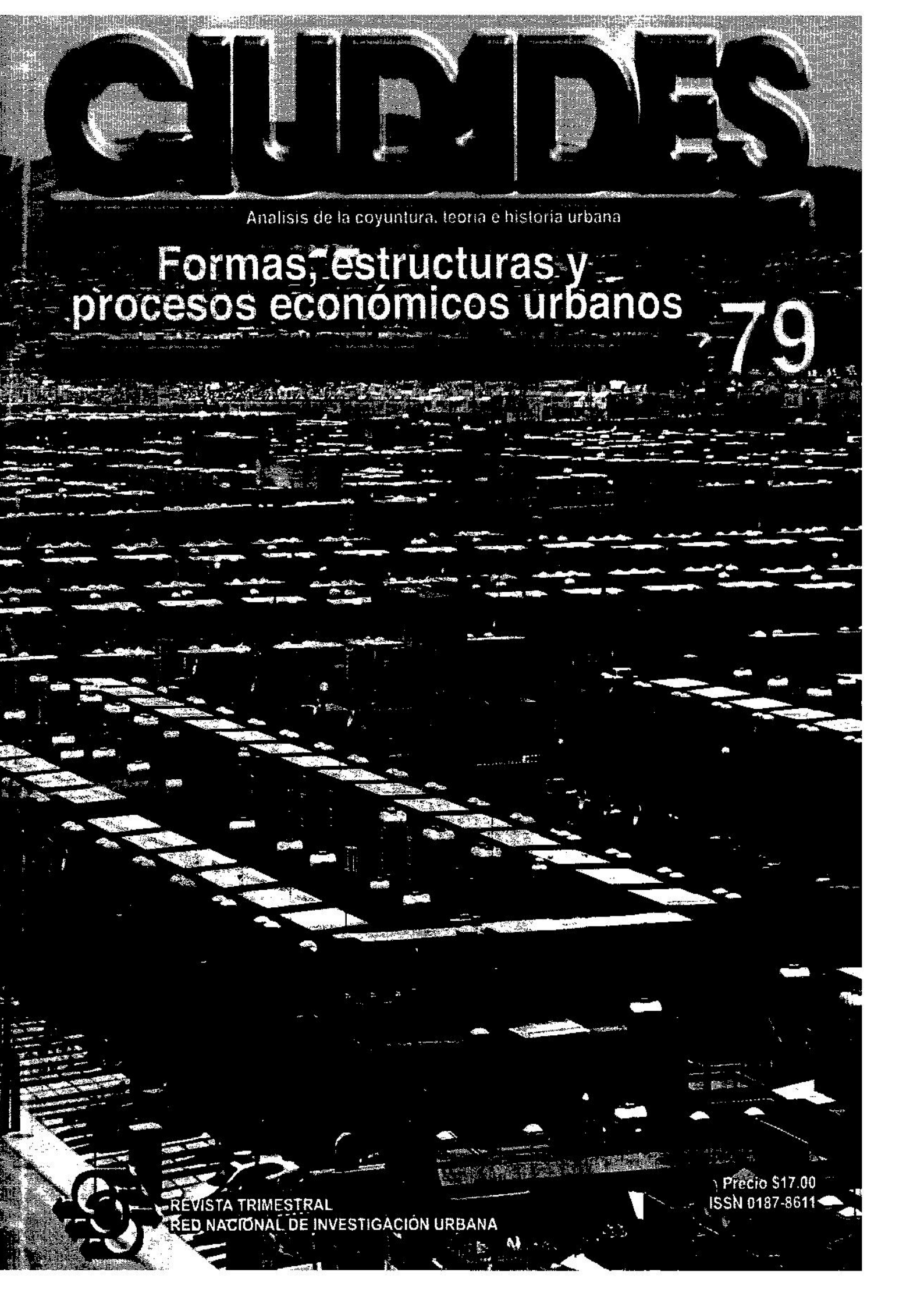


# CIUDADES

Análisis de la coyuntura, teoría e historia urbana

## Formas, estructuras y procesos económicos urbanos

# 79



REVISTA TRIMESTRAL  
RED NACIONAL DE INVESTIGACIÓN URBANA

Precio \$17.00  
ISSN 0187-8611

### ■ EXPEDIENTE

**2** Capital inmobiliario  
y transformación del  
territorio  
*Rafael Monroy-Ortiz*  
*Sergio E. Martínez Rivera*

**11** Dinámica espacial de  
la desigualdad  
*Suzana Pasternak*  
*Lucía María Machado*  
*Bógus*

**21** Los nuevos  
productores  
del espacio habitable  
*Emilio Duhau*

### ■ EXPEDIENTE

**28** De la concreción del  
espacio al sentido de  
la ciudad  
*Rosángela Vieira Neri*  
*Ananda De Melo Martins*

**36** La festivalización  
de los centros  
históricos  
*Monika Streit*  
*Maimaitekerimu*

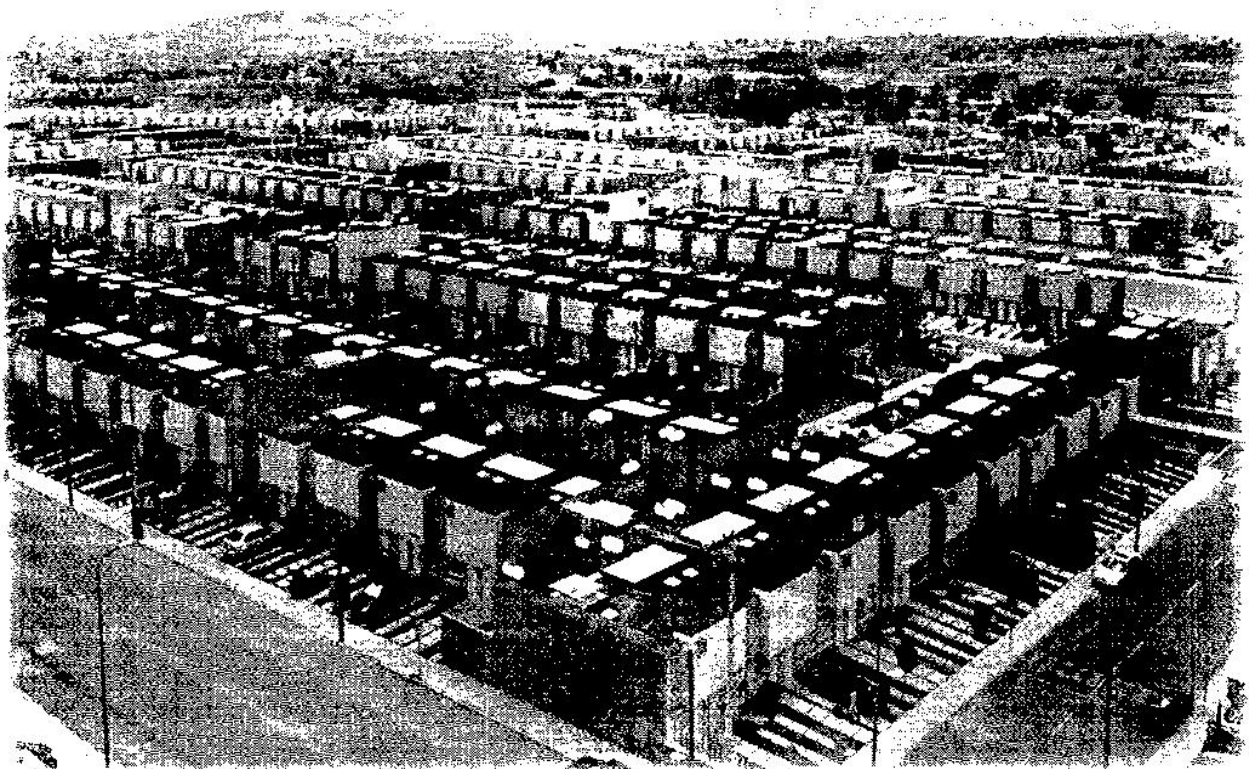
**44** Centros comerciales,  
terciarización y  
privatización de lo  
público  
*Emilio Pradilla Cobos*  
*Lisett Márquez López*  
*Saúl D. Carreón Huítzil*  
*Elias Fonseca Chich*

### ■ TESTIMONIO

**54** Construcción  
de riesgos: los  
megaproyectos en  
México  
*Joel Audefroy*

### ■ NOTAS DE LECTURA

**63** Repensar el  
desarrollo regional  
en el neoliberalismo  
*Blanca Rebeca Ramírez*



# Los nuevos productores del espacio habitable\*

CIUDADES 79, julio-septiembre de 2008, RNIU, Puebla, México

Emilio Duhau\*\*

A partir de la segunda mitad de los años 1990, las formas de financiamiento y de producción de la vivienda de bajo costo, genéricamente denominada en México de interés social, han experimentado cambios sustantivos. Estos cambios tienen que ver con la transformación simultánea y complementaria del papel de las instituciones públicas de vivienda y de las empresas productoras de vivienda. La transición de las primeras, de organismos promotores a mecanismos puramente financieros, está generando la demanda; y la integración de las funciones de incorporación de suelo a usos urbanos, de producción y promoción, en un mismo tipo de agentes, los desarrolladores inmobiliarios, está generando la oferta, de lo que se presenta ahora como una mercancía posible: la vivienda de bajo costo producida en serie. En este trabajo, tomando como referente empírico la producción inmobiliaria en los municipios conurbados del Estado de México durante el periodo 1994-2005, se propone una interpretación del auge de este nuevo modelo de financiamiento, producción y promoción, de vivienda de bajo costo, a partir de dos ejes de análisis: 1) las formas en que se articulan actualmente en la producción masiva de vivienda de bajo costo, marco jurídico y gestión gubernamental, mecanismos de financiamiento, y empresa privada; 2) las correspondencias entre modelo tecnológico, modelo habitacional y modelo urbanístico.

