



Universidad Católica de Córdoba  
Facultad de Arquitectura  
*Problemática socio habitacional*

**Seminario**

# La producción habitacional privada con regulación y financiamiento públicos: ¿solución posible o más problemas?

Reflexiones a partir de los conjuntos urbanos en la Zona  
Metropolitana de Toluca, México



**Carolina Inés Pedrotti**  
21 de octubre de 2014

# Estructura del seminario

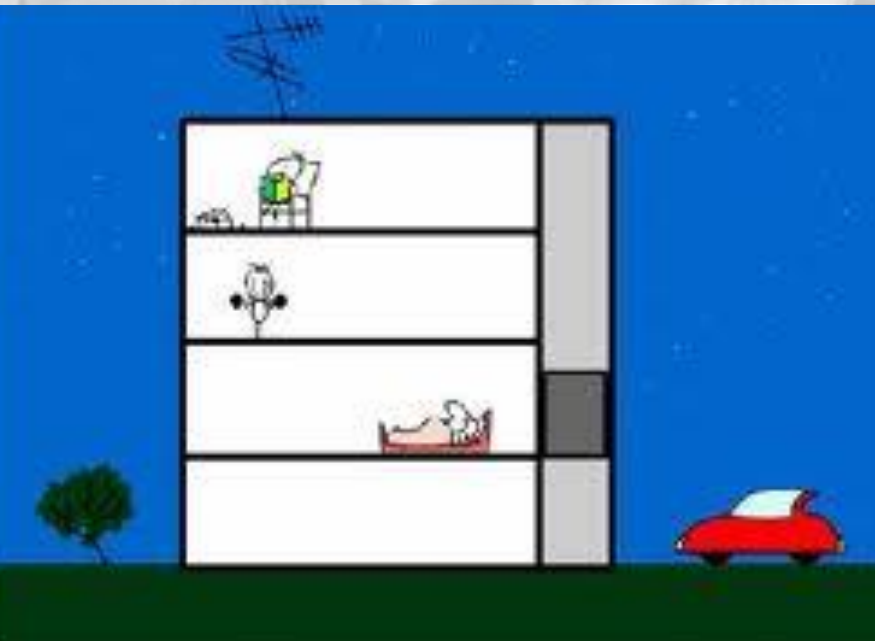
- Sesión 1, primera parte: la *producción promocional privada (gran escala)*, como forma de producción del hábitat (45 min)
- Sesión 1, segunda parte: la evaluación de la calidad residencial en ámbitos de vivienda social. (30 min)
- Consignas para el ejercicio final. (30 min)
  
- Sesión 2: Los conjuntos urbanos en la zona metropolitana de Toluca, México. Producción y calidad residencial
  
- Sesión 3: Entrega y exposición del ejercicio final



# Espacio residencial

Existen diferentes denominaciones, entre las que destacamos: *alojamiento humano* (Haramoto, 2002), *lugar o ambiente residencial* (Amérigo, 1995, Campos y Yávar, 2004), *área residencial* (Del Castillo Daza, 2007); en las ciudades nos referimos al *hábitat residencial urbano* (De la Puente et. al., 1990).

Todas abordan la **vivienda** como núcleo (centro), pero trascienden el ámbito de la misma e incluyen su entorno físico y social más próximo.



# Espacio residencial

Hablar de espacio residencial en las áreas urbanas es referirse a un **sistema** conformado por **componentes físico espaciales** (vivienda y su emplazamiento, desde la cuadra, la manzana, la calle, al conjunto de viviendas o conjunto habitacional, barrio o vecindario) y **componentes sociales** (habitantes que interactúan en este sistema: la familia y los vecinos).

Importan tanto las componentes como la **estructura de relaciones** que se establecen entre las mismas, así como las **escalas** de aproximación.

## El Sistema Habitacional





La principal función de un espacio residencial es que se produce para que los ciudadanos habiten o residan, y en este sentido, constituye la mayor parte del espacio de la ciudad, “la materia prima más extensa” (del Castillo Daza, 2007:6), que a pesar de su complejidad, tiene un sentido de unidad urbana (ibid, 2007:24).

## Vivienda social....

Históricamente, el problema de la vivienda en las ciudades surgió como una de las características la *cuestión social* (Martínez Assad y Ziccardi, 2000); las políticas de vivienda se ubicaron dentro del grupo de las *políticas sociales*.

Entendida como una responsabilidad del Estado. Objetivo: favorecer, apoyar, impulsar el acceso a la vivienda de los distintos grupos de la sociedad.

