

LA INVESTIGACION URBANA EN AMERICA LATINA

CAMINOS RECORRIDOS Y POR RECORRER

VIEJOS Y NUEVOS TEMAS

Fernando Calderón / Henry Coing /
Carlos A. de Mattos / María Clara Echeverría /
Pablo Gutman / Etienne Henry /
Pedro Jacobi / Samuel Jaramillo /
Marco Negrón / Pedro Pérez /
Martha Schteingart / Alicia Ziccardi.

Mario Unda
(Editor)

2

ciudad 
centro de investigaciones 

La Gasca 326 y Carvajal
Telf. 230-192 Casilla 8311
Quito - Ecuador.

**LA INVESTIGACION URBANA EN
AMERICA LATINA
CAMINOS RECORRIDOS Y POR RECORRER
VIEJOS Y NUEVOS TEMAS**

Editor: Mario Unda

Primera Edición: CIUDAD 1989

Copyright: CIUDAD

VOLUMEN 2

Quito, Ecuador, 1989-1990

Portada: CIUDAD

Este libro se publica con el apoyo de la Fundación FORD.

307.76 Unda, Mario. Editor.

U55i La investigación urbana en América Latina. Viejos
y nuevos temas. Vol. 2, Quito, CIUDAD, 1990,
320 p.

/ URBANIZACION // SOCIOLOGIA URBANA /
/ INVESTIGACION URBANA // MOVIMIENTOS
SOCIALES URBANOS // AMERICA LATINA /..

INDICE

	Pág.
1. INTRODUCCION	I
2. La formación de investigadores urbanos en América Latina <i>Pedro Pirez</i>	9
3. El desenvolvimiento de la discusión sobre la urbanización latinoamericana: ¿Hacia un nuevo paradigma de interpretación? <i>Samuel Jaramillo</i>	35
4. De la "ciudad radiante" a la "ciudad ilegal". Medio siglo a la búsqueda de la ciudad latinoamericana <i>Marco Negrón</i>	75

5. Mito y realidad de la planificación regional y urbana en los países capitalistas latinoamericanos
Carlos A. de Mattos 121
6. Servicios urbanos: ¿viejo o nuevo tema?
Henry Coing 155
7. ¿Adonde vas? o cómo la investigación urbana aborda el transporte
Etienne Henry 169
8. Problemas y políticas de vivienda en México
Martha Schteingart 195
9. El Pedro, la Juana, la investigación y el hábitat
María Clara Echeverría 221
10. Cambio tecnológico y crecimiento urbano: una agenda para la investigación en América Latina
Pablo Gutman 251
11. Urbanización y democracia local en América Latina
Fernando Calderón 265

- 12. Reflexiones sobre la investigación urbana
y el poder local**
Alicia Zicardi 273
- 13. Movimientos sociales urbanos en el Brasil.
Reflexiones sobre la literatura de los años
70 y 80**
Pedro Jacobi 297

PROBLEMAS Y POLITICAS DE VIVIENDA EN MEXICO

Martha Schteingart

1. INTRODUCCION

En este trabajo nos proponemos presentar un análisis sintético de la investigación referida a los problemas y políticas de vivienda en México, desde comienzos de los años cincuenta hasta la actualidad. El momento de inicio del estudio ha estado determinado por la existencia de trabajos sobre el tema que, por lo menos, han resultado accesibles a través de la consulta de bibliografías disponibles o balances anteriores de la investigación urbana.

Nos ha parecido pertinente no partir de periodizaciones realizadas en otros trabajos sino más bien seguir una evaluación por décadas, para luego realizar nuestros propios cortes temporales a partir del análisis de la bibliografía que se adjunta.

Más que una consideración exhaustiva de la literatura sobre la temática que nos ocupa¹ haremos referencia a los trabajos más salientes y representativos de los diferentes subtemas y enfoques que se incluyen dentro de este campo de estudio, poniendo énfasis, en la medida de lo posible, en las metodologías y fuentes de información utilizadas, en el contexto institucional en que fueron realizados, así como en los avances que ellos representan para un conocimiento más científico del campo en cuestión. Un aspecto que nos ha parecido impor-

tante plantear, es el de la vinculación "investigación académica-Estado", sobre todo por la índole del tema, tan relacionado con la acción de las instituciones oficiales y además porque, en términos generales, el Estado se ha ido convirtiendo (tanto en México como en otros países) en centro de demandas y apoyos para la investigación en ciencias sociales. Las interacciones entre sectores académico y oficial, se reproducen a través de una trama de oferta y demanda de nuevos temas que nutren el desarrollo de la investigación, y que en parte provienen de la necesidad de mejorar teorías, metodologías y técnicas para la comprensión de lo ocurrido, para el diagnóstico de lo que está ocurriendo, para el pronóstico del porvenir, y el diseño de estrategias e instrumentos para operar. Sin embargo, la investigación tiene también una dinámica propia ya que se da un proceso autoexpansivo y autoalimentado que proviene de los problemas, necesidades y limitaciones del propio quehacer académico². Como parte de él, la formación de los investigadores, dentro o fuera del país, y las influencias académicas de algunos países centrales juegan un papel muy importante en la orientación de los programas, la elección de temas prioritarios, y la definición de marcos teóricos.

Trataremos de mostrar a través de esta presentación cómo se han dado las relaciones con el Estado y cómo se ha ido constituyendo y transformando un medio adecuado para la investigación urbana, dentro de instituciones académicas ya existentes o de otras que fueron creándose más recientemente.

También es importante tener en cuenta qué ha ocurrido con las relaciones entre el sector académico y las organizaciones o grupos populares, sobre todo cuando se trata de investigaciones centradas en el análisis de la problemática habitacional de esos grupos. Es decir, que la dinámica del sector académico está necesariamente condicionada por sus relaciones con otros sectores de la sociedad, y por el juego interno de intereses e influencias.

Hasta este momento no se han producido trabajos especiales que evalúen las investigaciones en materia habitacional en México; algunos (que se incluyen en la primera parte de la bibliografía) analizan los aportes de los estudios urbano-regionales, y sin duda el trabajo más completo y sistemático es el realizado en El Colegio de México (Unikel y Lavell, 1979). Sin embargo, esta evaluación abarca un

campo muy amplio y heterogéneo, por lo cual sus autores no han podido profundizar en las distintas áreas temáticas consideradas. Así los estudios referidos a vivienda ocupan un lugar bastante secundario y los comentarios con respecto a los mismos son muy generales y a veces poco precisos. El balance más actualizado realizado en la UAM Azcapotzalco (Universidad Autónoma Metropolitana, 1985) también cubre un campo muy amplio, y aunque incorpora alguna bibliografía más reciente, no la analiza sistemáticamente; el tema que nos ocupa queda nuevamente relegado.

