



UNIVERSIDAD
AUTÓNOMA
METROPOLITANA
Unidad Xochimilco

DIVISIÓN DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANIDADES

Licenciatura en Sociología

**La producción de vivienda popular
multifamiliar en crisis: el caso de las
unidades habitacionales INVI en
Iztapalapa**

Dulce María Mercado Estrada

2212026903

Asesor: Sergio Alejandro Méndez Cárdenas

Índice

1	Introducción	2
1.1	CAPÍTULO I VIVIENDA FUNCIONAL	4
1.2	Habitar y significar el espacio	5
1.3	Transformaciones sociales y espaciales	6
1.3.1	La arquitectura moderna y la vivienda social	8
1.3.2	El caso mexicano: del ideal moderno al INVI	9
2	CAPÍTULO II INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO: EXPRESIÓN DE UNA CRISIS	15
2.1	Metodología y enfoque epistemológico	16
2.1.1	Diseño de la investigación	17
2.1.2	Encuesta	18
2.2	Sobrecarga urbana y vivienda social fragmentada	31
3	CONCLUSIONES	38
4	Referencias	41
5	Anexos	44

1 Introducción

Es fundamental ver a la ciudad como un reflejo de la sociedad dentro del espacio, entendiendo que este espacio es un producto material que se relaciona con otros elementos, incluyendo a las personas. Estas personas, al establecer relaciones sociales entre sí, le dan forma y significado al espacio, mismo que refleja las características concretas de una sociedad en un momento histórico específico, representando la interacción de diversos aspectos de esa realidad histórica. Estudiar el espacio como una manifestación de la estructura social implica analizar cómo se ha formado a partir de los sistemas económicos, políticos e ideológicos, así como de las interacciones sociales que surgen de estos sistemas (Castells, 1976).

La alcaldía Iztapalapa, ubicada al oriente de la Ciudad de México, es una de las más pobladas, con un total de 1,835,486 habitantes según el censo de población y vivienda de 2020. A partir de la década de 1940, comenzó la producción de viviendas en serie con la construcción de grandes conjuntos habitacionales. Posteriormente, se produjo una transformación urbana caracterizada por la oferta de suelo a bajo costo, lo que permitió la edificación significativa de viviendas populares y conjuntos habitacionales. Esto dio lugar a una urbanización creciente de carácter irregular, en la que la población experimentó una disminución de ingresos debido al mismo crecimiento habitacional, lo que generó un desarrollo urbano desordenado (Guadalupe, 2015).

Por otro lado, el artículo 4º de la Constitución establece que "...toda persona tiene derecho a disfrutar de una vivienda adecuada...", reconociendo así la vivienda como un derecho social. Por su parte, el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos afirma que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que garantice tanto a ella como a su familia la salud y el bienestar, especialmente en lo que respecta a la alimentación, la vestimenta, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios. Además, reconoce el derecho a contar con seguros que cubran situaciones como el desempleo, la enfermedad, la invalidez, la viudez, la vejez y otros casos de pérdida de medios de subsistencia por circunstancias fuera de su control.

Sin embargo, el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI) ha mantenido enfoques de planificación urbana que no han logrado adaptarse plenamente a las realidades urbanas contemporáneas. Además, la falta de espacios públicos de calidad es otro de los problemas clave, ya que muchas viviendas, especialmente las de tipo multifamiliar, no cuentan con equipamientos adecuados en las áreas comunes. Esta planificación insuficiente no toma en cuenta las necesidades sociales de los habitantes y afecta la interacción en esos espacios.

1.1 CAPÍTULO I VIVIENDA FUNCIONAL

1.2 Habitar y significar el espacio

Martin Heidegger (1951) argumentaba que la construcción no debe verse solo como una forma de llenar espacios con personas, sino como el proceso mediante el cual se crea un lugar que permite al ser humano otorgar sentido a su existencia. En otras palabras, la naturaleza del ser se manifiesta en los espacios construidos, los cuales cobran significado a través del acto de habitar, ya que es allí donde el individuo intenta comprender y dar propósito a su vida. Pensar al ser humano y al espacio como dos cosas separadas es errado, como si el hombre estuviera por un lado y el espacio por otro. El espacio no es algo que está frente al hombre, como objeto externo, ni algo que solo existe en su mente, como experiencia interna. En realidad, no hay primero hombres y luego, además, espacio. Cuando Heidegger se refiere al "hombre" como alguien que habita de manera humana, ya incluye su relación con el espacio y con las cosas que lo rodean.

En este sentido, resulta pertinente mencionar que, de acuerdo con Mumford (1961), la caverna ofreció al hombre primitivo su primera experiencia del espacio arquitectónico, mostrándole el poder de un recinto cerrado para intensificar su sensibilidad espiritual y emocional. Este tipo de espacio sirvió como modelo para construcciones posteriores, como las pirámides egipcias, los zigurats, las criptas cristianas o las grutas mitraicas. Aunque estas formas varían, comparten un mismo origen simbólico en la caverna, influyendo tanto en la forma como en la función de las estructuras que dieron lugar a la ciudad. Al buscar los orígenes de la ciudad, no se deben ignorar las necesidades prácticas que llevaron a familias y tribus a reunirse en asentamientos comunes, adaptándose a las estaciones incluso en economías basadas en la caza o la recolección. La vivienda más antigua hallada en Mesopotamia es un hoyo excavado en la tierra, endurecido al sol hasta adquirir la consistencia del ladrillo. Sorprendentemente, esta forma primitiva de casa parece haber existido antes que cualquier tipo de cerámica. Todos estos aspectos originales de asentamiento están relacionados no solo con una forma de supervivencia, sino también con lo sagrado.

Desde la perspectiva de Heidegger, habitar no es simplemente vivir en un espacio funcional, sino experimentar una relación significativa con el entorno. En este sentido, el hecho de que una vivienda sea cómoda, bien iluminada o económicamente accesible, no garantiza por sí mismo que en ella se dé el habitar en el sentido profundo del término. Las primeras formas de vivienda surgieron por necesidades prácticas, por lo que desde el inicio el acto de habitar tuvo una dimensión colectiva y funcional y ciertamente estas formas rudimentarias de vivienda ya anticipaban una idea de lo urbano, aunque aún incipiente.

1.3 Transformaciones sociales y espaciales

¿Cómo la organización del trabajo y del espacio condiciona las formas de vida en sociedad? Durkheim (1893) distingue dos tipos de solidaridad: la solidaridad mecánica, propia de sociedades tradicionales donde los individuos comparten funciones similares; y la solidaridad orgánica presente en las sociedades modernas donde hay especialización y una interdependencia funcional. En este contexto, la organización espacial es un reflejo de estos cambios sociales. Un ejemplo claro de esta transformación es la construcción de extensos barrios de vivienda social en el ensanche diseñado por Berlage a comienzos del siglo XX. Tras su revisión en 1915, el plan definitivo para Ámsterdam Sur presentó un trazado urbano basado en ejes monumentales, avenidas arboladas y calles secundarias, que formaban grandes manzanas cerradas con patios interiores ajardinados. Este proyecto no solo respondía a necesidades funcionales, sino que simbolizaba una nueva concepción de ciudad moderna, acorde con los cambios sociales que se consolidarían tras la guerra (Sainz, 1997).

Jorge Sainz (1997) sostiene que, a principios del siglo XX se produjo una transición en la arquitectura a nivel mundial, impulsada por una renovación austera fundamentada en el funcionalismo y el racionalismo. Para la década de 1920, tanto Mies como Le Corbusier, junto con otros arquitectos, adoptaron un estilo arquitectónico caracterizado por formas blancas y cúbicas, propio del movimiento moderno, aplicado también al diseño de viviendas sociales. Sin embargo, las posibilidades de experimentación espacial eran limitadas, lo que llevó a que el

cambio arquitectónico también implicara transformaciones en los aspectos sociales: la mejora de la vivienda y la reconfiguración del espacio público.

Europa comenzó a enfrentar una creciente preocupación por las condiciones de habitabilidad derivadas de los efectos de la Revolución Industrial. Fue entonces cuando surgieron las primeras iniciativas para abordar estos problemas, que se materializaron en normativas urbanísticas que regularon tanto la construcción de viviendas como el ordenamiento urbano. Estas regulaciones tenían como objetivo fundamental mejorar las condiciones de higiene y salud pública en las ciudades, sentando las bases para una planificación urbana más organizada.

Continuando con este autor, la funcionalidad de los edificios tuvo como objetivo la regeneración social a través de la renovación arquitectónica, lo que dio lugar a programas con un fuerte enfoque social, especialmente en los barrios de vivienda obrera. Se optó por volúmenes definidos, superficies lisas y espacios continuos, inclinándose hacia formas geométricas simples y bien articuladas. Los principios del movimiento moderno se difundieron a nivel internacional, llegando a países como Holanda, Francia, Alemania y Rusia. En los periodos de posguerra, la arquitectura moderna fue adoptada como el estilo predominante del siglo XX, lo que condujo a una banalización de los principios ideológicos, técnicos y formales. Esta simplificación se reflejó en numerosos edificios y vastos conjuntos urbanos que carecían de carácter.

