando una familia se multiplica y la vivienda se subdivide o crece para albergar a los nuevos integrantes, pueden suceder una serie de cambios en los aspectos que miden la calidad, como, por ejemplo, pasar del espacio suficiente al hacinamiento, cuando la familia crece y no así la vivienda

⁸ Manual del Usuario ARA, San Buenaventura, Ixtapaluca, Estado de México. 1999.

por falta de recursos; o pasar de una construcción segura a una insegura, en caso de no contar con la asesoría técnica adecuada para hacer las ampliaciones, lo cual puede poner en riesgo la estructura de la vivienda. Éstos son sólo dos casos que demuestran la vulnerabilidad de los factores cuantitativos que se evalúan en un momento dado del proceso habitacional y pueden causar una visión parcial que impide conocer la calidad del hábitat al no medirse constantemente y en combinación otros factores determinantes como son los socioculturales. Los parámetros cualitativos se relacionan también con los aspectos sociales y culturales que muestran la manera en que la familia se involucra con el proceso productivo de su hábitat, cómo ésta influye en el desempeño de sus actividades, así como la medida en que las relaciones sociales contribuyen no sólo al desarrollo habitacional sino que también lo hacen por lo que respecta a las actividades productivas. Esto indica que las funciones del espacio, así como las relaciones familiares y vecinales son indicadores que influyen de manera determinante en la medición de la habitabilidad.

Lo anterior implica que la calidad habitacional no sólo depende del abastecimiento de aspectos estructurales, sino de la manera en que la cultura, las relaciones sociales entre los pobladores y su organización, son capaces de permitir y confluir para que a medio y largo plazo existan las condiciones para su desarrollo. Las organizaciones vecinales y sociales, contribuyen de manera definitiva a la transformación y desarrollo de la calidad habitacional, factores imposibles de medir con parámetros cuantitativos y en un único momento a través del tiempo. En este trabajo, considerando la progresividad, no sólo del proceso constructivo, sino de las relaciones socioculturales y las organizaciones entre los habitantes, como la posibilidad por parte de los usuarios, para poder mejorar la calidad del hábitat, se pensó en utilizar un método que fuera también cualitativo y permitiera evaluar la vivienda desde el punto de vista de quien la habita. El método etnográfico fue el más adecuado, tomando la observación y la fotografía como herramientas de trabajo, y la opinión de los habitantes como la base para calificar la calidad de su hábitat. El objetivo es medir la habitabilidad a partir de la experiencia y percepción de los usuarios sobre los espacios habitacionales. De la misma manera en la que los habitantes van adecuando la construcción a sus necesidades, el método de investigación para

este trabajo trató de adecuarse a la información que la misma población proporcionaba. En una primera etapa, no hubo una determinación previa sobre las variables de medición, sino una consideración de aquellas que eran más importantes para ellos por la constante información dada a partir de la observación y de charlas informales con los habitantes. Los parámetros de medición se complementaron con aquéllos diseñados y desarrollados previamente por expertos en este tema. En una segunda etapa, se diseñaron una serie de parámetros para cada escala territorial, es decir, la vivienda, el vecindario, el conjunto o barrio y la ciudad, que permitieran medir la calidad habitacional. Los parámetros cualitativos utilizados para medir la vivienda fueron: la calidad de los materiales de construcción, la etapa constructiva de la vivienda comparada con la etapa de crecimiento de la familia, así como las funciones que desempeñan los usuarios en cada espacio, las relaciones familiares, el tipo de financiamiento para la construcción, los recursos utilizados y sus fuentes. En el vecindario, además de analizar la vivienda en relación a las vecinas y el funcionamiento de las estructuras con respecto a las actividades en éstas realizadas, también se analizaron las redes de intercambio y las organizaciones sociales que se han conformado entre los vecinos para saber la manera en la que éstas han influido en el mejoramiento no sólo de la vivienda sino del espacio público y semipúblico.

En la escala del barrio, se midieron el uso, costo, funcionamiento y mantenimiento de los servicios, así como del equipamiento, y la vulnerabilidad del sitio donde se encuentran asentados. Por último, se midió la manera en la que la distancia que separa al conjunto o barrio de las estructuras preexistentes, afecta a los habitantes de acuerdo a su grado y calidad de conexión; el costo y funcionamiento del transporte, así como la calidad de las conexiones y la localización de las fuentes de empleo. En una tercera etapa, se aplicaron entrevistas ya diseñadas, que unidas a las percepciones y opiniones de los habitantes, enriquecieron la investigación. De acuerdo a los parámetros de medición, en una cuarta etapa, la información proporcionada se clasificó de acuerdo con las distintas escalas territoriales. Se hizo la comparación entre los dos casos, a partir de las fotografías y los comentarios correspondientes de los habitantes, jerarquizados de acuerdo a los parámetros de medición, con el fin de saber qué pasa en ambos casos⁹.