2. LA INVESTIGACION SOBRE VIVIENDA ANALIZADA POR DECADAS.

Los trabajos que analizaremos a continuación comprenden publicaciones y documentos oficiales, libros y artículos publicados por instituciones académicas y editoriales comerciales así como algunos documentos de investigación (incluido tesis) o ponencias presentadas en foros o seminarios académicos, que no han sido editados.

En general, la mayor parte de los estudios incluidos en la bibliografía están publicados, y somos conscientes que el número de documentos y tesis no publicados es muchísimo menor que el que seguramente existe (aquí sólo aparecen aquellos a los que hemos tenido acceso). También se incluyen algunos trabajos de investigadores mexicanos publicados en el extranjero, y aquellos de estudiosos extranjeros aparecidos en sus respectivos países, siempre que no estén editados en México.

Nos ha parecido interesante considerar para cada etapa el número de trabajos así como el tipo de publicación y el origen de los mismos, información adicional que nos permitirá completar el balance para cada década, y observar los cambios ocurridos, en un sentido global, a lo largo del período considerado.

2.1. Etapa 1950-1959.

En los años cincuenta se destacan las investigaciones efectuadas en algunos organismos públicos especializados, sobre todo en el Instituto Nacional de la vivienda, publicados hacia fines de esta década

(Instituto Nacional de la Vivienda, 1958 a,b y c) y que junto a las del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas de 1952, constituyen las primeras denuncias del agudo problema de la vivienda que comenzaba a sufrir la población de escasos recursos de la Ciudad de México.

Al finalizar la segunda guerra mundial sólo existían programas públicos menores de vivienda; pero como consecuencia del proceso de rápida urbanización y del surgimiento de nuevos grupos sociales comienza a producirse una demanda creciente de vivienda urbana que se consideró necesario atender. Así, en los años cincuentas se crean nuevas instituciones como el Instituto Nacional de la Vivienda, y se modifican otras como el citado Banco Nacional Hipotecario, para responder más adecuadamente a las demandas de la población³.

En este contexto, entonces, que se realizan importantes estudios sobre el tema, muy vinculados a las necesidades de intervención del Estado y usando las técnicas y concepciones en boga en ese momento. La ausencia de instituciones académicas o privadas dedicadas a la investigación en estos temas, impulsó a los organismos implicados a efectuar sus propios estudios.

Así el trabajo titulado **Herradura de Tugurios** (INV, 1958), uno de los más difundidos, fue realizado con la intención de brindar una base para la elaboración de programas a corto y mediano plazo de regeneración urbana, en una área considerada como el corazón de la Ciudad de México. En él se propone la eliminación del tugurio y su sustitución por nuevas habitaciones. Contiene un relevamiento de la zona, con una minuciosa descripción de las condiciones físicas de las viviendas y de las características de los pobladores, obtenidos a partir de una encuesta, incluyendo además todos los elementos para un proyecto urbanístico. Este trabajo está inspirado en los conceptos higienistas de la época, y en la consideración del tugurio como un "cáncer urbano" que hay que erradicar, visión que predominó en los años cincuentas en América Latina. Los demás trabajos realizados por los organismos mencionados presentan un carácter similar.

Otros trabajos de la década, que vale la pena destacar, son los realizados por el antropólogo norteamericano Oscar Lewis (Lewis O., 1959), sobre todo el referido a la cultura de la vecindad en México.

Si bien este estudio no está centrado en la vivienda, hace referencia a ella, al atribuir un papel destacado a la vecindad central en la Ciudad de México, como el marco espacial donde se desarrolla la **cultura de la pobreza**. Veremos más adelante cómo se da una continuidad de este tipo de análisis culturalistas y psicologizantes, en los estudios relativos a los migrantes y las "zonas marginadas", realizados sobre todo por otros estudiosos norteamericanos.

El panorama de esta etapa se completa con algunos trabajos de tipo "ensayístico", contruidos a partir de intuiciones o de un conocimiento directo de situaciones muy puntuales. Ellos irán teniendo un peso cada vez menor en la literatura especializada, a medida que la investigación académica vaya cobrando amplitud y mayores alcances.

2.2. La etapa 1960-1969.

En esta época continúan algunos estudios importantes realizados por organismos del Estado, y entre estos se destaca el que llevó a cabo el Instituto Mexicano del Seguro Social en 11 ciudades del país (IMSS, 1967)⁴. Este estudio, realizado entre 1962-63 por un gran equipo interdisciplinario de arquitectos, antropólogos, sociólogos y psicólogos se apoyó básicamente en la rigurosa elaboración de muestras estratificadas de las viviendas en cada una de las ciudades, en la aplicación de encuestas muy detalladas de las viviendas y sus ocupantes y en el análisis habitacional por sectores urbanos. El trabajo partía de la premisa que "los datos que ilustran el problema sólo tienen utilidad si esa información es suficiente para fundar en ella acciones eficaces para la solución del problema". Se pensaba entonces que describir la calidad física de la vivienda y señalar las discrepancias entre los requerimientos de las personas y sus habitaciones, implicaba definir "el problema de la vivienda" y conocer cuáles podrían ser las acciones adecuadas para resolverlo.

A pesar de las limitaciones señaladas en cuanto al enfoque general utilizado, y de la posición ingenua que tenían sus autores con respecto a la posible solución de los problemas planteados, el trabajo ha permitido ofrecer un cuadro muy detallado de la calidad y situación física de la vivienda en las 11 ciudades, así como sus deficiencias e inadecuaciones. Además, el estudio ha aportado elementos relevan-

tes en cuanto a la subdivisión interna de esos centros urbanos en zonas homogéneas, establecidas en base a la calidad de la vivienda que sirvió luego para otras investigaciones importantes sobre migración, estructura ocupacional y movilidad en la Ciudad de México (Unikel y Lavell, 1979).

Otro grupo de trabajos de esta década fué realizado en Monterrey (importante ciudad industrial del país), donde en el Centro de Investigaciones Económicas de la Universidad de Nuevo León se desarrolló una breve etapa de estudios locales referidos, algunos de ellos, a los pobres de la ciudad y al problema de la vivienda [Centros de Investigaciones Económicas, 1967 (a)].