Dado lo anterior, Karel Kosík (2012), desde una perspectiva marxista, critica la profunda transformación que ha experimentado la ciudad en la época moderna, una transformación que se manifiesta de forma evidente en la arquitectura. Su análisis parte de la idea de que la arquitectura moderna no solo construye espacios físicos —viviendas, edificios, puentes, autopistas—, sino que también reproduce las premisas ideológicas y funcionales de la sociedad que la genera. Así, la ciudad contemporánea deja de ser un espacio fundado con sentido simbólico o político para convertirse en un conjunto de urbanizaciones y suburbios, es decir, en una expansión técnica al servicio de un sistema de necesidades.

Kosík sostiene que cada época tiene la arquitectura que le corresponde, pues esta refleja su modo de ser. En la antigüedad, la arquitectura era expresión del

logos, el *polemos* o la *polis*; era una manifestación simbólica y cultural del orden social y político. En cambio, en la modernidad, la arquitectura se reduce progresivamente a un sistema constructivo regido por la técnica y la ingeniería, perdiendo su dimensión expresiva y simbólica. La esencia de la arquitectura — delimitar y dar forma a la realidad— se transforma en mera funcionalidad: construir para que el sistema funcione. En consecuencia, la ciudad moderna deja de ser fundada para simplemente crecer, extenderse y apropiarse de espacios no habitados. Se convierte en un organismo técnico cuyo valor radica en su funcionamiento: electricidad, transporte, gas, servicios de recolección. Cuando estos sistemas se interrumpen, la ciudad revela su fragilidad y se muestra como un espacio “muerto”.

Partiendo del principio de que construir viviendas es, en esencia, construir ciudad —pues más del 70% del suelo urbanizado en cualquier ciudad está destinado a uso habitacional—, resulta fundamental considerar el contexto urbano en cada intervención. Si no se respeta ni se busca mejorar dicho entorno, lejos de aportar al enriquecimiento del espacio urbano, se contribuye a su deterioro, dando lugar no a una ciudad, sino a una *anticiudad* (Cortés, 2001). Para Le Corbusier, vivienda y ciudad estaban interrelacionadas (Sainz, 1997); la ciudad no debe entenderse solo como una suma de calles y edificios, sino como un organismo vivo, en constante transformación, que expresa las necesidades, valores y aspiraciones de sus habitantes. En este sentido, el derecho a la ciudad comienza por uno de sus pilares fundamentales: el derecho a la vivienda. La vivienda social, entonces, se convierte en una manifestación concreta de ese derecho.

1.3.1 La arquitectura moderna y la vivienda social

En 1872, Engels abordó el problema de la escasez de vivienda. Señalaba que, por un lado, grandes masas de trabajadores del campo eran atraídas rápidamente hacia las ciudades, que se transformaban en centros industriales. Por otro lado, el diseño urbano tradicional ya no se ajustaba a las necesidades de la industria moderna ni al creciente flujo de transporte, lo que llevó al ensanchamiento de calles, la apertura de nuevas vías y la introducción de ferrocarriles. Justo cuando los obreros llegaban en grandes cantidades a las ciudades, muchas de sus viviendas eran demolidas, lo

que provocó una escasez repentina de alojamiento, no solo para ellos, sino también para pequeños comerciantes y artesanos que dependían de su clientela. La grave escasez de vivienda fue una de las manifestaciones más evidentes del proceso de industrialización que avanzaba en Alemania. En ese contexto, el tema ocupó un lugar destacado en los periódicos, generando un sinnúmero de debates y discursos, muchos de ellos marcados por posturas superficiales o demagógicas. En medio de esta situación, surgió una propuesta de corte burgués y pequeñoburgués que planteaba otorgar a cada obrero una vivienda en propiedad. Sin embargo, esta aparente solución no era más que una forma encubierta de mantener al trabajador atado a su empleador de manera casi feudal, revelando así una intención muy distinta a la que proclamaba.

De acuerdo con María de Guadalupe Morales (2021) durante el periodo comprendido entre 1880 y el inicio de la Segunda Guerra Mundial, la expresión "vivienda para trabajadores" adquirió su significado más relevante, ya que fue en ese contexto histórico donde la cuestión habitacional se convirtió en un tema central de las políticas sociales y urbanas, directamente vinculado a las condiciones de vida de la clase obrera. Como respuesta al problema habitacional, los arquitectos mexicanos al servicio del Estado adoptaron los principios de planeación propios de la ciudad industrial y los aplicaron en el contexto nacional. Por primera vez, se utilizaron criterios para diseñar viviendas que respondieran a las necesidades mínimas de habitabilidad. Sin embargo, las condiciones político-económicas y la creciente participación del sector privado llevaron a una reducción conceptual, limitando la idea a lo que se denominó "vivienda de interés social", entendida como un bien que proporciona satisfacción y bienestar a sus habitantes.

1.3.2 El caso mexicano: del ideal moderno al INVI

Beatriz García (2010) señala que, hacia finales del siglo XIX y comienzos del XX, el desarrollo ferroviario impulsó notablemente la expansión de las ciudades industrializadas. Para hacer frente a la necesidad de una fuerza laboral disciplinada, al rápido deterioro de las condiciones urbanas y a sus efectos sobre la población, en los países industrializados surgió un sector inmobiliario gestionado por autoridades locales, destinado a cubrir las necesidades habitacionales de los

trabajadores. Aunque la vivienda pública en alquiler contribuyó al crecimiento del sector de la construcción y de la industria capitalista, también se promovió la provisión de vivienda en propiedad privada, que se consolidó como un eje fundamental del sistema capitalista, representando una fuente significativa de ganancias para los actores involucrados en su producción.

En contraste, en países como México —caracterizados por una industrialización tardía y dependiente— el desarrollo urbano, aunque acelerado por el crecimiento económico, ocurrió con mayor rapidez que en los países desarrollados debido al notable aumento poblacional provocado por altas tasas de natalidad y una reducción de la mortalidad. Esta creciente demanda de suelo y vivienda urbana no fue atendida de manera efectiva ni por el Estado ni por el sector privado empresarial, lo que dio lugar a lo que se denomina “producción social” de vivienda en colonias populares y zonas con infraestructura deficiente.

La Revolución Mexicana marcó el inicio de la intervención del Estado en la provisión de vivienda, con la Constitución de 1917 como resultado de un acuerdo social y económico enfocado en la modernización del Estado y de la estructura capitalista del país. Sin embargo, en los años inmediatos posteriores a su promulgación, las condiciones para construir una nación moderna eran limitadas. A pesar de que la Constitución sentó las bases jurídicas para una transformación económica y social —incluyendo la reforma agraria, los derechos laborales y la intervención estatal en la economía— su implementación comenzó parcialmente en los años veinte, junto con la institucionalización de nuevas formas de organización estatal y social. Este proceso se desarrolló entre las tensiones del discurso revolucionario y la necesidad de adaptarse al desarrollo capitalista para responder a las demandas del naciente sector industrial y de una población empobrecida.

Hacia finales de la década de 1920, la problemática de la vivienda reflejaba el panorama general del país. Aunque el artículo 123 constitucional estipulaba que las empresas con más de 100 trabajadores debían proporcionarles viviendas adecuadas e higiénicas, esta disposición respondía más a una visión de previsión social dentro de los derechos laborales que a un compromiso real con la solución del problema habitacional.

La industrialización comenzó a tomar impulso en la década de 1930, marcando el inicio de un proceso de transformación que afectó profundamente la estructura socioeconómica y urbana del país (Sánchez, 1960). La migración masiva de población rural hacia las áreas urbanas provocó un rápido crecimiento demográfico, particularmente en la Ciudad de México, cuya población se duplicó en un corto período de tiempo. Entre las décadas de 1940 y 1950, con la creación de las instituciones gubernamentales encargadas de promover la construcción de viviendas, se comenzó a abordar la problemática de satisfacer la demanda de vivienda para una población en aumento y con pocos recursos. Los primeros diseños de viviendas sociales se ajustaron a ciertos parámetros universales que se implementaron a nivel global como parte del Movimiento Moderno Internacional de Arquitectura¹ (García, 2010).