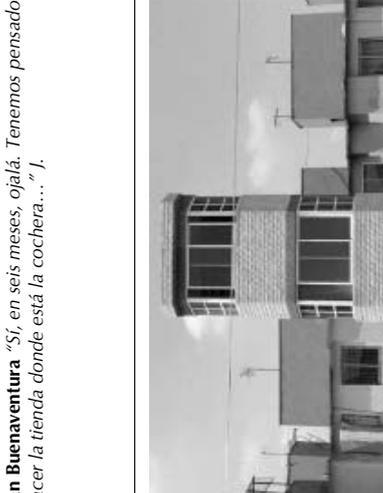
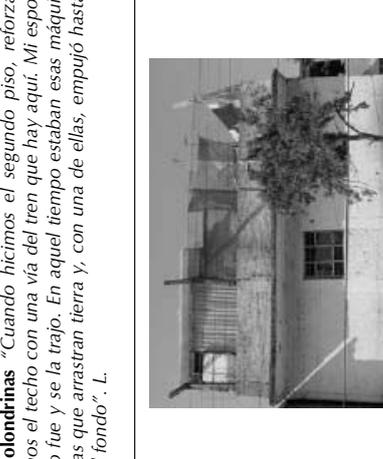
⁹ Hastings Isadora, tesis de Maestra en Arquitectura. "Análisis Cualitativo de la Vivienda Popular en la Ciudad de México". UNAM, 2007.

5. EVALUACIÓN ETNOGRÁFICA COMPARATIVA DE LA VIVIENDA AUTO PRODUCIDA Y LA VIVIENDA PRODUCIDA POR LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS

A pesar de ser indispensable la consideración de las 4 escalas territoriales para medir la habitabilidad, por el grado de relación de la vivienda con su entorno de acuerdo a la función que desempeñan los habitantes en los distintos espacios, en este caso tomaré solamente la escala de la vivienda, con el fin de dar a conocer cómo las transformaciones hechas a éstas afectan la calidad de vida en uno y otro caso de estudio.

A continuación se muestra el cuadro comparativo donde se tomaron en cuenta los distintos parámetros para medir la habitabilidad en la vivienda.

SAN BUENAVENTURA		LAS GOLONDRINAS	
VIVIENDA CON RELACIÓN A SÍ MISMA			
ESTRUCTURA			
 <p>San Buenaventura "En su momento cualquier desperfecto, avería, la constructora responde por ello. Es por lo que debimos de haber visto cómo funcionaba todo, algunos no tenían salida de drenaje." 1).</p>	<p>Precariedad Tanto la etapa de precariedad como la inicial, sólo se presenta en la vivienda auto producida y no en la que es producida por empresas inmobiliarias. Esta última, a diferencia de la auto producida, comienza siendo de mejor calidad, ya que se entrega terminada y cuenta con los servicios básicos ya instalados, sin embargo, se puede constatar que muchas de las viviendas tenían defectos de instalación de servicios al ser entregadas, y la calidad de los materiales, durante el primer año, comenzó a mostrar defectos, lo cual sorprendió a muchos usuarios.</p>	<p>A diferencia de las viviendas de San Buenaventura, que comienzan a usarse una vez terminadas, aquellas auto producidas, en la colonia las Golondrinas, tuvieron, concretamente y desde su inicio, un proceso de uso/construcción, lo que las hace sumamente precarias en una primera etapa. Esta situación se mejoró en el tiempo, tanto por lo que respecta a la calidad de los materiales, como al tamaño y la situación del espacio, sin embargo, pasan periodos de tres a cuatro años en los cuales la calidad de la vivienda es sumamente precaria, lo que afecta considerablemente al modo de vida de los usuarios.</p>	 <p>Golondrinas " Sí, cuando llegamos en el 87 había unos cuartos cartón... Llegamos 5, tenemos tres hijos... y bueno, pedía ayuda a un compañero para que me fuera echando una mano, con el fin de construir la casa..."</p>
 <p>San Buenaventura " La verdad es que la casa no es lo que esperaba. La instalación de la tubería de gas está por dentro y si hay algún fallo, hay que romper todo el hormigón. Toda la construcción es a la mexicana. Los muros de separación están compartidos, entonces se escucha hasta la conversación de los vecinos." 1).</p>	<p>Etapa Inicial La etapa inicial, en este caso difiere mucho de la vivienda auto producida. Esta etapa comienza cuando la gente habita su vivienda. La percepción que tiene de ésta, en un principio, es buena, sin embargo, pasados algunos meses, comienza a percibir ciertos desperfectos en los materiales y en las instalaciones, las cuales, en su mayoría se perciben como de baja calidad.</p>	<p>La etapa inicial en la vivienda auto producida se refiere al momento en el cual los materiales precarios comienzan a ser sustituidos por otros permanentes. En muchos casos, después de dos años de uso del terreno, comenzaron a cambiar materiales precarios, así como a construir uno o dos cuartos más, lo cual redujo los índices de precariedad y hacinamiento. No obstante, siguen viviendo en condiciones, si no precarias, tampoco con la habitabilidad deseada, incluso básica.</p>	 <p>Colondrinas "El cuarto era muy pequeño, pero cuando mis hijos crecieron fueron comprando material, tiraron el cuarto y lo volvieron a renovar. Ya era un cuarto más grande, de tabique y techo de lámina. M."</p>

