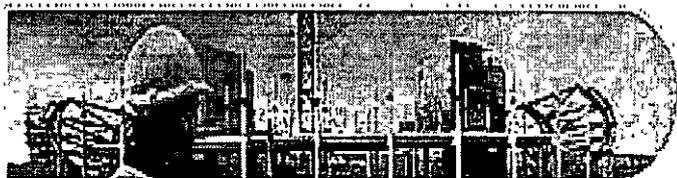




FACULTAD DE INGENIERÍA UNAM
DIVISIÓN DE EDUCACIÓN CONTINUA



... Ingeniería de Civil

CURSOS ABIERTOS

DIPLOMADO EN DISEÑO,
CONSTRUCCIÓN Y
ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA DE
INTERÉS SOCIAL

INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DE LA
VIVIENDA

CA 12

TEMA

DEFINICIÓN DE VIVIENDA

EXPOSITOR: DRA. ESTHER MAYA PÉREZ
DEL 21 DE JUNIO AL 05 DE JULIO DE 2005
PALACIO DE MINERÍA

PRIMER MÓDULO

TEMARIO CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN DEL DÍA 21 DE JUNIO, IMPARTIDO POR DRA ESTHER MAYA

Introducción general al estudio de la vivienda en México

- .- La vivienda como valor de uso y valor de cambio
- .- Definición de vivienda de interés social
 - La vivienda en la esfera de la economía
- .- La vivienda y el grupo social
 - Concepto de hogar y familia
- .- La necesidad de vivienda
 - Diferencia entre necesidad y demanda
 - Cálculo del déficit habitacional
 - La producción formal de vivienda
- .-El conjunto habitacional
- .- Otras formas de producción de vivienda -

Capítulo I.

DEFINICIÓN DE VIVIENDA.-

PRESENTACIÓN.

La vivienda constituye un importante bien de consumo que el hombre de todas las sociedades y épocas necesita satisfacer. De ahí que su carácter social la ubique como un elemento intrínseco a la propia condición humana que busca proporcionarse un espacio personal que defina como su territorio, con límites y soluciones particulares. Así, los diferentes grupos sociales han buscado formas de solución a la vivienda dependiendo desde luego de los valores, las tradiciones y formas de vida específico de cada grupo, y del modo de producción económico imperante.

Desde las más antiguas civilizaciones las viviendas, en sus diversas manifestaciones físico-arquitectónicas, han sido construidas con una diversidad de elementos mezclados entre sí, que han viajado a través de diferentes culturas pero siempre con un mismo objetivo: construir un techo para proteger al hombre del medio ambiente exterior que le rodea. La historia nos remite de este modo, a una serie de formas físicas de construcción de la vivienda que han existido desde siempre, y que han variado según las culturas, las diferentes clases sociales, épocas y regiones.

Civilizaciones tan remotas como la de Egipto, en donde se puede encontrar la composición de diversos elementos en su forma de construir estructuras semíticas de influencia aria. Lo mismo sucedió con Roma, ciudad en la que se levantaron bóvedas que los griegos no admitían, pero que los etruscos habían construido. Si utilizaron la piedra de cantera como los griegos, es decir, con juntas naturales y esto hasta el final del imperio (Violet-Leduc:1945,371).

México es otra civilización con importantes antecedentes de mezcla de diferentes culturas en sus procesos constructivos. En los edificios de Uxmal, Chichén-Itza, Palenque y Mitla, las mezclas son evidentes: el empleo de estructuras de madera oculta en la piedra; la piedra tallada y el uso de la mampostería y la argamasa, son productos de la influencia que se ha tenido de otras civilizaciones.(Ib.).

La influencia de diversas culturas en el estilo de construir es innegable. Para el ser humano, la vivienda ha sido una necesidad digna de satisfacer; un espacio personal

que define como su territorio propio marcado por límites físicos que expresan sus propias necesidades. Por lo tanto, las soluciones al hábitat han sido particulares. Han dependido de circunstancias históricas, variando de una sociedad a otra.

Las transformaciones que ha sufrido la vivienda a lo largo de la historia han sido muy radicales "van desde la choza al palacio" (Ortiz:1984:24), pasando por aquellas construcciones frágiles que, aún hoy día, existen en asentamientos periféricos y viejas zonas deterioradas de las ciudades latinoamericanas. Se han sucedido generaciones de investigadores que han demostrado que "la humanidad no está hecha de una sola pieza". Es decir, la vivienda que fue adecuada hace dos mil años, debe adecuarse a los nuevos tiempos y a las nuevas circunstancias. (Violet-Leduc: ib.: 375). La casa de hoy día no puede conservar el aspecto que le fue dado en los siglos anteriores.

Pero además de la importancia de los elementos constructivos, la vivienda a su vez, cumple con importantes funciones en la vida de los individuos y de las sociedades. La forma de distribución y uso de los espacios al interior de la misma, ha variado de época en época y evolucionado con el tiempo. Algunas culturas como la inglesa, la sueca y la danesa en donde la división de los espacios data desde los tiempos primitivos de la raza aria, se refleja en la forma de distribuirlos al interior de la vivienda: la sala (hall) por siempre será el lugar donde se reúne la familia.

La vivienda ha cumplido, de este modo, diferentes funciones; pero esencialmente, han sido la reproducción, el reposo, la alimentación, la higiene y la seguridad las que se han conservado y permanecido desde la vivienda tradicional hasta nuestros días. Funciones que han variado entre las diferentes culturas y que se van sucediendo independientemente del tamaño de las viviendas. Pues en algunos países, en donde los patrones constructivos obedecen a costumbres muy arraigadas a la tradición y a la cultura, el uso de los espacios internos de la vivienda obedece también a estas formas de comportamiento por parte del grupo que la habita. Es decir, sucede con frecuencia que la falta de habitaciones suficientes provoca que el descanso nocturno sea compartido por todos los miembros del grupo (por lo general la familia). Esto que, entre los sociólogos y los antropólogos, ha sido calificado como "promiscuidad" (sobre todo en países con graves crisis de vivienda), en otras partes del mundo resulta ser una costumbre ordinaria. Nos referimos al caso de Japón, país en el

cual la crisis de vivienda no es tan apremiante, pero sin embargo, el compartir por parte del grupo familiar una sola habitación durante la noche, resulta incluso un imperativo ante la necesidad de sentirse rodeado por la intimidad y el calor del grupo familiar (Pezeu-Massabuau:1988:81) ¹

Desde luego que esta libertad de elección relacionada con el descanso nocturno no es equitativa para todas las sociedades y culturas. En Japón se elige compartir el descanso nocturno, no obstante la cantidad de espacio que dispone la vivienda. En otras parte del mundo, más que una elección lo que existe es una "imposición" (por llamarla de algún modo), pues las familias necesariamente tienen que compartir el descanso nocturno en una sola pieza simplemente porque es la única con la que cuentan. Nos referimos nuevamente a las ciudades latinoamericanas y quizás algunas africanas y asiáticas; regiones donde la vivienda define modos distintos de utilizar el espacio que a su vez están determinados por principios de orden cultural y algunos otros factores relacionados con problemas de tipo económico, político y social.

Si bien la historia nos ha demostrado que han existido diferentes formas de hábitat que han obedecido a diferentes procesos constructivos, uso de materiales y mezcla de los mismos, así como distintos modos de habitar internamente la vivienda, la pregunta que se nos antoja como relevante es. ¿todos los miembros de una sociedad tienen la misma oportunidad de elegir dónde habitar? ¿Todas las viviendas que históricamente han sido construidas han sido más o menos iguales para todos los individuos pertenecientes a una misma sociedad, una misma cultura, en sus distintos períodos históricos? En este sentido, la historia también nos ha demostrado que "dónde vivir " y cómo deseo vivir" depende a su vez de otros factores como el económico, el social, el político, además del cultural

De ahí que la vivienda no es nada más una mezcla de materiales, de estilos y procedimientos constructivos. Es algo mucho más complejo que se vuelve en importante campo de estudio de otras muchas disciplinas.