## El nuevo papel de los organismos de vivienda y los grandes desarrolladores

Los conjuntos urbanos (ver recuadro) de vivienda de interés social y medio han venido a sustituir, en México, desde mediados de la década de 1990, a las unidades habitacionales también de interés social y medio que, hasta comienzos de la misma década, eran financiadas por los organismos públicos

de vivienda –INFONAVIT y FOVISSSTE los más importantes– y promovidos por ellos mismos o por sindicatos de trabajadores en los casos de los de interés social, y por empresas privadas en el caso de los de interés medio, que financiaba el Fondo de la Vivienda –FOVI– (Scheingart, 1989: cap. 3). En la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM),<sup>1</sup> estos nuevos conjuntos urbanos son el producto de la convergencia de una nueva figura legal conjunto urbano establecida en el Estado de México, con el traslado de la función de promoción y desarrollo de la vivienda de interés social a empresas privadas. Se trata de una figura legal y de un modo de producción del espacio habitacional que ha sustituido al fraccionamiento, una modalidad de urbanización del suelo que, a su vez, ha sido eliminado de las leyes correspondientes, tanto en el Estado de México, como en el Distrito Federal.<sup>2</sup> Se trata de una eliminación que ha significado, entre muchas otras cosas, que ya no existan restricciones, como las previamente vigentes, en cuanto al tamaño mínimo de los predios destinados a vivienda unifamiliar. De este modo, los desarrolladores inmobiliarios pueden sembrar actualmente viviendas que publicitan como casas solas en terrenos propios cuya superficie oscila entre los cuarenta y sesenta m<sup>2</sup>. Por lo demás, las normas a que deberán sujetarse los conjuntos urbanos y las obligaciones de los desarrolladores son definidas, en el Código Administrativo del Estado de México (CAEM), con un grado de generalidad tal, que implican que, más allá de las especificaciones que en cada caso negocie el desarrollador con las autoridades competentes, las características de la estructura urbana resultante (traza, estructura vial, infraestructura, distribución de usos del suelo, equipamientos, tamaño de los lotes) constituye una suerte de caja negra cuyo contenido ha quedado librado a la obligación genérica de que las empresas desarrolladoras deberán Construir obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano, conforme a (...) los proyectos, especificaciones y plazos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y demás autoridades competentes (CAEM, Libro Quinto, Título Cuarto, Capítulo Segundo, Art. 5.44, Frac. II).

