

LA AUTOCONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA EN EL ÁREA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO

*Daniel Hiernaux Nicolás**

La forma dominante de producción de vivienda en el Área Metropolitana de la Ciudad de México (AMCM¹) es sin lugar a duda la llamada "autoconstrucción". Resulta difícil cuantificar un proceso que ha conocido un crecimiento tan espectacular a partir de los cuarenta, y que ha sido el origen de la formación de la mayoría de las colonias populares.

El Área Metropolitana de la Ciudad de México, como unidad territorial de referencia, ha tenido un crecimiento intenso en las últimas décadas, alcanzando casi 9 millones de habitantes en 1970 y unos 14 millones en 1980. Las estimaciones para el año de 1987, giran en torno a los 20 millones.

Como se ha demostrado en otro trabajo² este crecimiento no ha sido uniforme en todo el territorio del Área Metropolitana de la Ciudad de México; si bien la "Ciudad Central" (delegaciones B. Juárez, Cuauhtémoc, M. Hidalgo y V. Carranza) demostró un crecimiento negativo de 1970 a 1980 (-1.08%), los anillos consecutivos sufrieron tasas crecientes, llegando a 9.49% en el segundo contorno y parte del tercero (12 municipios limítrofes).

La expansión de la mancha urbana sobre una superficie del orden de 103 a 196 has. en 1982, se ha realizado mediante la ocupación progresiva y en gran medida anárquica de la periferia, en un proceso caracterizable sobre todo por la irregularidad del asentamiento y la edificación progresiva de la vivienda.

Para el análisis de la modalidad de producción de vivienda por autoconstrucción que es el objeto de este trabajo, los datos censales son de escasa utilidad: en primer lugar, porque reflejan el estado del producto

(materiales de construcción, servicios con que cuenta la vivienda...) más que el proceso en sí. En segundo lugar, la escasa pertinencia de datos decenales, los retrasos en su publicación, el tamaño de las áreas estadísticas de concentración de datos (municipios y delegaciones), sin hablar de las deficiencias reconocidas en la calidad misma de la información, son las principales características del marco estadístico oficial que restringen cualquier posibilidad de un aprovechamiento del mismo para fines particulares.

En este trabajo se intentará una caracterización del proceso de producción de la vivienda por autoconstrucción, en tres partes: se discutirán algunos elementos conceptuales sobre la autoconstrucción para pasar posteriormente a una caracterización del proceso de producción "espontáneo" o "individual"; finalmente se aludirá a la participación del Estado a través del análisis de su discurso sobre autoconstrucción, en su interrelación con los procesos espontáneos y finalmente como promotor de programas de vivienda progresiva.

En las conclusiones, además de recalcar las características centrales de los procesos estudiados, se hará referencia también a algunos rasgos que tienden a configurar la especificidad del proceso de autoconstrucción en el Área Metropolitana de la Ciudad de México.

Hacia una conceptualización de la vivienda por autoconstrucción

La *autoconstrucción* en su sentido más aceptado por los diversos sectores de la sociedad, es un proceso en el cual el consumidor —usuario final de la vivienda participa en forma directa en la producción de la misma. Varios conceptos se relacionan con esta definición general: normalmente se concibe la participación directa

* Docente Investigador Titular del Departamento de Teoría y Análisis de la Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Xochimilco.

del usuario a través de la aportación de su fuerza de trabajo —individual o familiar— a la edificación; asimismo la connotación de *progresividad* ha sido ampliamente asociada al concepto; finalmente el carácter irregular del proceso (irregularidad en la tenencia del suelo así como carencia de autorizaciones correspondientes para la edificación) aparece como fundamental en la caracterización de la autoconstrucción. De paso, sirve para delimitar a la *autoconstrucción*, frente a la reconocida producción directa del usuario con la mediación de especialistas del ramo y en el marco de un proceso legalmente reconocido.³

Es necesario establecer algunos elementos más precisos de configuración del llamado proceso de “autoconstrucción” que sirvan de marco conceptual a nuestro análisis posterior.

La vivienda como “cadena productiva”

Partimos del postulado de que la vivienda es el resultado de un proceso complejo que incluye varias actividades articuladas entre sí.

El concepto de *eslabonamientos productivos* ha sido aplicado a la industria automotriz, a la producción agrícola, a la industria de la construcción⁴ y en forma exploratoria a los servicios de salud.⁵

Por *eslabonamientos productivos* se entiende el hecho de que el proceso de producción de un bien complejo se compone de diversas etapas de proceso de trabajo. Cada etapa incluye la puesta en práctica de fuerza de trabajo que se aplica sobre un objeto material para su transformación en otro objeto (para transformación posterior o consumo) con un valor superior, debido a la plusvalía integrada gracias al proceso de trabajo.

Generalmente se consideran las etapas materiales que consisten en la transformación de unos objetos en otros. Es necesario, sin embargo, admitir que la producción de un bien obliga a la realización de una serie de actividades complementarias al proceso de transformación material mismo, como la obtención de recursos, la organización misma del trabajo, etcétera.

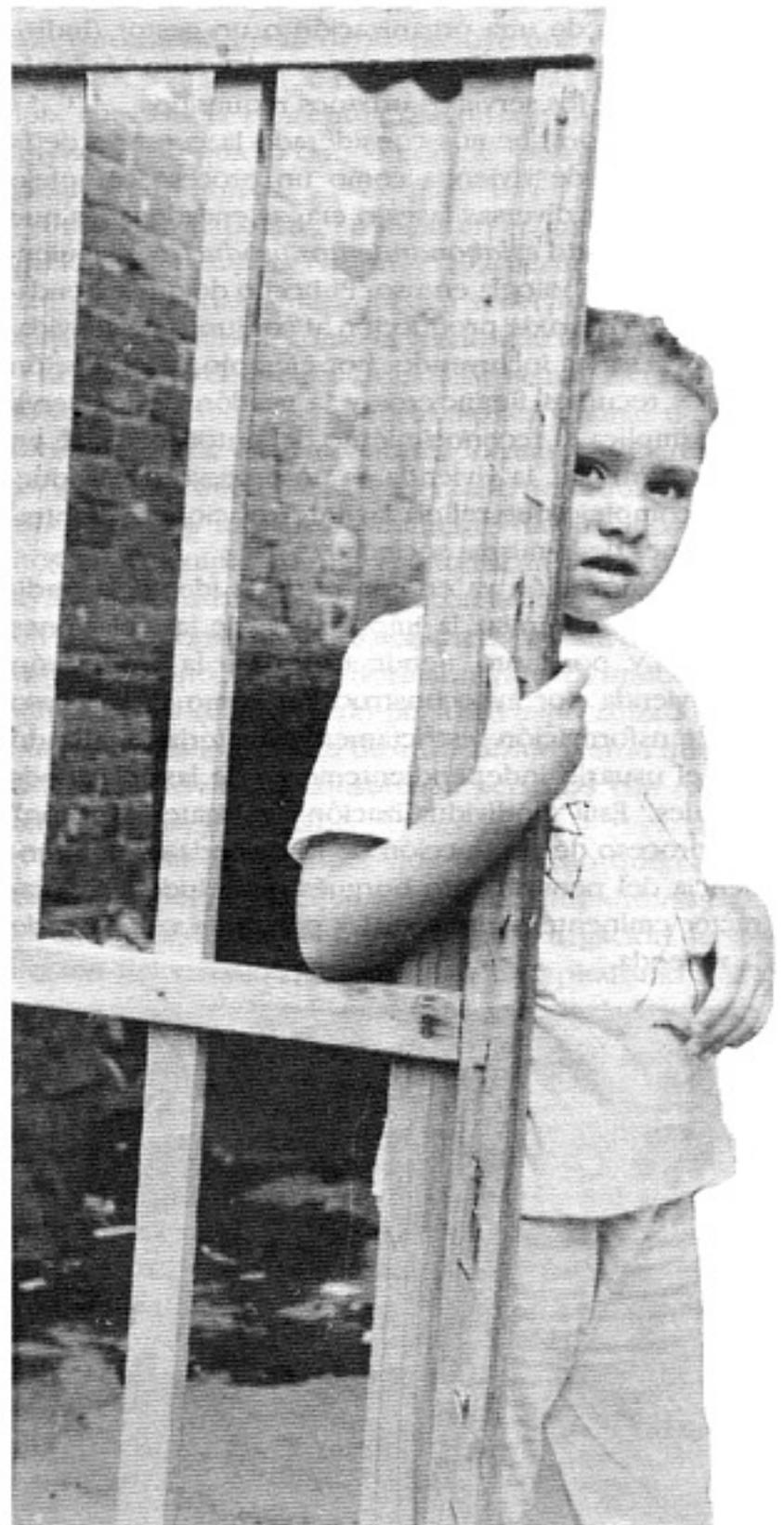
En el caso de la vivienda, tiende a identificar la producción de la misma con las etapas de transformación material: obra negra, acabados, etc. Es factible reconstruir la *cadena productiva* de la componente material de la vivienda. Más complejo es identificar los eslabones cuya importancia puede ser considerable, pero que no desembocan directamente en un producto material.

La evolución de la división técnica y social del trabajo ha puesto en evidencia la existencia de actividades que algunos autores estrictamente marxistas califican de no productivas, pero que en todo rigor forman parte del proceso, ya que sin ellas es imposible que la transformación material se ejecute. Ciertas técnicas de programación de obras, como el PERT (ruta crítica), demuestran ampliamente la importancia de

tales actividades que no son de transformación directa, pero que pueden volverse claves en el tiempo de ejecución y hacerse críticas de no realizarse o de retrasarse.

Se plantea entonces la necesidad de una reconceptualización del proceso de *vivienda por autoconstrucción* en términos más extensos y complejos que los tradicionales. Aunque no se realice tal reconceptualización en este ensayo, se plantean algunos elementos para abordar esta cuestión:

Reconstruir el conjunto de actividades que forman parte de la producción de la vivienda desde la conceptualización arquitectónica hasta antes del consumo.



