

Autogestión en la vivienda

Alfonso Rodríguez López*

Entre diversas definiciones, la autogestión se refiere a "las diligencias conducentes al logro de un negocio"¹ o bien, a la "administración de una empresa por los propios trabajadores".²

También se le ha denominado autoconstrucción, autoedificación, y de manera más amplia, se ha definido como vivienda precaria, progresiva, marginada, ilegal, espontánea, irregular, emergente, periférica e informal, entre otras.

En todo caso, el fenómeno se refiere a la solución del problema de la vivienda. La población marginada presenta dificultades tanto en el financiamiento como en programas institucionales, ya que no son sujetos de crédito. Dicha situación se manifiesta ante el crecimiento demográfico del país que a partir de 1960, pasó de 17 millones 705 mil 118

habitantes urbanos (50.7 por ciento) a 67 millones tres mil 515 habitantes en 1995 (73.5 por ciento del total), es decir que México pasó de ser un país rural a uno urbano, proceso que aún continúa en nuestros días,³ provocando con ello el desquiciamiento de poblaciones que no estaban preparadas para recibir 49 millones 293 mil 397 nuevos habitantes urbanos respecto al año de 1960.⁴

El crecimiento demográfico natural y las migraciones extra, infra e interurbanas, constituyeron corrientes que rebasaron la capacidad de respuesta de los centros históricos y cascos urbanos, mismas que en un principio expulsaron dichas migraciones del centro a la periferia de las ciudades y posteriormente "a lo largo de los principales ejes de circulación...."⁵



Muchas viviendas en México se encuentran en pésimas condiciones, aún así la gente de bajos recursos no tiene otra opción que habitarlas. Foto: Archivo.

*Doctor en Urbanismo. Profesor e investigador de la Sección de Estudios de Posgrado e Investigación.



Sierra de Guadalupe, Mesa de Leones. Ecatepec, Estado de México. Foto: ARL.

La población de escasos recursos, al no poder acceder a la vivienda, tomó el suelo por la vía ilegal,⁸ implementando el procedimiento progresivo, es decir, en etapas para poder construir no sólo la vivienda, sino también la infraestructura, el equipamiento urbano y los servicios públicos, en una verdadera labor de autogestión que el gobierno debió reconocer a través de la regularización de la tenencia de la tierra⁷ y de las construcciones públicas y privadas, entre ellas la vivienda.

Eventos y actores

A partir de 1970, cuando el proceso de urbanización se hizo más intenso y rebasó los límites políticos entre entidades federales,⁹ el gobierno del Estado de México fundó organismos de avanzada, como Auris,⁹ Cuautitlán Izcalli,¹⁰ Fineza,¹¹ y CRESEM,¹² entre otros, que no sólo regularizaron la tenencia de la tierra, sino también apoyaron la regularización de construcciones privadas, proporcionaron asistencia técnica a bajo costo, vendieron materiales al menudeo y apoyaron a las comunidades. Bajo dicho modelo surgió la Comisión para la Regulación de la Tenencia de la Tierra (Corett), a nivel nacional para suelo de origen ejidal.¹³

De esta manera el gobierno se convirtió en un actor pasivo del desarrollo urbano y la problemática de la vivienda, regulariza situaciones sin que su planificación urbana preventiva tenga impacto en

los asentamientos irregulares, aprovecha la situación a favor de intereses partidistas. Otro grupo de actores lo constituyen los "agentes o promotores inmobiliarios", quienes "venden" una o varias veces los lotes de terreno en un "mercado negro" del suelo, "plusvalizan" artificialmente la tierra en su propio beneficio, de tal manera que "cada metro cuadrado de suelo es disputado día a día de acuerdo a la capacidad organizativa, política y económica que tenga cada uno de estos agentes".¹⁴

Líderes formales e informales, partidos políticos, jefes de calle o manzana, asociaciones de colonos, agrupaciones cívicas, deportivas, religiosas, de comerciantes, sindicatos, clubes de servicios, participan de mayor a menor grado, de acuerdo con sus objetivos, intereses o compromisos, para apoyar o entorpecer la gestión del suelo y la vivienda, ya que la mayor parte de los mencionados "cobran cuotas" por su representatividad, y cuando se solucionan los problemas se termina su "fuente de trabajo", por lo que es conveniente "alargar los asuntos".