\* Este título reconoce y alude, al mismo tiempo, al ya clásico libro de Martha Scheingart, *Los Productores del Espacio Habitable* (1989).

\*\* Universidad Autónoma Metropolitana-Unidad Azcapotzalco, Departamento de Sociología. Correl: erduhau@yahoo.com.mx.

CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO  
LIBRO QUINTO

Del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos  
del desarrollo urbano de los centros de población

TÍTULO CUARTO

CAPÍTULO SEGUNDO

De los conjuntos urbanos

Artículo 5.40.- El conjunto urbano es una modalidad en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar, ordenar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, la zonificación y normas de usos y destinos del suelo, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un sector territorial de un centro de población o de una región.

Artículo 5.41.- Los conjuntos urbanos podrán ser de los tipos siguientes: I. Habitacional, que podrá ser: social progresivo, de interés social, popular, medio, residencial, residencial alto y campestre; II. Industrial o agroindustrial; III. Abasto, comercio y servicios; IV. Mixto.

Los conjuntos urbanos autorizados en municipios conurbados de la ZMCM, entre 1994 y mediados de 2005, abarcan un total de poco más de 384 mil viviendas distribuidas en 6,303 hectáreas (Cuadro 1); es decir, que presentan en promedio densidades urbanas brutas de 60 viviendas y 240 habitantes por hectárea.<sup>3</sup> La enorme mayoría de estas viviendas corresponde, a los tipos llamados de *interés social* y *social progresivo*<sup>4</sup> (Uribe, 2006: cuadros 6 y 7, pp. 76 y 84).

*La Jornada en la Economía, "Nuevas Ciudades",* María del Pilar Martínez, 5-12-2005, p. 6.

La unidad habitacional pasó de moda. La nueva frontera trazada por los desarrolladores inmobiliarios es la de centros urbanos autónomos. Son conjuntos que llegan a tener más de 10 mil casas, rodeados por una barda, con escuelas y centros de recreo dentro y, a un lado, grandes superficies de tiendas comerciales. Proliferan y están cambiando el patrón urbano y de los negocios, asociado al concepto de las zonas metropolitanas (ver imágenes 1 y 2).

Imagen 1

Conjunto Urbano San Buenaventura, Ixtapaluca, Estado de México, Google Earth, ca. 2005.



Imagen 2

San Buenaventura y su entorno. Google Earth, ca. 2005



Cuadro 1

Viviendas autorizadas en conjuntos urbanos en municipios conurbados de la ZMCM 1994 - junio de 2005

Municipios	Viviendas		Superficie conjuntos	
	Número	%	Hectáreas	%
Tecamac	71498	18.59	876.41	13.73
Ixtapaluca	62168	16.17	798.97	12.52
Chicoloapan	37722	9.81	463.87	7.27
Ecatepec	36208	9.42	633.45	9.92
Coacalco	30573	7.95	383.28	6.00
Nicolás Romero	26059	6.78	343.36	5.38
Cuatitlán Izcalli	25935	6.74	445.37	6.98
Chalco	18013	4.68	286.52	4.49
Cuatitlán	16222	4.22	212.80	3.33
Huixquilucan	15342	3.99	716.59	11.23
Acolman	12982	3.38	171.89	2.69
Tultitlán	9827	2.56	105.26	1.65
Atizapán de Zaragoza	6823	1.77	412.40	6.46
Zumpango	6474	1.68	107.43	1.68
Naucalpan	3140	0.82	107.02	1.68
Tultepec	3026	0.79	28.25	0.44
Atenco	850	0.22	19.29	0.30
Tepotzotlán	748	0.19	253.91	3.98
La Paz	602	0.16	5.84	0.09
Tlalnepantla	349	0.09	11.12	0.17
Total	384561	100	6383.03	100

Elaboración propia con base en Uribe Cortés, 2006, mapas 5 y 6, p. 70-71.



Dadas las grandes dimensiones de muchos de estos conjuntos, constituyen grandes concentraciones de población que requieren de equipamientos y conforman una demanda concentrada de bienes y servicios. De allí, que los desarrollos vayan acompañados de la construcción de centros comerciales y la implantación, en muchos casos, de las grandes cadenas de supermercados. El reducido tamaño de los terrenos destinados a cada vivienda, la producción en serie, la total sustitución del sector público en la provisión de infraestructuras y equipamientos, aunados a la idea de ofrecer "viviendas unifamiliares" ubicadas en un entorno exclusivamente habitacional y "seguro" y la necesidad de disponer de grandes superficies, constituyen los principales ingredientes del modelo. El principio de las economías de escala, la búsqueda de la minimización del costo del suelo y los parámetros de precio que se derivan de los techos fijados a los créditos hipotecarios por las instituciones públicas dedicadas al financiamiento de vivienda, son los principales determinantes de la estrategia seguida por los grandes desarrolladores de vivienda. Se trata, de una estrategia que implica la producción en serie de viviendas de tamaño reducido. De acuerdo con el director comercial de Grupo Sadasi, una de las grandes compañías con operaciones inmobiliarias en el Estado de México:

En cuanto al tipo de vivienda, nos interesa la demanda que representa 70% de los derechohabientes del INFONAVIT que tienen ingresos de cuatro salarios mínimos con derecho a créditos de 215 mil hasta 320 mil pesos, por lo que la zona de Las Flores y Jardines, en Tecamac, Estado de México, estará orientada a ese mercado. Además otros segmentos en donde estaremos posicionados serán el de quienes tienen ingresos entre 4 y 7 salarios mínimos y cuentan con posibilidades de compra de vivienda de un precio de 230 mil a 280 mil pesos (Martínez, 2005: 7).