Las diversas manifestaciones de evolución que ha tenido la vivienda pueden ser

¹Se trata de la región Hokuriku, en donde las viviendas tienen la superficie más grande de todo el Japón un promedio de 20 metros cuadrados por persona y una pieza por ocupante. Aun así el sueño nocturno es compartido por la familia en una sola pieza

explicadas, ubicando el término de "vivienda" como concepto analítico que nos permita analizarla como parte del desarrollo urbano de las ciudades y ambas, (tanto la vivienda como las ciudades), como producto de las distintas etapas históricas y modos de producción dominante

1.1 -El problema de la vivienda.

a) *Los antecedentes.*

Entendido el problema de la vivienda en su acepción de clase, "como preocupación burguesa por los alojamientos de los obreros" (Aymonino:s/f.9), los planteamientos más inmediatos de este problema se derivan del examen de la situación en que vivía la clase obrera, particularmente en Europa, durante los siglos XVIII y XIX, como consecuencia de las transformaciones que esas sociedades empiezan a manifestar con el surgimiento de la Revolución Industrial.

En efecto, la Revolución Industrial permitió sentar las bases para el cambio de las estructuras económicas, políticas y sociales encaminadas hacia la construcción de una sociedad industrial.

Durante el régimen anterior, la economía estuvo sustentada principalmente en la fabricación de productos agrícolas y artesanales (la producción domiciliaria), que se desarrolló en los feudos y en algunas ciudades. El rompimiento con las antiguas formas de relaciones sociales de producción predominantes durante esa época, dio paso a la constitución de nuevas clases sociales. Por un lado, los capitalistas poseedores de los nuevos medios de producción y por el otro, los obreros carentes de los mismos. Clases sociales que a su vez originaron nuevas formas de relaciones sociales y económicas

Así, la Revolución Industrial dio nacimiento a un capitalismo que empieza a dominar no solamente a Europa, sino al mundo entero (Lezama:1993); sistema económico que permitió el acceso de la economía artesanal a la gran industria a través de la manufactura; aspecto que hizo posible la introducción de innovaciones tecnológicas vinculadas a procedimientos constructivos, así como el empleo de nuevos materiales y técnicas edilicias. El nuevo estilo en la forma de construir con materiales como el cemento Romano, en 1796, en Inglaterra; el hierro colado (empleado en la

construcción de puentes en 1777), el hierro forjado, que junto con el acero, el hormigón y el ladrillo, fueron, entre otros, materiales que cobraron una enorme importancia durante ésta época. (Munguía, H.R.: 1982,41)

Producto del modo de producción industrial, fue también la concentración de fábricas en la mayoría de las ciudades europeas, asunto que fue determinante en la concentración de población en aglomeraciones urbanas, que empezaban a exigir nuevas formas de construcción de viviendas.

Es evidente que los beneficios que trajo consigo la Revolución Industrial no fueron iguales para el conjunto de las sociedades que estaban en proceso de gestación. Desde sus inicios se estableció una clara desigualdad en la distribución social de la riqueza material y cultural. Si bien hubo cierto progreso para algunos sectores de la sociedad, algunos otros como los trabajadores (la clase obrera), constituyen la expresión de una desigualdad social que se manifestó sobretodo en la vivienda. (Ib).

El mismo de Federico Engels en su publicación "El problema de la vivienda" (1977), menciona que los movimientos obreros de aquella época no le concedían gran importancia al problema de la edificación popular o económica, entendidos como problemas específicos de la sociedad moderna, sino como parte de uno de los muchos males que tenían los barrios habitados por los obreros: barrios con densidades altas, deteriorados y sin servicios.

Engels plantea correctamente el problema: ¿cómo resolver el problema del alojamiento? El problema se resuelve como todos los demás problemas sociales, a través del equilibrio económico entre la oferta y la demanda. Solución que siempre vuelve a poner de manifiesto el problema y por lo tanto no es una solución. (Engels:Ib, 28) Al respecto vale la pena recordar la descripción que hizo Engels de la situación de la clase obrera en Inglaterra, país en donde se originó la Revolución Industrial a mediados del siglo pasado.

".....Lo que se entiende hoy día por problema de la vivienda es el agravamiento que han experimentado las malas condiciones de vivienda de la clase obrera a causa de la súbita afluencia de población a las grandes ciudades, el enorme aumento de los alquileres; el hacinamiento aun mayor de inquilinos en cada vivienda, y para algunos la

imposibilidad de encontrar cualquier alojamiento. Y este problema actual dá tanto que hablar porque no afecta exclusivamente a la clase obrera, sino también a la pequeña burguesía. (Engels:lb '97) Engels describe, además, la vida urbana prevaleciente durante ese período. la extensión de las grandes ciudades modernas da a los terrenos, sobre todo en los barrios del centro, un valor artificial a veces desmesuradamente elevado; los edificios ya construidos sobre estos terrenos, lejos de aumentar su valor, por el contrario lo disminuyen, porque ya no corresponden a las nuevas condiciones y son derribados para reemplazarlos por nuevos edificios. Y esto ocurre en primer término, con las viviendas obreras situadas en el centro de la ciudad, cuyos alquileres, incluso en las casas más superpobladas, nunca pueden pasar de cierto máximo o, en todo caso, sólo de una manera en extremo lenta. Por eso son derribadas, para construir en su lugar tiendas, almacenes o edificios públicos. .."(lb)

Durante la época de la Revolución Industrial, las principales ciudades de algunos países como Inglaterra, Bélgica, Francia, Italia, Alemania, empezaron a transformarse a partir de su núcleo central que se vio amenazado por un inevitable deterioro. La densidad de población iba en constante aumento², las viviendas eran insuficientes lo mismo que los servicios. Poco a poco las clases acomodadas que residían en estas zonas centrales de la ciudad se fueron desplazando hacia la periferia en busca de nuevas y mejores construcciones. Mientras que las viviendas y edificios que quedaban vacíos eran ocupados por los pobres, habitados en condiciones de hacinamiento e insalubridad. Incluso, muchos edificios fueron utilizados como bodegas o bien como sitios para el almacenamiento de mercancías. La ciudad que emerge de la Revolución Industrial es una ciudad territorial y socialmente diferente que agrava el deterioro de vida en general de la población (Lezama:lb.).

Este ambiente desordenado e inhabitable que algunos autores llaman "ciudad liberal", fue también el resultado de muchas iniciativas públicas y privadas poco reguladas y coordinadas entre sí, pero particularmente de la prioridad concedida a la

²El importante crecimiento demográfico de algunas ciudades europeas durante este período, se ejemplifica con el caso de Manchester en 1780 tenía 50,000 habitantes; en 1800 contaba con 95,000, en 1850 sumaba 400,000 y en 1910 llegó a tener 710,000 (cfr. Lezama, op cit)

iniciativa privada para definir, en términos territoriales y espaciales, el crecimiento urbano de las ciudades. (Benévolo.1997-5,25).