Paralelamente, se comenzaron a construir conjuntos habitacionales masivos en zonas alejadas del centro, como el multifamiliar Miguel Alemán en 1948 y el Presidente Juárez en 1952, que hoy en día forman parte de la ciudad central (Salinas, 2016). Este contexto de deterioro se transformará en el principal fundamento para justificar la puesta en marcha de proyectos de “rescate” de la ciudad. El objetivo era desarrollar un modelo arquitectónico y urbano con distintas tipologías de vivienda que pudieran ser construidas en serie. El modelo que alcanzó mayor popularidad fue el multifamiliar, que, a diferencia de los primeros proyectos de viviendas unifamiliares, consistía en edificaciones de varios pisos, lo que incrementaba la densidad y disminuía el uso del terreno (Morales, 2021). Sin embargo, “...en el satisfactor vivienda² [...] la tipología del multifamiliar, [...] aunque en algunos proyectos contempló dimensiones adecuadas, impedía el crecimiento futuro...” (Morales, 2021:202), en un ámbito urbano se buscaba que esos proyectos se integraran a la ciudad, pero debido al agotamiento del suelo también tuvieron que edificarse en las periferias. Por lo tanto, las instituciones terminaron en crisis

¹ Movimiento arquitectónico que emergió en México a mediados del siglo XX, caracterizado por el uso de formas simples, líneas claras y una funcionalidad orientada a satisfacer las necesidades de un país en cambio.

² En una escala más amplia, familiar y vecinal, se considera la vivienda junto con los espacios públicos cercanos y la interacción con la comunidad vecinal como un satisfactor necesario.

debido a la creciente demanda que no se pudo atender y llevó a la creación de nuevos organismos.

En la década de 1970, las acciones de renovación habitacional de la ciudad continuaron, acompañadas de la creación del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) en 1972 y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado (FOVISSSTE) en 1973, dos de los principales organismos públicos encargados de atender las necesidades de vivienda para los trabajadores del sector privado y público, respectivamente. Estas iniciativas se concretaron en la construcción de unidades habitacionales en terrenos previamente ocupados por vecindades antiguas, tanto en las áreas centrales como en diversas zonas periféricas de la ciudad (Salinas, 2016).

La falta de planificación integral en muchos de estos desarrollos habitacionales generó problemas de accesibilidad, infraestructura deficiente y escaso equipamiento urbano. La expansión hacia la periferia de la ciudad también acentuó la segregación social y espacial. Esto contribuyó a la fragmentación del tejido urbano y a la dependencia del transporte para acceder a servicios y trabajos, creando una ciudad más dispersa y desarticulada. En este sentido, las políticas habitacionales de los setenta, aunque necesarias en su momento, no lograron resolver los problemas estructurales que se agravaron para mediados de la década de 1980.

La crisis habitacional se agudizó tras el sismo de 1985, debido a la significativa pérdida de viviendas, tanto casas como departamentos. Como respuesta, comenzaron a otorgarse viviendas alejadas de la ciudad, con un valor considerablemente inferior al de las que se habían perdido. En este contexto, surgió el programa de Renovación Popular Habitacional (RPH), cuyo objetivo era la expropiación de predios para reconstruir en beneficio de los habitantes originales. Sin embargo, las viviendas, de aproximadamente 33 m², dieron lugar a tres problemáticas principales: en primer lugar, los modelos multifamiliares no ofrecían posibilidades de expansión futura; en segundo lugar, se favoreció la vida hacia el interior, sin contar con equipamientos adecuados en las áreas públicas; y,

finalmente, la ubicación en zonas alejadas de la ciudad generó desplazamientos hacia el norte del Estado de México (Morales, 2021).

Bajo este escenario, se crea el INVI por medio de un decreto emitido por Cuauhtémoc Cárdenas el jefe de Gobierno del entonces Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial Número 161 el 29 de septiembre de 1998. Según lo dispuesto en el primer artículo transitorio de dicho decreto, el instituto comenzó sus operaciones el 16 de octubre de ese mismo año; dicho instituto tenía como propósito: crear una reserva de suelo urbano viable para proyectos habitacionales, apoyar programas de adquisición y adecuación de terrenos, así como la construcción y rehabilitación de viviendas. Además, coordinar con instituciones financieras para ofrecer créditos destinados a la compra de viviendas o locales comerciales, beneficiando a los participantes del programa.

Durante este periodo, una acción destacada del INVI fue la asignación de recursos para la compra de suelo destinado al desarrollo habitacional, con el objetivo de apoyar a las organizaciones sociales adscritas al FICAPRO. Según Puebla (citada en Sánchez, 2022), esta iniciativa representa el antecedente del Programa Vivienda en Conjunto. Durante el siguiente periodo de gobierno (2001-2006), se produjo un cambio estructural en el Instituto, ya que se le facultó como el organismo encargado de la política de vivienda en el Distrito Federal. La primera acción en este sentido fue la extinción de los fideicomisos FICAPRO y FIVIDESO, cediendo incluso todos los derechos y obligaciones de ambas estructuras (Sánchez, 2022).

El Programa de Vivienda en Conjunto³ fue diseñado para ofrecer financiamientos sin intereses a proyectos de vivienda, con el fin de beneficiar a la población de bajos recursos en la Ciudad de México, especialmente a grupos vulnerables como indígenas, adultos mayores, madres solteras, mujeres jefas de familia y personas con discapacidad, así como a quienes viven en zonas de alto riesgo o en asentamientos irregulares. Además, busca promover la producción social de vivienda aprovechando de manera eficiente el suelo habitacional en áreas

³ Véase: Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (2025) Disponible en <https://www.invi.cdmx.gob.mx/programas>

con servicios y equipamiento urbano, contribuyendo al cumplimiento del derecho humano a la vivienda establecido en la Constitución y la Ley de Vivienda de la Ciudad de México. Las modalidades que encierran el tipo de vivienda multifamiliar son a) vivienda nueva terminada y b) adquisición de vivienda.

Cabe destacar que el INVI es un organismo descentralizado de la Administración Pública de la Ciudad de México, lo que le otorga personalidad jurídica y patrimonio propio. Las principales acciones del instituto incluyen el otorgamiento de créditos de interés social para la adquisición o mejora de viviendas, con el objetivo de garantizar que las personas cuenten con una vivienda digna, tal como lo establece el artículo 4º de la Constitución (Sánchez, 2022).

El proceso histórico de la vivienda en México refleja una evolución que ha estado fuertemente influenciada por factores socioeconómicos, políticos y urbanísticos, los cuales han dado forma tanto a la ciudad como a las políticas habitacionales implementadas. A través de las distintas etapas, se ha buscado responder tanto a las necesidades de la población como a los desafíos urbanos derivados del rápido crecimiento y la expansión de la ciudad. El INVI ha jugado y sigue jugando un papel esencial en la materialización del derecho a la vivienda, pero el camino hacia una ciudad más equitativa y ordenada aún enfrenta múltiples problemáticas.

En los últimos años, el acceso a la vivienda en la Ciudad de México a través del Programa Vivienda en Conjunto ha estado condicionado, en gran medida, a pertenecer a organizaciones sociales, especialmente las más grandes y consolidadas, lo que a veces implica involucrarse en intereses políticos o privados. Además, las organizaciones sociales más influyentes acaparan la mayoría de los beneficios, dejando a las más pequeñas o a los solicitantes individuales en segundo plano. Por otro lado, la falta de claridad en las normativas del programa, sumada a la facilidad con la que las organizaciones pueden integrarse al padrón del INVI y la escasa vigilancia en el cumplimiento de los objetivos a largo plazo, facilita la persistencia de problemas como fraudes, el uso de prestanombres y la venta de viviendas en el mercado inmobiliario (Sánchez, 2022).

2 CAPÍTULO II INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO: EXPRESIÓN DE UNA CRISIS

2.1 Metodología y enfoque epistemológico

Desde una perspectiva epistemológica crítica, el estudio de la vivienda en contextos urbanos se ha abordado desde distintas dimensiones teóricas. Martha Schteingart, en *Vivienda y familia en México: un enfoque socio-espacial*, distingue entre dos grandes enfoques analíticos: el técnico descriptivo del sector público, centrado en el déficit físico de vivienda, y el académico, que introduce una mirada estructural más compleja, vinculando la vivienda con la posición de clase, las políticas públicas y los cambios en el modelo de desarrollo. Este segundo enfoque se enmarca principalmente en la sociología urbana y asume una base epistemológica por el estructuralismo, aunque también incorpora perspectivas neo-weberianas y marginalistas.

Este posicionamiento crítico se articula con la visión de Ball (citado por Schteingart, 1994), quien plantea que la vivienda no es solo un espacio físico sino un medio que refleja y moldea los estilos de vida, lo cual conecta directamente con la noción de espacio como un producto social. Siguiendo esta línea, Lefebvre (1974) ya había profundizado en el análisis del espacio urbano como una construcción social e histórica, que no solo es producido, sino que también produce formas vida, relaciones sociales y estructuras de poder. Esta concepción supera la visión meramente funcionalista del espacio, al mostrar cómo el capitalismo transforma el territorio en un instrumento de producción económica, fragmentando y reduciendo un sentido social.

Por un lado, Bourdieu (1993) introduce el estudio de un campo donde se cruzan diversas formas de capital (económico, social, cultural) donde el *habitus* de los agentes determina su disposición para habitar ciertos espacios. La vivienda, en este caso, no es solo un bien material, sino una expresión de las desigualdades de estrategias de reproducción simbólica que cada grupo despliega en torno al espacio habitacional.

