



IGLOM
RED DE INVESTIGADORES
EN GOBIERNOS LOCALES
MEXICANOS

LOS MUNICIPIOS MEXICANOS HOY:
¿AUTONOMÍA O CENTRALIZACIÓN?

**VIII CONGRESO
INTERNACIONAL**



CUCEA





VIII CONGRESO INTERNACIONAL

RED DE INVESTIGADORES EN GOBIERNOS LOCALES MEXICANOS, A.C. (IGLOM)

Los municipios mexicanos hoy: ¿autonomía o centralización?



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA Azcapotzalco
Casa abierta al tiempo



CIDE
Región Centro

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA
Unidad Xochimilco



Centro Universitario de Ciencias Económico Administrativas (CUCEA)
de la Universidad de Guadalajara. Zapopan, Jalisco. 25, 26 y 27 de Septiembre de 2013.



La crisis del desarrollo urbano

Alicia Ziccardi, Arsenio González, Álvaro Paipilla y Luis Armando Soto

Alan Noé Jim Carrillo Arteaga y Pedro Leobardo Jiménez Sánchez

Citlalli Aidee Becerril-Tinoco y Belina García-Fajardo

Enrique Moreno Sánchez y Jaime Espejel Mena

Emiliano Palacios de los Reyes

Francisco Javier Rosas Ferrusca y Juan Roberto Calderón Maya

Gerardo González Herrera

Juan José Gutiérrez Chaparro, Alberto Villar Calvo y José Juan Méndez Ramírez

José Luis Hernández Mota

José Antonio Sánchez Cetina

Cientos de municipios en el país se han visto expuestos a un acelerado y desordenado crecimiento de los espacios urbanos y/o metropolitanos. Sin embargo, su capacidad gubernamental y recursos financieros no han estado a la altura de las exigencias de la expansión de los centros de población. Entre los problemas de éste proceso destacan entre otros, las dificultades de coordinación metropolitana, el déficit del equipamiento e infraestructura urbana, la desintegración social y la inseguridad.

María Eugenia González Ávila y María del Socorro Arzaliz Solano

Pedro Leobardo Jiménez Sánchez, Rosa María Sánchez Nájera y José Arturo Pacheco Juárez

Isabel Font Playán y Maricela López Galindo

La triada disfuncional: Estado, iniciativa privada y sociedad en el desarrollo de la vivienda.

Alan Noe Jim Carrillo Arteaga¹
Pedro Leobardo Jiménez Sánchez²

Resumen

El trabajo pretende analizar y explicar la disfuncionalidad que existe en la coordinación de funciones de la triada: Estado, iniciativa privada y sociedad, en el proceso de promoción y producción de la vivienda formal, mediante la figura jurídica del conjunto urbano habitacional, como un proceso de desarrollo urbano que permite configurar el territorio en un nivel metropolitano. La metodología empleada se sustenta en el desarrollo de un trabajo de tipo teórico, sustentado en los trabajos, planteamientos y enfoques teóricos de los estudiosos en materia de vivienda y la configuración del territorio.

Palabras clave: vivienda, Estado y territorio.

Abstract

The paper aims to analyze and explain the dysfunction that exists in the coordination of functions of the triad: State, private enterprise and society, in the process of promotion and production of formal housing, through the legal figure of the urban housing complex, as a process of urban development that allows to configure the territory at a metropolitan level. The methodology used is based on the development of a work you theoretical type, based on work, approaches and theoretical approaches of scholars in housing and the configuration of the territory.

Keywords: housing, State (as a government) and territory.

¹Doctorando en Urbanismo. Universidad Autónoma del Estado de México. anjcarrilloa@uaemex.mx

² Doctor en Ciencias Sociales. Universidad Autónoma del Estado de México. pl_js@hotmail.com

Introducción

Las ciudades son nuestro espacio habitable, en él desarrollamos nuestras actividades locales o globales. Las características de estas son variables, diversas, complejas, abstractas y dispersas. En ellas encontramos problemas de acuerdo a la arista que estudiamos, pero en ellas también debemos encontrar la solución a estos problemas en un contexto local, que evidentemente trastoca o trasciende en lo nacional y global.