El examen, tanto de las características de sus productos inmobiliarios, como de las propias concepciones y estrategias explicitadas por las principales compañías desarrolladoras,<sup>5</sup> permite reconstruir las circunstancias que vinculan la reforma de los organismos públicos de vivienda con la producción de grandes conjuntos habitacionales y las características de los mismos y de las viviendas que los conforman. Un primer antecedente muy importante es que, en general, las que son actualmente las principales compañías desarrolladoras de proyectos de vivienda de interés social se habían desarrollado, antes de la reforma de referencia, como compañías constructoras que operaban como contratistas del INFONAVIT o habían acumulado una importante experiencia en cuanto empresas fraccionadoras y promotoras, como en el caso de Sadasi en el Estado de México. Al producirse las reformas de referencia, en los primeros años de la década de 1990, estas compañías estaban en condiciones de incursionar exitosamente en la esfera de la vivienda de interés social, favorecidas además por la apertura de los mercados financieros y de divisas. Ésto es expresado con toda claridad en el Informe 2004 a la Bolsa Mexicana de Valores de la compañía Geo, la número uno en términos del número de viviendas producidas a nivel nacional.

En 1992, como parte de un plan integral para reformar la industria mexicana de vivienda, el INFONAVIT fue reestructurado para funcionar únicamente como proveedor de financiamiento hipotecario a trabajadores calificados, dejando los desarrollos y las demás actividades relacionadas al sector empresarial. Como resultado

de esas reformas, Geo se consolidó como promotor de conjuntos habitacionales integrales. Debido a su experiencia previa en la promoción, diseño, construcción y comercialización, Geo ha podido aprovechar plenamente la reforma del INFONAVIT y se ha convertido en uno de los promotores de vivienda que utiliza más alto volumen de créditos hipotecarios financiados por dicho instituto (Corporación Geo, 2005: 15).

La aplicación del esquema en la ZMCM ha elevado la producción de viviendas de bajo costo a un ritmo y en un número excepcionales. De las 384,561 viviendas autorizadas en conjuntos urbanos entre 1994 y mediados de 2005, 371,422 correspondieron a los tipos de interés social y social progresivo a ser desarrolladas en 115 conjuntos, lo que equivale a un promedio de 3,229 viviendas por conjunto. Estos conjuntos fueron autorizados en 21 de los 28 municipios correspondientes a la delimitación de la conurbación metropolitana aquí adoptada, pero con una fuerte concentración en cinco municipios del oriente –Chalco, Chicoloapan, Ecatepec, Ixtapaluca y Tecamac– que concentran 62.4% de las viviendas autorizadas, y 27% en cuatro municipios situados al norte y norponiente –Nicolás Romero, Coacalco, Cuautitlán y Acolman–. Si bien algunos de estos municipios, como Ecatepec y Coacalco, habían sido importantes receptores de unidades habitacionales de interés social en los años 1970 y 1980, en general, los restantes constituyen desde mediados de los años 1990 nuevas localizaciones para la implantación masiva de este tipo de vivienda. La incorporación de estos municipios como importantes receptores de vivienda de interés social se está dando, por otra parte, bajo una modalidad de organización de este tipo de vivienda, diferente a la dominante en las décadas previas.

En términos de promoción inmobiliaria, los desarrolladores captan actualmente una demanda abierta que se expresa individualmente y está constituida mayoritariamente por acreditados del INFONAVIT y, en segundo término, del FOVISSSTE y la Sociedad Hipotecaria Federal. Esta modalidad individual representa un cambio muy importante respecto del esquema que predominaba en el acceso a una vivienda de interés social a través del crédito otorgado por los institutos públicos de vivienda, en particular el INFONAVIT y el FOVISSSTE. Hasta antes de las reformas sancionadas a comienzos de los años 1990, por regla general, el trabajador beneficiario de un crédito otorgado por estos organismos era integrado por la instancia promotora de un conjunto o unidad habitacional –generalmente el sindicato al que estaba afiliado– a una lista de derecho-habientes del fondo correspondiente al que, reuniendo los requisitos necesarios, simultáneamente se le otorgaba un crédito y el promotor le asignaba una vivienda en una unidad habitacional específica o, eventualmente, le ofrecía la posibilidad de optar por una vivienda en un par de estas unidades gestionadas por el mismo sindicato promotor. De modo que, en la práctica, los beneficiarios de los créditos otorgados por estas instituciones se convertían, efectivamente, en beneficiarios a través de la mediación de un tercero –por lo general un sindicato– que controlaba el proceso de asignación. Ésto, desde luego, daba lugar a prácticas clientelares y se prestaba a altos grados de discrecionalidad en la asignación de los créditos.<sup>6</sup> De allí que, dado que además las condiciones de otorgamiento del crédito implicaban un alto grado de subsidio, la percepción común entre quienes obtenían una vivienda a través de estos mecanismos era que "les habían dado una vivienda" más que otorgado un crédito. Así, entre nuestros entrevistados en

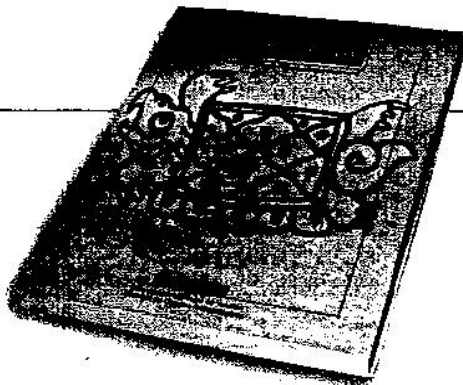
dos unidades habitacionales –El Rosario y Villa Panamericana,<sup>7</sup> situadas en las delegaciones Azcapotzalco y Coyoacán, respectivamente– al preguntárseles por qué habían optado por una vivienda en esa unidad, la respuesta generalizada fue: “es que me dieron aquí este departamento”, “aquí nos tocó”, o “le dieron este departamento a mi esposo” (o a mi papá). Por las mismas razones, era habitual que quienes obtenían una vivienda, de este modo, la obtuvieran en lugares alejados de su lugar de trabajo y de su vivienda anterior dado que, por regla general, no se trataba de elegir entre una de varias alternativas, sino de tomar la oportunidad de acceder a una vivienda propia en la unidad habitacional en donde tal oportunidad se presentaba. Paradójicamente, aunque los mecanismos actualmente vigentes implican la individualización del proceso de obtención de un crédito y una mayor transparencia del mismo, así como la posibilidad de elegir entre los distintos productos ofrecidos por los grandes desarrolladores, en realidad, estos productos son muy semejantes entre sí y sólo se ofrecen en localizaciones periféricas y, como veremos, también por regla general, alejadas de los lugares de trabajo de los adquirentes.