Simmel (1903), desde un ángulo distinto, analiza los efectos subjetivos de la vida urbana moderna, mostrando cómo el crecimiento acelerado de las ciudades y la densificación espacial —elementos centrales en la crisis de la vivienda multifamiliar— generan formas de alienación, pérdida de sentido comunitario e

identidades *blasées*. Esto permite interpretar los efectos de la arquitectura y planeación urbana no solo en términos funcionales, sino también para restringir la interacción social y el sentido de pertenencia. Una lectura articulada de la vivienda como objeto de estudio complejo (situado entre la intersección entre lo material, simbólico, estructural, subjetivo, técnico y político) supera visiones reduccionistas que asumen la vivienda solo como un techo y no como una expresión condensada de las relaciones sociales que estructuran la vida urbana contemporánea.

2.1.1 Diseño de la investigación

El objetivo general de esta investigación es analizar cómo la construcción de unidades habitacionales del INVI contribuye a la crisis de la producción de vivienda popular multifamiliar. Para abordar esta problemática, se adoptó un enfoque mixto el cual permitió conocer los factores estructurales y sociales que inciden en la producción y distribución de viviendas del INVI y explicar el impacto en la cohesión social y la integración de los habitantes en su entorno urbano. La investigación tiene un enfoque explicativo, ya que se busca comprender de qué manera dicha construcción de unidades promovida por el INVI contribuye al problema. Para ello se empleó un diseño metodológico de tipo comparativo, que permitió contrastar la producción de vivienda del Instituto con un modelo internacional, así como analizar históricamente la evolución de vivienda tipo multifamiliar y sus efectos en la habitabilidad.

En cuanto a la recolección de datos empíricos, se aplicó una encuesta y se realizó observación directa en la Unidad Habitacional “La Mora”, ubicada en la alcaldía Iztapalapa. La muestra utilizada fue subjetiva o no probabilística, debido a las limitaciones de acceso a otras unidades habitacionales y al desconocimiento de la población total en los conjuntos construidos en la zona. Por esta razón, se seleccionó únicamente un sector representativo, con base en criterios de accesibilidad, tiempo de recurso, disposición de los habitantes para participar y observación directa del espacio. Aunque esta limitación restringe la generalización de los hallazgos, permite obtener una aproximación cualitativa relevante para el análisis.

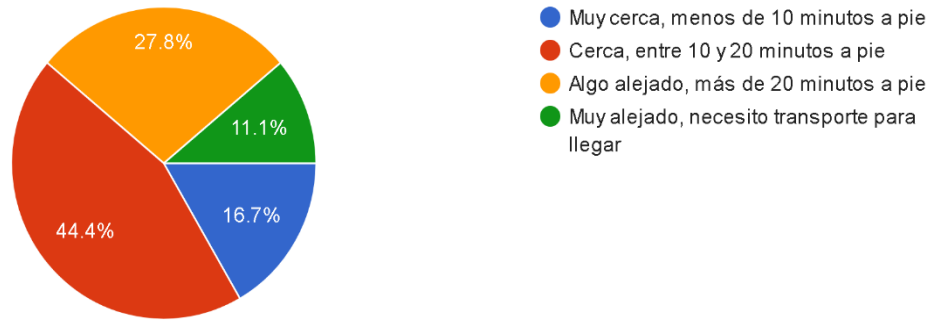
El estudio se estructuró en dos ejes principales: primero, una revisión documental, sobre la producción de vivienda social en México para delimitar y enfocarse particularmente en el modelo impulsado por el INVI; y segundo, una comparación con los lineamientos del programa Habitat International Coalition (HIC) de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), al cual México está adherido, con el fin de identificar las divergencias entre ambos modelos.

2.1.2 Encuesta

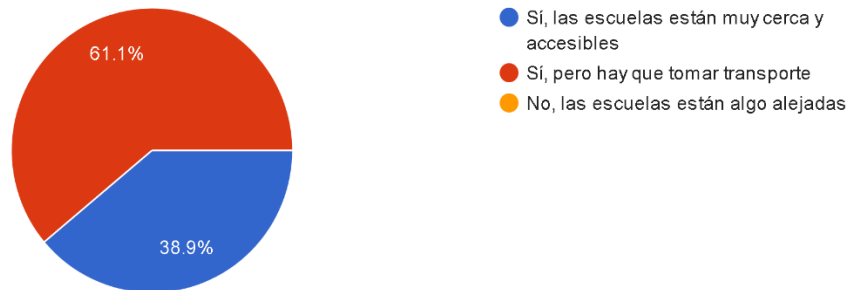
Desde su creación, el Instituto de Vivienda ha llevado a cabo el Programa de Vivienda en Conjunto, cuyo propósito es otorgar financiamiento habitacional mediante distintas modalidades, buscando aprovechar de manera eficiente el suelo disponible en alcaldías con infraestructura y servicios urbanos. A través de este programa, se desarrollan proyectos en terrenos urbanos con propiedad regularizada, uso habitacional y libres de gravámenes, los cuales pueden estar baldíos, ocupados por viviendas en condiciones precarias, en zonas de alto riesgo o que puedan ser rehabilitadas. Sin embargo, con base en los resultados obtenidos en la encuesta y en la observación realizada, se puede demostrar la existencia de cierto déficit en las condiciones de habitabilidad, percepción comunitaria y limitaciones estructurales.

De acuerdo con la ONU-Habitat existen elementos para una vivienda adecuada, es decir, contar con seguridad de la tenencia, disponibilidad de servicios, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación, adecuación cultural, vivienda durable, espacio vital suficiente, acceso a agua mejorada, acceso a saneamiento adecuado, los cuales se clasificaron en:

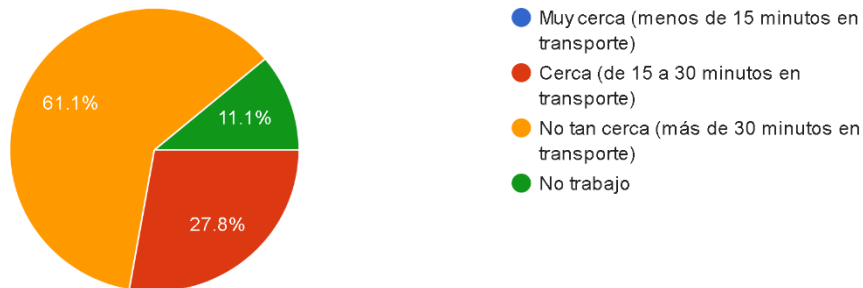
1. *Ubicación estratégica*, la localización de la vivienda debe ofrecer acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud y educación, y estar ubicada fuera de zonas de alto riesgo y contaminación. De acuerdo con los siguientes resultados la cercanía con centros de salud y escuelas son relativamente accesibles en distancia, sin embargo, el empleo del 61.1% de los habitantes encuestados se encuentra a más de 30 minutos en transporte.



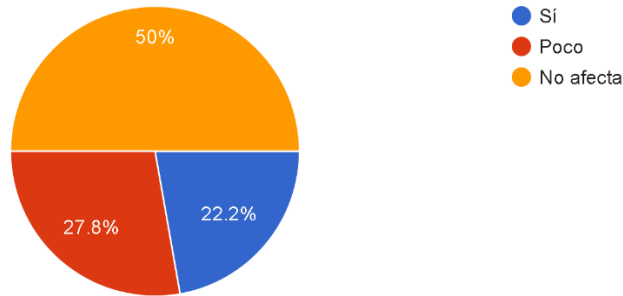
Respuestas a ¿Cómo calificarías la cercanía de tu vivienda a un centro de salud?



Respuestas a ¿Consideras que la ubicación de tu vivienda facilita el acceso a servicios educativos (escuelas, universidades)?



Respuestas a ¿Qué tan cerca está tu empleo?



Respuestas a ¿Sientes que la ubicación de tu vivienda, respecto a la distancia con servicios como hospitales, escuelas o centros de trabajo, afecta tu calidad de vida?

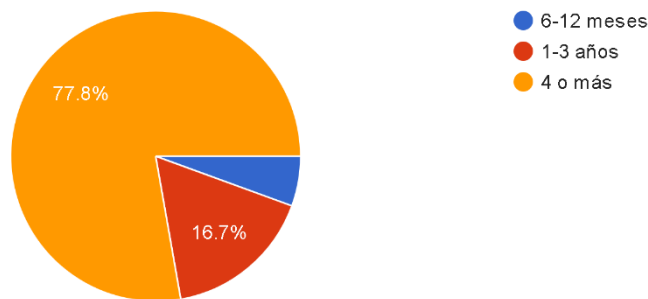
Esta situación se conecta directamente con la noción de *habitus* de Bourdieu, entendida como el conjunto de disposiciones incorporadas que guían las prácticas y percepciones de los individuos dentro de un campo social. En este caso, el *habitus urbano* de los sectores populares se ve condicionado por su posición subordinada en el campo habitacional, pues al no contar con capital económico suficiente para acceder a una vivienda perfectamente conectada, normalizan trayectos largos. Esto explica por qué el 77.8% considera que la distancia con respecto a servicios y el empleo afecta poco o nada en la calidad de vida, los tiempos muertos en transporte generan fragmentación entre la vivienda y el empleo.