Carolina Pájaro

Cada eslabón deberá ser definido (delimitado) en cuanto a: ser una actividad delimitable, con contornos precisos (que no puede confundirse con otras actividades o traslaparse); su relación con otros elementos o eslabones; detalle de las actividades o tareas elementales a realizar; actores sociales del proceso.

La definición de actores nos parece sumamente importante ya que es clave para entender las potencialidades y/o limitaciones de un proceso definido. En este sentido, Legorreta planteó el concepto de autoconstrucción por *gestión individual amparada*.⁶ El término *individual* califica a toda la autoconstrucción en la cual el proceso central de producción está dirigido y controlado por la unidad familiar, futura usuaria del bien-vivienda. El agregado del término *amparado* refiere el hecho de que este proceso de gestión precisa del amparo de una organización o un gestor (individual o colectivo) que negocie con las autoridades la dotación de los servicios urbanos requeridos.

Hasta ahora, hemos considerado la cuestión de la producción de vivienda como un proceso complejo formado por diversas fases o etapas encadenadas que hemos llamado *eslabonamientos productivos* siguiendo una terminología en uso. El hecho de que extendamos el proceso de producción al conjunto de actividades necesarias incluyendo, por ejemplo, la obtención de los recursos financieros y la gestión de los servicios, implica el reconocimiento del entorno social; en otros términos, la vivienda es un proceso de producción complejo que refleja las interrelaciones y contradicciones de la misma sociedad.

Esta afirmación va en contra de la ideología tradicional que minimiza la importancia de las relaciones sociales y, por tanto, tiende a idealizar la producción de vivienda por autoconstrucción como un proceso de transformación estrictamente material realizado por el usuario independientemente de las relaciones sociales. Esta "individualización" y "materialización" del proceso de producción de la vivienda es una tendencia del pensamiento burgués que elude así el carácter eminentemente social y por tanto colectivo de la vivienda.

La vivienda como "producción social"

En otro trabajo dedicado al análisis de la autoconstrucción de vivienda en Tijuana⁷ hemos hecho hincapié en la necesidad de trascender la dimensión estrictamente económica del proceso de producción de la vivienda.

Herencia de una tendencia generalizada en el pensamiento científico tradicional y marxista, el privilegiar el análisis económico a expensas de otros factores, los principales estudios sobre la vivienda han dado un lugar central al examen de ésta como parte de la producción económica, claro está, sin menospreciar las relaciones sociales de producción, pero sin salir del marco limitado del análisis económico.

El mismo término de *producción* remite a un arsenal de conceptos teóricos asociados, como trabajo, medios de producción, objeto de transformación, plusvalía, etc. Sin eliminar o menospreciar la dimensión económica de la *producción* de vivienda, los estudios empíricos realizados, particularmente los que se refieren a la *autoconstrucción*, evidencian que la vivienda tiene connotaciones mucho más complejas y sobre todo diferentes a la sola producción económica.

Posteriormente se regresará, mediante el análisis de la producción individual de la vivienda, a casos y argumentos que demuestran nuestras afirmaciones. Haremos únicamente referencia a algunos aspectos: el primero, que la vivienda no es sólo un proceso de producción (económica se entiende) que realiza la familia usuaria, sino un proceso de transformación de sus relaciones sociales, en el seno mismo de la familia o del núcleo o grupo social en que se inserta. Es el caso, por ejemplo, de las relaciones familiares transformadas y reconstruidas, en muchos casos, por la participación de la mujer o de los niños en la obtención de los recursos necesarios para autoconstruir; o de la primera en el control directo del gasto familiar; también pueden mencionarse los cambios que ocurren en las relaciones entre el núcleo familiar autoconstructor y la familia extensa al ocurrir apoyos financieros, trabajo gratuito, etcétera.



El impacto de la construcción masiva de vivienda por gestión individual en el medio urbano es otro tópico de interés, ya que del 70 al 80% de las viviendas resultan de esta forma de producción, y la configuración general del espacio urbano resulta marcada física y culturalmente por las condiciones técnicas de producción de la vivienda, los patrones culturales de los ocupantes, en cuanto a la vivienda, a la colonia y demás.

Estas reflexiones nos llevan a sugerir que la vivienda no podrá ser cabalmente entendida sólo como un proceso de producción económico, sino que es preciso enmarcar a éste en un proceso más completo de transformación (¿producción?) social.

En consecuencia, resulta imposible limitar el análisis de la vivienda a la aplicación incondicional y exclusiva de conceptos como *sobre-explotación de la fuerza de trabajo*⁸ que han sido centrales en el análisis marxista del problema de la vivienda.

A continuación se analizará la autoconstrucción bajo dos modalidades de producción: la mayoritaria, que corresponde al conjunto de casos en que los usuarios manejan el proceso de producción de la vivienda y, en segundo término, la producción estatal.

La gestión individual en la producción de vivienda

Elementos conceptuales

Los casos en los cuales los usuarios son los productores directos de su vivienda constituyen la mayor parte de la producción de la vivienda en los países subdesarrollados.

México no es excepción. Cuantificar el proceso en términos de número de viviendas producidas resulta extremadamente difícil, desde el momento en que las estadísticas tradicionales (Censo de Población y Vivienda, por ejemplo), se refieren al estado del producto en cuanto a materiales, tenencia, ocupación y servicios, más que al proceso mediante el que se produce la vivienda. Ninguna tipología puede construirse a partir de datos censales, en cuanto a productores y a sus formas se refiere.

Además, resulta difícil encontrar métodos indirectos. Las estimaciones de SAHOP-SEDUE⁹ y estudios académicos diversos¹⁰ llevan a calcular que la producción directa de vivienda por los usuarios llega al 70-80% del total. Este porcentaje incluye estados muy diversos del producto-vivienda, desde el rudimentario, de vivienda precaria (cartón y palos), hasta niveles relativamente complejos tecnológicamente, de vivienda de varios pisos con materiales comerciales y duraderos; en consecuencia, el 70-80% de vivienda por autoconstrucción no contempla limitaciones en cuanto a superficies, prototipos, ingresos de los usuarios, ni tecnologías, sino estrictamente

en cuanto a la forma de producción, restringiéndose a los casos en que el usuario participa de manera importante en la producción de la vivienda.

Lo anterior pone en tela de juicio el término mismo de *autoconstrucción*, a la luz de las observaciones formuladas en la primera parte de este trabajo.

Partimos entonces de las siguientes premisas para conceptualizar el proceso:

En primer lugar, se reconoce que el futuro usuario participa en forma determinante en la producción de la vivienda. Esta es una característica prioritaria para categorizar el proceso en estudio y es fundamental aún si intervienen momentáneamente otros actores en él (entre ellos el Estado).

El proceso de producción de la vivienda que realiza el usuario rebasa el marco limitado de la edificación (producción material) e incluye una variedad de actividades. Algunas de éstas son previas a la edificación, como es la conceptualización arquitectónica, la obtención de predio donde edificar y de los recursos iniciales, entre otros.

Otras actividades tienen lugar en el curso de la edificación como la supervisión, el abasto de materiales, etc., y otras, finalmente, pueden tener lugar una vez ocupada la vivienda, como la gestión de los servicios.

El conjunto de estas actividades que realiza el usuario corresponde a diversas profesiones y ramas de conocimiento que en la economía formal son ejercidas por personas diferentes y generalmente requieren de conocimientos formales claramente reconocidos (peritos, por ejemplo). En la economía informal, marco de la autoconstrucción, el autoconstructor asume una serie de responsabilidades complejas que le obligan a recurrir a conocimientos formalmente transmitidos y remunerados (contratando personal especializado), o a usar canales informales de aprendizaje (ver lo que se hace en otras obras, consultar a personas con experiencia previa, y demás).

Es importante entender que el usuario que construye su vivienda ejecuta actividades muy diversas y, por lo tanto, desarrolla un proceso de negación de la división del trabajo que imprimió el capitalismo a la producción moderna. El cumplir con actividades "normalmente" reservadas a arquitectos, ingenieros, gestores de servicios financieros, etc., plantea para el usuario un considerable esfuerzo de aprendizaje técnico. Sin embargo, es notorio que no adquiere, ni ve avalados, conocimientos formales, sino que es reducido a interpretar técnicas y formas de trabajo según su propia capacidad y conocimiento previo, por lo que no crea condiciones para aprovechar su aprendizaje en la economía formal.

Finalmente, es preferible hablar de *gestión individual de la producción de la vivienda* en vez de *autoconstrucción de vivienda*, ya que el conjunto de actividades que realiza el usuario para lograr la vivienda rebasa la componente de edificación y la inte-

gra a un encadenamiento productivo en el cual el elemento central es la capacidad de manejo (gestión) del proceso, que resulta más decisiva que la simple capacidad de construir/edificar.

Algunos autores se han referido a la *gestión individual amparada*,¹¹ para recalcar que la gran mayoría de acciones individuales se ha dado en una relación obligada a instancias sociales y públicas que encubren el proceso de producción, lo legalizan, y garantizan también el acceso a los servicios colectivos.

El suelo y el concepto de legalidad de la tenencia

El suelo es el punto de partida, el soporte obligatorio para la producción o gestión individual del proceso de producción de la vivienda. La obtención del suelo se vuelve, por tanto, una actividad crítica en la cadena de actividades.

Además, al ser una actividad crítica, la obtención del suelo es un elemento clave en la articulación entre economía formal e informal, sobre la cual es factible ejercer presiones políticas.

La escasez de suelo en el AMCM debe entenderse como una escasez socialmente determinada, ya que una serie de mecanismos ligados a la estructura socioeconómica y política, impiden a las mayorías el acceso al suelo legalizado. El carácter *amparado* de la gestión individual es particularmente sensible a la obtención del suelo, ya que la ocupación de un predio por una familia plantea su interacción con grupos de invasores, con fraccionadores clandestinos, ejidatarios, etcétera.