#### DESARROLLOS INTEGRALES

Gran Parte de los desarrollos habitacionales de Grupo SADASI son integrales, en donde sus habitantes no necesitan preocuparse por a dónde enviar a sus hijos a estudiar, a dónde hacer ejercicio y disfrutar de paseos y hacer sus compras, porque SADASI construye las mejores casas y, también, dependiendo del desarrollo, sin cargo adicional proporciona jardines de niños, escuelas primarias, secundarias, preparatorias, áreas deportivas y recreativas, parques, mercados y hasta clínicas de salud. [www.sadasi.com/developments/index.htm](http://www.sadasi.com/developments/index.htm) 27/03/2008).

#### El modelo urbanístico

La pretensión de las grandes empresas desarrolladoras no consiste en producir “células integradas al entorno urbano”, como proponían las normas establecidas por el INFONAVIT antes de las reformas de los años 1990, sino unidades urbanas “autosuficien-



#### Temas Antropológicos Vol. 30, N° 1

Venta y suscripciones: Universidad de Yucatán  
Facultad de Ciencias Antropológicas, Km 1 Carretera  
Mérida-Tizimin, Cholul, 97305 Mérida, Yucatán, México  
Tel: (999) 9300090 al 95 y 9300099  
Correo electrónico: sleirana@uady.mx  
Página: <http://www.uady.mx/~antropol/>

tes” que, supuestamente, salvo los lugares de trabajo –aunque esto nunca es mencionado en la publicidad– habrán de contar con todos los elementos necesarios para el desarrollo de la vida cotidiana de sus habitantes: escuelas, equipamientos administrativos, centros comerciales, áreas verdes, mercados, etcétera.

Estas “ciudades”, en contraste con la traza abierta de la ciudad moderna y a semejanza de sus parientes, los conjuntos urbanos y condominios horizontales de nivel residencial, están delimitadas, por regla general, por muros perimetrales. Todo ello bajo la forma de un modelo que ignora, muchas veces cosas tan elementales como la necesidad de la existencia de comercio de proximidad, para un tipo de familias que mayoritariamente dependen de los recorridos a pie y el transporte público para desarrollar sus actividades cotidianas. Así, por ejemplo, las evidencias obtenidas en la primera sesión (5,000 viviendas) de uno de los más grandes de estos conjuntos, San Buenaventura (20,000 viviendas), localizado en el municipio de Ixtapaluca, mostraron que poco más de la cuarta parte de los jefes de familia se transportaban a su lugar de trabajo en vehículo propio, y que más de las tres cuartas parte empleaban entre dos y cuatro horas para ir y regresar de sus lugares de trabajo.<sup>8</sup>

En segundo lugar, la propuesta implica y se apoya en invocar el acceso a la vivienda unifamiliar, la “casa sola”; es decir, procura presentarse, precisamente, en oposición al modelo de la “unidad habitacional” y su lógica colectiva. Al mismo tiempo se apoya en un diseño que a pequeña escala procura que la “casa sola” forme parte de una cerrada (calle cerrada) o condominio cuyo acceso pueda ser controlado por sus habitantes. En tercer lugar, la concepción adoptada respecto de la distribución de funciones, implica que las de carácter comercial sean concentradas (si es que fueron previstas en el diseño) en un centro comercial aledaño al conjunto como tal y que no se prevean, o sólo se prevean de forma limitada, el comercio y los servicios de proximidad. El resultado generalizado es que éstos tienden a insertarse de modo irregular y más o menos caótico en las propias viviendas –generalmente en la sala de las mismas– y bajo la modalidad de puestos y vendedores callejeros que progresivamente van saturando y apropiándose de hecho de los espacios públicos (vialidades principales abiertas, áreas recreativas).

#### Imagen 3

Privada en San Buenaventura, Municipio de Ixtapaluca.  
Fotografía Ma. Teresa Esquivel, 2004



Por un lado, no es difícil entender por qué y cómo los desarrolladores inmobiliarios, especializados en la vivienda de interés social, procuran ofrecer un producto, la "casa sola", en un entorno dotado de "todos los servicios". Se trata de un modelo que se dirige a un público que corresponde a estratos socioeconómicos cuya alternativa preferida es precisamente la *casa sola* en lugar del departamento, que es rechazado porque es visto como una vivienda que supone pérdida de *privacia* y que implica la imposibilidad de adaptación a los requerimientos específicos de cada familia, y que visualizan la alternativa dominante en las capas populares, la vivienda autoconstruida en una colonia popular, precisamente como una alternativa que no ofrece "todos los servicios" sino en el largo plazo y en virtud, en gran medida, de grandes esfuerzos y vicisitudes de sus habitantes. Pero la principal determinante, de que lo fundamental de la oferta —casi 90% a nivel nacional (Castro *et al.*, 2006)— consista en pequeñas viviendas unifamiliares y duplex, responde al modelo tecnológico adoptado: producción en serie de viviendas monolíticas de concreto armado, con base en sistemas de prefabricación (*ibidem*: 456) y estandarización total de instalaciones, accesorios y acabados.