*El calificativo “social”* aludió a un necesario *valor social* de este bien, entendiéndose “como el impulso que el Estado otorga a través de la vivienda para lograr el desarrollo y el bienestar de la familia, las comunidades, y por ende, la sociedad. Con ello, la vivienda se constituiría como un bien de uso social y no de capital” (Maya y Maycotte, 2011:29).

# Vivienda social....

- ❖ Se produce con la participación de organismos públicos.
- ❖ Generalmente se ofrece con tipologías muy similares.
- ❖ Normalmente reunidas en conjuntos (fraccionamientos, urbanizaciones, desarrollos, o barrios), incluyen un espacio privado y su entorno colectivo o de uso social.
- ❖ Los usuarios (beneficiarios, destinatarios) se ubican en los niveles de ingreso bajo o medio bajo.
- ❖ Se diseñan e implementan distintos apoyos financieros para su adquisición (subsidios, o créditos con tasas de interés preferenciales).
- ❖ En función de lograr menores costos:
  - La vivienda ofrece espacios reducidos, con pocas posibilidades de ser modificados; se reducen-flexibilizan las exigencias técnicas.
  - Para el espacio residencial se buscan localizaciones con menor demanda a nivel urbano.



# Construcción, producción, promoción

La **producción** trasciende la sola **construcción** de la vivienda y su entorno, porque incluye “el conjunto de actividades relativas a la *planeación-regulación, construcción y distribución*, que es conducido por actores diversos (sectores público, privado, social) que protagonizan y controlan el proceso (o bien alguna de sus etapas), de acuerdo con principios, objetivos y estrategias que orientan su actividad” (Ortiz, 2007), y en el cual la política habitacional es un marco.

La **promoción** considera el inicio del proceso de *producción* habitacional, con el factor de la propiedad y la adquisición de la tierra; además, la promoción supone la construcción de un conjunto de viviendas, es decir, un nuevo espacio residencial—por pequeño que sea (Puebla, 2010: 69-72).



# Ajustes a la clasificación de las formas de producción habitacional

Pública, privada, social....

Si consideramos tres categorías: i) el agente que inicia el proceso de producción; ii) el objetivo que se persigue (el *motor*); y iii) las fuentes de financiamiento para la producción.

## Producción promocional

Implementada por el **sector público**, o bien por el **sector mercantil-privado**.

## Producción social (autoproducción)

También llamada autoproducción, que puede ser **individual, colectiva, o por encargo**, según el sector social del individuo o grupo de demanda

# La producción promocional privada de vivienda



## Agente promotor

El agente con el control técnico y económico de la producción (y que inicia el proceso de gestión y obtención del suelo) es un agente capitalista, por lo que no existe en este caso una *identidad* entre producción y consumo, y con esto, la producción se orienta hacia el mercado (de preferencia, aprovechando la construcción en serie, y en gran escala)