Así, el problema de la vivienda que padecieron la mayoría de los países europeos, no era más que un fiel reflejo de las condiciones de vida de la clase trabajadora, sector de la sociedad que históricamente ha sufrido, con mayor agudez, la escasez de viviendas que se manifiesta sobre todo conforme las ciudades crecen en tamaño incorporando una mayor cantidad de población. En términos de distribución espacial del territorio y destinar usos del suelo, fue más importante incrementar la producción y destinar una mayor cantidad de espacios a esta actividad. De esta forma, los trabajadores de la industria eran alojados en las inmediaciones de las fábricas, lo que permitió una mayor concentración espacial de la fuerza de trabajo y con esto un doble sometimiento del trabajador: por un lado hacia el patrón y por otro hacia el propietario de su vivienda. .. "Los espacios habitacionales de la clase trabajadora son aquellos que quedan libres entre la fábrica y la vía férrea. Estas a veces demarcan los límites de la ciudad, pero en otras penetran hasta el centro urbano, deteriorando las condiciones de vida y destruyendo estéticamente las formas urbanas (Munford, L. 1964,559). Ante esta situación, la respuesta fue la construcción de viviendas fuera del perímetro del área de trabajo, sin considerar los largos trayectos y el costo económico de los mismos.

Esta destrucción de la continuidad espacial (Pezeu:ib,177), se acelera a causa de la especulación inmobiliaria. En efecto, los inmobiliarios comienzan a adquirir terrenos baratos en los límites urbanos de las ciudades (las orillas), construyendo viviendas para los trabajadores los cuales acuden, cada vez en mayor número, hacia esas áreas de concentración fabril. Los alojamientos ahí edificados empiezan a construirse en forma vertical, reduciendo los espacios destinados a la habitación, e inhibiendo cualquier otro uso que no fuera el de habitar.

De este modo se pasa de la casa al departamento que constituye una de las formas más antiguas del hábitat urbano. Surge así un modo diferente de hábitat en departamentos denominados como "colectivos". (Pezeu:ib.,137).

Los departamentos empiezan a construirse de manera uniforme, homogénea, impersonal y hasta cierto punto anónima y con calidad de materiales distintos, con la

idea de que serían ocupados por personas similares entre sí. Con esto se impulsa la creación de barrios que se caracterizan por un tipo específico de construcciones: las de mayor calidad obviamente están destinadas a las clases burguesas. La segregación espacial dada por la diferenciación arquitectónica (y de costo), se va haciendo una realidad.

En este orden de cosas, el siglo XIX establece un nuevo modelo de ciudad que permite la organización de las grandes ciudades europeas (empezando por París) y la fundación de ciudades coloniales en todo el mundo (Benévolo, Ib,35).

Durante ésta época, los terrenos se pudieron explotar de dos maneras: de baja densidad para las viviendas caras y de alta densidad para las viviendas más económicas. El urbanismo de este siglo favoreció, de esta forma, el desarrollo de áreas habitacionales con servicios (calles y vialidades anchas), que eran ocupadas por gente adinerada, mientras que los pobres eran orillados hacia la periferia, en edificios de alturas y densamente construidos. Ejemplos de esto lo constituyen el urbanismo francés y londinense de finales del siglo XIX, que se caracterizó por calles anchas y arboladas en donde la calle en sí misma se convirtió en un importante elemento de paisaje arquitectónico. Se puede decir que, las ciudades del siglo XIX confirman el dominio de las clases económicas más fuertes, y como parte de ellas la clase de los propietarios inmobiliarios.

Es así como, la era industrial dio nacimiento al departamento en edificios de considerable altura y bien construidos, como forma de hábitat preponderante sobretodo en Europa, Norte América y Japón, antes de la primera guerra mundial. A partir de lo cual se origina un fenómeno particularmente importante que fue el de la segregación socioespacial. El surgimiento de sectores o barrios diferenciados en donde los habitantes viven al interior de su vivienda rodeados (la mayoría de las veces), de gente de su misma condición social

Por aquéllos mismo años, el proceso de urbanización de las naciones europeas comenzaba en algunas, mientras que en otras se intensificaba. La constante llegada de nuevos pobladores para residir en los nuevos centros urbanos, afectó enormemente la disponibilidad de viviendas suficientes y en buen estado, afligiendo particularmente a la población de los estratos económicos más débiles de esas sociedades.

Fue precisamente en ese entonces (principios del siglo XVIII) cuando surge uno de los fenómenos más estrechamente vinculados con el deterioro de la vida el hacinamiento, como resultado de dividir grandes casas antiguas en departamentos, para satisfacer la necesidad de vivienda generada por la industrialización.³

Una de las consecuencias de la industrialización que sufrieron en general los países del mundo capitalista, se encuentra en los orígenes de la transformación que sufrió la vivienda tradicional a partir del siglo pasado: la separación del espacio de trabajo de las otras funciones. Como sabemos en la ciudad tradicional, la interacción social funcionó dentro de un limitado marco espacial y demográfico. La ciudad se encontraba dividida en barrios a una escala más humana que garantizaba las formas de acercamiento social; ofrecía un equilibrio entre vida privada y vida pública.

Con el advenimiento de la ciudad industrial, la vida tiende a polarizarse entre la esfera privada (la vivienda) y la esfera pública (la actividad pública). En decir la vida cotidiana tiende a polarizarse en términos de agregado social público y privado. Se desarrolla, de este modo, una esfera pública y una privada que mantienen una estrecha relación pero sin que la polarización llegue a desaparecer. Aquellas actividades que no se caracterizan ni como públicas ni como privadas, pierden significado. Cuanto más fuerte sea la polarización y más estrecho sea el lazo entre esfera pública y privada más urbana será la vida de un agregado (Bahrtdt.:1976,52).

En efecto, Bahrtdt, siguiendo la propuesta del análisis weberiano relacionada con la alternativa público-privado que define la ciudad como "mercado" (la forma más antigua de esfera pública en el sentido sociológico), considera a la vivienda como un factor genuino de la esfera privada propio de la ciudad industrial. En este sentido, la función social de la vivienda es dar alojamiento a los trabajadores que trabajan en un lugar donde no se puede vivir. De esta forma, el trabajo se convierte en una importante actividad del individuo pero su desarrollo es incompatible con la vivienda, entendiendo ésta última como lugar de expresión de la esfera privada, grupo exclusivo de la familia, donde también transcurre el tiempo libre.(Ib.)

³León Pierre (1978), *Histoire économique et sociale du monde*, vol 3. Inerties et Revolutions, 1730-1840, Armand Coliin, París. Citado por Lezama, J.L (1993,103)

Conforme el proceso de industrialización iba en ascenso en las naciones de Europa, la urbanización ocurría de manera paralela. La planeación urbana de las ciudades exigía un nuevo desafío. no era posible seguir construyendo ciudades divididas, marcadas por una desigualdad social que se expresa de muchas maneras, pero particularmente en la forma de construir las viviendas y la conformación de barrios heterogéneos desde el punto de vista social.

En este contexto de ideas, en las primeras décadas del siglo XX, surge un movimiento que propugna un nuevo estilo de diseñar las ciudades en Europa⁴ Entre los años de 1925 y 1935, la arquitectura de ese entonces definió las tesis fundamentales de lo que sería la Escuela Funcionalista, apoyada en la obra de Le Corbusier, representante de un nuevo estilo técnico en la forma del diseño de las ciudades (García Ramos.1974) Al mismo tiempo, se sugirió una reunión para analizar los problemas de la habitación popular que padecía el mundo, fundamentalmente Europa.

Fue así como surgieron los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna (CIAM), fundados en el año de 1928. Famosos por los temas que se discutieron fueron los congresos de Frankfurt en 1929 y de Bruselas en 1930, en donde se hicieron serios planteamientos relativos a la vivienda, bajo el título de "la vivienda para el mínimo nivel de vida" o "vivienda mínima" Estos congresos no sólo buscaron exponer el problema, sino que se trataba de escudriñar sus causas y afrontarlas "Pero lo mínimo es todavía una cuestión de medidas, de dimensiones", no en un sentido estrictamente técnico, sino relativo a condiciones de supervivencia "social" Esto último es exactamente aquella parte que puede ponerse en relación con el mínimo vital: "los menos acomodados en términos genéricamente sociológicos; los obreros, la fuerza de trabajo, en términos de clase.". (Aymonino ib,90)

Por tanto, no se trataba de determinar un mínimo absoluto que existió durante el siglo pasado y principios de este, que fue impuesto por los especuladores inmobiliarios que construían en las periferias urbanas.