Así, el hecho de que estas casas "solas" sean producidas en serie con base en, el mejor de los casos, dos o tres modelos en cada conjunto, sean muy pequeñas (en su mayor parte entre 30 m<sup>2</sup> y 55 m<sup>2</sup> de superficie construida) y estén sembradas en terrenos propios de 40 m<sup>2</sup> a 60 m<sup>2</sup> responde, simultáneamente, al modelo tecno-productivo adoptado y al perfil de la demanda. Se trata, por una parte, de la búsqueda de aumento de productividad con base en un modelo fordista de cadena de producción (Imagen 4) e integración vertical de distintos procesos —diseño, construcción, promoción, venta— (véase recuadro), de la minimización del costo del suelo como parte del costo de producción y de ofrecer precios de venta adaptados a los montos de crédito a los que puede acceder la gran mayoría de los clientes (un máximo de 300 mil pesos, a precios del año 2006). Todo ello, en el marco de un modelo de regulación que no impone más que unos pocos requisitos elementales a las características que habrán de tener las viviendas. A este último respecto, la idea dominante, en las esferas oficiales vinculadas a la cuestión de la vivienda, es que será la competencia entre los desarrollos inmobiliarios la que paulatinamente permitirá la mejora en la calidad de los productos ofrecidos.

#### INTEGRACIÓN VERTICAL

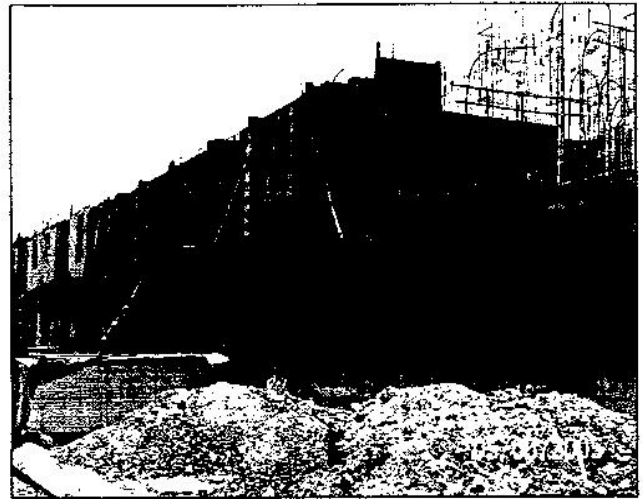
Con la finalidad de eficientar sus procesos, mantener la calidad y ofrecer un producto más accesible al mercado, SADASI ha integrado gran parte de su estructura. Actualmente, procesos como la fabricación del concreto, su transportación y bombeo, son realizados en forma integral. Así mismo, la urbanización, infraestructura, edificación y equipamiento; el diseño, la administración y la comercialización son también parte de esta estructura verticalmente integrada en beneficio de quien adquiere una vivienda de Grupo SADASI. (<http://www.sadasi.com/integracion.htm>, 10-03-2008).

#### Urbanismo insular y vivienda de bajo costo

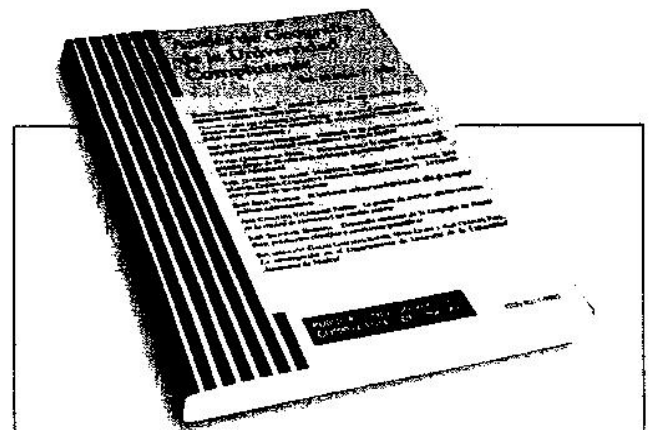
Más allá de la opinión que nos merezca el modelo urbanístico general que inspira actualmente la producción de conjuntos

#### Imagen 4

Línea de producción de vivienda de interés social. Conjunto en construcción en el municipio de Xochitepec, estado de Morelos. Fotografía E. Duhau, junio de 2005



urbanos de vivienda de interés social, un urbanismo al que podemos denominar *insular*, en la medida en que se orienta a producir estructuras urbanas sólo vinculadas a su entorno y al espacio metropolitano por medio de alguna vialidad colectora, es necesario que nos preguntemos ¿en qué medida se trata de un modelo adaptado a la vivienda de interés social (de bajo costo) y al perfil socioeconómico predominante entre sus habitantes? En cuanto a esto último, dado los niveles promedio de ingreso de los hogares, y tal como pudimos corroborarlo mediante una encuesta aplicada en el conjunto urbano San Buenaventura, implica que 75% de los jefes de hogar se desplazan a su trabajo en transporte público y que la movilidad de los miembros no activos del hogar depende de los desplazamientos a pie y del transporte público.



#### Anales de Geografía de la Universidad Complutense, Vol. 26

Venta y suscripciones: Universidad Complutense  
Servicio de Publicaciones, Obispo Trejo 2, E-28040  
Madrid, España, Tel: (34-91) 3941128 y 3941129  
Fax: (34-91) 3941126  
Correl: [revistas.publicaciones@rect.ucm.es](mailto:revistas.publicaciones@rect.ucm.es)  
Página: <http://www.ucm.es/publicaciones> 8



Pero, ¿por qué el recurso al urbanismo insular en el caso de la vivienda de interés social? Un urbanismo que si bien puede resultar adecuado para hogares automovilizados y con niveles de consumo que permiten planificar el abasto doméstico mediante compras periódicas planificadas, no lo es para hogares como los que constituyen el perfil dominante de los habitantes de estos conjuntos. Después de todo, viviendas unifamiliares semejantes y los mismos equipamientos, generalmente incorporados en estos llamados conjuntos urbanos, podrían ser desarrollados mediante un tejido urbano convencional, es decir, un tejido conformado por manzanas, vialidades primarias que funcionan como avenidas comerciales, vialidades secundarias, continuidad de todas las vías de circulación, núcleos de equipamientos, distribución regulada pero difusa del comercio de proximidad en todo el desarrollo.