Dentro de estudios urbanos que implícitamente consideran aspectos habitacionales, podemos mencionar el trabajo del geógrafo francés Bataillon sobre las zonas suburbanas de la Ciudad de México (Bataillon C., 1968) y realizado en el Instituto de Geografía de la UNAM. En este estudio el autor se refiere a los tipos de hábitat suburbanos, en un momento en que el viejo concepto de Ciudad de México, debe ser reemplazado por el de "un inmenso espacio complejo". Dentro de un enfoque netamente descriptivo de la geografía urbana, se usan mapas y gráficas para ilustrar las características de los tipos de hábitat que iban apareciendo, destinados a diferentes grupos sociales. El trabajo tiene el mérito de sistematizar alguna información disponible, complementándola con observaciones directas, para entregar una primera descripción de nuevos fenómenos metropolitanos.

En esta década se presentan, entonces, análisis y encuestas minuciosos realizados, como en los cincuentas, por organismos públicos y algunos estudios académicos desarrollados en centros universitarios por economistas y geógrafos.

Aunque entonces las investigaciones urbanas en América Latina estaban marcadas por la teoría de la marginalidad, no encontramos aún en nuestra bibliografía trabajos importantes que intenten describir los "cinturones de miseria" de las ciudades con un enfoque funcionalista de ese tipo.

2.3. La etapa 1970-1979.

El número de trabajos aumenta notablemente en esta etapa, diversificándose además las orientaciones prevalecientes, el tipo de instituciones donde se investiga y las disciplinas involucradas. El número de trabajos aumenta más de 5 veces con respecto a la década anterior.

En los primeros años continúan los análisis centrados en una concepción físico-espacial de la problemática habitacional (BANOBRAS, 1970; INFONAVIT 1975), agregándose además estudios de corte sociológico funcionalista, como los de Cornelius (1973). En ellos se pone énfasis en los efectos que tienen las colonias "marginales" sobre los migrantes a la ciudad; el lugar de residencia y más específicamente, las necesidades de la comunidad en cuanto a tierra, servicios y vivienda, influyen en la conducta y las actitudes políticas de los migrantes pobres. A partir de estudios efectuados en varias colonias que tenían diferente grado de consolidación en la Ciudad de México, Cornelius deduce que los niveles más bajos de demanda se encuentran en comunidades que habían logrado mayor seguridad, demostrando al mismo tiempo que las colonias populares no son un foco de subversión sino un medio donde los habitantes muestran un bajo nivel de politización que puede aún reducirse si se mejoran sus condiciones materiales de vida. La erradicación, como se planteaba en los cincuentas, no es necesaria y las colonias pueden transformarse en un lugar de "integración" de los migrantes al medio urbano.

También a principios de los setentas John Turner y algunos de sus discípulos y colaboradores realizaron estudios para México, como asesores de algunas instituciones del Estado (Departamento del Distrito Federal y AURIS⁵). Estos partían de la premisa de la superioridad de la autoconstrucción en relación a la vivienda realizada por instituciones públicas, y tanto los análisis como las recomendaciones emanadas de los trabajos estaban orientados a estimular políticas de apoyo a esa forma de producción habitacional (Turner J., 1971 y Sudra T., 1975).

Desde algunos centros académicos norteamericanos como la Universidad de Texas también se impulsaron estudios tendientes a confirmar las tesis y puntos de vista de Turner sobre las características y

soluciones habitacionales para los migrantes pobres (Ugalde A., 1975). A partir de una encuesta aplicada en una colonia de Cd. Juárez, (en la frontera de México con E.E.U.U.) para conocer las condiciones de vida de los migrantes, se concluye que la autoconstrucción permite producir viviendas aceptables, que van mejorando con el tiempo: "En los países pobres la autoconstrucción es un recurso para procurarse empleo e ingresos; la casa otorga una manera de ahorro y resistencia a la inflación..."

Para completar la presentación de los trabajos referidos a los migrantes, a sus actitudes políticas y a la marginalidad social, realizados en la primera mitad de los setentas, debemos mencionar el estudio de Lomnitz (1975), de tipo antropológico y orientación "marginalista" y la investigación de Montaña (1975-1976) sobre la politización en los asentamientos espontáneos; esta podría considerarse como un trabajo de "transición" entre aquellos de corte funcionalista que hemos mencionado y los de orientación marxista o "histórico estructural" que presentaremos más adelante.

Independientemente de las interpretaciones sociológicas y políticas que se encuentran y de las connotaciones que ellas pueden tener para la práctica social, no cabe duda que estos trabajos aportan algunos elementos importantes para el conocimiento de las condiciones físicas y sociales en las que se desarrollaba la vida de crecientes contingencias de migrantes pobres en las ciudades. Dentro de esas condiciones el problema de la vivienda ocupaba un lugar relevante.

Por esos mismos años, se lleva a cabo en El Colegio de México una investigación realizada por economistas (con apoyo financiero de la OCDE y algunos bancos internacionales) para calcular la posible generación de empleo a través de la construcción de vivienda. Utilizando diferentes modelos y técnicas complejas de cálculo, se estimó la generación de empleo directo e indirecto según tipos de vivienda, insumos utilizados y tecnología adoptada, estimaciones que se vinculan posteriormente a aspectos financieros y de inversión. Por esta vía del análisis económico neoclásico, se llega a la conclusión que la vivienda para los sectores de menores recursos (a pesar de los subsidios que requiere por parte del Estado) es la más adecuada para la reactivación económica y la generación de empleo. Así, decisiones políticas como la creación de los Fondos de la Vivienda para Traba-

jadores, quedarían reafirmadas por estudios económicos realizados más o menos contemporáneamente.

Desde 1975 comienza a desarrollarse en México una nueva orientación de los estudios urbanos y habitacionales, así como una multiplicación de los mismos en diferentes instituciones académicas y centros privados, que se nutren de los aportes de especialistas mexicanos, formados en centros universitarios, sobre todo europeos, y también de profesionales latinoamericanos que tuvieron que dejar sus países de origen por razones políticas.

La apertura democratizante del gobierno de Echeverría permitió crear un clima político adecuado para la búsqueda de nuevas orientaciones críticas en las ciencias sociales y en la investigación urbana en particular. Esa apertura coincidía con el análisis de los problemas urbanos, que comenzó a darse sistemáticamente en Francia desde comienzos de los setentas, siendo su impacto enorme en otros países, incluyendo algunos latinoamericanos.

Al mismo tiempo, la creación, entre otros, de nuevas instituciones y programas habitacionales y de regularización de la tenencia de la tierra⁶, por la citada administración echeverrista, generó una demanda de estudios y propuestas y un ambiente propicio para el desarrollo de la investigación y la reflexión en torno a los problemas y políticas urbanas.

De esta manera, la coincidencia de una coyuntura interna favorable y de factores externos que incidieron en el impulso de ideas y teorías nuevas, como en el aporte de recursos humanos y financieros importantes, ha colaborado indudablemente para hacer factibles los avances conseguidos a través de las investigaciones que presentamos a continuación.