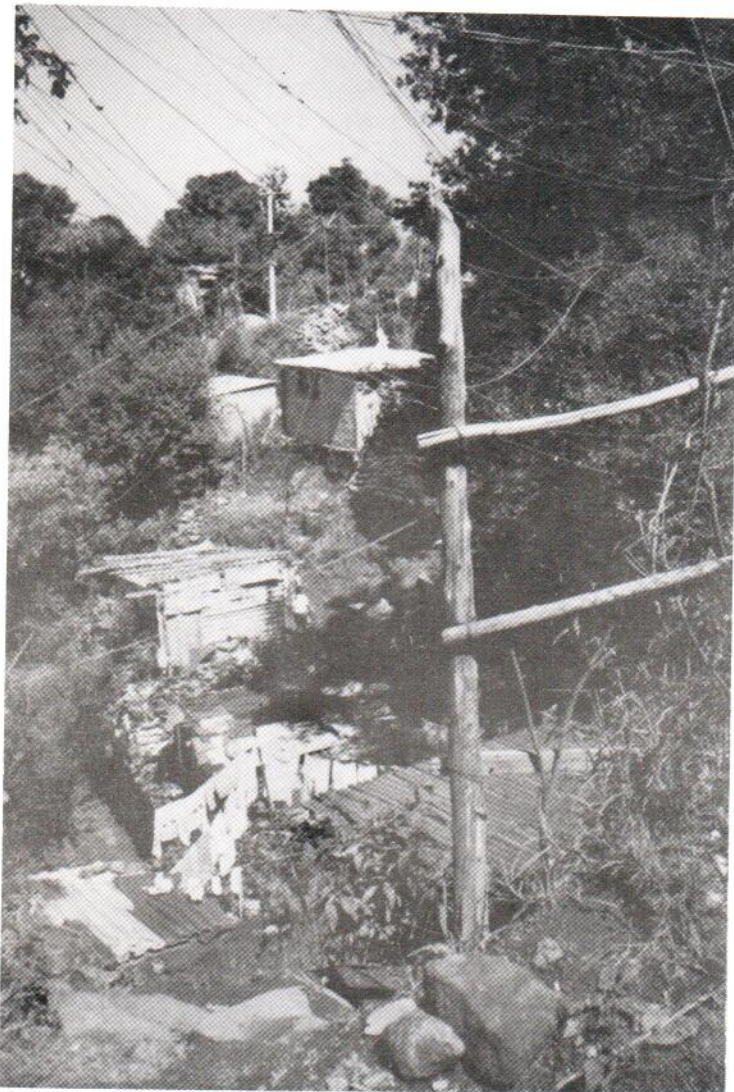
Los propietarios originales del suelo, comiariados ejidales, representantes de las comunidades o propietarios particulares, prefieren vender sus terrenos al margen de las leyes de fraccionamientos, lotificación, subdivisión o condominización, con el fin de evadir impuestos, derechos, dotación de obras de infraestructura, equipamiento y servicios públicos, así como áreas de recreación, vialidades con secciones mínimas, usos de suelo adecuados, hasta se atreven a vender zonas sujetas a inundaciones y deslizamientos, terrenos sobre gasoductos u oleoductos, bajo torres de alta tensión, y en otros casos, áreas de protección ecológica, es decir que practican las "autoinvasiones"; en su os-



En los barrios marginados los habitantes se preocupan poco por la higiene, sus prioridades se enfocan en tener un techo "decente" donde vivir. Foto: Archivo.

día corren el riesgo de no poder cobrar legalmente y ser acreedores de sanciones hasta físicas.

Los técnicos y empleados de organismos regularizadores de los ayuntamientos, en los gobiernos estatal y federal, llevan a cabo el levantamiento de las poligonales envolventes de los asentamientos humanos, así como su traza urbana, lotificación de planos manzaneros, descripción de superficie, medidas y colindancias, las cuales servirán de base para la escrituración de predios. Ellos son los que intervienen en los conflictos resultantes por doble o múltiple posesión de un mismo lote, por afectación, por reubicaciones indispensables ante situaciones de peligro, en el levantamiento de encuestas, en la elaboración de convenios y contratos previos a la escrituración, en el cobro de la regularización y de la administración honesta y autosuficiente del procedimiento.