 <p>San Buenaventura "Sí, en seis meses, ojalá. Tenemos pensado hacer la tienda donde está la cochera...". J.</p>	<p>Etapa de expansión En esta etapa, ambos tipos de producción coinciden, a pesar de aquéllas que son realizadas a través de las inmobiliarias; supuestamente cuentan con lo necesario para la familia y deberían quedarse como están, al ser entregadas, comienza un proceso de transformación por parte de los usuarios, ya sea por ampliación o modificación, con el fin de satisfacer las necesidades que surgen en el momento de comienzan a usarse o a habitarse. Estas necesidades surgen, en su mayoría, por la ausencia de un equipamiento comercial no previsto por la empresa, o por falta de espacio, debido a la inadecuación del tamaño de la vivienda, al número y características de las familias.</p>	<p>En esta etapa, ambos tipos de producción se juntan, permitiendo unas características en lo que a ampliación, adecuación o mejoramiento de la vivienda se refiere y, lo más importante, en la participación de los usuarios en la toma de decisiones para hacer dichas transformaciones. Comienza, pues, una etapa de producción/uso, según las distintas necesidades de cada familia, dependiendo de sus características. Las ampliaciones en este tipo de vivienda se deben a la conformación de más de una unidad familiar, ya que los hijos se quedan a vivir con sus familias en la misma vivienda, pero en cuartos independientes. Esta etapa es la que más prolongación tiene, entre 5 y 10 años, pero, en todos los casos, es notable la mejora en la calidad de la vivienda.</p>	 <p>Golondrinas "Cuando hicimos el segundo piso, reforzamos el techo con una vía del tren que hay aquí. Mi esposo fue y se la trajo. En aquel tiempo estaban esas máquinas que arrastran tierra y, con una de ellas, empujó hasta el fondo". L.</p>
 <p>San Buenaventura "Actualmente, en la parte de abajo, lo que era la estancia, la cocina y el patio de servicio, está ocupada como parte del restaurante, en la bodega se llevan a cabo la preparación de algunos alimentos. La planta alta es la parte privada, donde dormimos; los hijos, en un cuarto, y yo, en otro." JL.</p>	<p>Consolidación Este es uno de los pocos ejemplos de consolidación, pues, a los ocho años de haber sido habitado este conjunto, prácticamente la mayoría de las viviendas que han sido transformadas, se encuentran en etapa de expansión, por lo que existen posibilidades de seguir creciendo hacia algún lado, aunque las opciones no sean muchas.</p>	<p>En Las Golondrinas es posible ver muchas viviendas en etapa de consolidación, aunque ésta se da por niveles, debido a lo cual, una misma vivienda no está en la misma etapa. En la mayoría de los casos, la primera planta, está ya consolidada; la segunda, sin acabados y, la tercera, en construcción o también sin acabados. No obstante, cabe mencionar que la mayoría se encuentran en etapa de expansión, es decir, a pesar de no estar creciendo o en construcción, todavía no comienzan a aplanarse ni pintarse, sobre todo en los terceros niveles.</p>	 <p>Golondrinas "Sí, mi intención es hacer el tercer nivel para tener ya completa la casa. Luego, los muchachos me dicen: vamos a aplanar. Pero no, yo pienso que terminemos el tercer nivel y luego, si ellos quieren aplanar, pues que lo hagan también." MC.</p>