En este sentido, gran parte de las ciudades mexicanas a finales del siglo XX y a principios del siglo XXI, han sido construidas por los desarrolladores inmobiliarios, quienes en las últimas tres décadas han tenido un dinamismo económico-financiero trascendental en nuestro país y han sido coautores del modelo urbano actual que ha dado una respuesta parcial a la necesidad de vivienda demandada, que obedece a diferentes factores, entre los que destaca una explosión demográfica creciente y continua. Sin embargo, este modelo urbano, para el desarrollo de nuestras ciudades, no ha logrado satisfacer el 100% de la vivienda requerida y además ha contribuido en la generación de problemas sociales de diversas índoles.

A mediados del siglo XX, la vivienda en México comenzó a ser un tema importante para el debate social, económico y político. Se considera que el desarrollo de vivienda en México ha sido fundamental en la conformación del territorio urbanizable y urbano, divergente en su conceptualización territorial entre cada uno de los estados de la república mexicana así como en sus municipios, obedeciendo más a un modelo económico capitalista, basado en la urgencia y necesidad de dotar de vivienda a la población demandante que rebasó al Estado como proveedor de la misma y que hoy en día continua sobrepasando la capacidad del binomio Estado, como autoridad regulatoria, y la iniciativa privada, como productora de vivienda a través de los desarrolladores inmobiliarios.

La vivienda, como tema de investigación, ha sido abordado con mayor interés en los primeros tres lustros del siglo XXI, también es evidente percibir un común denominador en las investigaciones que se han realizado y las que se encuentran

en proceso, y este es el discutir la acción del Estado y la acción de la iniciativa privada a través de los desarrolladores inmobiliarios, quienes, como mencionan algunos autores, que en el presente trabajo se exponen, han desarrollado vivienda mercantil y expandido la mancha urbana en el territorio.

El presente trabajo forma parte de una investigación de tesis doctoral más amplia, que busca explicar la relación e interacción de estos tres agentes que participan o inciden en el tema de la vivienda, planteando como problema de estudio la existencia de un trinomio disfuncional en la producción de vivienda, que impacta en la configuración del territorio y que pareciera obedecer a los deseos y necesidades del binomio Estado e iniciativa privada, dejando fuera las necesidades reales de la sociedad.

1. Apuntes teóricos.

La idea y los argumentos teóricos que guían esta investigación, parten de los planteamientos teóricos de cuatro estudios que refieren el análisis del proceso de promoción y producción de la vivienda formal, cada estudio aborda un agente de la triada: Estado, iniciativa privada y sociedad, debatiendo y analizando su participación en la configuración del territorio.

En primer lugar, la investigación de Schteingart y Patiño (2006) *"El marco legislativo, programático e institucional de los programas habitacionales"* aborda un análisis de la normativa que regula la producción de vivienda. En sus reflexiones se expone el problema, explicando que la vivienda va perdiendo su importancia en el papel social, así como su vinculación con el desarrollo urbano; mientras los aspectos económicos y financieros han adquirido mayor importancia y relevancia en la política habitacional tomada por el Estado.

En segundo lugar, la investigación de Eibenschutz y Goya (2009), "Estudio de la integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades en México, 1996-2006: dimensión, características y soluciones", contiene un diagnóstico y análisis de las implicaciones de la creciente oferta habitacional en la integración urbana y social. En este estudio se puede apreciar los fenómenos que se generan

en la expansión territorial que implica el crecimiento de las ciudades, rebasando la capacidad de los tres órdenes de gobierno para planear y controlar el proceso de urbanización de manera anticipada. Los autores plantean que la configuración, dimensión y características de la expansión territorial de las ciudades en un Sistema Urbano Nacional (a partir de la proliferación de grandes desarrollos habitacionales) denota una gestión conducida para efectos prácticos por las empresas promotoras de vivienda y no por las autoridades competentes en esta materia.

En tercer lugar, Castro, Coulomb, León y Puebla (2006), en su estudio "*Los desarrolladores privados y la vivienda de interés social*", señalan que los grandes desarrolladores privados y el Estado, bajo un contexto de complicidad, participan en el desarrollo de los programas, estrategias y políticas de vivienda en el país, permitiendo observar el protagonismo de la iniciativa privada en el desarrollo de vivienda formal y, en paralelo, su participación en la configuración del territorio.