Una de las primeras actividades que debe realizar el gestor de la vivienda es la obtención del predio. En el caso del AMCM es conflictivo que se esté dando un mecanismo de planeación y control bastante estricto y centralizado del uso del suelo en los límites del Distrito Federal. En fechas recientes, la voluntad de controlar el uso del suelo y su legalidad ha impulsado a una planeación y negociación compleja con las comunidades ubicadas en las zonas de crecimiento potencial (las delegaciones *rurales* como Xochimilco, Tláhuac, etc.). Además se ha buscado reducir las *bolsas* de irregularidad de la tenencia de la tierra.

La consecuencia directa de este propósito oficial de reducir la irregularidad en las delegaciones del Distrito Federal, es que la gestión individual de la vivienda se torna cada vez más problemática en el interior del Distrito Federal y se concentra mayoritariamente en los municipios conurbanos del Estado de México.

En efecto, la legalidad de la tenencia tiene implicaciones relevantes para el resto del proceso de producción de la vivienda, ya que abre la puerta a un control mayor de la edificación que exigirá la participación de los *especialistas* (arquitectos, etc.), la obligación de

cubrir trámites y pagos diversos (Seguro Social, Infonavit, licencia, etc.) y, después de la edificación, los pagos de predial, servicios, y otros.

El *precio de la legalidad* es particularmente elevado para las clases populares que no están en posibilidad de sufragar los gastos antes mencionados y se ven así orilladas a mantenerse en una situación de ilegalidad permanente.

Aun así, el precio a pagar es elevado, ya que se genera un proceso de doble cobro: por una parte los *autoconstructores* se encuentran en la obligación de pagar cuotas diversas (a ejidatarios, invasores profesionales, líderes y autoridades menores, entre otros) para garantizar el acceso a la posesión ilegal. Posteriormente, en el marco del esfuerzo permanente de regularización por parte del Estado, se les cobran *cuotas de regularización*, conexiones a servicios, etcétera.

Este proceso de doble cobro afecta obviamente la capacidad y el volumen de construcción que el usuario puede hacer con sus recursos, pero al implicar costos diferidos, le permite realizar la vivienda que no tendría posibilidad de construir en condiciones de legalidad.

El proceso irregularidad-legalidad tiene aún otras connotaciones significativas: una esencial es que son empujadas las clases populares hacia localizaciones periféricas, por lo que la vivienda que edifican presenta carencias severas con respecto a la ubicación relativa a los centros de trabajo, educativos, de salud, etc. En otros términos, el valor de uso de la vivienda producida resulta ser menor que en ubicaciones más céntricas, a pesar de que el usuario haya gastado recursos importantes en la producción de la vivienda.

Este proceso es significativo en la Ciudad de México y ha conducido a la creación de un territorio fuertemente segregado en el que se agudiza la necesidad de movilidad de bienes y personas, con una necesidad creciente y no solucionable de transporte masivo. Es obvio el costo social de un proceso de este tipo.

Otra connotación del proceso de irregularidad-legalidad es la dimensión política del mismo. Por una parte, la regularización de la tenencia ha sido puesta entre los objetivos centrales de todas las administraciones, particularmente en el Estado de México. Pero también la irregularidad ha permitido un proceso de manipulación y cooptación de las clases populares, necesitadas de un amparo legal, no por su valor en sí, sino como condición necesaria para la obtención de los servicios. En torno a la regularización se ha dado un juego de intereses sutiles, pero importantes, que sirven para respaldo de las autoridades tradicionales y, en no pocos casos, para enriquecimiento de algunos.

Finalmente, cabe evidenciar que la legalidad se ha asociado esencialmente con la tenencia del predio, sin considerar los actos legales que implica la construcción en sí. De suerte que, en la mayoría de los casos de gestión individual de la producción de la



Carolina Pájaro

vivienda, la legalidad es ficticia, ya que es sólo parcial (el suelo) y temporal, al darse frecuentemente traspasos privados sin registros.

Como consecuencia de lo anterior, se evidencia que el Estado puede ser calificado de *Sísifo de la regularización* al no reconocer los mecanismos objetivos en los traspasos y la edificación que rigen la producción individual de la vivienda por el sector informal.

La forma en que esta actuación del Estado desemboca en trabas y no en apoyo a las clases populares es una cuestión medular que debe ser tratada con más detalle en otro contexto, por sus considerables implicaciones en las políticas de desarrollo.

La fuerza de trabajo y la autoconstrucción

Dentro del conjunto de actividades que realiza el usuario para producir su vivienda, la edificación directa es un elemento central para calificar al proceso como *autoconstrucción*.

Se ha tendido a considerar que la edificación directa es el factor determinante en la producción de la vivienda de las clases populares, motivo por el cual el Estado ha tratado de impulsar la *autoconstrucción*. Sin embargo, un examen más minucioso de los estudios de caso nos demuestra que la participación directa en la construcción es un fenómeno significativo y probablemente mayoritario, pero no exclusivo, por lo que no hay que descartar otras modalidades como la contratación de trabajadores especializados.

Empecemos por el análisis de la fuerza de trabajo directa del usuario: ésta tiene un papel significativo en la accesibilidad de las clases populares a la vivienda, ya que es una forma de desmonetarizar la producción de la misma. Por *desmonetarizar* entendemos el hecho de que un proceso no esté sometido a un intercambio que obedezca a la mediación del dinero. Al autoconstruir, es decir, edificar directamente, el usuario no disminuye el *valor* de la vivienda, sino que evita que una parte del valor tenga que ser generado por fuerza de trabajo externa a su núcleo familiar y, por tanto, tenga que ser retribuida con dinero.

El *abaratamiento* de la vivienda por la autoconstrucción es, entonces, un falso concepto que deforma las políticas de vivienda. Lo que sí es cierto es que, al participar directamente, el usuario genera valor para la producción de su vivienda mediante la aplicación de su propia fuerza de trabajo que en muchos casos no podría vender en el mercado correspondiente.

Lo anterior lleva a contemplar que dentro de la racionalidad económica del usuario, la aplicación de su propia fuerza de trabajo en la vivienda, sólo es justificable si no tiene la alternativa de vender su fuerza de trabajo en condiciones mejores que el costo de la fuerza de trabajo que contrataría para sustituirlo en los procesos de trabajo que deje de realizar directamente.

La existencia de condiciones adecuadas para vender su fuerza de trabajo al exterior puede presentarse en muchos casos, de tal suerte que un porcentaje importante de la producción de la vivienda por ges-

ción individual implica la contratación de fuerza de trabajo externa, proceso al que regresaremos posteriormente.

En lo que se refiere a la autoconstrucción propiamente dicha, se ha observado que los procesos de trabajo en que se aplican los interesados son generalmente los más elementales, en aquellos en que el nivel de capacitación requerido es menor: tal es el caso de la preparación del sitio y la obra negra, así como ciertos acabados.

La fuerza de trabajo es, según los casos, una combinación de la participación del jefe de familia, cónyuge e hijos, en ocasiones con apoyo de parientes, amigos y vecinos. El mito del carácter colectivo de la autoconstrucción es evidente: la observación empírica tiende a demostrar que la autoconstrucción se refiere, antes que nada, a la familia nuclear, y sólo en pocos casos se extiende a apoyos exteriores.

La contratación de fuerza de trabajo externa no sólo obedece al uso alterno de la fuerza de trabajo familiar, sino también al grado de complejidad tecnológica del producto a realizar. Las observaciones empíricas pueden llevar a interpretaciones erróneas, ya que el proceso de producción de la vivienda por autoconstrucción puede llevarse a cabo en el mediano plazo. En consecuencia, la contratación de fuerza de trabajo especializada para la plomería, por ejemplo, puede darse mucho después de que la familia haya realizado la obra negra por autoconstrucción.

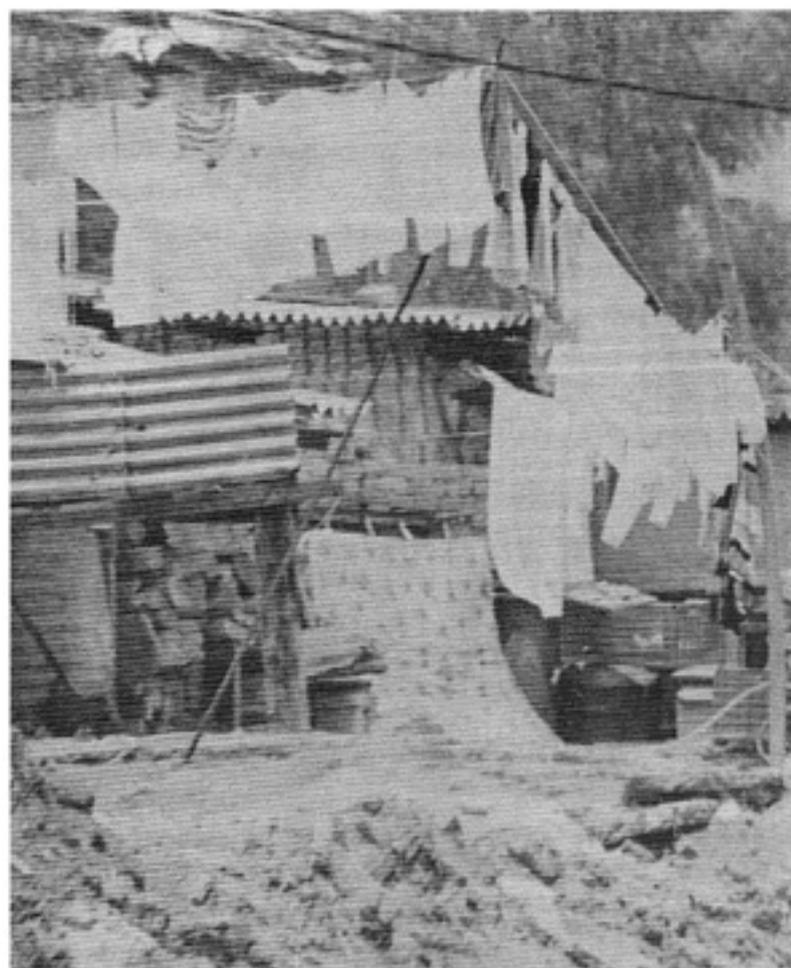
Una observación importante es que la gestión individual con contratación externa puede implicar derramas monetarias considerables en la economía informal, al multiplicarse *operaciones bormiga* de contratación y pago de fuerza de trabajo. Sin embargo, se ha constatado también que una parte de la remuneración de la fuerza de trabajo responde a mecanismos informales, como el pago en especie, el trueque de fuerza de trabajo, entre otros. Su cuantificación es obviamente imposible.