	<p>San Buenaventura "Muchos de los que han realizado aquí una ampliación o adaptación no se dan cuenta de que la casa no está estructurada en un solo bloque, sino que está compartida con varios, ya es un solo muro, no sé cual es el sobrepeso. Por lógica, puede observarse que si se hace un piso más, sin independizar una barda para no afectar a la del vecino, implica a las construcciones de al lado".</p>	<p>Deterioro Contraría a la etapa de precariedad, que no ocurre en la producción inmobiliaria, la etapa de deterioro comienza a ser evidente. Esta etapa está presente en muchos de los casos estudiados, el rápido desgaste está relacionado con la baja calidad de los materiales. Los principales deterioros son: la humedad del techo, influyendo, por lo tanto, en la caída de los plafones, en el deterioro de la pintura, el pandeo de las puertas y la ruptura de tuberías, pues son de PVC. Cabe mencionar que el hecho de que algunos servicios como la luz se ofrezcan a precios muy elevados, es una de las principales razones por las cuales los habitantes están traspasando -o incluso abandonando- sus viviendas; ocasionando con ello un mayor deterioro de las mismas, y de las vecinas.</p>	<p>En la vivienda auto producida, después de 24 años de haber comenzado su producción, es difícil encontrar síntomas de deterioro. Lo que predomina es una etapa de expansión, etapa en la cual, las viviendas, ofrecen una mejora constante, a base de una ampliación, adecuación o mantenimiento, lo que impide su deterioro. El único caso de deterioro espacial es cuando el patio central es techado o se construye otro cuarto, lo cual produce una saturación en el conjunto, que ocasiona hacinamiento, disminuyendo, a la vez, la ventilación e iluminación, afectando a la habitabilidad. Sin embargo, esto se observó en un solo caso.</p>	 <p>Colondrinas "Todos los baños dan a este cubo, es por ahí por donde respiran. En el otro baño, si nos equivocamos puesto que no llegamos a abrirle; pero durante estos días voy a abrir un cubo que vaya desde abajo hasta arriba." P.</p>
	<p>Planeación Una vez que la vivienda está habitada, los usuarios comienzan a observar las deficiencias del diseño, el cual no se adecúa, la mayoría de las veces, a sus necesidades; comienzan, por tanto, a planear alguna ampliación, adecuación o modificación. El hecho de que el diseño de la vivienda resulte ser del tipo adosado, impide la planeación individual de las transformaciones para cada casa, ya que muchas veces interfiere con las viviendas vecinas, por lo que en muchos casos tienen que esperar a que el vecino amplíe para ellos, a su vez, poder hacer lo mismo en su vivienda.</p>	<p>Desde el inicio, aunque no se tengan los recursos para construir con materiales permanentes, los usuarios saben cuáles son las necesidades, por lo que tienen una idea clara de lo que van a construir. Muchas veces el desconocimiento sobre técnicas constructivas, lleva a los autores productores a cometer errores o a usar más material del necesario, sin embargo, éstos pueden ser detectados y corregidos por ellos mismos. Hay ciertos aspectos que tienen muy claro desde el principio de la construcción y son: que los cimientos tienen que estar hechos para soportar 3 plantas (lo permitido por la ley), que las escaleras tienen que ir por fuera de la vivienda para permitir, de este modo, la posible separación de unidades domésticas por plantas, la existencia de un patio interno que admita la colocación de dichas escaleras y un patio común que pueda permitir la entrada independiente de las distintas unidades domésticas.</p>	 <p>Colondrinas "Desde que se empezó a construir teníamos una idea de cómo iba a ser. Y teníamos claro que ninguna escalera iba por dentro, siempre por fuera, por si alguien se casa. Resulta incómodo que todos entren siempre por el mismo lugar. El segundo piso se puede independizar. Siempre hemos pensado en el futuro." MC.</p>	
<p>San Buenaventura "Si, pienso poner un local, no para habitar, no estamos bien económicamente que digamos, pero, más o menos, nos vamos apañando. Si hubiera posibilidad de ampliarla sí, pero depende de la vecina de abajo, porque ella tiene un excedente de zotehuela hacia atrás, entonces, si ella construye, yo también puedo hacerlo." JB.</p>				

 <p>San Buenaventura "... con la oportunidad de adquirir la casa de la 5ª sección, fue una promoción que cogimos, mi mujer se marchó allí porque ya estaba harta del negocio, yéndose con las dos niñas. Pero si yo tuviera la oportunidad compraría un terreno, porque construiría bajo mi punto de vista de ver las cosas, adecuado a mis necesidades." J.</p>	<p>Grado de Flexibilidad</p> <p>El diseño cerrado o rígido muestra a menudo la imposibilidad de adecuar o ampliar la vivienda hacia dentro del terreno, debido a tal circunstancia, cualquier transformación tiene que hacerse hacia fuera, interfiriendo con las viviendas vecinas. Este diseño tampoco está pensado para crecer progresivamente y al tener únicamente dos dormitorios, aquellas familias que requieren más espacio se enfrentan a la dificultad de crecer o adecuar la vivienda para estos fines. La concentración hacia el interior no permite construir más unidades domésticas.</p>	<p>El patio central resulta un elemento recurrente en las viviendas auto producidas, lo que les otorga cierta flexibilidad. Permite, asimismo, la subdivisión de la vivienda en muchas unidades domésticas (para las distintas familias nucleares que habitan), al darle a cada cuarto la posibilidad de tener entrada independiente al resto de la vivienda. Este patio también permite colocar la escalera por fuera, lo cual es recurrente en muchas de las viviendas ya que posibilita la subdivisión por niveles. El diseño en "L" donde se disponen los cuartos a lado de otros, permite la unión -o subdivisión- de los mismos, permitiendo que cada vivienda crezca o se reduzca según el número de familiares. En las viviendas hay entre 5 y 7 unidades domésticas, y entre 6 y 15 personas.</p>	 <p>Colondrinas "Ahora vivimos 5 familias cada una en su casa. Cada cuarto tiene su puerta independiente y, cuando alguien sale, asegura su puerta..." M.</p>
<p>ESPACIO O CONTENIDO</p>  <p>San Buenaventura "Sí, esto era la sala y el comedor, para hacer la tienda tuvimos que quitarlos... Ahora comemos en una mesa pequeña, a los niños les adaptamos una mesita, acomodándonos como pudimos, luego nos sentamos en la escalera, después, en una silla. Tratamos de que nuestros niños estén bien, que estén cómodos comiendo." R.</p>	<p>FUNCIONALIDAD</p> <p>Ampliación</p> <p>En casi todas las viviendas ha habido algún tipo de adecuación, ya sea por ampliación, mejoramiento o modificación. Las ampliaciones más comunes se hacen hacia los patios traseros, sobre todo cuando éstos dan hacia avenidas y permiten, por tanto, la apertura de comercios. Les siguen aquellas hechas delante de la vivienda, en el espacio destinado al estacionamiento, espacio destinado también para uso comercial. Las ampliaciones en segundos niveles son difíciles porque las estructuras no están hechas para ello y, por lo tanto, éstas se presentan en muchos de los casos, en los cuales los castillos han tenido que reforzarse, éstas generalmente se hacen para contar con otro dormitorio.</p>	<p>En el caso de la vivienda auto producida, las ampliaciones no son consideradas como tal, sino que son parte del proceso de construcción. A cada cuarto se le destina un uso, el cual puede cambiar en el futuro o puede ser múltiple. Sin embargo, la continua modificación y construcción les permite construir los cuartos que van a irse necesitando según las necesidades. Aunque hay una gran limitación, que hace que muchas veces esto no sea posible: la ausencia de recursos. El resultado es una construcción constante que se prolonga entre 15 y 20 años.</p>	 <p>Colondrinas "En el primer piso vivíamos nosotros y en el segundo mis hijos. Luego mi hijo, el más mayor, se vino a este cuarto del tercer piso. Imagínese, todavía no había siquiera segundo piso y mi hijo ya había decidido vivir en este cuarto..." P.</p>