Finalmente, el estudio de Connolly D. (2006) "*La demanda habitacional*", aborda el tema de la demanda habitacional, estudiando la vivienda desde la arista de la vivienda digna y decorosa; La autora describe, analiza y cuestiona la clasificación y tipología que existe entorno a la definición de la vivienda dentro del marco normativo del país. En este estudio, observa la definición de "vivienda digna" o "adecuada", que en realidad no refiere a una vivienda digna, real, sino que hace alusión a esquemas de índole capitalista y de apoyo al desarrollo inmobiliario, buscando sólo dar solución a una demanda de vivienda a través de la oferta de vivienda inadecuada a las capacidades económicas y prioridades de las aspiraciones habitacionales de la población demandante.

Figura 1. Fundamentos teóricos sobre la configuración del territorio, la vivienda; la triada: Estado, iniciativa privada y sociedad.

Agentes triádicos	Autores	Investigación y aporte teórico
Estado	Scheingart y Patiño (2006)	<p><i>"El marco legislativo, programático e institucional de los programas habitacionales."</i></p> <p>Sus aportes radican en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Realizar un análisis de la normativa que regula la producción de vivienda. • La vivienda va perdiendo su importancia en el papel social así como su vinculación con el desarrollo urbano. • Los aspectos económicos y financieros han adquirido mayor importancia y relevancia en la política habitacional tomada por el Estado.
Iniciativa privada	Eibenschutz y Goya (2009)	<p><i>"Estudio de la integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades en México, 1996 – 2006: dimensión, características y soluciones."</i></p> <p>Sus estudios radican en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un diagnóstico y análisis de las implicaciones de la creciente oferta habitacional en la integración urbana y social. • La descripción y el análisis de los fenómenos que se generan en la expansión territorial que implica el crecimiento de las ciudades, rebasando la capacidad de los tres órdenes de gobierno para planear y controlar el proceso de urbanización de manera anticipada. • Plantean que la configuración, dimensión y características de la expansión territorial de las ciudades en un Sistema Urbano Nacional, (a partir de la proliferación de grandes desarrollos habitacionales) denota una gestión conducida para efectos prácticos por las empresas promotoras de vivienda y no por las autoridades competentes en esta materia.
	Castro, Coulomb, León y Puebla (2006)	<p><i>"Los desarrolladores privados y la vivienda de interés social."</i></p> <p>La idea central se basa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • En su análisis señalan que los grandes desarrolladores privados y el Estado bajo un contexto de complicidad participan en el desarrollo de los programas, estrategias y políticas de vivienda en el país, permitiendo observar el protagonismo de la iniciativa privada en el desarrollo de vivienda formal y, en paralelo, su participación en la configuración del territorio.
Sociedad	Connolly D. (2006)	<p><i>"La demanda habitacional"</i>,</p> <p>Sus aportes radican en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La demanda habitacional, estudiando la vivienda desde la arista de la vivienda digna y decorosa. • Describe, analiza y cuestiona la clasificación y tipología que existe en torno a la definición de la vivienda dentro del marco normativo del país. • El estudio, observa que la definición de "vivienda digna" o "adecuada" en realidad no refiere a una vivienda digna, real, sino, que hace alusión a esquemas de índole capitalista y de apoyo al desarrollo inmobiliario, buscando solo dar solución a una demanda de vivienda a través de la oferta de vivienda inadecuada a las capacidades económicas y prioridades de las aspiraciones habitacionales de la población demandante.

Fuente: Elaboración propia con base a Scheingart y Patiño (2006), Eibenschutz y Goya (2009), Castro, Coulomb, León y Puebla (2006) y Connolly D. (2006).

1.1. La participación del Estado.

El Estado como autoridad, se encarga de regular la promoción, producción y oferta de vivienda formal, refiriendo las aportaciones de Schteingart y Patiño (2006), este lo hace mediante programas habitacionales a través de un marco legislativo programático e institucional.