Finalmente, cabe recalcar que dado el hecho de que la gestión individual es del 70 al 80% de la producción total de la vivienda en el AMCM, un porcentaje muy importante de la PEA tiene algunos conocimientos —por parciales y difusos que sean— del proceso de construcción y también del manejo de una obra.

Diseño y conceptualización de la vivienda

En términos generales se ha observado que la conceptualización de la vivienda por los usuarios obedece a patrones impuestos por el modelo social dominante y transmitido por diversas formas de difusión y aprendizaje.

Los espacios diseñados por los autoconstructores responden a modelos impuestos por los patrones cul-



turales clasemedios: se definen espacios bastante pobres que no se adecúan a las necesidades sentidas de la familia, pero que cumplen con funciones sociales importantes, entre las cuales la de *status* es preponderante. Es el caso de la sala, espacio que en forma generalizada no se usa, pero cuya presencia es el reflejo inequívoco de la posición de la familia; a manera de hipótesis, se puede plantear que la diferenciación de los espacios en la vivienda autoconstruida está muy relacionada con la voluntad de la familia de usar ciertas habitaciones como *fachada*, como imagen hacia la calle.

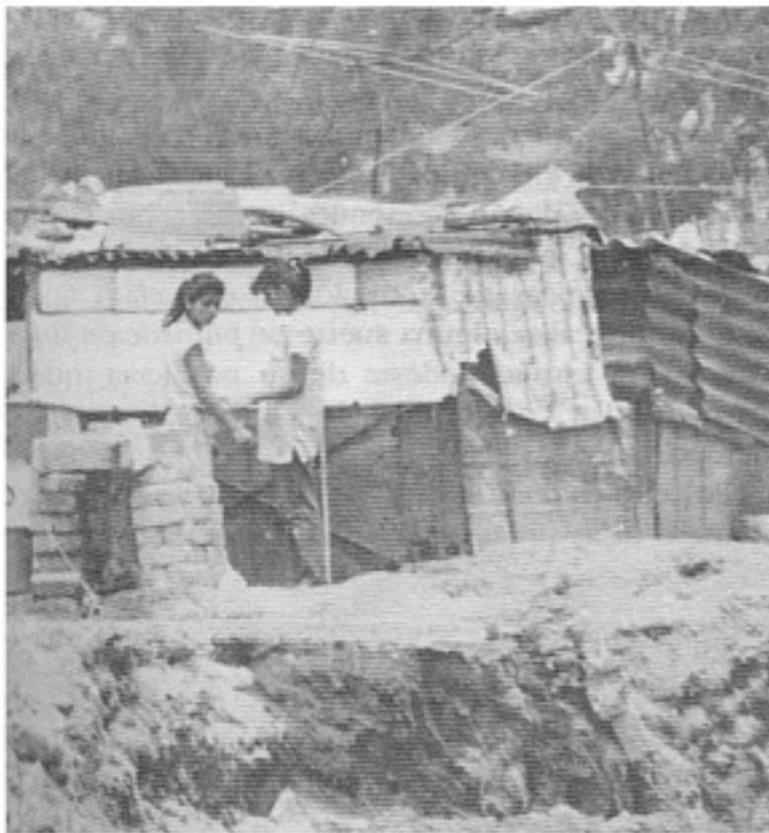
Otro asunto de interés es la tendencia generalizada a construir con techo plano y preparando la construcción para un segundo piso. Esto obedece a que los autoconstructores no determinan en forma nítida su proyecto definitivo, ni tampoco lo plasman en planos. De tal suerte, el carácter evolutivo (progresivo) de la vivienda está siempre presente y ésta se podrá adaptar a las necesidades cambiantes de la familia nuclear (aumento del número de hijos) o a la permanencia en la casa de nuevos núcleos familiares (hijos casados, parientes).

En la misma línea, se observa con frecuencia que siempre está latente la posibilidad de adecuar la casa a un uso comercial. De suerte que la fachada puede ser remodelada para integrar un expendio de bebidas o de alimentos; un cuarto puede ser convertido en taller u otro uso. Por ello, la vivienda en el sector informal no puede ser considerada exclusivamente como un lugar de reproducción de la fuerza de trabajo, sino que es también —quizás no en forma permanente—

una pieza central en el conjunto de elementos que tiene a disposición la población para su subsistencia.

En este sentido, el querer controlar el uso del suelo en forma rígida, buscando la separación de la función *residencial* de otras actividades económicas principalmente talleres y pequeños comercios, es negativo para la población del sector informal. En efecto, la vivienda debe ser considerada también como elemento o *factor de producción* y no sólo factor de *consumo*.

Finalmente, cabe observar que la conceptualización de la vivienda que tienen los autoconstructores no responde a las representaciones gráficas que de ella se hacen los grupos de mayores ingresos. Así, la conceptualización obedece a representaciones mentales íntimamente ligadas con el posicionamiento directo en el predio de las diversas habitaciones que componen la casa. Por lo tanto, las ampliaciones que se dan posteriormente están limitadas por la conceptualización del núcleo inicial, sin que forzosamente haya existido una previsión explícita para ubicar las nuevas habitaciones, garantizar una adecuada ventilación y demás.



Patricia Romero

Materiales y tecnología

Los materiales usados en la vivienda autoconstruida dependen íntimamente de la disponibilidad tecnológica, la cual está condicionada por una serie de factores que revisaremos a continuación.

En primer lugar está la accesibilidad económica. Aunque en los últimos años se hayan hecho avances sustanciales en cuanto a la industrialización de ciertos componentes, como la producción de ventanas, los muros húmedos, las viguetas de techos, y otros. El costo de estos elementos los hace poco asequibles para familias de bajos ingresos. No es exclusivamente

un problema de costo absoluto (precio de venta) sino el que el autoconstructor, no suele estar en la posibilidad de reunir la cantidad necesaria para usar procesos de nivel de sofisticación intermedia.

Asimismo, el tema de la información es primordial. La difusión de nuevas técnicas —aun a precios accesibles— no se hace generalmente para autoconstructores, sino para especialistas de la rama de la construcción. En tanto, los primeros siguen recurriendo a la tecnología que conocían o a la cual se pueden acercar sus posibilidades, las técnicas tradicionales.

Con lo anterior está el entorno social del autoconstructor, que por lo general cuenta con un gran número de personas que han trabajado alguna vez en la construcción. El entorno construido es, en sí mismo, una fuente de experiencias tecnológicas; guiado por la experiencia individual y colectiva, ajeno a los canales de comunicación para profesionales de la construcción, el autoconstructor *reconstruye* su propio aprendizaje tecnológico y asegura la selección de los métodos constructivos adecuados a su realidad.

En efecto, aun con una información adecuada capaz de vencer la inercia del ejemplo del entorno construido y social, es obvio que la mayor parte de las técnicas prefabricadas de corte industrial no se adecúan a la demanda del autoconstructor, modulada por un diseño y una conceptualización de la vivienda muy apegada al sitio, pero que no sigue un patrón de racionalización como pudiera ser el uso de medidas estándares (construcción modulada). La existencia de cuartos irregulares y el mismo carácter progresivo de la vivienda inhiben, por ejemplo, la posibilidad de usar viguetas prefabricadas para techos.

Limitados en el uso de tecnologías innovadoras, los autoconstructores tenderán a abastecerse de materiales tradicionales:

Una forma es el *reciclaje de materiales de desperdicio* de la economía informal. La recuperación de varillas, ladrillos, ventanas, etc., de los escombros de edificios destruidos por los sismos de 1985, se evidenció en los meses posteriores a los mismos; sin embargo, el reciclaje es una práctica común.

Cabe recalcar que el reciclaje no lo es exclusivamente de materiales de construcción *de segunda mano*, sino también de desechos industriales aprovechables en obra, como cartones y madera de embalaje.

Existe un mercado importante de materiales considerados como "precarios", como las cajas de cartón con chapopote que no aparecen generalmente en obras del sector formal. Este mercado, ubicado principalmente en colonias populares, se combina con el de materiales tradicionales, vendidos al menudeo, como ladrillos, varilla (vendida por pieza) o cemento (por kilo).

El intermediarismo y la falta de competencia real (los autoconstructores no pueden desplazarse a grandes distancias para comprar materiales al menudeo)

provocan un encarecimiento sustancial de los materiales de construcción.

Se establece así un patrón de consumo muy específico de materiales por parte del autoconstrutor que requiere más de una profusión de pequeños negocios, que de la distribución a gran escala que permitiría el volumen tan grande de construcción que tiene lugar en las colonias populares.

El financiamiento

La obtención de recursos para la construcción es uno de los elementos fundamentales de la estrategia de autogestión que ejerce la familia. El análisis tradicional de la capacidad de pago familiar es, tal vez, una de las técnicas más estáticas y alejadas de la realidad aplicada a la vivienda de las mayorías. Según este enfoque, se calcula la *capacidad de pago* en función de los ingresos familiares actuales, restándoles los gastos que pudiéramos llamar de "operación", en realidad, de reproducción básica de la fuerza de trabajo (alimentación, vestido, salud), para obtener como remanente un monto fijo mensual que la familia es susceptible de aplicar a un gasto de *inversión*, su vivienda.

Este enfoque tradicionalmente aplicado por los organismos oficiales de vivienda es desmentido por la realidad que resulta ser mucho más compleja y rica que el modelo.

El financiamiento para la vivienda surge de una combinación de fuentes de recursos que el autogestor dosifica en función de su situación propia:

El ahorro sobre los ingresos normales es cada vez más difícil, por la crisis, al no incrementarse los ingresos al ritmo de la inflación; se logra, sin embargo, mediante la participación activa de la mujer, que ocupa un lugar preponderante en el funcionamiento y el control de la economía familiar.