En ninguna parte es posible encontrar argumentaciones articuladas respecto del modelo adoptado por parte de quienes diseñan estos conjuntos –arquitectos e ingenieros empleados de las empresas desarrolladoras– ni tampoco en las presentaciones oficiales de las propias empresas (publicidad, sitios de *internet*, informes a la bolsa de valores). Se trata de una perspectiva que parece darse por descontada. Por consiguiente, lo que se puede decir al respecto debe ser inferido de las lógicas subyacentes y a partir de supuestos y *pre*-juicios imputables a los actores concernidos, sobre todo, los directivos y profesionales que conciben y diseñan estos conjuntos.

Lo primero que cabe señalar es que estos actores consideran que “hacen ciudad” y no sólo vivienda. Pero si esto es así, quiere decir que el concepto subyacente de lo que la ciudad hoy es y *debe ser*, responde, en este caso, a un modelo urbanístico que es el de la ciudad insular. Este modelo, desde luego, bajo diferentes modalidades y propuestas, se ha venido difundiendo en diversas partes del mundo y, en particular, en América Latina (véase Cabrales Barajas, 2002). De hecho, según diversos estudiosos (Janoschka, 2002; Borsdorf, 2003), es el modelo al que responde actualmente la renovación y transformación de la ciudad latinoamericana. Sin embargo, se trata de un modelo que, si bien puede-

mos decir que resulta adaptado a la lógica de red en la que unidades residenciales del tipo *country* y barrio cerrado se vinculan a través de autopistas, como ocurre en la región metropolitana de Buenos Aires –con nodos de comercios y servicios destinados a canalizar el consumo de estas unidades residenciales, y con la ciudad (Arizaga, 2005)–, se compece poco con las circunstancias y condiciones sociales que corresponden a los grandes conjuntos urbanos de vivienda de interés social que han venido construyéndose en la ZMCM.

En realidad, nos encontramos, en este caso, frente a una realidad *sui generis*; porque en el caso de México, y sobre todo en la ZMCM, se da una sinergia entre los dispositivos e instituciones públicas que intervienen en el financiamiento masivo de los compradores de vivienda de bajo costo y la evolución de los agentes promotores y productores de vivienda, cuya expansión ha sido posible, precisamente, gracias a las oportunidades brindadas por estos dispositivos e instituciones. Esto, en el marco de una lógica estatal orientada a que la empresa privada y, supuestamente, los propios ciudadanos en su calidad de consumidores con “libertad para elegir” definan las soluciones más adecuadas en materia de vivienda y de formas de habitar en las circunstancias de la vida urbana o, quizás más bien, para el caso, de la vida aglomerada contemporánea. Todo parece indicar que lo que las empresas desarrolladoras hacen es, simplemente, producir masivamente viviendas en serie, aglomeradas mediante un modelo urbanístico presentado como una modalidad de urbanización integral, cuyos habitantes dispondrían de todos los servicios y equipamientos necesarios para el desarrollo de su vida cotidiana y que, además, les ofrecería certidumbre y control respecto del espacio de proximidad y aislamiento respecto de los avatares, el desorden y la conflictividad, tanto reales como imaginados, de la ciudad tradicional. Es decir, estamos frente a un modelo en donde las falencias de lo público y de la gestión gubernamental del espacio público urbano, pretenden ser enfrentadas vía la distinción y aislamiento respecto del entorno. Pero, más allá de los muros perimetrales y de la organización condominial en la pequeña escala de las privadas, los conjuntos urbanos de vivienda de interés social incluyen diversas infraestructuras y equipamientos que son públicos y cuyo mantenimiento y gestión depende de lo que hagan o dejen de hacer las instancias locales de gobierno responsables de los mismos. No existen, por lo demás, las condiciones para su cierre efectivo y difícilmente sus habitantes podrían excluir del uso de los equipamientos que comparten a usuarios provenientes del exterior, comenzando por las escuelas públicas existentes en su interior. De modo que, el modelo insular aplicado a estos conjuntos implica, por una parte, que sus habitantes deben enfrentar los principales aspectos negativos de este modelo, en particular, precisamente, la *insularidad* de su habitat, la lejanía de las fuentes de trabajo y de todo lo que la ciudad todavía puede ofrecer, y el conjunto de efectos perversos de la lógica funcionalista bajo la cual es concebida su traza y la distribución de los usos del suelo en su interior. Pero, al mismo tiempo, *no pueden contar* con los diferentes beneficios que generalmente se esperan de la privatización de los bienes de uso colectivo en los espacios residenciales cerrados: exclusividad, protección frente a las externalidades producidas por el entorno, mantenimiento y conservación garantizados de los bienes y espacios de uso colectivo y evitación de los usos, aprovechamientos y formas de apropiación indeseables de los mismos (Janoschka y Glasze, 2003).



#### Perfiles Latinoamericanos N° 32

Venta y suscripciones: FLACSO-Sede México  
 Coordinación de Fomento Editorial  
 Carretera al Ajusco 377, Colonia Héroes de Padierna  
 14200 México D. F.  
 Tel: (55) 30000200 y 30000208. Fax: (55) 30000284  
 Correos: publicaciones@flacso.edu.mx  
 y publicacionesyperfiles@gmail.com  
 Página: <http://www.flacso.edu.mx>