El primer trabajo publicado, que se propone explícitamente analizar el problema de la vivienda en México presentando los elementos empíricos del mismo en el contexto de la lucha de clases, es el de Oscar Núñez (1974). En él analiza básicamente los alcances y contenidos sociales de cuatro programas urbano-habitacionales del Estado, al que considera "instrumento privilegiado de las clases dominantes para realizar sus intereses"⁷.

Pero, en realidad, la primera investigación de gran envergadura realizada en el país, dentro del enfoque marxista aplicado a los estudios urbanos de la época, fue la de COPEVI. Ella se llevó a cabo entre 1975 y 76, coordinada por P. Connolly, como parte de un proyecto para estudiar la vivienda de bajo costo en siete países latinoamericanos, con el patrocinio del Centro de Investigaciones para el Desarrollo Internacional (IDRC), la coordinación de SIAP y el asesoramiento de Emilio Pradilla.

El estudio se dividió en cinco sub-temas, referidos a los agentes financieros, la industria de la construcción, el mercado del suelo urbano, las políticas del Estado y las soluciones habitacionales existentes. Sólo una parte de los trabajos fue publicada en tres volúmenes (COPEVI, II, III y IV, 1977), quedando el resto del trabajo en documentos mimeografiados (Connolly P., 1975 y 1977; Connolly P. y Romero G., 1975). Como aclaran los autores, la investigación pretendía abarcar diversos aspectos del problema habitacional, (aún cuando no se profundice mucho en alguno en particular) para dar una visión global del mismo; ello resulta indispensable debido al estado del conocimiento sobre el tema en ese momento.

El trabajo utiliza variadas fuentes de información como censos, documentos oficiales, recortes periodísticos y trabajos de campo realizados por COPEVI durante doce años de actividad⁶. Ello les ha permitido reunir una gran información sobre los diferentes sub-temas tratados, aunque no la suficiente para apoyar algunas conclusiones que se han sacado con respecto a la vinculación del sector inmobiliario al capital financiero, o a la acumulación de capital en general.

También en esa época el grupo de Sociología Urbana de la UAM Azcapotzalco integrado, entre otros, por algunos miembros del equipo anterior, realiza una evaluación de INFONAVIT (sobre todo de uno de sus conjuntos habitacionales más importantes: el Rosario), por encargo de la misma institución. Este interesante trabajo, que no ha sido publicado y casi no ha circulado, se propone evaluar las nuevas modalidades de intervención del Estado así como los fenómenos sociales que aparecen dentro de un gran conjunto habitacional. En su desarrollo, el estudio incluye elementos metodológicos relevantes para la evaluación de una política de vivienda, y más específicamente para explicar porqué se crea una institución con de-

terminadas características, haciendo referencia a los agentes sociales que participan en su promoción y funcionamiento posterior.

Un aspecto que se considera fundamental para comprender la lógica de acción de la institución, se refiere a la racionalidad de acumulación del sector privado de la construcción y a cómo ésta interfiere en la eficacia de la política de vivienda del INFONAVIT; en otras palabras cómo el patrón de dominación definido como organización del poder económico se expresa en el control del aparato del Estado. Sin embargo este aspecto queda poco estudiado, debido, en parte, a las dificultades implícitas en este tipo de análisis. Luego volveremos sobre este punto.

La parte quizás central del trabajo (aunque metodológicamente es menos novedosa) presenta los resultados de una encuesta a la población del conjunto habitacional El Rosario, referidos a la situación social de los trabajadores, sus condiciones de vida, su práctica colectiva y su conciencia social y urbana. Estos análisis son comparados con los de otro conjunto estudiado, y constituyen de los primeros intentos de evaluar el impacto producido por las nuevas políticas habitacionales del Estado.

Que una investigación de este tipo se realice a partir de una demanda del sector público, resulta realmente sorprendente en México, y sólo puede explicarse si se tiene en cuenta las condiciones de la coyuntura política a la que ya hicimos referencia.

Esta investigación fué asesorada por M. Castells quien además después de una corta permanencia en México elaboró un trabajo de evaluación de las políticas urbanas de la época (Castells, 1977), apoyándose en un conjunto de estudios realizados por equipos de investigación formados en México. Creemos importante hacer notar que este tipo de trabajos, más que estimular estudios en profundidad, planteando preguntas que los especialistas locales deberían responder, promueven, por el contrario, la presentación de conclusiones e interpretaciones poco consistentes, que no surgen de los análisis concretos, sino de generalizaciones elaboradas en otros contextos, y a veces tampoco muy probadas para esos casos.

No podemos analizar aquí en detalle las contradictorias afirmaciones de Castells, con respecto a las políticas urbanas del gobierno de Echeverría, pero sí creemos que han tenido una influencia negativa para los investigadores que estaban comenzando a trabajar dentro de esta perspectiva. Ello sin negar muchos de los aportes positivos que los trabajos de ese autor han tenido, sobre todo para romper con las explicaciones tecnocráticas y funcionalistas.

También a la misma época corresponde el estudio más completo sobre **políticas habitacionales del Estado**, realizado por El Colegio de México, a instancias del B.I.D., como parte de una serie de estudios sobre el tema, efectuados en varios países de América Latina con motivo de la Conferencia Mundial de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos (Vancouver, 1976), (Garza G. y Schteingart, M., 1978). Este ha utilizado una visión similar a las anteriores, en cuanto a la definición de los elementos constitutivos de la problemática de la vivienda en una sociedad capitalista, en cuanto a la concepción general del Estado y de las contradicciones sociales. Aunque también se incorpora la dimensión socio-política a la interpretación de los fenómenos analizados, el trabajo hace más énfasis en los aspectos económicos del contexto general, y de los procesos de producción, intercambio y consumo de la vivienda, en los diferentes programas considerados.

Sin embargo, los procesos de producción sólo están analizados de manera muy superficial y fue a partir de esta investigación que pudimos comprobar que las acciones del Estado no podían entenderse de manera cabal sin considerar las prácticas específicas de los otros agentes actuantes, y sobre todo de las empresas privadas promotoras y constructoras que juegan un papel fundamental dentro del conjunto. Para responder a esa inquietud, surgió del mismo proceso investigativo, comenzamos el estudio del **sector promocional privado de la producción de vivienda**, cuyos primeros resultados fueron dados a conocer hacia fines de la década de los setenta (Schteingart M., 1978). Esta investigación fue en sus comienzos de carácter exploratoria, y tomó como referencia teórica y empírica los trabajos de Ch. Topalov para el caso francés, que tuvieron el mérito de ser de los primeros en entrar al análisis detallado de los agentes capitalistas que participan en la producción y circulación de la mercancía vivienda.