La realización de tareas más allá de la jornada laboral para las que se trabaja, habitualmente, en el núcleo familiar. Otra vez la crisis golpea severamente esta posibilidad, sobre todo para los asalariados, que en algunos casos ven reducida su jornada de trabajo o se ven sometidos a paros intermitentes (caso de los trabajadores textiles, por ejemplo). Sin embargo, a las limitaciones de la economía formal se contraponen la expansión sin precedente del sector informal que ofrece perspectivas nuevas de empleo.

La incorporación al trabajo de otros miembros de la familia (mujer, hijos, otros parientes) Esta modalidad puede provocar variaciones muy sensibles en los recursos disponibles para la construcción, si no implica un incremento de los otros gastos.

El apoyo de la familia extensa (hijos casados, padres, etc.). El cálculo de la capacidad de pago sobre el ingreso familiar, subestima la capacidad de apoyo mutuo que está presente en forma muy amplia en las clases populares. La aportación de recursos ahorra-

dos, de materiales de construcción, etc., son prácticas comunes.

La venta de bienes inmuebles (otro lote por ejemplo) y aun de bienes muebles y enseres domésticos previamente reunidos, es también una práctica difundida en las clases populares en aras de conseguir una vivienda. Es oportuno subrayar que se ha creado todo un mito sobre la mala gestión del dinero por las clases populares, por el hecho de verse casas modestas con buenos aparatos eléctricos o muebles. Si bien no cabe duda de que este argumento tiene parte de verdad al evidenciar la tendencia a realizar gastos innecesarios pero de prestigio (lo que no es sólo actitud de las clases populares), también es cierto que los bienes muebles y enseres domésticos constituyen un capital acumulado con gran facilidad de realización monetaria en caso de emergencias que afectan a la familia, como una enfermedad, la pérdida del empleo, etcétera. La venta de esos bienes es una táctica frecuente que permite a las clases populares conseguir en forma rápida los recursos necesarios para la construcción.

Finalmente, se señalarán los casos menos frecuentes de préstamos interpersonales y de donaciones de materiales.

Todos estos factores demuestran que el autogestor de la vivienda ejerce una función particularmente difícil por su condición económica propia y por la situación del país: la de buscador de fondos. Aunque no se usen las técnicas de la disciplina, está claro que el autogestor realiza alguna suerte de *planeación financiera*, a la escala modesta de su problema, que le permite lidiar con la inflación y con el factor "t", el tiempo.

Por ello es común que los materiales se acumulen frente a casas precarias; es una de las formas de ven-



cer el problema del costo total de la vivienda, diluyendo diversas operaciones en plazos a veces muy largos. En algunos casos, la compra de la mayor parte de los materiales es previa a la construcción, ya que la familia entera está dedicada a trabajos complementarios; en otros, los procesos de compra y construcción son paralelos.

Puede discutirse si los mecanismos anteriores encarecen o abaratan la vivienda. En términos generales, parece haber consenso en que la forma en que se financia la vivienda directamente por el autogestor implica erogaciones mayores. Sin embargo, y eso es lo importante, el autogestor es totalmente incapaz de superar los mecanismos formales de financiamiento, de manera que la *planeación financiera* que realiza, por costoso que resulte reunir los recursos, es actualmente la única forma realista de acceder a una vivienda.

El acceso a los servicios

Ya se insistió en que la vivienda no es un bien exclusivamente limitado a la construcción. Particularmente el suelo y el acceso a los servicios forman parte de las cualidades del producto como valor de uso para los ocupantes, así como la ubicación del bien.

El acceso a los servicios es un factor decisivo del valor de uso de la vivienda e implica la interacción entre usuarios y el resto de la sociedad para lograr las conexiones. La conexión con la red eléctrica es relativamente sencilla, por la posibilidad de realizar

conexiones ilegales (*diablitos*) y por la escasa reticencia de la Comisión Federal de Electricidad a conectar viviendas ubicadas en zonas no regularizadas.

La obtención del agua es uno de los elementos más conflictivos, ya que la conexión pasa por un proceso colectivo de negociación frente a las autoridades. El agua y el acceso al drenaje son usados por líderes y autoridades como formas de presión para lograr que los colonos acepten ciertos comportamientos políticos, como votar por el partido dominante; pero más allá de la cooptación, el agua es un "negocio redondo", ya que, mientras no se surte por la red, abre la posibilidad de venderla por pipas. En este negocio suelen estar involucrados, a nivel personal, autoridades locales, líderes sindicales y de colonias, así como, a veces directamente, los partidos.

Además, una vez lograda la conexión, ésta es objeto de un cobro relativamente elevado, en comparación con lo que se exige en colonias "regulares".

La relación con el mercado

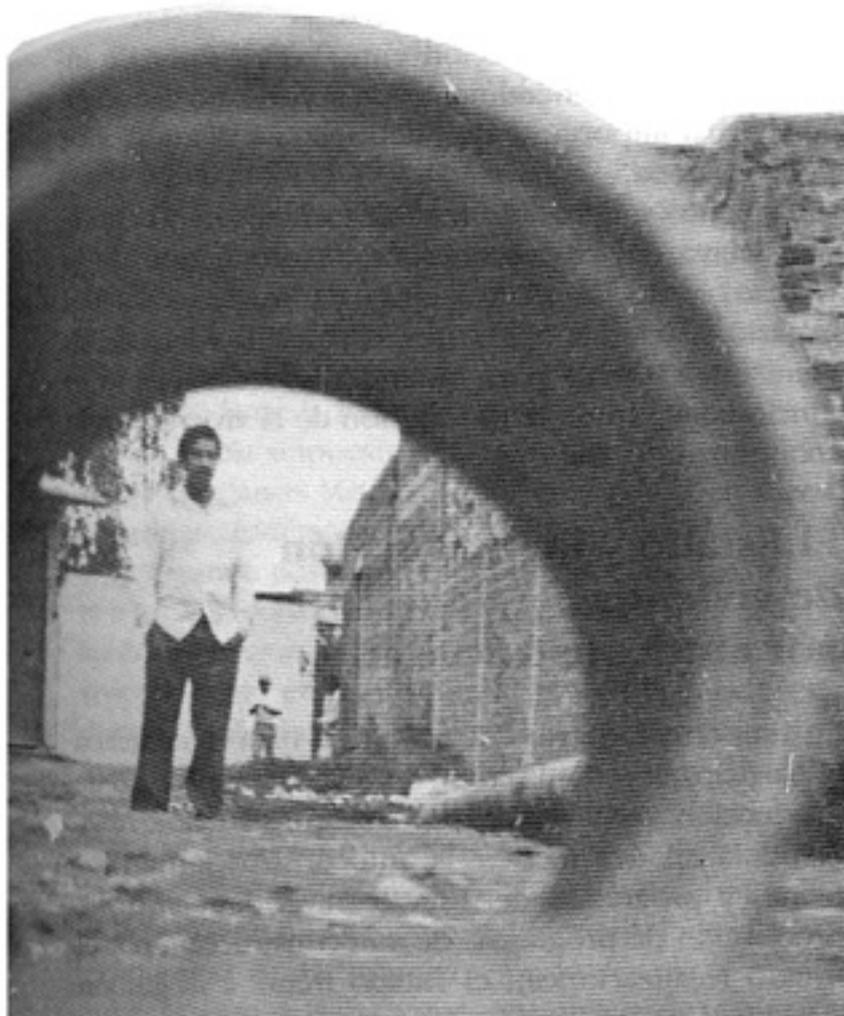
El proceso de regularización y la conexión con los servicios incrementan sustancialmente el valor de uso de la vivienda, pero también su valor de cambio.

Es generalmente aceptado el concepto de que la vivienda es un bien duradero destinado a satisfacer las necesidades de habitación en el largo plazo; consecuentemente, se le asigna a la propiedad de la vivienda un valor de uso muy elevado y se le considera, hasta cierto punto, como un bien *fuera de mercado*. Topalov señala al respecto que "La propiedad de la vivienda por el ocupante transforma a ésta en simple valor de uso, le impide ser capital".¹² En otros términos, no se reconoce el hecho de que la vivienda, al igual que los bienes muebles de la familia, son valores de cambio susceptibles de ser colocados en el mercado si la necesidad se hace sentir.

Las circunstancias particulares de cada familia son las que determinarán si conserva la vivienda o la vende: la pérdida del trabajo principal, una enfermedad grave, son factores que obligan a la familia a prescindir de la vivienda autoconstruida. Asimismo, la posibilidad de realizar una operación inmobiliaria lucrativa puede también impulsar a realizar la venta.