En tal sentido el Estado juega un papel primordial en la configuración territorial, como autoridad normativa y reguladora; de las acciones tanto de instituciones que administran y ejecutan la norma, como de la iniciativa privada y de la sociedad. De este modo, y mediante la promoción de políticas habitacionales, programas y planes de desarrollo, bajo un marco normativo en materia de vivienda, se logra que la iniciativa privada participe en la promoción y producción de vivienda, a través de instrumentos y mecanismos acotados por las instituciones que regulan la autorización de proyectos habitacionales en el territorio mexicano.

Estas instituciones que ejecutan las políticas, programas y planes de desarrollo en materia habitacional, en su mayoría, trabajan con instrumentos obsoletos y modelos aplicados en otros países que en el mejor de los casos se aplican en México de manera tardía; asimismo, debemos tener en cuenta que el Estado trabaja con tres órdenes de gobierno (federal, estatal y municipal) y esto trae consigo la dificultad en la implementación de las políticas de un nivel a otro, en éste proceso de permeabilidad pueden pasar cuando menos otro par de años.

En todo el proceso normativo que regula el Estado para desarrollo de vivienda en México, la participación de la sociedad ha sido mínima o nula o bien es tomada en cuenta de manera simbólica pero no práctica efectiva y real, al grado de que las acciones habitacionales no satisfacen las necesidades reales de la población. En este punto se puede denotar la existencia de una disfuncionalidad, entre la participación y satisfacción de las necesidades de la sociedad y las medidas implementadas por el Estado que no contemplan la participación activa de la sociedad desde un inicio, en la implementación de la normatividad y las políticas, sino que, "se toma en cuenta a la sociedad" cuando el problema ya está desbordado. Diversos sucesos y hechos sustentan esta problemática, unos de los

ejemplos más claros y del dominio público, expuesto en el vigésimo quinto encuentro nacional de vivienda, son los cinco millones de viviendas abandonadas a nivel nacional, según datos del censo de población y vivienda 2010 elaborado por el INEGI.

Los problemas y crisis generados en torno a la vivienda son propuestos y resueltos por el binomio (Estado e iniciativa privada), sin considerar las causas reales de los problemas de la sociedad, las necesidades existentes y los problemas que atañen a esta. Solo se busca generar una política, tras otra, en el tema de la vivienda. Que en primer lugar satisfaga las necesidades económicas del Estado, y; en segundo lugar, el bienestar de la élite de la iniciativa privada en la que se encuentran los "desarrolladores" inmobiliarios de vivienda y la banca, dejando de lado las necesidades de la sociedad.

Un aspecto fundamental en el proceso de producción de la vivienda, ha sido la intervención del Estado Mexicano, que ha intensificado la participación del sector inmobiliario en la producción de vivienda, a través de políticas y programas que favorecen un sistema de mercado capitalista respaldado con financiamiento estatal. La promoción privada habitacional y sus modos de producción ha resultado en grandes conjuntos habitacionales que, por su tamaño y densidad, equivalen a la conformación territorial de una ciudad, aunque son planeados como fraccionamientos. La vivienda más que un bien de consumo emplazado para otorgar una vida digna a sus propietarios, es una variable financiera indexada que simboliza un motor de activación económica para el país. Como tal, prolifera en localidades que justifican el retorno de la inversión, desdeñando la importancia de su planificación como un recurso estratégico en el desarrollo económico sostenible del mercado interno, y determinante en el crecimiento urbano ordenado dentro del territorio mexicano. (Maya 2008)

La planificación del desarrollo urbano en México a través de programas y políticas para el desarrollo de vivienda rara vez está a la vanguardia o incluso por encima de propuestas generadas en Europa o Estados Unidos, pues en la mayoría de los casos se importa un urbanismo para el desarrollo del territorio, y la práctica de

este es tardía y caduca no sólo a lo que se está desarrollando en otros países, sino al contexto mismo de nuestras ciudades y de las necesidades reales y complejas respecto a la vivienda.