 <p>San Buenaventura "Nos acostumbamos, no teníamos el establecimiento, más que nada por la privacidad.... En un cuarto estaba la litera donde dormían mis hijos, y yo, en el cajón de abajo. En el otro, dormían mis hijas, en la litera; y mi esposa, en el cajón." /L.</p>	<p>Hacinamiento</p> <p>Es posible constatar, en varios casos, la insuficiencia de espacio para la cantidad de miembros que habitan la vivienda, es una inadecuación entre el número de familiares y las características espaciales de estas viviendas. Esto se vuelve más problemático en la medida que la familia crece y se desarrolla. El espacio no está considerado para familias con más de cuatro miembros, es decir, dos hijos, y mucho menos si son de distinto género. Cabe mencionar que en 3 viviendas se encontraron condiciones de hacinamiento: más de dos miembros durmiendo en un solo cuarto pequeño.</p>	<p>En todos los casos de hacinamiento que se muestran en la auto producción, es un problema que se da en las primeras etapas de producción de la vivienda, en la preaña e inicial, porque en todos los casos se llegó a la etapa de expansión y consolidación, durante la cual se han considerado los espacios suficientes para cada familia. Durante los primeros tres o cuatro años, la familia vive en hacinamiento, por lo general un cuarto para cocinar y otro para dormir, pero conforme pasa el tiempo, se adquieren recursos, se construyen más cuartos y se designan funciones específicas para cada uno. No obstante, en algún caso, algunos de los hijos regresaron con sus familias, y que sumados a las unidades domésticas existentes, causaron condiciones de hacinamiento.</p>	 <p>Colondrinas "Llegamos a vivir mi madre y los hijos... ocupábamos un cuarto para las camas y el otro para cocinar y comer... luego mis hermanos sólo venían a dormir, entonces, por cualquier motivo se echaban ahí..." /L.</p>
<p>SUJETO O FAMILIA</p>	<p>ETAPA FAMILIAR</p>		
 <p>San Buenaventura "Antes vivíamos 6 en la casa, ahora ya sólo somos 3, marchándose mi esposa, junto con las hijas a la 5ª sección. Ella está allí y nosotros nos quedamos aquí porque es donde está nuestra fuente de trabajo.." /L.</p>	<p>En la mayor parte de los casos las familias son nucleares, entre 4 y 6 miembros. Cuando hay más de dos hijos, existe un problema de hacinamiento en el que la familia tiene que romper los patrones socioculturales para resolver problemas de espacio. Contrario al patrón sociocultural que presenta la vivienda auto producida, la cual trata de crecer a la par de la familia, al no existir una adecuación entre la estructura espacial y las características familiares, el resultado es que los patrones están cambiando y lo que se da es un fenómeno de segregación, es decir, la habitación de la familia en distintas viviendas del mismo conjunto. Al no estar planeadas estas viviendas para crecer y albergar a familias extensas, otro patrón que cambiará es el socioeconómico, al no existir un apoyo familiar en el gasto doméstico y, por lo tanto, romperse las redes familiares de intercambio.</p>	<p>En el caso de Las Colondrinas, la mayor parte de las familias son extensas o compuestas, sólo en dos casos son nucleares, sin embargo, las viviendas están planeadas para poder crecer conforme la familia se desarrolla. Cabe mencionar, que cuando los hijos conforman otra familia nuclear colaboran con recursos para la ampliación de la vivienda, así como también para los gastos de mantenimiento. Algunos casos de la vivienda auto producida presentan decremento de la familia, puesto que ésta se ha ido a vivir a otras colonias, en este caso la vivienda. En algunos casos, las dificultades económicas en las que vive esta parte de la población, ha obligado a regresar a algunos de los hijos, ahora acompañados de su familia nuclear, a la casa de los padres, para quienes siempre habrá lugar.</p>	 <p>Colondrinas "Cuando estuvieron al señor Ahumada, mis hijos quedaron desempleados, los tres trabajaban con él. Con la liquidación de mi hijo -que me la entregó a mí- la emplee para echar la loza, entonces terminaron este cuarto. Con ese dinero también se compró material para tabicar." /P.</p>