Para terminar el análisis de esta década debemos referirnos al conjunto de estudios que el Departamento del Distrito Federal encargó a COPEVI, como base para sus planes y propuestas de desarrollo urbano. (COPEVI 1973, 1976 y 1978). Si bien se trata de trabajos netamente descriptivos, vinculados a la planificación, aportan una información y análisis muy valiosos para un mayor conocimiento de la situación socio-espacial y habitacional de la Cd. de México. A diferencia de las décadas anteriores en que los estudios eran realizados por los mismos organismos públicos, en esta época ellos se encargan a despachos privados, o a instituciones académicas, apoyando de alguna manera a los nuevos equipos de investigación que se fueron creando.

2.4 La década de los Ochenta

La gran proliferación de estudios aparecidos en los últimos seis años nos ha llevado a plantear una clasificación temática de los mismos, y a intentar básicamente un análisis de contenido de tipo más general, referido a esos conjuntos temáticos:

A partir de la consideración de los trabajos incluidos en la bibliografía hemos elaborado el cuadro siguiente:

Temas	Década 80		Década 70-80	
	Nº de trabajos	%	Nº de trabajos	%
-Políticas habitacionales	13	13.6	11	34.3
-Situación habitacional	4	4.2	6	18.7
-Asentamientos populares	22	23.2	8	25.0
-Autoconstrucción	12	12.6	2	6.3
-Suelo	11	11.6	2	6.3
-Industria de la Construcción	2	2.1	2	6.3
-Fraccionadores y promotores	7	7.4	1	3.1
- Vivienda en Renta	7	7.4	-	-
- Consecuencias del Sismo	14	14.7	-	-
- Estudios comparativos	3	3.2	-	-
TOTAL	95	100.0	32	100.0

Nota: Sólo se incluyeron los trabajos producto de investigaciones.

Del análisis del cuadro podemos deducir que últimamente se ha dado una concentración muy grande de trabajos referidos a la problemática de los asentamientos populares y la autoconstrucción (35% del total). Por otra parte, los sismos ocurridos en septiembre de 1985 han generado también un número considerable de estudios, sobre todo si tenemos en cuenta que ellos se han llevado a cabo en sólo un año y medio. Nos ha parecido interesante comparar estos datos con los de la década anterior, para poder observar los cambios ocurridos en cuanto a énfasis temático. Podemos comprobar que mientras en la década pasada la mayor proporción de trabajos se refería a las políticas habitacionales, representando además un porcentaje considerable aquellos que describían la situación habitacional, en los últimos años, este tipo de estudios ha perdido mucho peso dentro del conjunto. Los trabajos sobre asentamientos populares presentan una importancia similar en ambas etapas, habiendo crecido bastante en los ochenta el interés por los análisis de la problemática del suelo urbano y la autoconstrucción. El tema de la vivienda en renta parece que recién comienza a tratarse en los últimos años¹⁰.

Dentro de los trabajos que analizan las políticas del Estado en materia habitacional, encontramos algunos referidos a determinadas coyunturas históricas, como el Cardenismo, el sexenio de López Portillo, o los primeros años de la crisis (Perló, 1980; García-Perló, 1982; Schteingart 1984) y otro grupo que estudia los programas y acciones de alguna institución específica como FOVI ó INFONAVIT (Román, 1983; García Perló, 1984). Mientras que en la década pasada varios estudios sobre este tema se trataron de ser más abarcativos y globalizantes, en los años recientes ellos tienden a referirse, casi exclusivamente a aspectos parciales, locales o coyunturales, con el objeto de profundizar en el conocimiento y evitar las generalizaciones que se venían haciendo anteriormente. En general, podemos decir que existe una continuidad de enfoques en estos trabajos con relación a los realizados en la segunda parte de la década anterior.

Con respecto a los estudios referidos a la situación habitacional, (para Orizaba, Córdoba, el Distrito Federal y el conjunto del país), ellos difieren en su orientación, ya que aquellos realizados en el sector público (COPLAMAR, 1982 y Stolarski, 1982) son de tipo descriptivo, poniendo énfasis, sobre todo, en los aspectos físicos de la vivienda, en una tipificación de la misma, o en la adecuación entre marco fisi-

co y necesidades familiares (con la perspectiva tradicional del déficit). En los estudios (tesis de Maestría) realizados en el ámbito académico (Rebolledo, 1985; Azogue, 1983) la situación de la vivienda se vincula, en cambio, a factores sociales, como la ubicación de las familias dentro de la estructura de clases de la sociedad, o bien a la incidencia de las políticas del Estado sobre la producción, circulación y consumo de las viviendas, en diferentes períodos históricos.

Con respecto a los estudios sobre asentamientos populares, los enfoques han cambiado totalmente con respecto a aquellos prevalecientes en los trabajos funcionalistas y marginalistas de principios de los setenta. Aunque dentro de estos estudios existen diferencias de énfasis temático, la mayoría prioriza los aspectos de **apropiación ilegal del suelo, los procesos de regularización y consolidación de la colonia, las luchas que han llevado a los pobladores a enfrentarse con el Estado o con otros agentes sociales: en general dentro de un marco explicativo histórico-estructural. Es decir, que la existencia de estos asentamientos se explica a partir del proceso global de urbanización capitalista, y más específicamente de los procesos de producción del marco construido para diferentes estratos sociales, dentro de los cuales las acciones de los agentes involucrados (incluyendo las variadas instancias del aparato del Estado) y las contradicciones y conflictos entre los mismos ocupan un lugar privilegiado del análisis. Por otra parte, la necesidad de vincular los aspectos de inserción de la población asentada, dentro del mercado de trabajo urbano, con aquellos referidos al acceso al consumo colectivo, ha ido surgiendo de manera cada vez más clara para elaborar una explicación articulada de estos fenómenos de la urbanización popular.**

Aunque también están referidos a los asentamientos populares, preferimos considerar en un grupo separado a aquellos trabajos centrados en la **producción popular de la vivienda, o sea en la autoconstrucción total o parcial de la misma. El conocimiento de esos procesos (y sus implicaciones con respecto a las políticas públicas) ha sido impulsado en parte por el mismo sector oficial, que ha venido desarrollando nuevos programas de apoyo a la producción popular de vivienda, sobre todo a través de FONHAPO¹¹. Ello se ha vuelto más imperioso debido a que, con la crisis, los sectores de la población que no tienen acceso a los programas de vivienda terminada son cada vez más numerosos, al mismo tiempo que aumentan las dificult-**

tades para autoconstruir individualmente una morada por más mínima que sea.