## Objetivo-motor de la producción

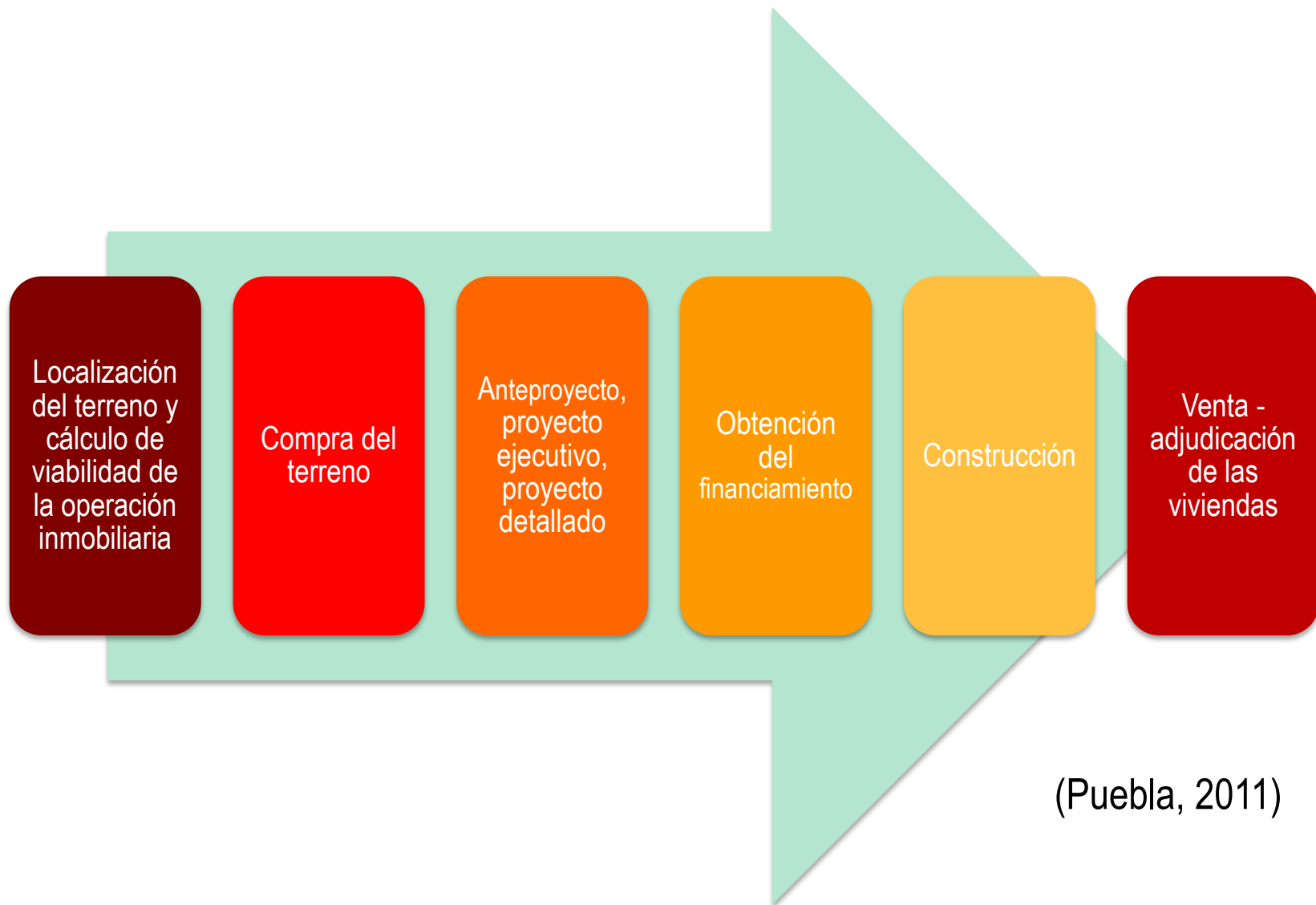
Es la acumulación de capital. “Para comprender la lógica económica de los promotores, se debe tener en cuenta la velocidad de comercialización y la forma como se da la combinación de capitales para financiar la producción” (Schteingart, 1989:121-122).



## Fuentes de financiamiento

Los demandantes que pueden adquirir viviendas en esta modalidad obtienen financiamiento mediante créditos de entidades públicas o privadas, eventualmente apoyados con subsidios públicos.

# Etapas de la producción promocional privada



## Las condiciones de producción o “reglas del juego”

Disposiciones, arreglos, procedimientos y requisitos que ordenan y regulan la producción habitacional en un momento determinado de la política de vivienda.

Generalmente, pueden originarse en la etapa de formulación de la política (diseño, programas), pero sobre todo se hacen presentes en la implementación de la misma en territorios concretos (gestión, aplicación).

Se encuentran en el marco regulatorio (normatividad específica, local), operativo y administrativo (procedimientos de autorización, seguimiento de obras) para la producción de los espacios residenciales.

En el diseño de estas condiciones pueden identificarse las lógicas de actuación de los actores responsables de la política pública, y su implementación se refleja en las características del espacio producido.

# Abordando un espacio residencial, desde el enfoque de su producción

## Identificación del espacio residencial

- ¿Cuál es el nombre del conjunto-unidad-fraccionamiento-desarrollo-barrio?;
- ¿Dónde está localizado?;
- ¿Cuántas viviendas son?;
- ¿Qué tipología es? (forma de agrupamiento, unifamiliar o plurifamiliar, densidad);
- ¿Qué prototipos incluye? (resolución arquitectónica de las viviendas: una, dos o más plantas, bloques, dúplex, etc...)

## Características de la forma de producción

- ¿Quién es el agente promotor? (gestión de la tierra)
- ¿Constructor de las obras de urbanización?
- ¿Constructor de las viviendas?
- ¿Constructor de las obras de equipamiento interno? (otros usos además del habitacional)
- ¿Administración y mantenimiento de obras y espacios?

## Condiciones de producción

- ¿En el marco de qué política, estrategia y línea de acción habitacional está/ estuvo inmerso este caso?
- ¿Hay una instancia gubernamental encargada de la autorización y seguimiento de las obras? ¿¿Cuál es? De qué ámbito de gobierno? (federal, estatal, municipal) ¿Cuáles son/ fueron sus responsabilidades?
- Normatividad local que rige la producción de este espacio residencial? (leyes, normas, reglamentos, reglas de operación de un programa de vivienda específico).
- Población destinataria-adjudicataria- objetivo
- Esquema o producto financiero (y su origen) para adquirir una vivienda en ese espacio