Tierra Colorada, Nuevo Tlalpan. Foto: ARL.

Los notarios y registradores prestan sus servicios gratuitos o a bajo costo. Los tesoreros y administradores de rentas cobran los traslados de dominio a bajo costo; los funcionarios de desarrollo urbano, autorizan los planos de regularización y construcción.

Profesores y alumnos (al realizar su servicio social) de escuelas de ingeniería, arquitectura y urbanismo, aunque de manera muy limitada, apoyan a las comunidades en el proyecto y construcción de sus viviendas. Los principales actores denominados colonos, pobladores, paracaidistas, invasores, ocupantes de predios o "poseisionarios", debido a la necesidad de contar con un techo accesible a sus posibilidades económicas, toman la tierra por la vía ilegal, como una instancia previa a su vivienda, la construyen de manera progresiva, en su mayoría sin asistencia técnica, sin calidad ni eficiencia y con "deseconomía".¹⁵

Procedimientos

Después de la ocupación del suelo, el colono se da a la tarea de concebir el proyecto de su vivienda "en ferrocarrilito", es decir, un cuarto tras otro, sin tomar en cuenta distribución arquitectónica, iluminación, ventilación ni las más elementales condiciones de higiene, lo primero que construyen es la bodega de materiales (la cual será su vivienda temporal), la levantan a base de materiales desechables, que serán definitivos en cuanto se enteren de que el gobierno ya inició la regularización; terminar una casa puede variar de ocho a 15 años. "La autoconstrucción es un proceso no únicamente constructivo, sino más importante aún: es el resultado del proceso de desarrollo social y económico de la población".¹⁶

Las técnicas rudimentarias que dicho colono utiliza en la edificación de su inmueble, el uso inapropiado de herramientas, materiales y equipo de construcción, la persecución que sufren debido a la ocupación ilegal del predio, la falta de permisos para la edificación, el pago simultáneo de su terreno, el establecimiento comunitario de obras de infraestructura y equipamiento, representan una tarea colosal para que cada familia logre construir su vivienda. Hasta ahora no existe otro procedimiento que haya demostrado su eficacia ni la voluntad política para sustituirlo ni siquiera hay estudios al respecto.

Importancia de la autogestión

Según el conteo de población y vivienda llevado a cabo en 1995 por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), existían en el país 19 millones 403 mil 409 viviendas particulares habitadas, con un promedio de 4.7 ocupantes, es decir 91 millones 158 mil 290.

sus ser-
oreros y
raslados
os de de-
regulari-
vicio so-
a y urba-
apoyan a
cción de
minados
res, ocu-
bido a la
ble a sus
ra por la
vivienda.
u mayo-
ciencia y

Según la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), para el periodo 1925-1995, los organismos "viviendistas", bancos, el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), Petróleos Mexicanos (PEMEX) y programas de reconstrucción, es decir, toda la vivienda institucional, construyó cinco millones 352 mil 982 viviendas, lo que representa el 27.85 por ciento respecto al total de viviendas que existen en México.

Según los resultados del mismo Censo de Población y Vivienda de 1995, los hogares mexicanos

percibieron por sus ingresos de trabajo más de 5 salarios mínimos, o no especificados, los cuales ascienden al 26.56 por ciento del total, lo que se aproxima mucho a la cifra de 27.58 por ciento de viviendas institucionales construidas. De la población que recibió financiamiento por ser sujeto de crédito, lugar aparte ocupan los patrones o empresarios, que según dicho censo ascendieron al 3.15 por ciento, considerando que ellos costearon directamente su casa, porque la vivienda informal se eleva al 69.27 por ciento: 13 millones 440 mil 740 casas fueron edificadas por la autogestión.