1. *Diseño sostenible eficiente*, de acuerdo con el INVI, en 2010 se instauró la Comisión Interinstitucional de Cambio Climático del Distrito Federal como un órgano permanente encargado de coordinar, evaluar y supervisar el Programa de Acción Climática. Al año siguiente, se promulgó la Ley de Mitigación y Adaptación al Cambio Climático y Desarrollo Sustentable para el Distrito Federal, la primera legislación en su tipo a nivel nacional, la cual definió las políticas públicas enfocadas en reducir emisiones de gases de efecto invernadero, promover la adaptación al cambio climático y fomentar el desarrollo sustentable. Posteriormente, la Ciudad de México presentó la Estrategia Local de Acción Climática (ELAC) 2014-2020, que guió las acciones gubernamentales en esta materia y sirvió de base para el Programa de Acción Climática 2014-2020.

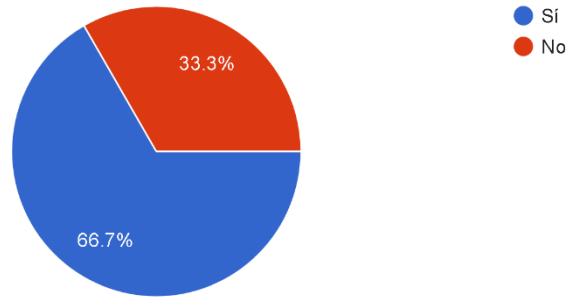
Con la aprobación del Consejo Directivo del Instituto de Vivienda, se incorporó una nueva línea de financiamiento enfocada en la sustentabilidad. Esta tiene como propósito implementar diseños y equipos que contribuyan a la reducción de emisiones de dióxido de carbono, al ahorro energético y al uso eficiente del agua en viviendas. Entre las acciones promovidas se encuentran la instalación de calentadores solares, focos de bajo consumo, muebles sanitarios que ahorran agua y otras soluciones tecnológicas compatibles con la vivienda de interés social, siempre en concordancia con la normativa vigente. Además, se busca incentivar la participación comunitaria y fomentar una cultura de sustentabilidad.

En este contexto, se da cumplimiento a dicho lineamiento, aunque no está incorporado dentro del programa de *Vivienda en conjunto*, ya que, como se indicó previamente, corresponde a una línea de financiamiento distinta la cual forma parte del programa *Mejoramiento de vivienda*.

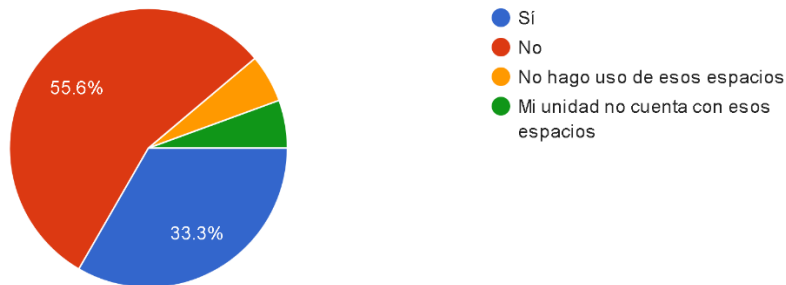
2. *Espacios habitables*, el objetivo funcional es proporcionar habitabilidad suficiente además de protección contra el frío, la humedad, el calor, lluvia, viento y otros riesgos para la salud.



Respuestas a ¿Cuánto tiempo llevas habitando en la unidad?

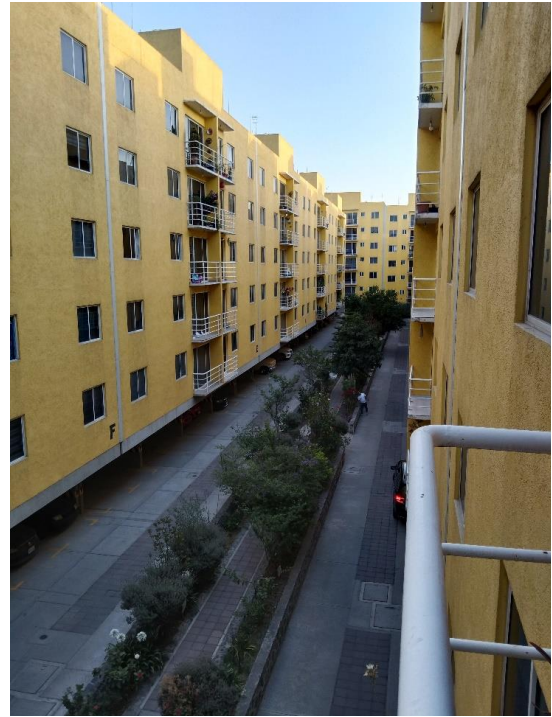


Respuestas a ¿Consideras que tu vivienda tiene suficiente espacio para tu familia (número de habitaciones, distribución de los espacios o tamaño en metros cuadrados)?



Respuestas a ¿Consideras que los espacios públicos (áreas recreativas, puntos de reunión) en tu unidad son adecuados?

Como se observa en los resultados, más del 70% de los encuestados ha habitado una vivienda del INVI durante cuatro años o más. En cuanto al tamaño de las unidades, el 66.7% considera que una superficie de 60 m² es suficiente para su familia, tomando en cuenta que el número de ocupantes por departamento oscila entre dos y tres personas. Sin embargo, la percepción sobre los espacios comunes muestra una marcada subjetividad: el 33.3% considera que son adecuados, mientras que el 55.6% opina lo contrario, y solo un 11% afirma que su unidad no cuenta con dichos espacios. La observación directa confirmó esta última percepción, al constatarse que las áreas verdes, los espacios recreativos y los puntos de reunión son prácticamente inexistentes, lo que refuerza la falta de infraestructura adecuada para la convivencia comunitaria.



Unidad Habitacional "La Mora"

El espacio se dimensiona de dos maneras: a) como concebido, vinculado a las relaciones de producción y al orden que cualquier sociedad o modo de producción puede imponer (prácticas espaciales), y b) como percibido, relacionado con lo público y lo privado desde la perspectiva de quienes lo construyen subjetivamente (representaciones del espacio). Lefebvre describe una experiencia de cambio en lo espacial a través de una tensión dialéctica, incorporando el concepto de espacio vivido como aquel en el que se encuentran lugares de pasión y acción. Sin embargo, este espacio vivido queda suprimido cuando la lógica capitalista prevalece, dominada por un espacio concebido que impone su propia organización y orden. Por lo que, "...el funcionalismo de Le Corbusier representaba un tipo de espaciología apologética del tipo de modernidad material y de racionalidad que perfilaba la agudización de la subsunción real del proceso de trabajo bajo el capital y su proyección hacia la materialidad del consumo social..." (Espinosa, 2023:122), es decir, la justificación de una forma de organización del espacio urbano, que, en lugar de cuestionar estructuras sociales y económicas, las respaldaba con un

enfoque materialista y funcional en la construcción de ciudad. La mercantilización del mismo espacio afecta la accesibilidad a una vivienda adecuada y espacio público.



Se percibe como área recreativa un juego infantil de exterior, el espacio restante se concibió para cajones de estacionamiento y circulación de autos

Lefebvre (1974) define el espacio no solo como un lugar físico, sino como un territorio que desempeña un papel activo en la formación de identidades y comportamientos humanos. Este espacio es construido social e históricamente, y a su vez, moldea las interacciones al ser un reproductor de relaciones sociales y de poder. En este sentido, el espacio es "...un producto que se consume, que se utiliza, pero no es como los demás objetos producidos, ya que él mismo interviene en la producción..." (Martínez, 2013:14). Cuando el capitalismo influye en la producción del espacio, este se vuelve abstracto e instrumental,

distanciándose de la realidad y mostrando fragmentos de los procesos productivos. En el contexto urbano, la racionalidad se extiende por el espacio a través de la organización, por lo que el capitalismo busca soluciones espaciales que se aceleran en la producción del espacio.

3. *Participación comunitaria en el diseño y planificación de viviendas*, en este apartado es fundamental destacar que el INVI opera principalmente a través de asociaciones civiles. Estas asociaciones surgen a partir de procesos de participación ciudadana y acción colectiva, permitiendo a sus integrantes acceder a una vivienda. A través de entrevistas con administradores se obtuvo información detallada sobre lo que implica formar parte de una asociación con este propósito.



Aunque la posibilidad de que los futuros habitantes diseñen completamente su vivienda resulta, en la práctica, poco viable —pues requiere conocimientos técnicos en arquitectura, ingeniería y urbanismo— esto no significa que su participación sea inexistente. Una vez adquirido el terreno, las asociaciones se organizan en grupos que asumen diversas responsabilidades a lo largo del proceso de construcción, incluyendo tareas administrativas, participación en

asambleas, movilización social e incluso trabajo físico (mover ladrillos, hacer limpieza).