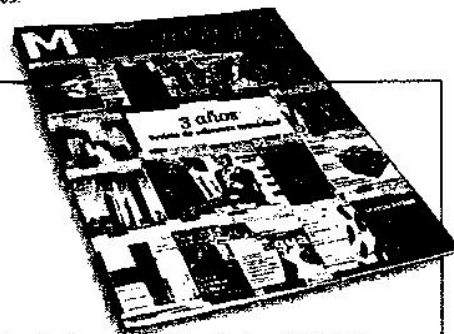


## Bibliografía

- ARIZAGA, Cecilia. *El mito de la comunidad en la ciudad mundializada. Estilos de vida y nuevas clases medias en urbanizaciones cerradas*, Buenos Aires, Ediciones el Cielo por Asalto, 2005, 223 pp.
- BORSODORF, Axel. "Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana" en *EURE*, Vol. 29, N° 86, Santiago, mayo, 2003, pp. 37-49.
- CABRALES BARAJAS, Luis F. (coord). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Guadalajara, Universidad de Guadalajara/Unesco, 2002, 621 pp.
- CALDEIRA, Teresa P.R. *City of Walls. Crime, Segregation, and Citizenship in São Paulo*, Berkeley, Los Angeles, Londres, University of California Press, 2000, 487 pp.
- CASTRO, José et al. "Los desarrolladores privados y la vivienda de interés social" en René Coulomb y Martha Scheingart (coords). *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*, ciudad de México, Cámara de Diputados/UAM-Azcapotzalco/M. A. Porrúa, 2006, pp. 445-476.
- CONSORCIO ARA. *Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2003, 2004*, www.bmv.com.mx.
- CORPORACIÓN GEO. *Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras de valores y a otros participantes del mercado por el año terminado al 31 de diciembre de 2004, 2005*, www.bmv.com.mx
- DEAR, Michael J. y Steven FLUSTY. "Los Angeles as Postmodern Urbanism" en M. J. Dear (ed). *From Chicago to LA*, Thousand Oaks, California, Sage Publications, pp. 55-84.
- Grupo SADASI. [www.sadasi.com/gruposadasi.htm](http://www.sadasi.com/gruposadasi.htm).
- JANOSCHKA, Michael. "El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización" en *EURE*, Vol. 28, N° 85, Santiago, diciembre 2002, pp. 11-20.
- y Georg GLASZE. "Urbanizaciones cerradas: un modelo analítico" en *CIUDADES*, Año 15, N° 59, Puebla, Red Nacional de Investigación Urbana, 2003, pp. 9-20.
- JUAN, Salvador. "Las tensiones espacio-temporales de la vida cotidiana" en A. Lindón (coord). *La vida cotidiana y su espacio-temporalidad*, Barcelona, Anthropos/UAM-I/UNAM-CRIM, 2000, pp. 123-146.
- MARTÍNEZ, María del Pilar (2005). "Nuevas ciudades", *La Jornada en la Economía*, 05-12-2005, pp. 6-7.
- PATIÑO, Luis. "El Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)" en René Coulomb y Martha Scheingart (coords). *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*, ciudad de México, Cámara de Diputados/Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco/M.A. Porrúa, 2006, pp. 239-278.
- "El Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE)" en René Coulomb y Martha Scheingart (coords). *Entre el Estado y el mercado, Op. Cit.*, 2006a, pp. 279-317.
- PUEBLA, Claudia. "El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)" en René Coulomb y Martha Scheingart (coords). *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy, Op. Cit.*, 2006, pp. 193-238.
- "El Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO)" en René Coulomb y Martha Scheingart (coords). *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy, 2006*, pp. 319-351.
- *Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras. Cambios en la política de vivienda en México*, ciudad de México, El Colegio de México, 2002, 235 pp.
- SCHTEINGART, Martha. *Los productores del espacio habitable*, ciudad de México, El Colegio de México, 1989.
- y Luis PATIÑO. "El marco legislativo, programático e institucional de los programas habitacionales" en René Coulomb y Martha Scheingart (coords). *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy, Op. Cit.*, pp. 153-191.
- TOPALOV, Cristian. *Le logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*, Presses de la Fondation Nationale de Sciences Politiques, 1987.
- URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A. DE C.V. *Reporte anual correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2004, que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras de valores y a otros participantes del mercado*, 2005, www.bmv.com.mx.
- URIBE ACEVEDO, I. G. *La producción formal de la ciudad con el modelo habitacional neoliberal*, tesis de Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas, ciudad de México, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, 2006.

## Notas

- 1 La delimitación utilizada aquí, de la ZMCM, abarca las dieciséis delegaciones del Distrito Federal y 28 municipios del Estado de México que, de acuerdo con el autor, para el año 2000 formaban parte de la conurbación de la ciudad de México.
- 2 La figura de conjuntos urbanos es regulada en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el cual sustituyó a la Ley de Asentamientos Humanos previamente vigente. En el Distrito Federal, la versión vigente de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal define la figura de conjuntos en su Artículo 48.
- 3 Considerando un tamaño promedio de cuatro miembros por hogar.
- 4 Se denomina vivienda social-progresiva a la que contempla, en su diseño, posibilidades de ampliación a partir de un núcleo inicial de 30 m<sup>2</sup>.
- 5 Estos datos han sido recabados de los informes públicos que las desarrolladoras deben emitir en su calidad de empresas cuyas acciones se cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, en los casos de Urbi, Desarrollos Urbanos, 2005; Casas Geo, 2005; y Consorcio Ara, 2004, o de su portal de internet, en el caso de SADASI ([www.sadasi.com](http://www.sadasi.com)).
- 6 Existe una literatura bastante amplia sobre las formas de operación de los organismos de vivienda antes de las reformas aplicadas en los años 1990 y otra, más reducida, sobre la evolución reciente de estos organismos y las transformaciones operadas en las formas de intervención del Estado en materia de vivienda. Para una muy buena síntesis sobre las primeras, para el caso de INFONAVIT, ver García y Puebla, 1998. Para un análisis reciente de la evolución de las formas de operación de los organismos públicos de vivienda y del papel del Estado en materia habitacional, antes y después de las mencionadas reformas, véase Puebla, 2002; Scheingart y Patiño, 2006; Puebla, 2006; Patiño, 2006; Patiño, 2006 y 2006a; y Puebla, 2006.
- 7 Las entrevistas a habitantes de estas dos unidades fueron realizadas en el marco del proyecto de investigación "Espacio público y orden urbano en la ciudad de México", que se llevó a cabo con el apoyo del CONACYT.
- 8 Resultados de una encuesta domiciliaria aplicada por el autor a fines de 1999 en 300 hogares.



### Revista de Cabecera Municipal N° 18

Venta y suscripciones: Campeche 215-16  
Col. Hipódromo Condessa, 06100 México D. F.  
Tel: (55) 55745873  
Página: <http://www.cabeceramunicipal.com>