⁴Se trata de la doctrina urbanística denominada como "Carta de Atenas", que propone principios rectores de la organización de la ciudad (Cfr García Ramos, Domingo:p113.)

¿Pero en qué términos se establecían el mínimo de una vivienda? Para estos congresistas, el valor real de una vivienda no tanto se determinaba por la superficie, sino por la "cantidad de camas" (y su relación con un espacio que permita su uso en forma independiente) que puede contener una vivienda. (Ib). Parámetro que desde luego había que relacionarlo con el número de miembros por familia.

En ambos congresos, se buscó resolver la dualidad cantidad-calidad de las viviendas en las grandes ciudades. Congresos que representaron un mayor compromiso con los problemas políticos y sociales. Así los arquitectos reunidos en estos foros, expresaron por primera vez su clara necesidad de actuar conforme a la nueva época, con nuevos materiales de construcción y métodos de producción, tratando de ejercer una mayor conexión entre la arquitectura y la sociedad.

Fue al profesor Walter Gropius de Berlín a quien se le encomendó la tarea de elaborar "Los fundamentos sociológicos de la vivienda mínima". En su exposición Gropius hizo hincapié en los cambios constantes que venía padeciendo la sociedad actual reflejados en el estilo de vida y en las nuevas formas de organización que estaba asumiendo la familia. De tal suerte, que se debían revisar las nuevas necesidades familiares y en función de las mismas adecuar las viviendas. El mismo García Ramos (Ib), considera que la vivienda además de satisfacer la "necesidad primaria del alojarse bajo un techo", debe de incluir los servicios urbanos más importantes, así como conocer a la familia y sus distintas formas de agrupación, que García Ramos clasifica en tres distintos tipos grupos: la familia biológica que incluye los vínculos que se establecen por consanguinidad o parentesco civil; la social, que se refiere al grupo de personas que comparten un hábitat, sin tener una relación específica de parentesco (por ejemplo, una casa de huéspedes), y la familia censal, cuyo concepto varía por razones de captación de datos y que se modifica con el tiempo.

Además de considerar a la familia, el CIAM establecía que aspectos como las diferencias climatológicas y geográficas, así como los mínimos elementos de espacio, luz, aire, calor, eran importantes para el desarrollo de las funciones vitales mediante una vivienda. "El problema de la vivienda no puede ser resuelto con la mera reducción del número de habitaciones y de superficie útil de la usual vivienda de mayor tamaño.

El nuevo problema debe enfocarse mediante el conocimiento de las exigencias naturales y sociales mínimas.. .." (Ib.:120)

En general, los cambios que estaban experimentando las naciones europeas, requerían de políticas que favorecieran un desarrollo urbano y de vivienda más acordes con las circunstancias sociales y económicas del momento

De esta forma, la arquitectura adopta un modelo funcionalista que rige la planeación urbana de muchas ciudades en Europa. Para la ciudad moderna la vivienda es concebida como el elemento más importante de la ciudad, por ser el lugar en donde la gente transcurre la mayor parte del tiempo. Pero la vivienda es inseparable de los servicios que son sus complementos más importantes (las prolongaciones de la vivienda, dice Le Corbusier).

La nueva fisonomía que va adoptando la ciudad moderna -la ciudad del siglo XX-, se enmarca dentro de una arquitectura funcionalista: la ciudad es un parque preparado para las distintas funciones de la vida cotidiana. (Le Corbusier); en donde habitar se convierte en la función principal y por lo tanto, es el elemento fundamental de la nueva ciudad. Pero la vivienda no debe edificarse en forma aislada; debe formar parte de un agrupamiento mayor y estar conectada con todos aquellos servicios indispensables para el desarrollo de la vida cotidiana: escuelas, hospitales, mercados, calles, etc., y posteriormente constituir barrios que es la estructura principal de la ciudad moderna. (LeCourboisier).

Así, la ciudad moderna trata de superar las discriminaciones impuestas por los tipos anteriores de ciudades, buscando crear un ambiente que beneficie a la mayor parte de los individuos.

En general, el movimiento de la arquitectura moderna que se desarrolló en Europa para planificar ciudades más habitables, logra conciliar todos los intereses puestos en el desarrollo urbano de estas ciudades: Londres, París, Amsterdam, por citar sólo algunas, iniciaron la planificación de una ciudad controlada de forma razonable, con viviendas a precios asequibles y servicios urbanos suficientes. Propuesta de una arquitectura que no se difundió por igual en todas las zonas y regiones del mundo (Benévolo. ib ,217).

Es el caso de las naciones denominadas como subdesarrolladas, en donde si

bien las ciudades han crecido, su ritmo de crecimiento ha sido fuerte y acelerado, llegando a sobrepoblar las principales capitales de estos países. En ellas los planes urbanos y los servicios públicos sólo satisfacen la necesidad de una parte minoritaria de su población. Para el resto (la mayoría) los servicios no son proporcionados, y por lo regular el terreno que ocupan carece de un título jurídico; las casas se construyen con materiales de mala calidad donde posteriormente se introducen los servicios urbanos fuera de los reglamentos que son válidos para el resto de la ciudad.

Podemos concluir diciendo que, en el caso de los países subdesarrollados, de la arquitectura y del urbanismo modernos nacieron dos tipos de ciudades: una regularizada y otra irregular tanto la ciudad posliberal, moderna y actual, lo que pone en entredicho sus propuestas, si las mismas no son pensadas para satisfacer en forma conjunta a la sociedad.

La ciudad irregular crece en forma concomitante con la ciudad regular y ésta última impone un modelo urbano a seguir por la primera, pero la mayoría de las veces es inalcanzable. Se aceptan como insalubres las viviendas que habitan sin servicios, normalmente localizadas fuera de los límites urbanos de la ciudad, pero posteriormente se corrige esta situación dotando de servicios y reconociendo oficialmente las viviendas y los barrios, acciones que finalmente justifican la coexistencia de dos tipos diferentes de asentamientos urbanos.

b) La vivienda como objeto de estudio.

En tanto objeto de estudio, la vivienda ha sido abordada desde diferentes campos del conocimiento. Las humanidades, la técnica, el arte y las ciencias en general, le han dado al menos un tratamiento teórico. De tal suerte, que concebir a la vivienda como un objeto autónomo e independiente es obligarnos a un reduccionismo que poco nos conduciría a entenderla en sus diferentes dimensiones.

Por su misma naturaleza, la vivienda no puede ser definida a partir de una sola perspectiva teórica.

Definida como un hecho social (desde el punto de vista de las distintas disciplinas sociales), puede ser entendida a través de la relación usuario-vivienda. Es

decir, como un bien de uso que debe de satisfacer las necesidades de espacio para el desarrollo de la vida cotidiana de sus ocupantes

En tanto objeto cultural, las diversas formas que ha asumido la vivienda a través de distintas épocas, ha dependido de factores culturales, climatológicos, geográficos, etc. Por lo tanto, es el resultado de factores socioculturales y físicos "La casa no es tan sólo una estructura sino una institución creada para un complejo grupo de fines "Porque la construcción de una casa es un fenómeno cultural, su forma y su organización están muy influidos por el "milieu cultural" al que pertenece". (Rapoport:1972:65).

No obstante, en la actualidad la vivienda se ha convertido en un bien estereotipado que debe satisfacer necesidades (dormir, descansar, etc.), sin importar los determinantes de tipo cultural. Es decir, se diseñan las viviendas sin conocer las condiciones culturales y sociales de su destinatario; la forma como decide resolver el uso cada uno de los espacios internos de la misma. Culturalmente, sabemos que muchas comunidades prefieren sacrificar el tamaño de cada cuarto y darle una mayor dimensión a un espacio que pueda ser compartido por todos los miembros del grupo familiar (Selby, et.al 1991).