Ahora bien, es pertinente cuestionar si todos los miembros de estas asociaciones comparten exclusivamente el objetivo de acceder a una vivienda. En muchos casos, los administradores o mediadores —quienes se encargan de gestionar los trámites ante instituciones como el INVI— están vinculados a partidos políticos. Estos actores no solo median el acceso a la vivienda, sino que también instrumentalizan la participación social, utilizando el discurso organizativo para generar clientela política. Por esta razón, se convocan asambleas, marchas y otras formas de movilización.

Muchas personas se ven obligadas a integrarse a estas asociaciones, ya que el INVI da prioridad a estos colectivos sobre los solicitantes individuales. Esta situación genera una forma de participación forzada: la asistencia a actividades y el grado de involucramiento pueden incidir en la asignación de los departamentos. Por ejemplo, se pueden favorecer ubicaciones más accesibles, cercanas a rutas de evacuación, con cajones de estacionamiento mejor situados o con menor aislamiento respecto a otras unidades habitacionales.

La participación comunitaria en el proceso de diseño y planificación de las viviendas construidas por el INVI permite observar tensiones entre el ideal de participación ciudadana y la realidad concreta de quienes buscan acceder a una vivienda. Aunque formalmente las asociaciones representan un canal colectivo para el ejercicio de este derecho, en la práctica muchos habitantes se ven obligados a incorporarse a ellas, no por convicción organizativa, sino porque es la única vía para obtener una vivienda en condiciones preferentes. Esto transforma el ejercicio de participación en una acción condicionada, en la que el involucramiento en actividades comunitarias, políticas o de gestión se convierte en un criterio de acceso y distribución de los beneficios habitacionales.

Desde esta perspectiva, se vuelve pertinente abordar la distinción entre espacio privado y espacio común como parte de la percepción subjetiva de quienes habitan estas unidades, y a la vez, analizar cómo la organización del espacio responde a una lógica impuesta desde el poder institucional. Tal como lo plantea Lefebvre, el espacio concebido — diseñado desde las instituciones y tecnocracias— tiende a reducir lo vivido a lo visible, generando una “transparencia espacial” que en realidad oculta las desigualdades y los conflictos en torno al acceso, uso y apropiación del espacio. En estas unidades habitacionales, los espacios comunes son muchas veces definidos de forma funcional (pasillos, patios, escaleras), pero rara vez se conciben como verdaderos espacios públicos de encuentro, deliberación o construcción de comunidad. La dimensión política del espacio común, entendida como ámbito de visibilidad y participación ciudadana, queda subordinada a una lógica técnica y utilitaria. Así, se reproduce una contradicción estructural: el discurso de la participación y el derecho a la ciudad está presente, pero en la práctica, el acceso a ciertos beneficios (como la ubicación del departamento o servicios adicionales) depende más de la alineación con ciertas estructuras de poder (administradores, partidos políticos) que de una participación ciudadana auténtica y deliberativa.

En este sentido, el estudio del espacio desde lo vivido (percepción y uso cotidiano) y desde lo concebido (planificación institucional) permite visibilizar cómo las relaciones sociales, los intereses políticos y las prácticas de gestión inciden directamente en la configuración del entorno urbano y en la reproducción de desigualdades dentro de la vivienda “social”.

4. *Financiamiento accesible*, desde el punto de vista económico, adquirir una vivienda a través del INVI resulta significativamente más accesible para la clase media en comparación con comprar a través de una inmobiliaria privada. No obstante, el acceso a una vivienda digna sigue siendo uno de los principales retos en la Ciudad de México. De

acuerdo con la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH, 2022), los hogares capitalinos destinan, en promedio, el 12% de sus ingresos a vivienda, energía y servicios básicos. Esta cifra aumenta hasta el 18% en los hogares encabezados por mujeres con ingresos inferiores a tres veces el salario mínimo, quienes enfrentan una mayor vulnerabilidad económica (Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, 2025).

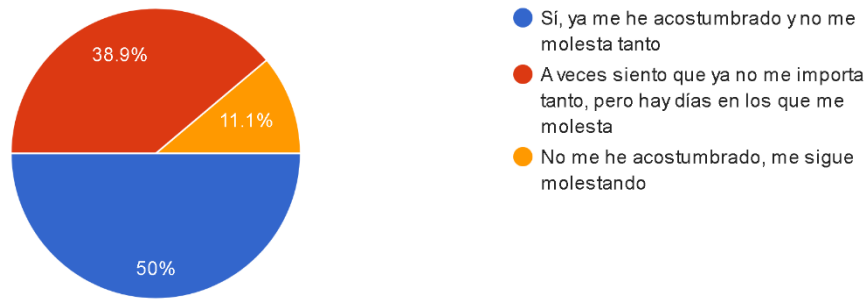
Frente a este escenario, el INVI ha desarrollado estrategias como las Ayudas de Beneficio Social (ABS), que desde 2018 han beneficiado a más de 3,000 familias anualmente. No obstante, la expansión de estos apoyos depende de la asignación de recursos públicos, los cuales han ido disminuyendo en términos reales desde 2020. Además, el programa enfrenta desafíos adicionales relacionados con la corrupción y el mal uso de los beneficios. En algunos casos, personas que no cumplen con los criterios establecidos logran acceder a una vivienda del INVI, ya sea declarando ingresos inferiores a los reales o utilizando prestanombres para adquirir más de una propiedad. Esto ha generado un mercado informal de renta con viviendas que debieron ser asignadas a familias en situación de necesidad, agravando la crisis de acceso y distorsionando los objetivos sociales del programa.

5. *Evitar segregación urbana*, actualmente, la urbanización suele entenderse más como una oportunidad de desarrollo que como un problema. No obstante, persisten profundas desigualdades en el valor del suelo entre distintas alcaldías de la Ciudad de México. Por ejemplo, una vivienda construida por el INVI con el mismo diseño y distribución puede tener un costo considerablemente mayor en la alcaldía Benito Juárez que en Iztapalapa. Esta diferencia no se debe al tipo de vivienda en sí, sino a su ubicación y al nivel de acceso a servicios que ofrece el entorno. En este sentido, el problema no radica directamente en el INVI, sino en la forma en que se organiza y jerarquiza el espacio urbano.

El espacio público en la alcaldía Iztapalapa no se configura como un lugar de encuentro, reconocimiento mutuo ni de interacción política y social. El modelo urbanístico vigente favorece la construcción de viviendas en áreas periféricas, pero carece de una planificación que promueva la accesibilidad a espacios públicos inclusivos y participativos.



Respuestas a ¿Cómo te sientes viviendo en tu zona?

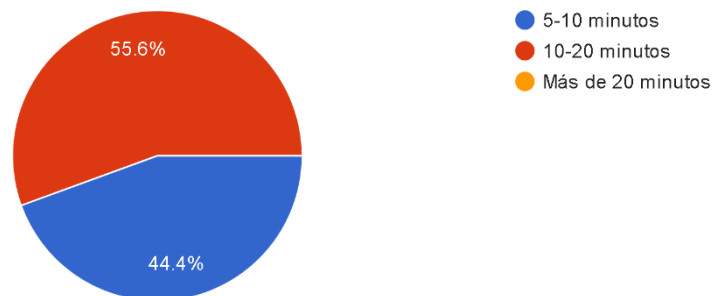


Respuestas a ¿Te has acostumbrado a las dificultades de vivir en tu zona (ruidos, falta de espacios, lejanía de servicios) que ya no te importa mucho?

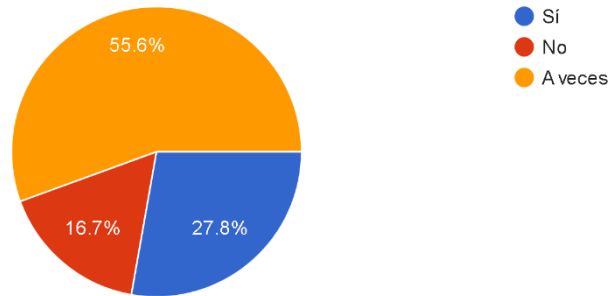
Según los gráficos, el 66.7% de los encuestados afirma sentirse bien viviendo en el conjunto urbano de Iztapalapa, mientras que el 50% señala haberse acostumbrado a las dificultades que implica habitar en esta zona. No obstante, resulta relevante reflexionar sobre el 27.8% que expresa una actitud de indiferencia y trata simplemente de adaptarse, así como sobre el 38.9% que menciona que, en algunos días, ciertas dificultades llegan a ser molestas. Esto plantea la pregunta de si estas personas habrían optado por adquirir una vivienda en otra alcaldía —donde el costo habitacional es más elevado— si hubieran tenido los medios para hacerlo.