Recomendaciones

•Que el actual procedimiento correctivo de la regularización de la tenencia de la tierra y de las construcciones, se sustituya paulatinamente por otro preventivo. Las instituciones de educación superior, Corett y el gobierno del Estado de México ya tienen avances sobre el mismo.

•Que en dicho procedimiento preventivo se incluya la autogestión con carácter legal y así, abandone su informalidad.

•Que las escuelas, gremios y asociaciones profesionales, aporten a los autogestores nuevas técnicas, actuales procedimientos constructivos o bien, que optimicen los existentes en la edificación de sus casas. Se anotan entre otros:

•Estructuras infladas, reforzadas con ferrocemento, propuestas por el arquitecto Javier Senosiain con el respaldo del ingeniero Alfonso Olvera López.

•Machimbloques de suelo-cemento tipo "Yuya" o "Talmex".

- Paneles comerciales.
- Tierra y adobe optimizados, estabilizados.
- Ferrocemento en su forma más amplia.
- Mezcla de procedimientos.



Construcciones en forma progresiva y sin asistencia técnica. Foto: Archivo.

Nuestro país es pobre, está en proceso de desarrollo, por lo que es urgente el empleo de mano de obra, como bien lo demuestran los resultados cuantitativos (no cualitativos) de la autogestión. Por lo tanto, será necesario sacrificar técnicas de tipo industrial en aras de nuestra realidad nacional ☉

Bibliografía:

- ¹ *Diccionario Enciclopédico Ilustrado de la Lengua Española*. Ed. Sopena, S.A. Barcelona, España: 1965.
- ² *Gran Diccionario del Saber Humano*. Ed. Norma. México: 1992.
- ³ Censos de Población y Vivienda. Fuente CONAPO 1900-1980. INEGI: 1980-1995.
- ⁴ Saldaña Harlow, Alberto. *La tendencia hacia la urbanización es irreversible...* "Apuntes sobre Desarrollo Urbano, Regional y Nacional". Instituto de Desarrollo Urbano Regional U.A. del Edo. Méx. *University of Southern California*. México: 1974, p. 224.
- ⁵ Bazan S., Jan. *Rentabilidad de Vivienda de Bajos Ingresos*. Cap. II. B. Ed. Diana. México: 1975.
- ⁶ Cortes Rocha, Xavier. *Invasiones en Suelo Urbano*. UNAM. México: 1986.
- ⁷ Rodríguez López, Alfonso. *La Regularización de la Tenencia de la Tierra y su Relación Prioritaria con la Estructura Urbana*. UNAM. México: 1986.
- ⁸ Unikel, Luis. *Ensayos sobre el Desarrollo Urbano en México*. Ed. SEP-Setentas 1974. Cap. IV. México: 1974.
- ⁹ Decreto publicado en la *Gaceta del Gobierno del Estado de México* del 29 de agosto de 1970.
- ¹⁰ Decreto publicado el 23 de octubre de 1971, en la *Gaceta del Gobierno del Estado de México*.
- ¹¹ Decreto presidencial, publicado el 15 de mayo de 1973 en el *Diario Oficial* de la Federación.
- ¹² Decreto 162, publicado el 24 de agosto de 1983, en la *Gaceta del Gobierno del Estado de México*.
- ¹³ Decreto publicado el 8 de noviembre de 1974 en el *Diario Oficial* de la Federación.
- ¹⁴ Legorreta Gutiérrez, Jorge. *Expansión Metropolitana de la ciudad de México, 1970-1993*. UNAM. México: 1994, p. 156.
- ¹⁵ Rodríguez López, Alfonso. *Tecnologías para la Vivienda Popular*. Claves Latinoamericanas. México: 1996.
- ¹⁶ Nolasco, Margarita y Bazant S., Jan. *Investigaciones en Autoconstrucción*. CONACYT. México: 1978, p. 79.

no se da
vivienda
otro, sin
ta, ilumina-
s condi-
en es la
nda tem-
lesecha-
enteren
ión; ter-
ños. "La
amente
el resul-
nómico
colono
el uso
y equi-
sufren
la falta
simultá-
comuni-
cambien-
ue cada
a ahora
demos-
ara sus-
).
ión
evado a
estadísti-
an en el
articula-
pantes,