Como un hecho económico, la vivienda es analizada a partir de los distintos modos de producción. Dentro del modo de producción capitalista, la vivienda adquiere una connotación más precisa. es una mercancía que se produce y se comercializa de acuerdo a específicas relaciones de producción. Así la perspectiva económica define a la vivienda como un bien de producción y como un bien de consumo.

Así, la economía, la sociología, la arquitectura, y muchas otras disciplinas más han dado su propia definición. Como lugar donde se habita, el domicilio, la casa, la morada, etc. , la realidad es que la vivienda no puede ser definida unilateralmente a través de una sola disciplina (en tanto objeto teórico de estudio).⁵Lo más recomendable es involucrar a las distintas disciplinas con sus propios recursos y

⁵En tanto objeto teórico la vivienda debe ser analizada como bien de uso a través de la relación usuario-vivienda, como mercancía y como resultado de sus diferentes procesos de producción, aspectos que posteriormente serán analizadas detenidamente

métodos que incluyen los diferentes procesos de producción de vivienda y los tipos de viviendas producidas, así como las fuerzas (factores) que la afectan, lo que constituye una propuesta con un carácter integrativo (arquitectura, antropología, economía, sociología, geografía, etc.). (Rapoport. ib).

c) La vivienda como bien de uso

Desde una perspectiva funcional, la vivienda puede ser entendida como bien de uso con una función específica (Villavicencio. 1992). De ahí que el estudio del comportamiento cotidiano que se desarrolla al interior de los espacios que componen la vivienda, nos permite entender el tipo de sociabilidad que establecen entre sí quienes ahí viven. Es decir, el espacio físico constituye un espacio de uso cotidiano expresivo de las relaciones sociales.

Si bien existen muchos otros espacios (como dormitorios colectivos, hoteles, restaurantes, albergues, etc.), en donde el individuo puede satisfacer algunas de sus necesidades básicas como dormir, comer, asearse, sólo a través de la vivienda estas funciones se recobran de manera armónica. Y viceversa, sólo el hombre al interior del espacio que le proporciona la vivienda puede sentir seguridad, intimidad, volverlo suyo y hacerlo menos impersonal.

De este modo, la vivienda le otorga vida a un sistema de relaciones sociales, de actitudes y de lazos afectivos a los individuos que han escogido vivir formando parte de un grupo. Y es en función de estas relaciones (probablemente relaciones jerarquizadas y determinadas por las características del grupo), que vamos a considerar el papel que desempeña la vivienda.

Se trata del grupo familiar (la familia) en sus diferentes formas y procesos evolutivos. No es nuestra intención hacer un análisis sociológico exhaustivo de las transformaciones que ha sufrido la familia hasta nuestros días. Por el momento la consideramos por ser el grupo social que tradicionalmente se ha constituido como usuarios de la vivienda. (Villavicencio: Ib.). En este sentido, consideramos que la

familia⁶ y la vivienda no pueden explicarse en forma separada. Su doble unicidad la hace a cada una irreductible a cualquier cosa. Y si cada vivienda es producto de una cultura, de una época y de un determinado modo de producción, esa vivienda sólo podrá albergar a la familia que la ocupa.

La vivienda se constituye así en el escenario de la vida familiar. Cumple una función importante de relación social vinculada con el carácter interno, íntimo y privado del espacio familiar.

Los diferentes significados que el grupo familiar le concede a cada espacio interno de la vivienda han sido analizados por autores como Chombart de Lawe (1967), Boh (1984) y Massabau-Pezeu (1988).

Chombart de Lawe manifiesta una profunda preocupación por la relación que existe entre familia y vivienda. A cada grupo social formado por la familia le corresponde la unidad espacial constituida por la vivienda. Para Boh y Massabau la vivienda es un espacio de relaciones de integración intra-grupal que tiene que ver con el significado que para el grupo familiar tiene cada espacio interno de la vivienda.

La significación del espacio no necesariamente se relaciona con los metros cuadrados de una vivienda. (Boh, Ib) Para este mismo autor, un mismo espacio puede utilizarse para actividades muy diversas. Se trata de los espacios de usos múltiples, por ejemplo la sala como lugar de reunión de la familia; como lugar de recepción de amistades o bien, para el descanso nocturno.

Por otro lado, Pezeu nos dice que la idea de superficie mínima está relacionada con la necesidad de aislar ciertas funciones que se dan en el interior de la vivienda; correspondiéndole al grupo familiar la propuesta de sus propios esquemas de desplazamiento (y el uso de cada uno de los espacios) y modos de habitar de la vivienda, definiendo libremente (en apego a sus patrones culturales y formas de vida), un uso específico determinado por su función. el área de reposo, la destinada al ocio, a la intimidad, etc. Más adelante, el mismo Pezeu nos habla de la necesidad de

⁶Sabemos que existen varios tipos de familia. Por el momento, la familia queda definida por vínculos biológicos y relaciones institucionales que establecen entre sí ciertos miembros de una sociedad (Chombart de Lawe) Volveremos después con el tema de la familia

jerarquizar los espacios de la vivienda. Jerarquía que es provista de una "valorización vertical", que depende del grado de importancia que se le otorga a cada división del espacio al interior de la vivienda. Es decir, la vivienda es percibida de manera diferente según el rol que desempeñan cada uno de los miembros de una familia. Por lo tanto, esta jerarquía varía según se trate de la pareja conyugal (o de la presencia sólo de uno de los dos cónyuges), de los hijos, de los abuelos o de cualquier otro miembro que comparte la vivienda.

En este sentido, Boh propone también la idea de sistematizar el esquema de relaciones que establecen los miembros de una familia al interior de su vivienda, para tener una visión más clara de la distribución espacial que debe privar en la misma y poder adecuar el uso del espacio con las relaciones de integración social.

Mientras que para Massabau lo importante es la "valorización del espacio" en relación con el rol familiar, para Boh sistematizar las relaciones familiares tiene que ver con la necesidad de que los espacios provoquen un mayor contacto y una mayor integración social y familiar.

Ambos autores coinciden que la vivienda, además de proporcionar un tipo de relación privada, incluye un tipo de contacto con el exterior; esto es un espacio para los otros de integración intragrupal. Idea que el mismo Chomart de Lawe sostiene, pues la vivienda es un factor condicionante tanto de las relaciones familiares (las relaciones primarias), como de las relaciones que establecen los vecinos entre sí (la esfera de lo público). Y agrega, lo importante que resulta promover actividades que motiven las relaciones inter e intrafamiliares tanto en el espacio privado (la vivienda), como en la esfera de lo público lo cual es posible, en palabras del propio de Lawe a través de un conocimiento metódico y sistemático "de los condicionamientos estructurales que la vivienda expresa (la vivienda en la vida social) y de las necesidades que en ella se expresan (la vida social en la vivienda)" (Chomart de Lawe:lb).

De este modo, la familia se constituye como el eje que define el uso y las funciones que se llevan a cabo al interior de la vivienda. De la misma forma, define el uso de un conjunto de espacios externos (la esfera pública) de interacción con los demás.

Pero la vivienda varía según el estrato social al que cada familia pertenece. Es

decir, la idea de "habitar"; (Feijoó: 1984) es percibida de diferente forma según las categorías sociales o estratos en los que se encuentran divididas la mayoría de las sociedades regidas por el sistema capitalista.