La expansión de la ciudad hacia las periferias va acompañada de una creciente especialización social y funcional tanto en los centros urbanos como en gran parte de la ciudad compacta. Los espacios públicos pierden sus características de espacio ciudadano y se transforman en áreas viarias, como calles o barrios cerrados (Borja, 2013). La construcción de unidades habitacionales del INVI en estas zonas han contribuido a una especialización y segregación social y funcional del espacio. Estas diferencias definen los roles, niveles sociales y significados simbólicos de las personas que habitan en ellas (Castells, 1976). La vivienda no es un bien homogéneo, sino que presenta una gran diversidad en cuanto a sus características físicas, legales y simbólicas. Esta diferenciación de la vivienda es crucial al abordar la problemática habitacional, ya que implica que el acceso a la vivienda no solo está determinado por la escasez de este recurso, sino también por la calidad y el tipo de vivienda que las personas pueden obtener.

6. *Movilidad sostenible*, entendida como un sistema de transporte eficiente e inclusivo que no solo facilita el desplazamiento de personas, sino también el acceso a servicios, bienes y actividades esenciales en la vida urbana.



Respuestas a ¿Cuánto tiempo tardas en llegar a la estación de transporte público más cercana desde tu vivienda?



Respuestas a ¿Sientes que el transporte público es seguro en tu zona (en términos de asaltos, violencia, acoso)?

De acuerdo con los datos anteriores, las unidades habitacionales del INVI parecen cumplir solo parcialmente con el principio de movilidad sostenible. En la zona, el transporte público está conformado principalmente por el Metro (Transporte Colectivo Metro) y el Metrobús. Sin embargo, la percepción de seguridad en estos medios es un factor preocupante: el 16.7% de los encuestados considera que no son seguros, mientras que un 55.6% afirma que solo a veces lo son. Esta percepción de inseguridad afecta directamente la posibilidad de ejercer un derecho pleno a la ciudad, tal como lo define Lefebvre: un espacio urbano accesible, inclusivo y capaz de garantizar la movilidad como un bien común. Además, desde la perspectiva de Bourdieu, estas limitaciones en la movilidad pueden vincularse con el *habitus urbano* de los habitantes, es decir, con las disposiciones aprendidas que estructuran sus prácticas cotidianas, como la forma en que se adaptan a los trayectos largos, al uso de medios inseguros o a la resignación frente a la segregación espacial.

2.2 Sobrecarga urbana y vivienda social fragmentada

Los impulsos irracionales son característicos de la vida urbana, donde se desarrolla una actitud indiferente o desapegada *blasée*. A la vez, esta atmósfera parece favorecer el crecimiento de la vida intelectual en la ciudad. Es por eso por lo que las personas que no se desarrollan intelectualmente no se caracterizan por dicha actitud; al estar atrapadas en su rutina, ya no tienen tiempo para renovarse o explorar nuevas ideas, de esta manera "...el dinero se convierte en el común

desarrollador de todos los valores y vacía el centro de los casos su individualidad, las ciudades construyen el entorno auténtico de la actitud *blasée...*” y por lo tanto la vivienda tipo también. La autoconservación de ciertas personalidades se consigue a costa de la desvalorización del mundo externo, lo que eventualmente lleva a una desvalorización de la personalidad individual lo que conlleva un estilo de vida metropolitano, caracterizado por la disociación, como una de las maneras en que se socializa en la ciudad. (Simmel, 1903).

La especialización del trabajo humano según criterios funcionales lleva a que cada persona se distinga de las demás, pero a su vez, se vuelve más dependiente del entorno y de otros factores (Simmel, 1903). Este proceso refleja cómo la vida urbana, que fomenta la especialización del trabajo, exige un tipo de vivienda que facilite la interacción entre diferentes profesiones, promoviendo la diversidad de individuos dentro de un espacio común. Aunque la especialización puede generar una distinción entre individuos, creando un entorno de mayor diferenciación social, también plantea una serie de problemas relacionados con la fragmentación social, la dependencia y la homogeneización.

Por un lado, la especialización podría contribuir a una mayor eficiencia y productividad en la sociedad urbana al hacer que cada individuo se enfoque en áreas específicas de trabajo, facilitando la creación de soluciones especializadas para necesidades concretas. Sin embargo, este proceso conlleva una creciente desconexión entre los individuos, al limitar su capacidad para interactuar fuera de su esfera de especialización. Además, este tipo de organización social puede fomentar un aislamiento en el que las personas solo interactúan con otros según sus necesidades. A medida que las personas se vuelven más dependientes de su entorno y de otros factores, surge la pregunta de si realmente están en control de su vida cotidiana o si, por el contrario, se ven reducidas a una serie de roles predefinidos⁴.

⁴ Como se menciona anteriormente, según Durkheim, la fragmentación del trabajo social, aunque acelera el proceso de individualización, no lo fuerza de manera absoluta, sino que genera una "solidaridad orgánica" que se basa en la interdependencia entre los individuos y los colectivos que colaboran de manera conjunta. Este tipo de unión se ve reflejada en normativas legales que determinan la naturaleza y las relaciones de las diferentes funciones dentro de la sociedad.

Por su parte, Jordi Borja (2013) afirma que la negación del derecho a la ciudad se manifiesta en la eliminación del espacio público, lo que limita la posibilidad de los ciudadanos de interactuar y apropiarse de su entorno urbano. La relación entre la ciudad y sus habitantes no es solo una cuestión técnica o de infraestructura, sino un sistema de relaciones entre personas que deben ser libres e iguales en teoría. La ciudad no es únicamente un espacio físico o tecnológico, sino también un ámbito donde los ciudadanos, en su calidad de iguales, deben poder participar activamente en la vida urbana, acceder a recursos y ejercer su derecho a transformar y habitar el espacio público.

“La crisis del espacio público es consecuencia de las actuales dinámicas urbanizadoras, que son extensivas, difusas, excluyentes y privatizadoras” (Borja, 2013:102). El espacio público no solo tiene una dimensión política y cultural, sino que también es un lugar de representación colectiva, vida comunitaria, relaciones sociales, y de encuentros e intercambios cotidianos. Esto afecta a una variedad de entornos urbanos, desde bloques de viviendas hasta centros comerciales, escuelas, equipamientos culturales o sociales, sin mencionar calles, plazas y parques.

Se sabe que la construcción de viviendas depende en gran medida de la disponibilidad y los precios de los terrenos, y que esto genera especulación territorial. Esta relación está vinculada a la conexión entre la renta del terreno y las ganancias capitalistas. A pesar de que existen industrias capaces de producir bienes de consumo para todas las clases sociales, casi no hay producción privada de vivienda social (Castells, 1976). Por su parte, Marta Schteingart (2001) afirma que el Estado no se limita a ser solo un agente financiero que proporciona capital, sino que también puede desempeñar el rol de promotor. Esto significa que tiene la capacidad de ejercer control económico, organizando la producción en terrenos de su propiedad y financiando la operación. Aunque esta forma de producción sea capitalista, no se ajusta completamente a la lógica de la producción privada.

Sin embargo, el INVI, al ofrecer soluciones habitacionales masivas, parece contribuir a la creación de un entorno en el que las personas se vuelven despersonalizadas y aisladas, ya que se hace difícil generar sentido de comunidad en espacios de un fenómeno mental, según Simmel, característico de la vida

metropolitana, que otorga al individuo cierto margen de libertad personal dentro de un entorno delimitado y estructurado. Sin embargo, este espacio de autonomía es limitado, ya que solo permite un desarrollo restringido de las capacidades individuales, donde cualquier acción o decisión recae exclusivamente bajo la responsabilidad de quien la realiza.

La Nueva Agenda Urbana, adoptada en la conferencia Hábitat III de la ONU (2016), busca precisamente revertir estas tendencias. Reconoce que la urbanización es uno de los fenómenos más transformadores del siglo XXI y plantea la necesidad de repensar la ciudad como un espacio inclusivo, resiliente, sostenible y accesible para todos. Entre sus objetivos destaca el derecho a la ciudad, entendido como el acceso equitativo a los beneficios urbanos, la participación en la vida pública y la posibilidad de transformar el entorno habitado. Esto implica no solo garantizar viviendas adecuadas, sino también revalorizar el espacio público como ámbito de encuentro, diversidad y democracia. La agenda reconoce además que la vivienda no es solo un producto económico, sino un derecho humano fundamental y un componente esencial del desarrollo sostenible. Se compromete a fomentar políticas participativas de vivienda, fortalecer los marcos legales para el uso del suelo, y promover la producción social del hábitat. Además, subraya la importancia de sistemas transparentes de registro y ordenamiento territorial para evitar la discriminación y la especulación. Estas medidas buscan corregir las desigualdades persistentes, combatir la exclusión espacial y asegurar una distribución justa de los recursos urbanos.