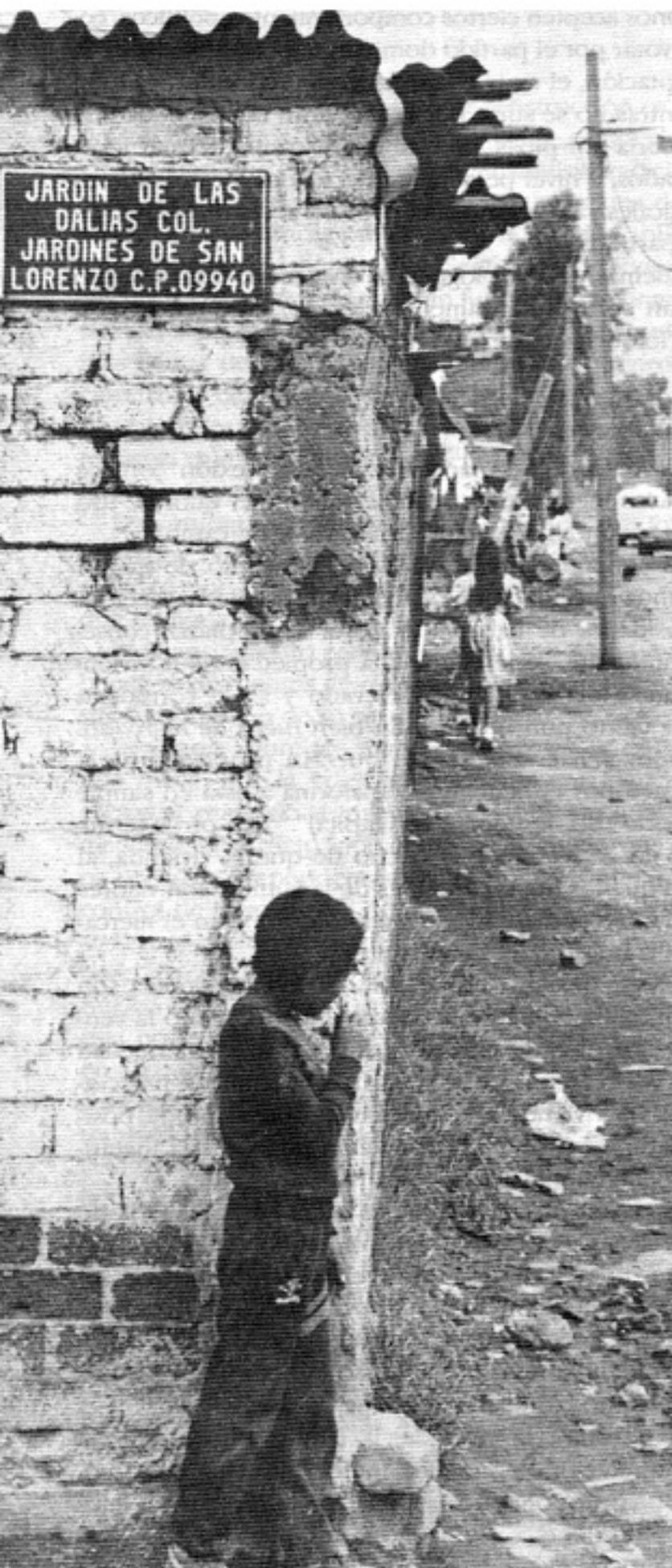
La cesión de la vivienda se hace, en la mayoría de los casos, fuera de los mecanismos formales que implican, entre otros factores, el paso por notario, el avalúo, inscripción en el registro público de la propiedad; esto se debe tanto a la irregularidad que prevalece generalmente, como al costo que implican los trámites, tanto monetario como de tiempo.

Al transferir la vivienda, la familia puede realizar una operación económica interesante, logrando cobrar una proporción sustancial de la renta del suelo, aún si no tiene la propiedad legal del predio. Sin embargo, debe evitarse calificar este proceso como una



Carolina Pájaro

especulación, ya que en la obtención de un nuevo lote la familia se encuentra en la obligación de transferir la mayor parte a otros. Topalov lo señala en estos términos: "La renta transferida a los propietarios ocupantes va a ser utilizada para volver a comprar una vivienda, va a alimentar al mercado inmobiliario urbano".¹³



Carolina Pájaro

Elementos de síntesis sobre la gestión individual de la producción de la vivienda

La gestión individual de la producción de la vivienda es la forma predominante en el conjunto de países subdesarrollados, y la ciudad de México no es excepción: se puede estimar que el 70 u 80% del total de viviendas responde a esta modalidad.

La vivienda debe ser analizada no sólo como producto material sino como el resultado de una producción social amplia en la que el valor resultante implica el encadenamiento de numerosas etapas parciales de producción; en el proceso de gestión individual, el ocupante de la vivienda tiene un papel determinante que rebasa ampliamente el sólo proceso de autoconstruir.

Por ello se habla de *autogestión* del proceso de producción de la vivienda, en el curso del cual el usuario desempeña actividades múltiples y encadenadas, que en la vivienda formal son realizadas por diversos agentes (arquitecto, ingeniero, etcétera).

En el proceso de gestión individual, el actor central define y modula la participación de otros agentes que lo apoyan en la edificación y el financiamiento, entre otros.

Aunque el proceso se deriva principalmente de la economía informal, es obvio que la articulación formal-informal es permanente, tanto en la compra de materiales, por ejemplo, como en la necesidad de negociar con las autoridades la prioridad de tener acceso a los servicios urbanos básicos.

La lógica de articulación entre sector formal e informal plantea generalmente un sobrecosto económico y social importante que debe asumir el autogestor de la vivienda.

Es también necesario realizar estudios muy detallados acerca de los mecanismos de producción de la vivienda y de las motivaciones de participación del usuario en ciertas operaciones (como la venta de su bien, entre otros) para entender adecuadamente el funcionamiento de la producción de la vivienda en la economía informal.

El Estado y la producción de vivienda por autoconstrucción

En esta tercera parte del trabajo se hará referencia a la participación del Estado con relación al proceso de producción de vivienda por autoconstrucción, dividiéndola en tres incisos: la autoconstrucción en los planes y programas del Estado (nivel discursivo); la producción de programas de autoconstrucción por el Estado (realizaciones); el Estado frente a la gestión individual.

La autoconstrucción en los planes y programas de vivienda

El Estado ha intensificado desde los setenta su participación en la producción de vivienda y en la definición de mecanismos y políticas al respecto. No cabe aquí rehacer la historia de su intervención¹⁵ sino de evidenciar que progresivamente la "autoconstrucción" ha empezado a ocupar un lugar importante en las preocupaciones sobre vivienda del Estado.

En la planeación, que como discurso antes que método se ha difundido ampliamente en el sector público, se hace hincapié en la necesidad de desarrollar programas de vivienda progresiva para las mayorías.

En la versión de febrero de 1984 del Programa Nacional de Vivienda emitido por la Sedue, se plantea que "el Programa... pretende ser un proceso permanente que permitirá a amplios grupos de la población, acceder a mejores niveles de vida y consolidar progresivamente las condiciones de su vivienda. Asimismo en los objetivos del Plan aparece "... apoyar prioritariamente la vivienda popular progresiva... y... la mejora sustancial en la condición y calidad de vida de la población de escasos recursos".¹⁵

El planteamiento de la necesidad de la autoconstrucción ha sido constante en los últimos años y retoma reiteradamente varios postulados: la imposibilidad de garantizar el acceso de las mayorías a una vivienda terminada de tipo *interés social*; la necesidad de recurrir a la participación directa del usuario en la producción de la vivienda; la obligación del Estado de participar en el proceso.

El reconocimiento de límites estructurales al acceso a la vivienda, es un "paso ideológico" que no fue asumido por el Estado desde el inicio de su intervención en el problema de la vivienda. Planteamos que la ideología de la vivienda en México fue muy marcada por los conceptos de justicia social e igualdad derivados de la Revolución. El admitir la imposibilidad de que se cumpla con los postulados revolucionarios, sólo se dio a fines de los setenta, en parte por la embestida de la ideología de la vivienda progresiva que se había impuesto en organismos internacionales: (ONU, Banco Mundial, BID, etc., como en ciertas corrientes académicas (John Turner, entre otros).

El segundo postulado es un reconocimiento implícito a los "métodos" usados en la economía informal, por las cuales el usuario asume el control de su proceso de vivienda tanto en su gestión como en la producción directa. Aquí cabe señalar lo curioso de una actitud del Estado mexicano que se ha aferrado a la producción formal de la vivienda, mientras siempre la vivienda había sido prerrogativa de la población. El reconocer los "métodos" (la participación directa), no implica que el Estado haya abdicado de su voluntad de legalizar la producción de la vivienda, por lo menos en zonas urbanas. Esto se debe a que, por otra parte, asumió la

responsabilidad de proveer los servicios colectivos en zonas urbanas, mientras puede argüir la dispersión de la población para no hacerse cargo de tal obligación en zonas rurales.

Por otra parte, el Estado asume la necesidad de participar en el proceso, mediante promoción directa o mecanismos indirectos que apoyen el proceso de autoconstrucción. El Programa Nacional de Vivienda de 1980 contemplaba ya un programa de apoyo a la autoconstrucción. "El objeto del Programa de Apoyo a la Autoconstrucción es que el sector público incida tanto en la producción como en el bienestar, racionalizando la aplicación de recursos y maximizando su efecto multiplicador, en programas de mayor alcance social que permitan alcanzar niveles mínimos de bienestar para toda la población; plantea la integración de los recursos financieros y los recursos sociales dirigidos a vivienda para apoyar el proceso de autoconstrucción del sector público, integrando los instrumentos reguladores, industria y de fomento".¹⁶

En el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda 1984-1988 se expresan los planteamientos centrales de esta administración en materia de vivienda, estableciéndose, entre otros, un lineamiento general de política que consiste en "... impulsar los programas de producción y mejoramiento de vivienda, dando prioridad a la construcción de vivienda de crecimiento progresivo...".¹⁷

De hecho, las medidas concretas que propone el Programa anterior y las versiones anuales del Programa Nacional de Vivienda, demuestran un doble enfoque no asumido claramente: por una parte el de "hacer", producir directamente por medio de programas de autoconstrucción, por la otra, implantar una serie de medidas que apoyan indirectamente a la autoconstrucción desde la creación de reservas territoriales hasta la creación de bancos de materiales.

En un trabajo de 1981, Ziccardi resumía las acciones que contemplaba el sector público para la autoconstrucción,¹⁸ detectando que se manejaban las cuestiones de acceso a la tierra, la adecuación de un sistema financiero adecuado, la producción y distribución de materiales, la difusión de tecnología, básicamente. Estas "líneas de trabajo" no han variado sensiblemente y el discurso de hoy repite el de ayer, sin que se haya notado un cambio notorio.

En la práctica, la *autoconstrucción*, como categoría programática, encubre a una gran gama de acciones que incluye programas de cooperación (en trabajo y pago de materiales) de los vecinos con las autoridades en la realización de obras públicas.¹⁹

El discurso oficial se ha compenetrado de una ideología de autoconstrucción, obligado en parte por la realidad de la crisis, impulsado también por las corrientes internacional y nacional, pero sin que se fundamenta claramente la política que se pretendía seguir. Por este motivo, el discurso (y la práctica) consiste en una

serie de planteamientos desconectados cuyo impacto real en la satisfacción de las necesidades de vivienda de las mayorías no está claramente calibrado.