En términos generales, consideramos que las personas que pertenecen a los estratos sociales económicamente más favorecidos, tienen la opción de adecuar sus necesidades de habitacionales a su modo de vida, que derivan de sus propias concepciones ideológicas (de clase). En el extremo opuesto, los individuos pertenecientes a estratos sociales menos favorecidos, no tienen la libertad de elegir una vivienda que satisfaga sus necesidades de habitación. En ambos casos y para todos los miembros de una sociedad, cualquiera que ésta sea, la obtención de una vivienda (a diferencia de otros bienes que el hombre necesita), requiere de una respuesta permanente que no debe plantearse cada día. Es decir, la vivienda entendida como el domicilio, el alojamiento, la casa, la morada, nos remite a un punto fijo en el espacio. Inclusive, como morada, anuncia la idea de la vivienda como un bien estable, permanente de modo duradero. Tiene que ver con la seguridad, el arraigo y la cohesión que proporciona al grupo familiar que la habita.

Vista en la dimensión de lo familiar, la vivienda se vincula con el ciclo de vida de la familia: la formación de la pareja, la procreación, la consolidación de la familia y el alejamiento de los hijos. Asimismo, la vivienda tiene que ver con los posibles cambios que se den en torno a la organización de esta estructura familiar tales como cambios de residencia derivados de la movilidad social (ascendente o descendente), la migración, la pérdida del empleo, etc. Finalmente, la vivienda tiene que ver con las nuevas disposiciones legales relacionadas con los cambios en el uso del suelo, expropiaciones⁷ y desalojos, o bien problemas derivados del incremento en el alquiler de la vivienda.

Al cumplir la vivienda con una función específica establecida por la familia, se debe considerar que en la actualidad la forma más representativa lo constituye la

⁷El tema de las expropiaciones visto como un problema de la ciudad, es decir como la manifestación de un movimiento social en el cual se expresan necesidades colectivas (cfr. Halbwachs, citado por Lezama)

familia nuclear formada por el padre y/o la madre más los hijos que se tengan (Villavicencio y Duràn. 1993, 157.)

Como se mencionó, sabemos que existen muchos tipos de familias, y en las grandes ciudades nos enfrentamos a formas más específicas de vínculos biológicos. Existen familias representadas nada más por la figura de uno de los dos cónyuges y su pequeña prole (el caso de las familias monoparentales, que se dan por motivos como el divorcio, el abandono o la viudez); o bien el tipo de familias extensas que forman varias familias nucleares o una sola, pero con la presencia de algún otro miembro que puede tener o no lazos de consanguinidad, pero que comparten un mismo techo.

En muchas sociedades, sabemos que el compartir la vivienda es un hecho muy frecuente; pues en ocasiones se comparte debido a la escasez y los altos costos de la misma, circunstancia que es muy frecuente sobretodo cuando algunos sectores de la sociedad carecen de recursos económicos suficientes.⁸

En estos estratos de la sociedad, la lucha por la obtención de una vivienda se prolonga durante mucho tiempo durante el cual, tienen que enfrentar graves escollos hasta lograr la obtención de la misma. Aún más, la lucha familiar se traduce en la aportación del ingreso de por lo menos dos miembros de una misma familia para la obtención de una vivienda, que va desde la posibilidad de acceder a un suelo barato adquirir materiales de construcción y de esta manera ir ejecutando por etapas su proceso de construcción. Aspectos que con frecuencia significa el sacrificio, para el grupo familiar, de la obtención de otros bienes

Es el caso de los países latinoamericanos, donde el acceso al suelo por parte de los pobres se ha dado de manera ilegal, particularmente sobre terrenos ejidales y comunales. Lo que no ha ocurrido en algunos otros sitios como el caso del Sur de Italia,

⁸Este problema es válido no solo para el conjunto de los países denominados como subdesarrollados. La problemática habitacional ha aquejado en la actualidad a países industrializados como Francia, Italia, Inglaterra, en donde las distintas instancias oficiales han llevado a cabo importantes programas de vivienda dirigidos a sectores de población de escasos recursos económicos de esas sociedades. En Francia por ejemplo, la crisis habitacional de los años de 1929-30, dio por resultado la creación de dos programas importantes de vivienda de interés social por parte del estado denominados como Viviendas de Bajo Costo (HBM) y Viviendas de Renta Moderada (HLM) (las siglas son

en donde la invasión se ha dado en terrenos privados (no necesariamente tierra agrícola), o bien en terrenos localizados en los límites del crecimiento urbano de una ciudad (reserva territorial). Ante lo cual, el Estado italiano ha intervenido legalizando las viviendas ahí construidas

Quizás una notable diferencia entre estos dos ejemplos, es que en el primer caso, asistimos a un proceso masivo de invasión de terrenos y construcción irregular de vivienda (por ejemplo, el caso de la zmc que analizaremos posteriormente); mientras que en el Sur de Italia, la invasión ha tenido un carácter disperso en el territorio, no siendo una constante en el desarrollo urbano de sus ciudades.

A lo anterior cabe añadir, en el caso de las naciones latinoamericanas, la participación de los miembros de la familia como fuerza de trabajo en la producción de su vivienda.

En resumen, podemos concluir que para los autores analizados dentro de la escuela de sociología urbana, se destaca la profunda relación que debe existir entre familia (estructura familiar) y vivienda.

Como sabemos, existen diferentes tipos de familias, de ahí que es necesario acercarnos a las diferentes demandas de espacio de cada uno de los individuos correspondientes a un mismo núcleo familiar, tomados como usuarios en relación con la vivienda (Villavicencio:1992).

La vivienda, a su vez, cumple una función específica como parte integral de la estructura urbana que, junto con los servicios urbanos, debe quedar integrada dentro de un proyecto o un plan urbano, y este como parte del propio desarrollo urbano de la ciudad.

De ahí la necesidad de integrar los ambientes que se dan entre la esfera pública y la privada donde la familia cumple un importante rol de interacción social. Por lo tanto, se debe dar respuestas a las necesidades colectivas de los grupos sociales hacia los que está dirigida la acción de planificación (vivienda y entorno urbano), haciendo énfasis en que las oportunidades de acceso a la vivienda dependen, para el individuo, de la clase social a la que pertenece y del sistema de producción dominante

en francés) Más adelante volveremos con estos aspectos.

d) La vivienda como problema de déficit.

En términos generales se emplea el término “déficit habitacional” para hacer referencia a la cantidad de viviendas que se requieren construir para satisfacer la demanda existente en un momento y período de tiempo determinado. Aspecto que es difícil cuantificar con precisión dada las diferentes formas como se calcula este déficit, que a menudo varía de una fuente de información a otra (Villavicencio: 1993,57).

No obstante, existen algunos procedimientos que permiten evaluar el comportamiento general de la vivienda, considerando sus aspectos cuantitativos y cualitativos que tienen que ver con la cantidad de vivienda disponible y con la calidad de la misma.

Así, el déficit habitacional puede ocurrir como consecuencia del faltante de viviendas derivado del ritmo de crecimiento de la población (natural y social), y la necesidad de construir nuevas unidades para incrementar el inventario habitacional existente. Es decir, considerando que cada familia debe tener su propia vivienda, sucede que existen familias que comparten su vivienda con otras familias y por lo tanto hay “familias sin viviendas” (Schteingart:1978). En consecuencia se requieren nuevas viviendas.

Pero el déficit habitacional también puede ser consecuencia de problemas de inadecuación y/o deficiencia o ausencia de servicios urbanos, es decir no siempre el tamaño de la vivienda es acorde con el número de ocupantes lo que provoca situaciones de “hacinamiento”, o bien, el déficit puede deberse a deficiencias estructurales y mala calidad de los materiales de construcción, esto es están deterioradas y deben ser reemplazadas por nuevas viviendas.

Este tipo de déficit a menudo es difícil de calcular, porque existen diferentes criterios para definir cuando una vivienda presenta problemas de deterioro y en que momento debe ser sustituida. Por último; el déficit puede obedecer también a carencia de servicios urbanos y sanitarios como parte complementaria de la vivienda.