Al inicio de la administración del Presidente Vicente Fox (2002-2006) y la continuidad de la administración del Presidente Felipe Calderón (2006-2012) se dio un gran auge al sector inmobiliario en el país, la política de vivienda desarrollada durante estas administraciones permitieron dotar de vivienda a gran parte de la población. Pero ¿Qué tipo de vivienda, qué problemas se generaron y cuál fue el papel del Estado, de la Iniciativa privada y de la sociedad respecto a la vivienda formal que se desarrolla hoy en día en el territorio y cuáles son sus elementos?

Las problemáticas crecientes en este modelo urbano desmedido y complaciente de los intereses económicos del binomio: Estado e Iniciativa privada, como capitalistas, han borrado de la conciencia el desarrollo sano, coherente, planeado, productivo y humanitario de la sociedad, y han contribuido a generar, nuevos fenómenos sociales transgresores, grupos y sectores coercitivos, el crecimiento desmedido de la mancha urbana, la carencia de usos de suelo, la especulación interrenal en los precios de la tierra y de la vivienda; cualquiera que sea su tenencia, la explotación de los mantos acuíferos, la destrucción ambiental, por mencionar algunos.

1.2. Participación de la iniciativa privada.

La actividad inmobiliaria en México, ha estado vinculada a las políticas y a los programas habitacionales que el Estado ha generado. Surgió a comienzos de los años sesenta junto con el Programa Financiero de Vivienda (PFV), que con el apoyo del Estado permitió canalizar la producción de vivienda fundamentalmente a los estratos medios de la población urbana. (Maya 2008)

Investigadores como Maya (2008), señalan la problemática que existe en la producción de grandes conjuntos habitacionales, los cuales equivalen a la conformación territorial de una ciudad, sin los usos y servicios propios de esta. Por

tanto, su realización -planificada como un fraccionamiento- no propicia un crecimiento urbano ordenado y un desarrollo económico sostenible en el corto y mediano plazo, heredando a sus ocupantes problemas que van desde la falta de áreas comerciales y equipamiento, hasta la ausencia de centros de cultura y recreación o, en su caso, fuentes de empleo.

Continuado con lo señalado por Maya (2008) en México, como en muchos países de América Latina, los mega desarrollos habitacionales siguen siendo el camino para solucionar la enorme demanda de vivienda por parte de los sectores de población de medianos y bajos recursos económicos. Su diseño y planeación se rigen por criterios financieros, y se descuidan los aspectos sociales y culturales, así como las necesidades reales de estos residentes. Se olvida la importancia que tienen los espacios exteriores para el establecimiento de lazos sociales que, finalmente, traen como efecto el adecuado mantenimiento y conservación del conjunto habitacional, y, por supuesto, una mejor convivencia entre los vecinos.

Desde otro punto de vista, Maes (2012) expone que los conjuntos habitacionales sostenibles a gran escala en México han sido una manera creativa e inspiradora de lidiar con el déficit de vivienda, con la degradación del medio ambiente y con la falta de crédito que impide el acceso de las clases de renta más baja a la vivienda propia.

En este sentido los promotores de vivienda buscan generar la mayor ganancia y rentabilidad financiera en sus proyectos, buscando cumplir con lo mínimo y, de ser posible, encontrar los huecos normativos que el Estado ha impuesto con respecto a la autorización de proyectos habitacionales, tratando de satisfacer en lo mínimo las demandas del mercado al que está dirigido su producto y las reglas normativas establecidas por el Estado. Puesto que inclusive las normas establecidas traen consigo impuestos y derechos que genera la autorización de un proyecto habitacional, mismos que dan pauta a los inmobiliarios para encarecer los costos de venta de la vivienda, estos costos son discutidos y debatidos cada año en los diferentes espacios, organizaciones e instituciones en las cuales están involucrados tanto las empresas inmobiliarias de la vivienda como las instituciones

y organismos del Estado, y la pregunta que surge en este tema es: ¿Existe alguna organización de carácter social que participe en el debate y discusión de los costos de la vivienda?, quizá parezca aventurado el denotar que no existe una.