La autoconstrucción como práctica del Estado

La importancia otorgada a la autoconstrucción en el discurso no se ha acompañado de un esfuerzo paralelo en la producción.

Reunir las estadísticas ha sido tarea imposible, al no existir una clara identificación en el discurso de lo que realmente forma parte de la autoconstrucción. Algunos indicadores recopilados en instituciones y fuentes académicas apoyan la hipótesis de que la autoconstrucción no ha sido claramente apoyada en el AMCM.²⁰

En el caso de Fonhapo, de 1983 a fines de 1986, sólo se pudieron identificar seis créditos clasificables como de apoyo a la vivienda progresiva; tres consisten en parques de materiales en Netzahualcoyótl (dos) e Iztapalapa. Uno de vivienda mejorada en Chiconautla, con 3201 familias beneficiadas, otro de la misma categoría en la Colonia Viaducto Piedad del Distrito Federal, con 23 acciones; y, finalmente, un crédito importante para Ecatepec en vivienda progresiva de 1741 acciones, contratado en 1984.²¹ Obvio es que esta cantidad de acciones es mínima si se compara con el conjunto de vivienda producida por el propio Fonhapo.

Ziccardi²² e Iracheta²³ confirman que en el Estado de México se han realizado programas importantes de vivienda progresiva, tanto por Indeco como por Auris, Schteingart pudo identificar ocho constructoras públicas que actuaban en la zona metropolitana, cinco que operaban a nivel nacional (Infonavit, Fovissste, Indeco, Banopsa, Fovi) y tres a nivel local (DGHP-CODEUR, AURIS y ODEM).²⁴

Todas las investigaciones realizadas son consistentes en reconocer que la mayor parte de las instituciones han actuado esencialmente en la línea de producción de vivienda terminada, evidenciando, además, que no se puede hacer un corte tajante entre las actuaciones del sector público y del privado.²⁵

Esta baja producción obedece a varios factores:

La inercia de los organismos de vivienda creados a inicios de los años 70, que no se han adecuado a la "nueva estrategia".

La ausencia de un concepto claro de autoconstrucción que impide la puesta en marcha de los programas.

El rechazo de la vivienda progresiva por parte de los sindicatos que apoyan prioritariamente a los organismos y programas donde tienen injerencia (Infonavit, Fovissste).

La irregularidad permanente de la tenencia de la tierra y la ausencia de otra opción ideológica frente al planteamiento de la "legalidad de la tenencia a cualquier precio".

En los escasos programas de autoconstrucción que se han realizado directamente por parte del Estado se observan algunas constantes en su intervención:

Sobrevalora la construcción directa por el usuario, como panacea para disminuir los costos.

Uniforma prototipos arquitectónicos con escasa participación de los usuarios en la definición de sus espacios. Predetermina, asimismo, la forma en que se harán ampliaciones posteriores.

Financia el proceso de autoconstrucción con vistas a que la vivienda se convierta en un bien patrimonial de la familia, precisando cláusulas contractuales que impiden vender en un plazo determinado.

El proceso de producción está, por lo general, ligado a mecanismos de cooptación política de la población, sea para fines partidistas, sea indirectamente, mediante el refuerzo para organismos reconocidos y avalados por el sistema.

Se cobra generalmente un precio subsidiado, ya que los gastos administrativos no son cubiertos por los acreditados. Estos gastos resultan generalmente elevados, por el burocratismo, y se elevan aún más en la medida en que se busque implantar una autoconstrucción colectiva (ayuda mutua) que obliga a fuertes erogaciones en programas de apoyo a la organización y a la sensibilización para la construcción colectiva ("Programas de desarrollo de la comunidad").

En términos generales, no construye mucho más rápido que los autoconstructores en el proceso de gestión individual.

En la mayoría de los casos, se da —como en la vivienda terminada— un proceso de nueva irregularidad progresiva, tanto por transferencias no declaradas de propiedad, construcción de otras viviendas en el lote, ampliaciones fuera de proyecto, etcétera.

El Estado y la gestión individual

La actitud discursiva frente a la gestión individual de la autoconstrucción consiste, en lo medular, en plantear apoyarla con una serie de medidas, tales como la puesta a disposición de tierra a bajo costo, la creación de parques de materiales, y otras.

Sin embargo, la práctica cotidiana demuestra que el Estado tiende a obstaculizar el proceso de gestión individual:

Sobrevaloriza la autoconstrucción colectiva, que es la más fácil de cooptar políticamente.

Al regularizar la tenencia de la tierra quita, por lo menos temporalmente, a la vivienda, de la economía informal, y la sujeta a pagos múltiples, como predial, IMSS, Infonavit, licencia de construcción, etc., que carecen, y por tanto limitan, el proceso de producción progresiva por gestión individual.

La mayor contradicción, en nuestra opinión, surge del hecho de que, por una parte, el Estado se ve obligado a promover la vivienda para las clases populares,

para evitar problemas sociales graves y que, por la otra, su aval al sistema de producción capitalista y particularmente a su legalidad —entre ellas la de la propiedad, pilar de la ideología capitalista— lo impulsa a tomar medidas opuestas al desarrollo de la producción individual que no se adapta al modelo legal que defiende el Estado.

De tal manera, no existe realmente el paquete de medidas de apoyo que sugieren los planes, a excepción de algunos parques de materiales que el Estado es además reticente en crear, por temor a que los precios más bajos generen especulación.

Al establecer un modelo cuyo eje es la propiedad legal, el Estado impide el crecimiento sano de la producción de vivienda del sector informal y lo empuja hacia una marginación cada vez mayor del sistema formal. Si bien esta situación es propicia para la presión política y ofrece ventajas evidentes para algunos, en términos generales es contradictoria y conflictiva para el conjunto del sistema.

Esta traba que impone el Estado es el elemento central que limita el saneamiento de la producción de la vivienda del sector informal: "Bajo las condiciones económicas y jurídicas actuales, la urbanización popular no puede darse sino al margen de la ley, salvo cuando interviene el Estado en la conducción misma del proceso, lo que no se ha producido hasta ahora en forma masiva".²⁶

La autoconstrucción en la reconstrucción de la Ciudad de México

Finalmente, se hará una breve mención a la reconstrucción de la Ciudad de México después de los sismos de 1985.

La reconstrucción ha constituido un reto sin precedente a la capacidad de la población y del Estado para enfrentar un problema emergente de vivienda.

La autoconstrucción, como forma de producción mayoritaria en el conjunto del área metropolitana, hubiera podido plantearse como método generalizado para el programa. No se logró así, salvo en algunos casos aislados de grupos organizados, como Campamentos Unidos de la Colonia Guerrero, que tuvieron éxito en la implantación de programas de autoconstrucción.

Los argumentos que se pueden adelantar para tal situación son varios:

La reconstrucción tenía que hacerse en plazos muy cortos. El uso generalizado de programas de autoconstrucción hubiera retrasado la acción.

La autoconstrucción exige, en el caso tratado, una conciencia solidaria muy amplia. Es innegable que ésta se dio en forma masiva para la ayuda mutua inmediata en el rescate. Resulta difícil lograr esta conciencia para la construcción posterior.

El tipo de vivienda que había que reconstruir, fue

generalmente de varios pisos: los programas de autoconstrucción, hasta la fecha, se han centrado en vivienda unifamiliar de dos niveles como máximo. La escasa experiencia en este caso explica el por qué se prefirió recurrir a empresas con el conocimiento tecnológico y organizativo necesario.

La organización colectiva que surge con la autoconstrucción por ayuda mutua, deja rasgos perdurables en la solidaridad vecinal y, por lo tanto, en su combatividad. Esto no parece ser un objetivo anhelado por el Estado.

Los contados casos en los que se ha logrado una autoconstrucción demuestran haber reducido los costos de la vivienda por la aportación de fuerza de trabajo. En la mayoría de los casos se trata de grupos fuertemente cohesionados y ampliamente apoyados por grupos de profesionistas, lo cual era prácticamente imposible encontrar para el conjunto de las necesidades de reconstrucción.

La vía seguida en la reconstrucción tiende a demostrar que la autoconstrucción masiva con apoyo del Estado no es la que se piensa seguir en los próximos años, tanto por sus dificultades sociales y técnicas, como por las implicaciones políticas mismas de la movilización social que provocarían programas masivos.



Patricia Romero

Conclusiones y propuestas preliminares

La producción de la vivienda en el Área Metropolitana de la Ciudad de México se ha dado en su mayoría por medio de la gestión individual, en la que la autoconstrucción es sólo un eslabón del encadenamiento de actividades que realiza el futuro ocupante.

Este proceso, generalmente calificado como de "autoconstrucción", es mucho más generalizado en las áreas periféricas, tanto municipios conurbados como delegaciones rurales, que en el resto del Distrito Federal, donde los controles aplicados por las autoridades restringen la posibilidad de ejercerla. Las limitaciones a esta actividad son, en efecto, mucho más estrictas en el Distrito Federal, que ha precisado desde hace décadas los instrumentos legales para el control del uso del suelo y de las edificaciones; además, sus autoridades, al manejarse aún con un centralismo fuerte y técnicas más evolucionadas, son capaces de ejercer un control más férreo de que lo que se puede dar en el Estado de México.

La gestión individual de la vivienda que tiene lugar en la periferia es un proceso complejo que involucra a toda la familia y requiere su movilización permanente en el curso del proceso, no sólo para edificar, sino también para conseguir los recursos, entre otros.

Las 70 a 80 000 unidades de vivienda por año que surgen de esta forma de producción son altamente significativas para la economía urbana; la derrama económica a través del pago de salarios a fuerza de trabajo contratada y la compra de materiales constituyen una aportación sensible a la economía, que podemos estimar del orden de 20 000 millones de pesos. Esta derrama económica se distribuye entre los sectores formal e informal, en relación con algunos de los mecanismos específicos de la producción de este tipo de vivienda que hemos esbozado.