Así, se han realizado varios estudios basados en encuestas, en diferentes ciudades del país, para conocer con mayor detalle cómo se han dado los procesos de "autoconstrucción" (Bazant, 1982, Legorreta, 1984, Hiernaux, 1986, Castañeda y Villareal, 1986). Las encuestas promovidas por CECODES¹² se realizaron en general antes de la crisis de 1982, que impactó fuertemente el consumo de los sectores populares. Más recientemente se llevó a cabo en El Colegio de México, un estudio que, a través de entrevistas con informantes claves de colonias populares de la Cd. de México, intenta dar algunos elementos para una evaluación más actualizada de la producción habitacional popular (Schteingart, 1986). Estos trabajos se complementan con algunas evaluaciones de los programas oficiales de autoconstrucción (Mier y Terán 1982; Ziccardi y Mier y Terán, 1985).

Tanto los estudios más globales sobre los asentamientos irregulares, como los más específicos centrados en la "autoconstrucción" de la vivienda, están referidos principalmente a casos concretos, de diferentes ciudades del país. Ello ha permitido comenzar a superar la etapa de grandes generalizaciones sobre estos fenómenos de la urbanización, para entrar a la consideración de las diversas situaciones concretas que se dan dentro de una realidad compleja y cambiante, sobre todo a partir de la gran crisis económica que afecta al país desde 1982.

Al mismo tiempo, en muchos casos, a través de estos trabajos se ha establecido una vinculación más permanente y productiva con los habitantes de las colonias estudiadas y sobre todo con las organizaciones independientes del partido oficial.

El cuarto grupo de trabajos de investigación se refiere a la problemática del suelo urbano (íntimamente vinculado a la vivienda). Aunque algunos aspectos de la legalidad de la tenencia y de las formas de apropiación y regularización de la tierra, han aparecido tratados para casos específicos de asentamientos irregulares, dentro del segundo grupo de trabajos, en este caso se trata de estudios más generales sobre esa problemática.

Los trabajos sobre **precios del suelo** han sido muy escasos, sobre todo utilizando interpretaciones a partir de la teoría marxista de la renta, debido a las enormes dificultades para operativizar los conceptos utilizados en la misma. Últimamente este tema ha vuelto a generar el interés de algunos investigadores, los que han formado una red para promover e intercambiar estudios al respecto. Sin embargo, en un foro organizado recientemente (que convocó principalmente a investigadores de centros universitarios de provincia) sólo un trabajo se refirió específicamente a la temática de los precios y la renta del suelo, en Tijuana (Arce Luna, 1987).

En cambio, el tema de **la urbanización de los terrenos correspondientes a los núcleos agrarios** (ejidales y comunales), en las áreas de expansión de las ciudades, ha ocupado el interés de varios investigadores, debido básicamente al rápido crecimiento de las mismas sobre ese tipo de tenencia, a los múltiples conflictos que él ha generado, y a la necesidad de explicar los particulares procesos y relaciones sociales que acompañan el crecimiento de las ciudades mexicanas. Esos procesos y relaciones no se dan en la urbanización de otros países latinoamericanos. Estos trabajos se han realizado principalmente para la Cd. de México (Cruz, 1982; Durand, 1983 y Calderón 1986) y en mucho menor medida para otras ciudades (Hiernaux y Laurelli, 1982, Univ. Autónoma de Querétaro, 1987).

Dentro de estos estudios destacan los realizados por Antonio Azuela que, incorporando **la cuestión jurídica en el análisis urbano**, ha enfatizado el papel del orden jurídico como condicionante de los procesos de formación y consolidación de los asentamientos irregulares, y particularmente de aquellos que se establecen sobre terrenos ejidales (Azuela, 1982, 1984, en prensa).

Los estudios sobre **los agentes capitalistas que participan en el proceso de producción de la vivienda** son aún muy limitados, principalmente aquellos referidos a la construcción (Connolly, 1987; Ziccardi, 1986). En cuanto a los promotores inmobiliarios y los fraccionadores capitalistas la investigación sigue siendo todavía bastante reducida, aunque se han agregado a nuestros análisis para la Ciudad de México algunos para otras ciudades como Querétaro y Mazatlán (García B., 1986; Martínez del Villar, 1987). Nuestra investigación sobre el tema, basada en una encuesta realizada a fines de los seten-

ta, ha sido retomada para analizar el impacto de la crisis sobre ese sector, y más específicamente la nueva articulación entre las prácticas de los promotores y las políticas del Estado (Schteingart 1983 y 1987).

Nos ha parecido de interés incluir en este grupo otros trabajos que, aunque no se refieren a agentes estrictamente capitalistas (como los que operan dentro de la producción "formal" de la vivienda) analizan el comportamiento de actores importantes dentro de la urbanización popular. Nos referimos a los estudios sobre fraccionadores clandestinos de la Cd. de México (Corona, 1983) y los referidos a promotores de colonias irregulares en las ciudades petroleras (Legorreta, 1984).

A pesar de que una proporción importante de la población mexicana habita viviendas rentadas, el tema del arrendamiento ha sido muy poco tratado por los investigadores. Sólo en los últimos años han aparecido algunos trabajos al respecto, entre los que destacan la tesis de A. Portillo (1980) y los documentos producto de dos investigaciones recientes.

Una de ellas realizaba en CENVI¹³, se refiere al fenómeno de la renta de cuartos en las viviendas de asentamientos irregulares periféricas, que afecta a un número considerable y creciente de familias de escasos ingresos de la Cd. de México (Coulomb R., 1985, 1987). La otra, se viene realizando en el Instituto de Investigaciones Económicas de la UNAM y abarca un espectro más amplio de situaciones, para lo cual desarrolla una tipología de habitaciones en renta. (Méndez, A., 1986, 1987).

Por último hemos agrupado los trabajos, bastante numerosos, que analizan el impacto del sismo de 1985, en la Cd. de México, y sobre todo sus efectos sobre la problemática habitacional de la ciudad central. Estos han sido muy violentos debido a la magnitud de los daños físicos y de la población afectada, habiendo generado importantes movilizaciones sociales, la formación de nuevas organizaciones independientes y algunas respuestas excepcionales (como la expropiación de predios en la zona de vecindades) y programas habitacionales novedosos, surgidos del Estado. Los fenómenos mencionados han recibido una gran atención por parte de diferentes investigadores

y originado trabajos relevantes de evaluación de los mismos en varios centros universitarios y de investigación, generando al mismo tiempo la publicación de números especiales de revistas académicas (en la UNAM, UAM, Colegio de México). Algunos trabajos se han centrado en el análisis de las movilizaciones sociales y de las organizaciones independientes de los pobladores, que han logrado constituirse en actores con una influencia decisiva en la elaboración de una política habitacional referida a la reconstrucción. (Massolo, 1986; Ziccardi 1986, 1987; Dahau, 1987; Ramírez, 1987). Otros, a través de una evaluación de medidas y políticas como la expropiación, la reconstrucción de vecindades y su cambio en la forma de tenencia, el fuerte subsidio al programa de Renovación Habitacional Popular, han enfatizado la necesidad de analizar los problemas conyunturales dentro del contexto más amplio de la crisis y en relación a las prácticas más permanentes del Estado (Azuela, 1987, Connolly, 1987).