La producción de vivienda está ligada a una serie de fenómenos en torno a un sistema capitalista que rige el precio de la vivienda, cada vez más alejado de la realidad social. Es así que la producción de la vivienda está sujeta a un marco normativo y un sistema capitalista que ha logrado beneficiar a las empresa inmobiliarias de vivienda dejando grandes dividendos financieros para el Estado y la iniciativa privada, y dejando a la sociedad con problemas de rezago en materia habitacional, cumplimiento de obligaciones de carácter social, incremento del precio de la vivienda, mala calidad en la construcción, viviendas cada vez más pequeñas e inadecuada, descentralización de la ciudad, expansión de la mancha urbana, problemas de movilidad e inseguridad, entre otros, que atañen a la sociedad como usuario final.

El sector privado especializado en la vivienda gestiona, construye y promociona sus proyectos habitacionales, buscando siempre un beneficio económico, puesto que implica un negocio y no una acción de altruismo para la sociedad. Montaner y Muxi (2011) en su aportación denominada; "*Neofeudalismo inmobiliario: el problema de la vivienda y las casas vacías*", plantean un problema que se aborda desde una perspectiva de análisis en el contexto del continente europeo, en donde el neofundalismo inmobiliario es la analogía perfecta para ejemplificar que en la edad media los señores feudales se apropiaron de las tierras de los campesinos y en la medida en que existía crisis de recolección, incrementaron su ejército de siervos de la plebe, del pueblo. Hoy no sólo en el continente europeo sucede lo que los autores describen con esta analogía, al día de hoy en la segunda década del siglo XXI con esta idea podemos sugerir la existencia de un sistema financiero que ha logrado elaborar un proceso sofisticado para concentrar el poder y el dinero, para producir vivienda formal, que adquieren miles de empleados a través de hipotecas, financiamientos y/o cofinanciamientos, generando con esto siervos del sistema financiero.

1.3. Papel de la sociedad.

Pareciera sugerente y hasta evidente que la sociedad no es participe en el proceso de configuración del territorio mediante la producción de vivienda formal y tampoco se satisfacen sus necesidades.

El supuesto se puede analizar y apreciar con elementos cuantitativos y cualitativos, realizando el estudio y análisis que pretende la investigación al contrastar las interacciones y acciones de una triada disfuncional que ha convertido a la vivienda formal en un elemento clave del desarrollo económico del país, desempeñando un papel importante dentro del sistema capitalista, pero que, por otro lado, le ha costado a la sociedad la configuración de un territorio en caos, disgregado, con problemas de toda índole, sociales, económicos, de seguridad, movilidad, sustentabilidad entre otros más.

La vivienda sigue siendo uno de los principales bienes de consumo fundamentalmente para numerosos sectores de la población que en México aún carecen de una vivienda adecuada a sus necesidades. Se trata de los sectores de población de bajos recursos económicos, quienes han tenido que recurrir a procesos informales de producción de vivienda dentro de lo que se ha denominado como la "autoconstrucción" o la "producción informal o social" en un determinado territorio que para este tipo de producción se invade a través de movimientos sociales. Es curioso reflexionar en la comparación de términos; la "producción informal o social" y "producción formal" ya que este último término automáticamente hace a un lado a la sociedad, por lo menos a un porcentaje de esta, es decir que la "producción social" no es "producción formal" y en consecuencia la "producción formal" no es "producción social", ya que dejaría de ser una si es otra.

Así mismo, y dentro de un proceso formal de producción de vivienda, han participado otros sectores, destacando la relevancia que ha tenido el Estado mexicano y la empresa privada, representada por el sector inmobiliario y la banca especializada en el otorgamiento de créditos hipotecarios.

Los constructores-promotores forman parte de éstos agentes y, su interés radica en la creación de nuevos valores de uso (construyendo edificios y viviendas), con el propósito de conseguir valores de cambio que les procure rentabilidad y ganancias. Ubicados (los constructores-promotores) dentro de la esfera de la producción, intervienen en todo el proceso de desarrollo de las viviendas, desde la adquisición de la tierra, su construcción y venta, hasta en algunos casos actúan como entes financieras.

Aunado a lo anterior en México, el sector de la construcción vinculado con la producción de vivienda de interés social, ha requerido permanentemente de financiamiento público que le permita producir vivienda, particularmente la dirigida a los sectores medios y de bajos recursos económicos. Financiamiento mediante el cual, cubren las diferentes etapas ligadas con la producción de vivienda, que van justamente desde la adquisición del terreno y su urbanización hasta la construcción y comercialización de las viviendas.