Por otra parte, el proceso de gestión individual permite un mayor control de los ocupantes sobre su entorno construido, aunque éste no tenga necesariamente las condiciones adecuadas de habitabilidad. Es una manifestación de la capacidad real de la población para tomar en sus manos la producción de espacio y constituye una escuela de autogestión importante.

La participación del Estado en la autoconstrucción se ha enfrentado con la reticencia de los grupos organizados, como los sindicatos, que tienden a identificarse más con el modelo de vivienda terminada.

Por otra parte, el discurso oficial, aparentemente muy comprometido políticamente con las necesidades de las mayorías, no se ha articulado debidamente con programas masivos, capaces de adelantar en la solución de la demanda de vivienda del AMCM. Además, las políticas restrictivas de los créditos, entre otros, ligadas al aferramiento a la figura de la propiedad privada indivi-



Carolina Pájaro

dual del suelo, conllevan a que el balance de la actuación del Estado, hasta hoy, demuestre más limitaciones a la autoconstrucción que apoyo real.

Las soluciones no son evidentes, pero no cabe duda de que deben pasar por un reconocimiento implícito (en las acciones) y explícito (en el discurso) de la capacidad de la sociedad civil para enfrentar el problema de la vivienda y la incapacidad comprobada del Estado para sustituirla en la tarea.

La penetración mayor del Estado en la producción directa de la vivienda no puede más que generar errores y rumbos equivocados, si se enfoca a la edificación.

La estrategia principal que se sugiere es partir de dos elementos esenciales: el reconocimiento de que la producción de la vivienda es un proceso complejo que integra eslabones, todos importantes, por lo que las medidas no podrán ser ni parciales ni aisladas; en segundo lugar, reafirmar lo manifestado antes, recalando que la solución pasa por la participación mayoritaria de la sociedad civil con el apoyo del Estado y no sustituida por éste.

Las formas de articulación entre sociedad civil y Estado son múltiples y complejas y deberán ser diseñadas a la luz de una reconceptualización de la producción social de la vivienda y, en todo caso, deben pasar por la reducción de las trabas a la producción por gestión individual (o colectiva), por la formación de condiciones más favorables (precios de los materiales por ejemplo) y también por la ayuda a una eclosión autogestionaria.

Notas

1. Incluye los municipios de Atizapán de Zaragoza, Coacalco, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli, Chalco, Chicoloapan, Chimalhuacán, Ecatepec, Huixquilucan, Iztapalapa, Naucalpan, Netzahualcoyotl, Nicolás Romero, La Paz, Tecamac, Tlalnepanila y Tultitlán.
2. De Beatriz García y Agustín Porraz, para el citado evento de Metrópolis.
3. Véase la contribución de Martha Schteingart a este evento.
4. Trabajos de Edgardo Lifchitz, Carlos Fidel, Mónica de la Garza, Teresina Gutiérrez Haces entre otros; un libro sobre el tema esta en preparación en la UAM-Azcapotzalco.
5. Russo Palmaz, Cintia y Aníbal Zottele Allende. *Salud y enfermedad: condicionamiento y producción de bienes y servicios*, en *Análisis Económico*. Revista de Economía de la División de Ciencias Sociales y Humanidades, UAM-Azcapotzalco, III, 2.
6. Legorreta, Jorge. *Autoconstrucción de vivienda en ciudades petroleras*.
7. Hiernaux, Daniel. *Urbanización y autoconstrucción de la vivienda en Tijuana*, p. 146.
8. Véase p. e. Baudrillard, Jean. *El espejo de la producción*, ECA-SA, Madrid, 1981.
9. SAHOP. *Estadísticas Básicas de Vivienda*, SAHOP, México, 1981.
10. Pradilla, Emilio. *El problema de la vivienda*, UAM-Xochimilco, México, 1984.
11. Entre otros los trabajos de: Jan Bazant: *Autoconstrucción de vivienda popular*, p. 216; Alicia Ziccardi y Arturo Mier y Teran (coord.). *La vivienda en el Estado de México*, p. 184.
12. Topalov, Christian. *La urbanización capitalista*, Edicol, México, 1979, p. 140.
13. *Id.*, p. 183.
14. Garza, Gustavo y Martha Schteingart.
15. SEDUE. *Programa Nacional de Vivienda*, México, 1984, p. 4.
16. *Id.*, p. 10.
17. *Id.*, p. 70.
18. Ziccardi, Alicia. *La Vivienda en el Estado de México*, p. 53, citando al *Programa Nacional de Vivienda*, 1980, pp. 160-161.
19. Ziccardi, *Op. cit.*, pp. 53-54.
20. Consúltense Noemí Stolarski. *La vivienda en el Distrito Federal*, p. 235.
21. Información directa de la Gerencia de Planeación de FONHAPO, 1987.
22. Ziccardi *Op. cit.*
23. Iracheta, Alfonso. *El suelo recurso estratégico para el desarrollo urbano*.
24. Schteingart, Martha. *La producción de la vivienda terminada*, (versión preliminar), *Metrópolis* 87, marzo 1987.
25. *Id.* p. 43.
26. Azuela, Antonio: *El marco jurídico de la vivienda*, (versión preliminar), *Metrópolis* 87, marzo 1987.

Bibliografía

- Alonso, Jorge (ed.). *La lucha urbana y acumulación de capital*, Ediciones de La Casa Chata, INAH, México, 1980.
- Bazant, Jan. *Autoconstrucción de la vivienda popular*, Trillas, México, 1985.
- Bazant, Jan. *Rentabilidad de la vivienda de bajos ingresos*, Trillas, México, 1979, p. 339.
- Comisión Intersecretarial de Planeación, Programación y Financiamiento de la Vivienda. *Estadística básica de vivienda 1973-1980*, SAHOP, México, 1981.
- Connolly, Priscilla. *Autoconstrucción espontánea ¿Solución o problema?*, en: *Vivienda*, vol. 4, núm. 2, México, marzo-abril, 1979, pp. 144-153.

- COPEVI. *Investigación sobre vivienda II; La producción de vivienda en la zona Metropolitana de la Ciudad de México*, 1977, p. 108.
- COPEVI. *Investigación sobre vivienda IV; El capital en la producción de vivienda*, México, 1977.
- COPLAMAR. *Necesidades esenciales en México*, Tomo V; *Geografía de la marginación, tomo III vivienda*, Siglo XXI, México, 1982.
- Eckstein, Susan. *El Estado y la pobreza urbana en México*, Siglo XXI, México, 1982.
- FONHAPO. *Programa de Evaluación: 1984*, México, 1984.
- FONHAPO. *Programa de evaluación: 1985*, México, 1985.
- Garza, Gustavo y Martha Schteingart. *La acción habitacional del Estado en México*, El Colegio de México, 1976.
- Hiernaux, Daniel. *El acceso de las clases populares a la vivienda*, en *CIVID*, Revista del INDECO, México, pp. 29-37.
- Hiernaux, Daniel. *El Estado y las políticas urbanas*, en Iván Restrepo (comp.). *Las Truchas ¿Inversión para la desigualdad?*, Ed. Océano-Centro de Ecodesarrollo, México, 1984, pp. 93-129.
- Hiernaux, Daniel. *Urbanización y autoconstrucción de vivienda en Tijuana*, Centro de Ecodesarrollo, México, 1986, p. 146.
- Iracheta, Alfonso (coord.). *El suelo, recurso estratégico para el desarrollo urbano*, Toluca, 1984.
- Legorreta, Jorge. *La autoconstrucción de vivienda en México: el caso de las Ciudades Petroleras*, Centro de Ecodesarrollo, México.
- Legorreta, Jorge. *La urbanización de las ciudades petroleras*, Centro de Ecodesarrollo, México, 1984.
- Montaño, Jorge. *Los pobres de la ciudad en los asentamientos espontáneos*, Siglo XXI, México, 1976.
- Pradilla, Emilio. *Carácter económico-social de la autoconstrucción en América Latina*, en: *Vivienda*, vol. 4, núm. 2, México, marzo-abril, 1979, pp. 160-167.
- Pradilla, Emilio. *Contribución a la crítica de la teoría urbana, del espacio a la crisis urbana*, UAM-Xochimilco, México, 1984.
- Pradilla Emilio (compilador). *Ensayos sobre el problema de la vivienda en América Latina*, UAM-Xochimilco, México, 1982.
- Primera Reunión Nacional sobre Investigaciones en Autoconstrucción. *Investigaciones en autoconstrucción*, (Memorias), México, 23-26 de enero de 1979.
- SAHOP. *Programas de autoconstrucción y parques de materiales* (Guía para su desarrollo en base al estudio de las experiencias recientes). (Mimeo), Dirección General de Equipamiento Urbano y Vivienda, México, 1982.
- SAHOP, SPP, SHCP. *Estadística básica de vivienda 1973-1980*, Comisión Intersecretarial de Planeación, Programación y Financiamiento de la Vivienda, México, 1982.
- Schteingart, Martha. *El sector inmobiliario capitalista y las formas de apropiación del suelo urbano: el caso de México*, en Emilio Pradilla. *Ensayos...*, *Op. cit.*, pp. 59-80.
- Stolarski, Noemí. *La vivienda en el Distrito Federal*, Dirección General de Planeación, Departamento del Distrito Federal, México, 1982.
- Suárez Parcyón, Alejandro. *El significado potencial de la autoconstrucción planificada*, en *Vivienda*, vol. 4, núm. 2, México, marzo-abril, 1979, pp. 154-159.
- Sudra, Tomas. *Autoconstrucción*, en *CIVID*, Revista del INDECO, (s/f.), pp. 18-45.
- Turner, John y Robert Fichter. *Libertad para construir*, Siglo XXI, México, 1976.
- Turner, John y Tomas Sudro. *Housing by people*, Marion Boyars, Londres, 1976.
- Ward, Peter M. *Una comparación entre colonias paracaidistas y ciudades perdidas en la Ciudad de México. Hacia una nueva política*, en *Boletín Núm. 8*, Instituto de Geografía, UNAM, México, 1978, pp. 101-122.
- Ziccardi, Alicia y Arturo y Teran (coord.). *La vivienda en el Estado de México*, COPEVI, Toluca, 1981.