Esta intensa actividad de investigación, se han acompañado de un replanteo de rígidos esquemas interpretativos (particularmente con respecto a las políticas del Estado) y sobre todo de nuevas formas de vinculación entre investigadores y pobladores damnificados, que implicaron poner en práctica un comienzo de investigación participativa.

En esta última década, entonces, se han incrementado considerablemente el número de trabajos e investigadores locales. Ello ha ocurrido gracias a la creación de nuevos centros universitarios y privados, a la modificación de los ya existentes (que han promovido áreas de estudios urbanos), y a la iniciación de nuevos programas docentes de posgrado, que han generado un número no despreciable de tesis sobre el tema que nos ocupa. A pesar de que varios centros y programas han aparecido en diferentes regiones del país, todavía los trabajos se concentran, en un alto porcentaje (68%) en la Ciudad de México mientras que los referidos a otras ciudades representan apenas un 14%.

Algunos centros de provincia son aún muy recientes y no han podido conformar equipos de investigación; otros se han dedicado al estudio, sobre todo, de temas regionales. En general, podemos decir que las investigaciones son más bien de tipo individual o realizadas por pequeños equipos, lo cual se refleja en los alcances y metodologías

de los estudios. Sólo en pocos casos, por ejemplo, se han utilizado encuestas más amplias o se han juntado equipos interdisciplinarios para armar proyectos comprensivos. Con la crisis, el financiamiento local para la investigación se ha reducido, y el aporte de instituciones internacionales, no ha llegado como en la década pasada, cuando fue posible, como vimos desarrollar proyectos de mayor envergadura. En cuanto a las relaciones con el Estado, éste también ha reducido, por limitaciones presupuestarias, la demanda de estudios, aunque últimamente parecen haberse incrementado, en parte también como consecuencia del sismo (CENVI, 1987): sólo en una pequeña medida han generado nuevas investigaciones importantes.

Un aspecto que quisiéramos comentar es el referido a la publicación o circulación de los trabajos. Si comparamos la forma en que ellos fueron presentados en las dos últimas décadas, podemos comprobar que se ha producido un gran aumento de estudios publicados como artículos en revistas académicas locales, y una disminución del porcentaje de documentos sin publicar. Por otra parte, se han editado una serie de libros colectivos sobre vivienda, movimientos urbanos, etc., mientras los libros individuales producto de investigaciones, han perdido importancia dentro del conjunto reflejado así, en cierta medida, lo que hemos afirmado con respecto al tipo de investigación que se practica¹⁴.

3. CONCLUSIONES.

Podemos considerar tres grandes etapas dentro del desarrollo de la investigación sobre vivienda en México.

La primera, se extiende desde los cincuenta hasta casi mediados de los setenta, y se caracteriza por el predominio de trabajos realizados en organismos públicos especializados, muy vinculados a la planificación y la acción habitacional, y también por la vpresencia de estudios sociales (realizados principalmente por investigadores norteamericanos) de corte culturalista o "marginalista".

Dentro de los primeros predomina un enfoque físico en el análisis del problema de la vivienda, percibido básicamente como "déficit" de habitaciones en relación a "necesidades" de la población, defini-

das en abstracto. Dentro de los segundos con algunas diferencias secundarias entre investigadores, predomina la idea de que el marco físico urbano produce ciertos comportamientos y actitudes que se observan también en el campo de la participación política. Esos análisis aislan el fenómeno de la pobreza urbana, no logran explicar su existencia, y además idealizan o mistifican algunas prácticas de sobrevivencia. La investigación académica nacional en esta temática es todavía muy incipiente, se desarrolla sobre todo dentro de disciplinas como la economía (neoclásica) y la geografía (descriptiva).

La segunda etapa, mucho más corta, se desarrolla desde mediados de los setenta hasta principios de los ochenta y se caracteriza por la aparición de numerosos centros y grupos de investigación dentro del sector académico, así como de un nuevo tipo de relación entre demandas del Estado e investigación, en un contexto de apertura política y gran actividad oficial en el campo que nos ocupa.

Surge y predomina en esta etapa la investigación de orientación marxista, fuertemente influenciada por la sociología urbana francesa. Algunas investigaciones importantes (apoyadas por financiamiento internacional y minoritariamente por recursos del Estado) parte de una definición estructural del problema de la vivienda que es visto en el contexto más general de la lógica de acumulación de capital y de las contradicciones de clase en una formación social capitalista. Las políticas gubernamentales son estudiadas también a partir de una concepción clasista del Estado, y en función de esta misión se llevan a cabo amplios análisis que difieren ampliamente de los realizados en la etapa anterior.

Sin embargo, estos primeros estudios, a veces demasiado generales, no pudieron demostrar lo que se habían propuesto, y las conclusiones, sobre todo con relación al dominio del gran capital (o del capital financiero en particular) en el sector inmobiliario, a su influencia concreta en las políticas habitacionales del Estado, resultaron poco precisas y sustentadas por el análisis.

La tercera etapa, que corresponde a los últimos años, se desarrolla en gran medida durante la crisis, a pesar de la cual han seguido creándose nuevos centros de investigación y docencia, o consolidándose los ya existentes, fundamentalmente por un proceso autoexpansivo

del propio sector académico, que se vincula además, de manera mucho más estrecha y sistemática a las necesidades y demandas de los sectores populares (vinculación que se refuerza a partir del sismo de 1985). Predominan las investigaciones individuales que tratan de profundizar en el conocimiento de: a) procesos específicos, sobre todo en los asentamientos irregulares; b) políticas particulares y coyunturales del Estado; c) prácticas de diferentes agentes que actúan tanto en la producción capitalista de la vivienda como en el sector popular. Los nuevos fenómenos que están surgiendo a partir de la crisis, se encuentran en el centro de los intereses de gran parte de los investigadores.

A pesar de los avances logrados a través de la multiplicación de los estudios (que ahora se extienden también a otras ciudades de provincia), del aumento de la circulación de las mismas y del intercambio entre investigadores por medio de foros y seminarios de discusión, es necesario aceptar que el nivel de teorización es aún bastante bajo, que algunos aspectos de la problemática habitacional están insuficientemente analizados y que a pesar de que existe un conocimiento mucho más detallado de fenómenos y procesos, se siguen presentando afirmaciones más apoyadas en teorías generales acuñadas en otros medios que en los estudios concretos que se están llevando a cabo en México.

