

VIVIENDAS PROGRESIVAS

**Construcción de vivienda por familias
de bajos ingresos**

Jan Bazant S.

trillas 

Catalogación en la fuente

Bazant S., Jan
Viviendas progresivas : construcción de viviendas
por familias de bajos ingresos -- México : Trillas, 2003.
212 p. : il. ; 24 cm.
Bibliografía: p. 201-203
Incluye índices
ISBN 968-24-6832-9

1. Arquitectura de la vivienda. 2. Alojamientos -
México (D. F.) I. t.

D- 728.10972'B143v LC- NA7244'B3.8

*La presentación y disposición en conjunto de
VIVIENDAS PROGRESIVAS.
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA POR FAMILIAS
DE BAJOS INGRESOS
son propiedad del editor. Ninguna parte de esta obra
puede ser reproducida o transmitida, mediante ningún sistema
o método, electrónico o mecánico (incluyendo el fotocopiado,
la grabación o cualquier sistema de recuperación y almacenamiento
de información), sin consentimiento por escrito del editor*

*Derechos reservados
© 2003, Editorial Trillas, S. A. de C. V.,
Av. Río Churubusco 385, Col. Pedro María Anaya,
C.P. 03340, México, D. F.
Tel. 56 88 42 33, FAX 56 04 13 64*

*División Comercial, Calz. de la Viga 1132, C.P. 09439
México, D. F., Tel. 56 33 09 95, FAX 56 33 08 70*

www.trillas.com.mx

*Miembro de la Cámara Nacional de la
Industria Editorial, Reg. núm. 158*

**Primera edición, julio 2003
ISBN 968-24-6832-9**

*Impreso en México
Printed in Mexico*

*Esta obra se terminó de imprimir
el 18 de julio del 2003,
en los talleres de Rodefi Impresores, S. A. de C. V.
Se encuadernó en Impresos Terminados Gráficos.*

BM2 80 TASS

Prólogo

Hace más de 20 años que terminé la investigación de campo que culminó con la publicación del libro *Autoconstrucción de vivienda popular* en esta casa editorial. Durante este tiempo y debido al avance de conocimientos sobre la problemática de vivienda de la población de bajos ingresos, una parte de los temas tratados en esta investigación ya han sido ampliamente analizados y publicados, por tanto, opté en esta nueva versión por descartarlos. Sin embargo, la parte sustancial de trabajo de campo sobre cómo las familias de escasos recursos construyen inicialmente un pequeño cuarto en un lote y a partir de él van progresivamente realizando ampliaciones no ha cambiado sustancialmente (como proceso) en el tiempo. Como tampoco se ha avanzado en conocimientos en este sentido, he considerado importante conformar esta nueva versión con el rescate de valiosos datos de campo y su reinterpretación.

El país ha experimentado dos fuertes crisis económicas (de 1982 y 1994) y la recesión del 2001 que han afectado de manera directa y devastadora a la población de menores ingresos. El efecto sobre la pérdida de ingresos ha venido acentuando la interdependencia que tienen las familias para apoyarse recíprocamente en épocas de necesidad y ha obligado a que más miembros de las familias salgan del núcleo familiar a más temprana edad para buscar una retribución por un trabajo manual, generalmente mal pagado, en una amplia gama de ocupaciones urbanas, con lo cual buscan compensar esta pérdida de ingresos familiares.

Evidentemente, estas limitaciones económicas también tienen como consecuencia el deterioro de su calidad de vida, pues las ampliaciones que se necesitan para dar cabida a nuevos miembros de las familias (que nacen, se casan o se quedan) o de familiares que llegan (de provincia) van siendo postergadas, lo que los obliga a compartir durante periodos más largos los espacios comunes de sus viviendas.

Si bien las características *cualitativas* que definen estos procesos de evolución familiar y construcción de sus viviendas continúan vigentes (y probablemente continuarán vigentes en décadas por venir), como se describe en esta investigación las características *cuantitativas* han cambiado debido al impacto en la economía familiar que han provocado las crisis económicas. Los aspectos *cualitativos* que no han cambiado son los “patrones” o tendencias que siguen las familias de bajos ingresos de organizarse familiar y económicamente para subsistir en un mercado tan competitivo y adverso como el de una ciudad; sin embargo, al menos ofrece alternativas de subsistencia a través de ocupaciones temporales y de servicios públicos casi gratuitos (educación, salud, etc.) que el campo o pequeñas comunidades rurales no ofrecen. No obstante esta adversidad, las familias de menores ingresos logran (con enorme esfuerzo) asentarse en alguna periferia urbana y construir su vivienda progresivamente. Por otro lado, los aspectos *cuantitativos* que sí han cambiado, se refieren al ritmo o tiempo en que las familias de bajos ingresos se organizan para ir ampliando su vivienda. Las crisis económicas han tenido como efecto el retraso en los procesos de construcción progresiva, construyendo más lentamente con más intervalos sin construcción.