<p>RECURSOS ECONÓMICOS</p>	 <p>San Buenaventura "La casa cuesta \$120,000, pagamos \$700 a la quincena a 30 años. Yo creo que vamos a pagar más o menos el doble del precio, pero la verdad no he hecho la cuenta. Cada año va subiendo. Porque empezamos pagando \$500 pesos, entonces ya más o menos nos imaginamos cuánto vamos a terminar pagando. Nos dijeron que la casa costaba 120,000 pesos, me imagino que voy a pagar el doble." JM.</p>	<p>Financiamiento El financiamiento para la compra de viviendas producidas por inmobiliarias se da de manera oficial, a través de las instituciones financieras privadas y de las instituciones públicas del INFONAVIT y FOVISSSTE. Estas se dan a trabajadores que cuentan con más de 3 veces el salario mínimo. Estos programas de crédito no llegan a la población más necesitada, es decir, a los involucrados en el comercio informal o a los trabajadores que ganan por debajo de tres veces el salario mínimo. Estas viviendas al ser construidas por empresas de capital privado, cobran a los usuarios la utilidad y los costos de venta, lo cual eleva el precio. Por 60m² se pagan 23,000 dólares.</p>	 <p>San Buenaventura "En el negocio, estábamos todos, y mi cuñada, que también vive aquí, nos invitaba a comer; posteriormente ya teníamos a gente aquí, en el negocio, por lo que ya ni comíamos... ya no era normal, por eso mi esposa se empezó a molestar y se enojó." JL.</p>
	<p>Los habitantes que auto producen su vivienda generalmente no cuentan con un trabajo formal o no alcanzan los tres salarios mínimos y, por lo tanto, no tienen acceso a los programas de vivienda social. Su única salida para obtener una vivienda es el Auto Financiamiento. Las formas de autofinanciamiento que se utilizan son distintas, casi siempre en detrimento o privación de un bien, muchas veces de primera necesidad como lo es el alimento a fin de poder financiar la construcción. También las redes de intercambio funcionan como apoyos socioeconómicos, que, a partir de relaciones y apoyos, permiten que desempeñen otros las actividades económicas. Mientras con un préstamo de \$50,000 pesos los auto productores construyen una planta de 60 m² aproximadamente (en obra negra), los usuarios de San Buenaventura pagan \$240,000 por 60 m² de construcción en dos plantas terminadas, con acabados.</p>	<p>Golondrinas "Si comemos carne no vamos a avanzar, estaremos a base de sopa y arroz. Así la fuimos pagando con ayuda de mis hijos; el que falleció, también." "La primer planta la construimos 3 años después. Teníamos la primera planta terminada, luego, con un préstamo de López Obrador, construimos la segunda planta y parte de la tercera". P.</p>	<p>Una de las principales formas de relación en la colonia Las Golondrinas ha sido a partir de las redes de intercambio, ya sea entre los vecinos, quienes se conocen muy bien ya que además del tiempo que han vivido ahí, han trabajado juntos en la construcción de la colonia, y, por otro lado, debido a la cantidad de familiares que habitan en la misma vivienda o en la misma colonia. Estas redes de intercambio han permitido un desarrollo, tanto de las construcciones como de la situación económica de cada familia, al posibilitar el financiamiento, a través de empleos e intercambios, en base al establecimiento de relaciones sociales, que se traducen en económicas.</p>
		<p>Golondrinas "Si comemos carne no vamos a avanzar, estaremos a base de sopa y arroz. Así la fuimos pagando con ayuda de mis hijos; el que falleció, también." "La primer planta la construimos 3 años después. Teníamos la primera planta terminada, luego, con un préstamo de López Obrador, construimos la segunda planta y parte de la tercera". P.</p>	 <p>Golondrinas "Yo no trabajo, y cuando Leova se iba a trabajar, yo cuidaba a sus hijos."</p>

6. COMENTARIOS FINALES

La diferencia entre la manera en que se construye la vivienda auto producida y la producción inmobiliaria de vivienda popular, está en la consecución de las distintas etapas de producción. La primera, dada su naturaleza mercantil, se lleva a cabo de la misma manera que cualquier otro producto en el mercado, es decir, planeación, construcción, y distribución o venta; las etapas posteriores de uso y mantenimiento, se dan pero en ellas la empresa no se involucra. Por su parte, la auto producción, se lleva a cabo de manera muy distinta, las etapas de producción responden a las necesidades y están condicionadas por los recursos. De este modo, la primera etapa corresponde a la distribución o venta del predio, posteriormente la planeación se desarrolla en distintas etapas debido a la progresividad con la que se construye, por lo tanto la etapa del uso y construcción ocurren simultáneamente, seguidas por la consecuente planeación de la siguiente etapa. La actividad de uso/construcción, que puede durar hasta 25 años, se repite indefinidamente, sin embargo, la simultaneidad da lugar a una constante retroalimentación de las necesidades familiares que surgen en la etapa de uso y durante la construcción de los espacios.