Paradójicamente la sociedad queda al margen del proceso de producción de vivienda formal puesto que el marco normativo regulado por el Estado, coadyuva en gran medida a la iniciativa privada; inmobiliarias de vivienda y la banca especializada en el otorgamiento de créditos para el financiamiento de proyectos e hipotecas para la venta de viviendas. Puesto que las políticas, programas, leyes, planes y reglamentos que son administrados por las instituciones que de manera operativa autorizan los proyectos habitacionales y ejecutan las acciones emitidas por el Estado, establecen requisitos fuera del alcance de un ciudadano que no pertenezca o cuente con una empresa especializada en la promoción y producción de vivienda.

Conclusiones.

Una de las reflexiones es que el Estado norma la producción de vivienda como autoridad dejando en manos de la iniciativa privada el desarrollo de vivienda formal y la oferta de esta mediante diversos mecanismos financieros en los que de igual modo intervienen tanto la iniciativa privada como el Estado. Pero, ¿Qué hay

de la sociedad?, acaso es solo un espectador en el desarrollo del territorio y un consumidor de esta mercancía ofertada, pareciera obvio que el binomio Estado e iniciativa privada han logrado sus objetivos a costa de la sociedad que los sostiene. Esto sugiere la existencia de un trinomio disfuncional para la participación en la integración de un territorio en beneficio de la sociedad.

Bajo este esquema y estrategia de desarrollo, el modelo urbano esta esclavizado al desarrollo económico del país dejando de lado la importancia de la calidad de vida de los habitantes y la urbanización del territorio para el crecimiento de las ciudades, continúa obedeciendo capitales sin denotar interés en la competitividad, sustentabilidad, sostenibilidad y calidad de vida de sus habitantes. Ya que cada vez surgen nuevos fenómenos urbanos que deben ser atacados a manera de emergencias por un Estado incapaz hasta el momento de poder contar con un modelo urbano, que considere al ser humano como primer actor para el desarrollo.

Debemos aspirar a una "producción formal y social" a una "producción socio-formal" considerando la participación de la sociedad, dentro del marco normativo y del sistema financiero generando institutos u organizaciones que permitan evaluar y ser participes en el desarrollo del territorio en uno de sus principales temas como lo es el desarrollo de vivienda.

Bibliografía.

- Coulomb, R. y Schteingart, M. (2006). *Entre el Estado y el Mercado. La vivienda en el México de hoy*. México. H. Cámara de Diputados, LIX Legislatura, Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco y Miguel Ángel Porrúa.
- Connolly, P. (2006). "La demanda habitacional" en *Entre el Estado y el Mercado. La vivienda en el México de hoy*. México. H. Cámara de Diputados, LIX Legislatura, Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco y Miguel Ángel Porrúa.
- Eibenschutz, R. y Goya, C. (2009) *Estudio de la integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades en México, 1996-2006: dimensión,*

características y soluciones. México. Secretaría de Desarrollo Social y Universidad Autónoma Metropolitana.

Maya, E., Cervantes, J. y Rivas, A. (2008). "Crítica a la promoción privada de grandes conjuntos urbanos habitacionales" en Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica, Universidad de Barcelona, 26-30 de mayo de 2008. <http://www.ub.es/geocrit/-xcol/45.htm>

Maya, E. y Cervantes, J. (coord.) (2005). *La producción de vivienda del sector privado y su problemática en el municipio de Ixtapaluca, Estado de México*. El caso de la Unidad Habitacional de San Buenaventura. México: Plaza y Valdés y Facultad de Arquitectura. UNAM.

Maes, F. y otros (2012). "Sustainable Housing: A Solution for Mexico" en Knowledge@Wharton. Wharton School of the University of Pennsylvania.

Puebla, C. (2001). *Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras. Cambios en la política de vivienda en México*. México: El Colegio de México.

Schteingart, M. y Garza, G.. (1978). *La acción habitacional del Gobierno en México*. México, D.F.: El Colegio de México.

Schteingart, M. (2001). *Los productores del espacio habitable; Estado, empresa y sociedad en la ciudad de México*. El Colegio de México, México.