Hace algunas décadas, el Gobierno Federal y los estatales tenían una fuerte injerencia en las inversiones para el desarrollo urbano de las ciudades, reflejado en la realización de numerosos conjuntos habitacionales, parques industriales y obras de equipamiento e infraestructura, entre otros. Posteriormente y para afrontar las crisis económicas, el Gobierno Federal aplicó medidas de restricción presupuestal para control inflacionario (sobre todo en la construcción masiva de vivienda de interés social, que es altamente inflacionaria además de ofrecer baja recuperación crediticia por los subsidios con tasas preferenciales y pagos diferidos a mediano o largo plazo); también reorganizó los organismos públicos dedicados a atender la demanda de vivienda de grupos asalariados, como el Infonavit y el Fovissste, que llegaron a participar con más de 95 % de la producción de vivienda pública en el país. Así, entre 1977 y 1980 se construyeron 241 168 viviendas (García Peralta y Perló, 1983; Schtiengart, 1978, 1989). Por otra parte, el Fonhapo, que fue creado para atender las demandas de la población con ingresos de hasta 2.5 veces el salario mínimo oficial (más de la mitad de la población del país), tuvo una producción de vivienda inferior a 2 % del total durante este periodo. El resto de la producción de vivienda fue realizado por organismos de vivienda estatales o federales, como el Fovimi, dedicado a construir viviendas para militares. Ahora estos organismos han dejado de ser productores/construtores de vivienda y se han convertido *sólo* en mecanismos financieros, aunque siguen atendiendo a los mismos gremios de trabajadores asalariados y han ampliado su cobertura a la clase media (baja) (que cuenten con un empleo permanente e ingreso fijo comprobable), dejando sin atención a

la vasta mayoría de población de bajos ingresos del país, los cuales no tienen un empleo permanente ni ingresos fijos.

Las recurrentes crisis económicas han puesto de relieve dos aspectos del problema que se analizan: la inhabilidad del Gobierno para atender y generar los instrumentos que resuelvan (o mejoren) las condiciones de vivienda de las familias de bajos ingresos, y la gran capacidad de adaptación y de respuesta que han mostrado las familias marginadas para sobrevivir en una situación económica tan desfavorable y aún así poder satisfacer en forma mínima sus necesidades básicas de espacio habitable. Los conocimientos que se presentan en esta investigación cobran relevancia ya que ayudan a comprender las tendencias que sigue la población mayoritaria del país en procurarse a sí misma su vivienda a lo largo del tiempo. Estos conocimientos tendrán más sentido si se pueden traducir en soluciones que contribuyan a “apoyar” estos procesos familiares; para lo cual es necesario ampliar la visión del problema, ya que si bien el esfuerzo familiar de construcción progresiva pudiera parecer modesto, a nivel de ciudad y dada la masividad y magnitud del fenómeno de asentamientos irregulares se tornan muy importantes, ya que estamos hablando de una considerable *fuerza social* que al asentarse en las periferias urbanas ha ido transformando gradualmente su fisonomía, su estructura urbana, contaminado el medio y generado enormes requerimientos para la dotación de equipamiento y servicios. Las estadísticas constatan que en casi dos décadas se ha duplicado la población urbana del país, lo cual muestra una tendencia a futuro de mayor concentración demográfica en las ciudades. Y la fuerza de cambio principal continuará siendo precisamente la población mayoritaria de bajos ingresos.

Las perspectivas a corto plazo contemplan aún severas limitaciones macro-económicas, lo que representa que la participación del Gobierno en la solución de problemas de vivienda para la población más necesitada será también limitada. De aquí que resulte evidente la importancia de esta investigación, ya que con base en los conocimientos adquiridos será posible replantear las modalidades de cómo las políticas de vivienda pudieran ser más realistas para acceder a esta fuerza social tan grande y compacta concentrada en nuestras ciudades, con el propósito de buscar un mayor equilibrio en la evolución socioeconómica de nuestros sectores de población menos favorecidos.



Índice de contenido

Prólogo	5
Agradecimientos	9

Introducción	13
Hipótesis de la investigación, 16. Definiciones de procesos, 16. Tipología de vivienda progresiva, 17. Diseño de la cédula, 18. Casos de estudio, 21. Presentación de resultados, 22.	