En un trabajo reciente, se señala que la investigación empírica niega muchas veces los marcos teóricos y hace ostensible sus límites explicativos, pero que los investigadores no han extraído las consecuencias teórico-metodológicas pertinentes (Azuela A. y Dahau E. 1987). También en él se enfatiza la necesidad de replantear, por ejemplo la concepción del Estado como sujeto (que niega su constitución por un conjunto de instituciones), así como la visión simplista de que existe una relación clara y directa entre acumulación de capital y políticas estatales.

Complementando estos balances críticos que muy embrionariamente comienzan a aparecer, también se ha señalado la necesidad de avanzar en la caracterización del sector inmobiliario y de los capitales que operan en el mismo, que sólo se conocen muy fragmentariamente, atribuyendo, al capital monopólico, sin mayores evidencias, un

predominio permanente en el sector, así como su articulación armónica con las intervenciones del Estado¹³.

Esperamos que este seminario, al realizar un balance temático más comprensivo y de alcances regionales, pueda plantear de manera más amplia y sistemática las limitaciones teóricas y empíricas existentes, así como las estrategias que deberían desarrollarse para el futuro.

NOTAS

1. Tampoco la bibliografía puede considerarse exhaustiva, aunque para su elaboración se ha recurrido a bibliografías anteriores sobre la problemática urbana en México; a la revisión de gran parte de las revistas especializadas o de ciencias sociales publicadas en México; a la consulta en librerías y bibliotecas de libros aparecidos sobre el tema; a la revisión de publicaciones y documentos oficiales y a una revisión de ponencias presentadas en foros o seminarios cuya temática podía interesar para este balance. Este trabajo se realizó sobre todo para el período 1980-1987.
2. Por ejemplo, la toma de conciencia de los investigadores de las limitaciones de ciertos enfoques teóricos y de la urgencia de buscar nuevos caminos así como de la necesidad de desarrollar nuevos temas y aspectos para la comprensión cabal de un fenómeno complejo. Las influencias de medios académicos de los países centrales, sobre todo en países dependientes como los de América Latina, han sido fundamentales para el cambio de las orientaciones o marcos teóricos utilizados. Esas influencias se dan a través de la literatura o más directamente por la participación de especialistas de aquellos países en estudios locales, como investigadores en proyectos patrocinados por sus países de origen o como asesores en proyectos nacionales.
3. El Instituto Nacional de la Vivienda fue creado en 1954 para ampliar la capacidad de respuesta del Estado y hacer más accesible la vivienda a sectores de menores recursos. El Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, fue creado en 1933 y en 1954 constituye el "Fondo de Habitaciones Populares" para desarrollar con más intensidad programas habitacionales.
4. El Instituto Mexicano del Seguro Social, creado en 1942 con el propósito de dotar a la población de un instrumento básico de seguridad que le garantice sobre todo el derecho a la salud y la asistencia médica, incluyó en sus objetivos, después de 14 años de funcionamiento, la dotación de vivienda como un derecho dentro del concepto de seguridad social.
5. AURIS (Instituto de Acción Urbana e Integración Social) es una Institución del Estado de México que ha desarrollado programas urbanos, habitacionales y de promoción social, sobre todo en los Municipios conurbados de la Zona Metro-

Problemas y políticas de vivienda en México

politana de la Ciudad de México, habiendo realizado también una gran cantidad de estudios sobre esos temas, la mayoría de los cuales no han sido publicados (Antochiw M., 1974).

6. Nos referimos a la creación de los Fondos de la Vivienda (y en particular del INFONAVIT) para diferentes grupos de trabajadores, cuyas acciones implicaron un fuerte aumento de la participación del Estado en la producción habitacional. Asimismo el programa de regularización de la tenencia de la tierra en las colonias populares, a pesar de la polémica que ha suscitado con respecto a los resultados obtenidos, ha significado, sin duda, un avance importante en la atención de las necesidades de consumo de los sectores pobres urbanos
7. Cabe aclarar que este trabajo es parte de una tesis de Maestría que el autor realizó en Francia, bajo la dirección de M. Castells.
8. COPEVI (Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento) es un centro privado que desde los años sesenta ha estado realizando estudios, asesorías y proyectos de vivienda para los sectores de bajos ingresos, habiendo acumulado una importante experiencia en cuanto a trabajo de campo, análisis y acciones.
9. En la bibliografía adjunta, sin ser exhaustiva, se incluyen 108 trabajos, es decir el doble de los incluidos en la década anterior. Esos 108 trabajos fueron realizados por 38 investigadores y 12 alumnos de tesis (casi en su totalidad nacionales, o residentes en México, con excepción de 3 casos). En cambio en la década anterior aparecen 27 investigadores, 12 de los cuales son extranjero, no residentes en México, y pertenecientes a países centrales.
10. Como comentario complementario podríamos agregar que la relación entre el número total de trabajos mencionados y el que se puede considerar como producto de investigaciones, varía bastante entre las dos últimas etapas: en los ochenta el 88% de los trabajos es producto de investigaciones y en los setentas esa proporción representa sólo el 60%. Con esto se confirma lo apuntado anteriormente, en el sentido que se va produciendo una disminución de la literatura ensayística.
11. FONHAPO (Fondo Nacional de Habitaciones Populares es una institución del Estado que ha tomado mucho impulso en los últimos 4 años, promoviendo y apoyando financieramente diferentes tipos de programas, sobre todo de pie de casa y apoyo a la autoconstrucción, para los sectores de menores recursos que no tienen acceso a los otros programas oficiales.
12. CECODES (Centro de Ecodesarrollo) es un centro privado de investigación que ha venido realizando importantes trabajos de investigación en los últimos años, sobre la problemática urbana y ambiental en México.
13. CENVI (Centro de la Vivienda), es un centro privado que agrupa profesionales e investigadores de diferentes disciplinas y realiza trabajos de investigación, asesoría a pobladores y estudios para el sector público.

14. En la década de los ochenta, un 47% de los trabajos que se incluyen en la bibliografía son artículos aparecidos en 16 revistas nacionales y 2 extranjeras; unos pocos fueron publicados en libros colectivos editados en México o en países centrales. Las revistas pertenecen en su mayor parte a centros universitarios y académicos de la Cd. de México. En la década anterior sólo un 20% de los trabajos se habían publicado como artículos en Revistas.
15. Estos comentarios aparecen en las conclusiones del "Coloquio Nacional de Investigadores sobre las Transformaciones de los Centros Urbanos", que se realizó recientemente auspiciado por la UAM-Azcapotzalco y el Instituto de América Latina.