La importancia de analizar la etapa de uso, reside en que permite evaluar la manera en la que los habitantes usan el espacio y, por lo tanto, adecuar constantemente el diseño a las funciones desempeñadas y a las nuevas necesidades que surjan. El análisis de esta etapa, permite evitar lo que la experiencia de la producción inmobiliaria ha mostrado después de diez años de haberse involucrado en la producción de viviendas populares, al repetir, año tras año, en todos los desarrollos, los mismos diseños y, por lo tanto, seguir ofreciendo viviendas inadecuadas a las necesidades de sus habitantes. Como resultado, la transformación constante a las estructuras, que no fueron hechas para adecuaciones futuras, causa un doble esfuerzo por parte de los usuarios al adaptar las viviendas a sus necesidades.

A pesar de las diferencias evidentes en las dos distintas formas de producción, es posible observar la existencia de una acción constructiva por parte de los habitantes, ya sea directa o indirectamente, en busca de obtener una mayor habitabilidad. En el caso de la auto producción, a pesar de la ausencia de recursos y de programas oficiales de apoyo financiero y técnico, los habitantes

han desarrollado la manera no sólo de satisfacer sus necesidades de techo, sino de mejorar la calidad de su hábitat, aunque sea en largos periodos de tiempo. Algunas de las aportaciones, como un diseño que posibilita el crecimiento de la vivienda, la previsión de un espacio para uso productivo en la misma, las organizaciones sociales entre vecinos para demandar y mantener tanto las estructuras públicas como los servicios, las redes de intercambio para comercializar servicios y productos, y las formas de auto financiamiento, son algunos ejemplos de patrones socioculturales creados por esta parte de la sociedad. Por su parte, los habitantes de los conjuntos habitacionales han hecho adaptaciones a sus viviendas, a pesar de las estructuras rígidas que deben romper para modificarlas, debido principalmente a la ausencia de equipamiento comercial, a la falta de espacio para el número de familiares y al alto costo que deben de pagar por algunos de los servicios. El análisis de la etapa de uso es una clara muestra de las necesidades socioeconómicas de los habitantes, las cuales deben ser interpretadas y desarrolladas por constructores, diseñadores y profesionistas al momento de involucrarse en los procesos habitacionales para estos sectores de la población y poder hacer viviendas mejor adaptadas a sus usuarios y, por lo tanto, de mejor calidad.

La información a partir de este estudio nos deja diversas lecciones, una de las más importantes es que la vivienda no puede ser un producto mercantil y, por lo tanto, concebirse como terminada. Es imprescindible reconocer que la vivienda es un proceso habitacional, y por lo tanto buscar una oferta que contengan las características necesarias para facilitar su adecuación futura por parte de los usuarios, según sus necesidades.

Lo ya terminado impide dar un producto más adecuado a los usuarios, ya que ningún productor externo puede prever las necesidades de una familia desde un principio. Lo anterior se relaciona a que el hecho de habitar no es un acto aislado en el tiempo, sino un proceso continuo en el cual se desempeñan diversas funciones, en momentos y espacios distintos, y, en este sentido, la calidad habitacional puede medirse por el grado en que los espacios son capaces de adaptarse a las necesidades funcionales de la familia, por lo que la vivienda debe ser considerada un ser orgánico, viviente, en constante cambio y desarrollo.

La construcción progresiva en largos periodos de tiempo por parte de los auto productores, como las adecuaciones y ampliaciones hechas a las viviendas por parte de los habitantes de los conjuntos habitacionales, son una búsqueda por mejorar su habitabilidad a través de su adaptación al medio o al contexto, esto implica que las funciones realizadas en la vivienda, dependen de la existencia o inexistencia del equipamiento urbano así como del número de actividades que puedan realizarse en los espacios públicos. Entonces, existe una relación directa entre la vivienda, el vecindario, el conjunto o ciudad, cuanto menor sea la oferta en lo público, la vivienda estará sujeta a mayores cambios y adaptaciones. La vivienda no está aislada, es un proceso en constante interrelación con las demás escalas territoriales, y esta relación se da a través de los usuarios dependiendo de las funciones que realicen en cada espacio, por ello las relaciones sociales inciden de manera definitiva en la obtención de la calidad habitacional.

Estas relaciones influyen directamente en el proceso constructivo del barrio y de las viviendas, mientras más estrechas son, más rápido es el desarrollo habitacional. Por ello las organizaciones sociales son fundamentales, no sólo para el mejoramiento sino para el mantenimiento de las estructuras. De este modo, el habitante es el único ser capaz de mejorar sus condiciones de calidad, no sólo en la vivienda, sino en las distintas escalas territoriales, de ahí la importancia de conocer tanto su opinión como la contundente expresión de sus necesidades y deseos. En manos de los organismos públicos de vivienda, está la responsabilidad para designar los recursos y vigilar su uso de manera adecuada. En los últimos años, aproximadamente el 30% de los recursos destinados para la producción de vivienda "formal", han sido mal empleados ya que las nuevas leyes habitacionales no han respondido de manera eficiente a la demanda socioeconómica y cultural de la vivienda popular. El déficit de equipamiento urbano, los altos costos de

los servicios en los conjuntos, su deficiente conexión con las estructuras preexistentes, han sido los principales elementos que han propiciado la desocupación de casi una tercera parte de las viviendas ya vendidas en los conjuntos habitacionales. Esto, además de ocasionar el deterioro de las estructuras, evidencia que la política de vivienda al priorizar la satisfacción de demanda cuantitativa, ha descuidado el aspecto cualitativo lo cual hace que, por un lado, se pierdan los recursos destinados a la vivienda popular por el abandono de éstas, resultado de los problemas no previstos que acompañan a esta política, al mismo tiempo que el 70% de la población económicamente activa no tiene acceso a ningún tipo de vivienda de manera legal¹⁰.