Evaluar tanto el déficit cuantitativo como el cualitativo, no quiere decir que deban buscarse respuestas que implique la producción masiva de viviendas. Es decir,

proporcionar viviendas tiene que ver con ciertos requerimientos que cumplan las exigencias de la familia que la habita. Incluso el déficit cuantitativo debe de considerar la producción de viviendas nuevas por encima de los cálculos estadísticos, pensando en las necesidades de ciertos sectores particulares de la población (por ejemplo, el deseo de los jóvenes de vivir solos; la presencia de los abuelos y su deseo o no de vivir con la familia).

La idea del déficit habitacional, nos remite a su vez a una cuestión de mercado que se vincula con el desequilibrio entre la oferta y la demanda de viviendas. Es decir, no se trata únicamente de medir los aspectos de tipo cuantitativo: tantas viviendas son producidas para una cantidad igual de demandantes. El desequilibrio existe precisamente porque no todos los demandantes tienen la misma capacidad económica de poder acceder libremente a la vivienda que oferta el mercado.

En este sentido, el “déficit de vivienda” constituye una mera aproximación a las necesidades de vivienda que potencialmente tiene una sociedad determinada, pero no puede conducir a plantear posibilidades reales de solución. Esto quiere decir, que la escasez de vivienda debe plantearse como “un desfase entre las necesidades socialmente definidas y la producción de viviendas” (Castells 1974,179) Es decir, la demanda consiste en la cantidad y calidad de viviendas a la que cada familia puede aspirar, según el nivel de los precios, limitados por su capacidad de pago

Lo anterior, desde luego, tiene que ver con el proceso de producción de la vivienda que es el resultado de la articulación de tres elementos: la disponibilidad de terreno en donde se construye la vivienda, los materiales necesarios para su construcción y la propia construcción del inmueble. De estos tres elementos, probablemente el primero, la obtención de un terreno, sea el determinante para poder llevar a cabo la construcción de una vivienda.

Y esto se verifica al analizar la escasez de vivienda que, en México, es uno de los problemas más complejos que afectan al país. Actualmente, el déficit nacional es de 7 millones de vivienda. Incluyendo carencia y deterioro del actual stock habitacional, se cree que el déficit llegará a 17 millones para el año 2000, de los cuales 14 millones

corresponderán al medio urbano y tres millones al medio rural⁹.

Para el área metropolitana de la ciudad de México el déficit sólo por carencia es de dos millones de viviendas. En este caso, la falta de viviendas, junto con la dificultad de poder obtener suelo urbano barato, se ha ligado a la proliferación de asentamientos irregulares: se calcula que entre el 50 y el 60 por ciento de la población de la ZMCM vive en asentamientos que surgieron de manera ilegal sobre terrenos comunales y ejidales en donde han llevado a cabo la autoproducción de su vivienda. (Excelsior, 19 agosto/96) ¹⁰

e) la vivienda como problema de desarrollo urbano

La vivienda es un importante elemento dentro del desarrollo urbano de las ciudades, porque la gran cantidad de suelo destinado a la vivienda consume una importante extensión del terreno de que aquélla dispone. De tal suerte que, la tierra, se constituye un elemento básico de la vivienda y un factor crítico en la determinación de su costo

La propiedad privada de terrenos¹¹ en manos del capital inmobiliario, localizados en áreas urbanas privilegiadas son socialmente valorizadas y funcionalmente deseables (Castells:1977,185). De tal manera que esas zonas generan una mayor renta y por lo tanto mayores ganancias a sus propietarios.

Liberados estos terrenos, el tipo de vivienda ahí construida tendrá un elevado costo que sólo podrá ser pagado por sujetos con disponibilidad económica

Queda clara la relación que se establece entre el fenómeno de la especulación con la tierra y el tipo de vivienda producida. Tratándose de terrenos caros (determinado su precio por las condiciones de ubicación centrícos o periféricos, pero dotados de

⁹Investigación realizada por la Escuela de Trabajo de la UNAM Bermudez, Roberto La vivienda, necesidad vital, sueño y angustia de las mayorías”

¹⁰La ZMCM es objeto de análisis en el siguiente capítulo (II)

¹¹Sobre la teoría de la renta urbana existe la polémica acerca de si la propiedad privada del suelo es o no intrínseca la modo de producción capitalista Topalov:1984,13; Harvey (1974).

servicios urbanos suficientes y vinculados con la estructura urbana de la ciudad), se llevará a cabo la producción de un tipo vivienda dirigida a los sectores de población con soslvencia económica. Por el contrario, aquéllos terrenos de mala calidad (con pendientes elevadas, inundables), ubicados en los límites de la ciudades y sin servicios urbanos, el tipo de vivienda producida por lo general será de una calidad poco deseable pero accesible a la mayoría de la población.

De esta forma, las ciudades van conteniendo espacios diferenciados (social y económicamente), por el tipo de vivienda construida, determinada por el valor del suelo y la renta que genera. Así, el suelo con menos ventajas desde el punto de vista del desarrollo urbano (dada su localización y la poca inversión de capital en obras de infraestructura urbana), será destinado a la construcción de un tipo de vivienda popular expresada (social y espacialmente) por las características físicas de la construcción y el tipo de sujeto residente. Estos aspectos en conjunto van marcando notables dferencias espaciales al interior de las ciudades como consecuencia de las diferencias de precios y rentas que generan los terrenos en las ciudades.

f) La vivienda como proceso de producción

Dentro del marco histórico-social de desarrollo de las sociedades, la vivienda se vincula con un determinado modo de producción

En el modo de producción capitalista, la vivienda es vista como una mercancía, que posee un carácter mercantil producida para el mercado. De ahí que en su proceso de producción, se deben considerar sus costos, sus formas de circulación y los agentes (públicos y privados) que intervienen.

Todo proceso de producción de vivienda debe conocer las características de la población que se constituye como demanda. Pero dado el carácter mercantil que tiene la vivienda dentro del capitalismo, la producción formal de este bien está dirigida básicamente a un tipo de demanda específica considerada como "solvente".

De tal forma, que las posibilidades de obtención de una vivienda -lo que incluye su costo, acceso a fuentes de financiamiento; adquisición de materiales, etc.-, serán diferentes dependiendo del sector de población que se trate.

Los estratos económicos más fuerte, por lo general se procuran la vivienda

acudiendo al mercado formal que la produce. Esto es, el usuario, el demandante, con capacidad económica suficiente, puede construir su vivienda mediante la contratación de una empresa particular; o bien cuando la cantidad de dinero disponible no es suficiente, puede solicitar un préstamo (crédito hipotecario) privado o público (siempre y cuando cumpla con algunos requisitos que le garanticen al agente solicitante la recuperación del préstamo)

Los sectores económicos más débiles, quedan fuera del mercado formal de la producción de vivienda, teniendo que recurrir a la ocupación ilegal de terrenos y llevar a cabo la autoproducción de su vivienda. "Estos mecanismos consisten básicamente en el recurso de la "autoconstrucción" como forma productiva, lo que reduce el costo monetario de la vivienda....."; "...por otra parte, la ocupación ilegal o no reglamentaria de tierras alivia sus erogaciones monetarias mediante la contracción o eliminación de la renta de la tierra. .."(Jaramillo, Schteingart:1983,13) Proceso que se ha convertido en un recurso generalizado para la mayoría de los sectores de bajos recursos económicos

Establecer un equilibrio entre la oferta creada (a través de la producción formal) y ampliar la demanda solvente, solo ha sido posible mediante la intervención pública, la cual ha tenido que actuar mediante subsidios orientados a la producción de vivienda económica y accesible para los estratos más pobres

Así, la producción de vivienda realizada por diferentes mecanismos o formas nos remite a un concepto de "relación de producción", entendida como "un sistema de lugares asignados a los agentes de la producción-circulación en relación con los medios de producción; este sistema determina el lugar de los productores inmediatos y eventualmente, el de los no-productores" Lo que quiere decir que cada forma de producción de vivienda estará definida por la naturaleza de los agentes que ocupan las diferentes posiciones que conforman el proceso de producción de vivienda y por sus posibles combinaciones y fusiones". (Camargo 1989) Posiciones que están determinadas por la relación establecida con respecto a la propiedad de los medios de producción.