PARTE I

La investigación. Patrones y tendencias de viviendas progresivas de bajos ingresos

Cap. 1. Descripción de prototipos de viviendas progresivas	29
Aspectos socioeconómicos de las familias, 30. Aspectos físicos de las viviendas progresivas, 36. La construcción progresiva, 41. Costos de la construcción progresiva, 47.	
Cap. 2. Vivienda precaria	51
Crecimiento de la familia, 53. Evolución de ingresos familiares, 55. Desarrollo de la vivienda, 58. Construcción, 64.	
Cap. 3. Vivienda progresiva en etapa inicial de asentamiento	67
Crecimiento de la familia, 72. Evolución de ingresos familiares, 73. Desarrollo de la vivienda progresiva, 77. Construcción progresiva, 77.	
Cap. 4. Vivienda progresiva en etapa de expansión	81
Crecimiento de la familia, 87. Evolución de ingresos familiares, 89. Desarrollo de la vivienda progresiva, 93. Construcción progresiva, 96.	

Cap. 5. Vivienda progresiva en etapa de consolidación	99
Crecimiento de la familia, 104. Evolución de los ingresos familiares, 107. Desarrollo progresivo de la vivienda, 109. Construcción progresiva, 116.	
Cap. 6. Vivienda progresiva en etapa de terminación y acabados	117
Crecimiento de la familia, 123. Evolución de ingresos familiares, 124. Construcción de la vivienda progresiva, 127.	
Cap. 7. Análisis comparativo entre prototipos de viviendas progresivas	131
Crecimiento de las familias de bajos ingresos, 133. Evolución económica de las familias de bajos ingresos, 134. Miembros activos económicamente, 137. Desarrollo de la vivienda progresiva, 141.	
PARTE II	
Conclusiones y recomendaciones	
Cap. 8. Interrelación de variables de las viviendas progresivas	147
Correlaciones socioeconómicas entre las familias de bajos ingresos, 147. Correlaciones entre las viviendas progresivas, 151. Correlación entre costos de construcción y gastos de operación en la vivienda, 155.	
Cap. 9. Insumos de materiales de construcción y de servicios en viviendas progresivas de bajos ingresos	163
Resumen de insumos, 163. Efectos de la inflación sobre la construcción progresiva, 174.	
Cap. 10. Lineamientos para una política de vivienda progresiva de bajos ingresos	177
Discusión sobre algunos conceptos básicos de la vivienda progresiva de bajos ingresos, 179. Lineamientos de política de apoyo a la vivienda progresiva de bajos ingresos, 189. Reflexión final, 199.	
Bibliografía	201
Índice analítico	205

VIVIENDAS PROGRESIVAS

Construcción de vivienda por familias de bajos ingresos

JAN BAZANT S.

Las estadísticas constatan que en casi dos décadas se ha duplicado la población urbana del país, en su mayoría se trata de familias de bajos ingresos que se han asentado en las periferias de las ciudades y que han demostrado la capacidad de procurarse a sí mismas un espacio habitable y de ampliarlo progresivamente de acuerdo con sus posibilidades económicas.

El incipiente conocimiento acerca de este fenómeno ha impedido que se tenga una percepción real del problema de déficit de vivienda en México, por lo mismo, también las políticas gubernamentales para resolverlo han sido erróneas. A partir de este panorama el autor nos invita a conocer y analizar los procesos de construcción progresiva espontánea y su importancia en la solución de la creciente demanda de vivienda.

Los datos que aporta esta obra adquieren particular relevancia en materia de urbanismo, ya que documentan las tendencias y las etapas que han seguido estos procesos a lo largo de las últimas décadas; además mediante una serie de prototipos el autor engloba la mayor parte de las modalidades de construcción progresiva, desde la vivienda precaria hasta la vivienda progresiva en etapa de acabados, haciendo hincapié en las diferencias físicas y constructivas de los inmuebles y su relación directa con los niveles socioeconómicos de las familias.

Contenido

Parte I. La investigación. Patrones y tendencias de viviendas progresivas de bajos ingresos

Descripción de prototipos de viviendas progresivas
 Vivienda precaria
Vivienda progresiva en etapa inicial de asentamiento
 Vivienda progresiva en etapa de expansión
 Vivienda progresiva en etapa de consolidación
Vivienda progresiva en etapa de terminación y acabados
Análisis comparativo entre prototipos de viviendas progresivas

Parte II. Conclusiones y recomendaciones

Interrelación de variables de las viviendas progresivas
Insumos de materiales de construcción y de servicios en viviendas
 progresivas de bajos ingresos
Lineamientos para una política de vivienda progresiva de bajos ingresos

ISBN-968-24-6832-9



9 789682 468322