El análisis del proceso habitacional de ambos casos, nos lleva hacia una paradoja, la vivienda, que comienza siendo formal, controlada, legal y organizada, a lo largo del tiempo, las modificaciones y adecuaciones hechas por los habitantes, las cuales están prohibidas por la ley, además del riesgo implícito que representan para las estructuras propias y vecinas, a lo largo del tiempo, terminan siendo informales e ilegales. Este proceso va de lo legal a lo ilegal, de lo formal a lo informal. Si vemos estos conjuntos después de 10 años, es posible observar una transformación considerable que se asemeja a las viviendas hechas en los asentamientos informales.

Mientras, la vivienda auto producida, que comienza de manera ilegal, irregular, precaria y descontrolada, va construyendo, poco a poco, las viviendas hasta consolidarlas e instalar los servicios básicos, los cuales permiten obtener el título de propiedad y, por lo tanto, regularizarse, construir el equipamiento público hasta consolidar la colonia, construir los caminos y dotarse de un servicio de transporte que permita conectarse de manera directa a la ciudad y, con ello, dejar de ser marginado. Su proceso los ha enseñado a pasar de la informalidad a la formalidad, de lo ilegal a lo legal y de la marginación a la pertenencia.

¹⁰ Suárez Pareyón, Barba Edmann, "Estudio de Evaluación del Impacto de las Políticas de Vivienda en la Producción Habitacional durante el Periodo 1990-2005", p 20, Posgrados en Arquitectura y Urbanismo, Especialidad de Vivienda, UNAM. 2006.

BIBLIOGRAFÍA

- (1) Alder, L.: "Cómo sobreviven los Marginados", pp. 224, S. XXI editores., México D.F. 1975.
- (2) Andrade, J. I.: "30 Años después. Estudio comparativo de la relación entre recursos y calidad en la producción de vivienda social en la Ciudad de México". pp. 17, Conferencia Open Building, México D.F., 2002.
- (3) Bazant, J.: "Autoconstrucción de Vivienda Popular", pp. 257, Trillas, México, 1992.
- (4) Eibenschutz, R.; Torrez, R.: "Dimensión e Impactos Macro y Microeconómicos de la Producción Social de Vivienda en México", pp. 149, UAM-X, 2006.

- (5) Gobierno del Distrito Federal, "Territorio de Contradicciones, Delegación Álvaro Obregón", pp. 125. Gobierno del D.F. México, 1997.
- (6) Hastings, I.: Tesis de Maestría en Arquitectura, "Habitabilidad, Análisis comparativo de la Vivienda Popular en la Ciudad de México", pp. 221, UNAM, 2007.
- (7) Haramoto, E.: "Tipología de Desarrollo Progresivo", pp. 240. INVI, Santiago de Chile, 1987.
- (8) Haramoto, E.: "Bienestar Habitacional. Guía de Diseño para un Hábitat Residencial Sustentable", pp. 123 Andros Impresores, Santiago de Chile, 2004.
- (9) Ardió, J. E.: Abiodun Yacoob, Alonso William, "Repensando la Ciudad del Tercer Mundo", pp. 99. Grupo Editor Latinoamericano, IIED, Estocolmo Suecia, 1985.
- (10) Heras, L.: "Comprender el Espacio Educativo, Investigación etnográfica sobre un centro escolar", pp. 263, Aljibe, Málaga, España, 1997.
- (11) Maya, E. y Cervantes J. F.: "La Producción de Vivienda del Sector Privado y su Problemática en el Municipio de Ixtapaluca", pp. 208, Plaza y Valdés, México D.F. 2005.
- (12) Ortiz, E.: "Notas sobre la Producción Social de Vivienda", pp. 73. Casa y Ciudad, México D.F. 1998.
- (13) Salas, J.: "Mejora de Barrios Precarios en Latinoamérica", pp. 243, Escala, Bogotá, 2005.
- (14) Salas, J.: "Contra el Hambre de Vivienda", pp. 228, Escala, Colombia, 1998.
- (15) Saldarriaga, A.: "Habitabilidad", pp. 131, Escala, Colombia. 1981.
- (16) Suárez, P.; Martínez, A.; Barba, E.: "Estudio de Evaluación del Impacto de las Políticas de Vivienda en la Producción Habitacional durante el Periodo 1990-2005", pp. 318. CONAVI, UNAM México D.F. 2006.

* * *