La propiedad privada es fundamentalmente una relación social. (Azuela:1989,16). Es decir, en las ciudades (donde se manifiesta en proporciones considerables la escasez de vivienda), la relación de los distintos agentes con respecto

a los medios de producción (tierra, capital), determina las formas de producción de cualquier bien de consumo, en el sentido de que se establece un tipo de relación social entre propietarios y no propietarios teniendo los primeros la capacidad de excluir a los otros de los beneficios de un objeto. ¹²

Así, la producción de vivienda barata por parte de los distintos agentes propietarios que intervienen (los propietarios del suelo, el capital terrateniente), junto con los inversionistas (el capital comercial y financiero), es construida en zonas ubicadas en la periferia de las ciudades y de escaso equipamiento. Lo mismo sucede con la intervención pública que, como otro agente productor de vivienda, busca terrenos en las orillas con baja inversión de capital en infraestructura que le facilita la producción de vivienda barata. Su participación se da a través de subsidios lo que le permite una lenta recuperación económica del capital invertido.

Finalmente y en el lado opuesto, se ubican quienes producen vivienda dentro de un submercado ilegal, por no poseer los medios de producción necesarios.

De esto se desprende que la producción de vivienda tiene que ver con una sociedad estratificada y con un espacio residencial asimétrico (Castells: 1979). Es decir un espacio diferente por su localización, su infraestructura, y la calidad del suelo, aspectos que han hecho posible -para los diferentes agentes- la producción de viviendas de bajo costo.

g) La vivienda como problema.

La consideración de lo anteriormente expuesto nos remite a reconocer un punto de vista más en el que se inserta "la vivienda como problema", y que en el caso de los países subdesarrollados (América Latina), tiene que ver con el deterioro del ingreso de la mayoría de la población, aunado quizás a políticas de vivienda que realmente dirijan sus acciones a las clases populares.

Esto nos lleva a exponer algunos estudios que al respecto fueron elaborados por investigadores interesados en el problema de la vivienda en América Latina. Se trata

¹²Machpherson (1978), Crawford b. (ed.) Property. Mainstream and critical positions, Basil Blackwell, Oxford. Citado por Azuela (1989).

del análisis elaborado por Nuñez, Pradilla y Schteingart (1982), con respecto al deterioro de la vivienda en la región como producto de tres aspectos fundamentales.

El primero tiene que ver con el *empobrecimiento de la clase trabajadora*. Para estos autores, los movimientos de población del campo¹³ hacia las ciudades que se intensificaron durante el período de la posguerra, aumento la presencia de una masa de trabajadores poco capacitados para incorporarse al empleo que genera la industria. A su vez, el proceso de industrialización en estos países, vía la sustitución de importaciones, que se inicia en esta etapa es incipiente, limitando la apertura de suficientes fuentes de trabajo " .. la reestructuración del mercado mundial capitalista, la penetración masiva del capital imperialista (particularmente norteamericano) y el desarrollo de un sector de capital monopolista financiero, llevan a un rápido proceso de concentración-centralización monopólica del capital industrial, a la elevación de la composición orgánica del capital industrial y agrario, no sin contradicciones secundarias...." (Ib.,18)

En las últimas décadas estos procesos se han agudizado enfrentándose la clase trabajadora a una tecnificación del proceso productivo del cual aún no es partícipe del todo. Aspectos que en conjunto propician el deterioro del salario tanto de la clase trabajadora como en general de todos los asalariados.

Con respecto al segundo punto *las condiciones en que el capital privado produce la vivienda-mercancía*, los autores plantean que el desarrollo de un sector inmobiliario capitalista consolidado gracias al apoyo que ha recibido del Estado, ha participado produciendo viviendas poco accesibles a la mayoría de la población trabajadora. Asunto que por el momento lo dejamos sólo planteado, retomándolo al concluir precisamente el objetivo de este trabajo que está dirigido a evaluar la vivienda producida por el mercado inmobiliario.

El tercer aspecto, *la participación del Estado en el campo de la vivienda*, los autores observan que la acción del Estado se ha dirigido principalmente a la producción de vivienda que puede ser solventada por las clases medias, dejando fuera de esta

¹³Como consecuencia de políticas agrarias que favorecieron la concentración de la tierra en unas cuantas manos (latifundismo), despojando de sus derechos agrarios (y de sus fuentes de trabajo) a la mayoría de la población campesina

posibilidad a la mayoría de la población asalariada.

En este sentido, coincidimos con los autores, al analizar el proceso de desarrollo urbano al menos de la ZMCM, que nos demuestra la importancia que en su expansión urbana ha tenido el crecimiento irregular a través de la invasión de terrenos periféricos (públicos o privados), sin servicios, en donde mediante la autoconstrucción la población lleva a cabo la producción de su vivienda. Posteriormente el Estado interviene regularizando la propiedad e introduciendo servicios, "en suelos que entran en forma total o parcial en los circuitos mercantiles, casi siempre a precios que se colocan por debajo de su valor" (Ib ,26).

De esta forma la vivienda que fue producida como valor de uso, genera nuevas rentas urbanas que benefician a los propietarios de terrenos urbanos ubicados en la cercanía estos predios invadidos.

En síntesis, el problema de la vivienda surge al convertirse en un bien de difícil acceso, particularmente para los sectores de menos recursos económicos que aun siguen siendo una importante mayoría en México como en el resto de los países de la región latinoamericana, en donde también la vivienda se ha problematizado a través de conflictos sociales provenientes de grupos de población que en forma organizada reclaman la obtención de una vivienda.¹⁴

Para estos sectores de población, la obtención de una vivienda hace posible la solución de otros problemas. Pues la vivienda funciona como espacio de reproducción de la vida cotidiana, sirve también para el desarrollo de otras actividades tales como comercio-taller- costura. Para la familia, como lo hemos visto a lo largo de ésta exposición, la vivienda, juega un rol importante que proporciona seguridad y que coopera además en la solución de diferentes problemas. Cuando la familia tiene una vivienda, puede solucionar otros aspectos importantes de la vida cotidiana como la salud, la educación, la recreación, etc

Por lo tanto, la familia se constituye como un importante agente en la forma (diseño, tipo) que debe adoptar la vivienda. Nos proporciona una visión más clara de la

¹⁴Nos referimos a los Movimientos Populares Urbanos que en diferentes ciudades latinoamericanas, entre ellas México, han surgido en demanda a la obtención de suelo, vivienda y servicios urbanos.

distribución espacial que debe privar en el territorio privado de la vivienda, e intentar una adecuación del uso del espacio acorde con sus necesidades. De tal suerte, que entendiendo a la familia se puede explicar la revalorización que del espacio (de la vivienda), hacen las familias de los sectores pobres con respecto a su vivienda.

Por último, cuando la vivienda es propia, la seguridad constituye un aspecto relevante al entenderlo como un bien “heredable”, como un mecanismo de “ascenso social” (símbolo de status) y como una “tranquilidad” ante posibles situaciones de crisis económicas.

Fuente. Maya, Esther (1999) *El sector privado y la vivienda de interés social en la zona metropolitana de la ciudad de México*. México. Hipotecaria Su Casita