Se comparte el ideal de una ciudad para todos, basado en la igualdad en el uso y disfrute de las ciudades y los asentamientos humanos, buscando promover la inclusividad y garantizar que todos los habitantes, tanto de las generaciones presentes como futuras, sin discriminación alguna, puedan crear y habitar ciudades y asentamientos humanos justos, seguros, sanos, accesibles, asequibles, resilientes y sostenibles, con el fin de promover la prosperidad y la calidad de vida para todos. Se destacan los esfuerzos de algunos gobiernos nacionales y locales para consagrar este ideal, conocido como “el derecho a la ciudad”, en sus leyes, declaraciones políticas y cartas. El objetivo es lograr ciudades y asentamientos

humanos donde todas las personas puedan gozar de igualdad de derechos y oportunidades, con pleno respeto a sus libertades fundamentales, guiados por los propósitos y principios de la Carta de las Naciones Unidas, y en cumplimiento del derecho internacional. En este sentido, los fundamentos de la Nueva Agenda Urbana se basan en la Declaración Universal de Derechos Humanos, los tratados internacionales de derechos humanos, la Declaración del Milenio y el Documento Final de la Cumbre Mundial de 2005, así como en otros instrumentos, como la Declaración sobre el Derecho al Desarrollo.

Se busca promover un cambio de paradigma urbano hacia la adopción de una Nueva Agenda Urbana que: a) Reorientará la manera de planificar, financiar, desarrollar, administrar y gestionar las ciudades y los asentamientos humanos, reconociendo que el desarrollo urbano y territorial sostenible es esencial para alcanzar el desarrollo sostenible y la prosperidad para todos; b) Reconocerá el papel rector de los Gobiernos nacionales, según corresponda, en la definición y aplicación de políticas urbanas inclusivas y eficaces, así como en la creación de leyes para el desarrollo urbano sostenible, sin dejar de reconocer las importantes contribuciones de los gobiernos subnacionales y locales, la sociedad civil y otros actores relevantes, de manera transparente y responsable; c) Adoptará enfoques sostenibles e integrados de desarrollo urbano y territorial, centrados en las personas, considerando factores como la edad y el género, mediante la implementación de políticas, la formulación de estrategias, la creación de capacidades y la adopción de medidas a todos los niveles.

Se promoverá la función de las viviendas asequibles y sostenibles, así como la financiación de la vivienda, en particular la producción social del hábitat, dentro del desarrollo económico. Además, se reconocerá la contribución del sector de la vivienda para estimular la productividad en otros sectores económicos, destacando que la vivienda favorece la formación de capital, el incremento de los ingresos, la generación de empleo y el ahorro, pudiendo contribuir a la transformación económica sostenible e inclusiva a nivel nacional, subnacional y local.

Se promoverá el cumplimiento de los requisitos jurídicos a través de marcos de gestión sólidos e inclusivos, con instituciones responsables encargadas del

registro de la propiedad de la tierra y la gobernanza. Se aplicarán sistemas adecuados de ordenación y uso de la tierra, así como de registro de la propiedad, y sistemas financieros transparentes y sostenibles. Se apoyará a los gobiernos locales y a los actores pertinentes, mediante diversos mecanismos, en la elaboración y uso de información básica sobre inventarios de tierras, como catastros, mapas de riesgos, valoración y registros de los precios de la tierra y la vivienda, con el objetivo de generar datos fiables, oportunos y de calidad desglosados por ingresos, sexo, edad, raza, origen étnico, situación migratoria, discapacidad, ubicación geográfica y otras características relevantes en el contexto nacional. Estos datos serán necesarios para evaluar los cambios en el valor de la tierra, garantizando al mismo tiempo que no se utilicen para formular políticas de uso de la tierra discriminatorias.

Se fomentará la realización progresiva del derecho a una vivienda adecuada como parte integral del derecho a un nivel de vida adecuado. Se elaborarán y aplicarán políticas de vivienda a todos los niveles, incorporando la planificación participativa y aplicando el principio de subsidiariedad, según corresponda, para asegurar la coherencia entre las estrategias de desarrollo, las políticas sobre la tierra y la oferta de vivienda a nivel nacional, subnacional y local.

No obstante, el cumplimiento de estos objetivos requiere voluntad política, participación ciudadana y un cambio profundo en el paradigma de planificación urbana. La ciudad del futuro no puede seguir siendo concebida como un simple contenedor de funciones económicas, sino como un ecosistema social complejo que exige un diseño centrado en las personas. Solo así será posible revertir la despersonalización, el aislamiento y la segregación que caracterizan la vida metropolitana contemporánea.

Por último, pero no menos importante, en agosto de 2024, Brugada anunció una serie de cambios, entre los que destaca la transformación del INVI, un organismo descentralizado y público, en una Secretaría de Estado. La nueva entidad llevará el nombre de Secretaría de Vivienda de la Ciudad de México y tendrá como objetivo territorializar la capital, acercando los servicios a todos los habitantes, especialmente a aquellos que residen en las periferias. Es probable que el modelo

de construcción se mantenga, pero con un incremento en los recursos provenientes de la deuda pública para financiar la construcción y el mejoramiento de viviendas. En este contexto, podría resolverse el problema de los mediadores; sin embargo, también se estaría creando un discurso hegemónico orientado a mantener una clientela política específica, lo que complicaría la aplicación íntegra de los lineamientos establecidos en Hábitat III.

3 CONCLUSIONES

A partir del pensamiento de Martin Heidegger, se propone que el acto de habitar va más allá de ocupar un espacio físico; implica una conexión significativa entre el ser humano y su entorno. Esta visión es reforzada por Lewis Mumford, quien reconoce en la caverna y en otras construcciones antiguas el origen simbólico y espiritual del espacio arquitectónico. En el paso a la modernidad, autores como Durkheim explican cómo la organización del trabajo y del espacio condiciona la vida social, introduciendo una lógica funcional que se refleja en el urbanismo moderno. Este cambio se observa en proyectos urbanos como el de Ámsterdam Sur y, más adelante, en la arquitectura del siglo XX, que adopta principios racionalistas y funcionalistas. Jorge Sainz describe la transformación de la arquitectura moderna, destacando cómo los ideales sociales dieron paso, con el tiempo, a una estandarización formal y técnica.

Este análisis se traslada al contexto mexicano, donde el proceso de industrialización y urbanización dio forma a una política de vivienda influenciada por modelos modernos, pero enfrentada a problemáticas como la desigualdad, la especulación del suelo y la fragmentación urbana. Desde los primeros multifamiliares hasta la creación del INVI, se pretendió trazar la evolución de la vivienda social como respuesta estatal a las carencias del mercado.

El enfoque epistemológico del estudio se sitúa claramente en una posición crítica, influenciada por corrientes estructuralistas, marxistas y sobre todo sociológicas que entienden la vivienda no solo como un bien físico, sino como un producto social, político y simbólico. Se recuperan autores clave como Lefebvre, Bourdieu, Schteingart, Simmel y Borja, quienes permiten comprender cómo el espacio habitacional está atravesado por relaciones de poder, desigualdades estructurales y dinámicas simbólicas que afectan directamente la forma de habitar la ciudad. Desde esta forma, se evidencia una crítica a los enfoques meramente técnicos o funcionalistas que han predominado tanto en la política pública como en la planificación urbana, en particular en el caso del INVI. El análisis se centró en la contradicción entre el discurso del derecho a la ciudad y la práctica concreta de exclusión, clientelismo y fragmentación social.

El estudio, aunque un tanto subjetivo, revela déficits importantes en términos de habitabilidad, diseño participativo, calidad del espacio público, integración urbana, seguridad en la movilidad y percepción de comunidad. A pesar de que el INVI cumple parcialmente con el acceso económico a la vivienda, persisten tensiones estructurales que reproducen la segregación socio-espacial, que se traduce en una precarización simbólica del espacio común y una participación comunitaria instrumentalizada por actores políticos.

Finalmente, se hace énfasis en un carácter fragmentado de la vivienda social como consecuencia de una planificación que responde más a lógicas económicas y técnicas que a necesidades sociales o identitarias. A través de conceptos como *habitus*, *espacio vivido* y *alienación urbana*, se problematiza la relación entre las personas y su entorno construido.

Si bien esta investigación ofrece una aproximación crítica y multidimensional al análisis de la vivienda social producida por el INVI, es importante reconocer que su alcance estuvo condicionado por la breve duración del trimestre lectivo 25/I⁵, comprendido entre el 10 de febrero y el 30 de abril de 2025. Este tiempo limitado impidió ampliar el trabajo de campo a otras unidades habitacionales construidas por el Instituto, así como profundizar en el estudio de las asociaciones civiles que median el acceso a la vivienda. A pesar de ello, la elección del caso de estudio permitió establecer patrones representativos que pueden servir como base para futuras investigaciones más extensas, que contemplen tanto una cobertura territorial más amplia como una exploración en mayor profundidad de los actores sociales implicados en los procesos de producción del hábitat urbano.

⁵ El calendario académico de la Universidad Autónoma Metropolitana (UAM) difiere del calendario semestral o anual de otras universidades en México. La UAM organiza su año en tres trimestres (primavera, otoño e invierno), cada uno con al menos 55 días hábiles distribuidos en once semanas de clases y una semana destinada a las evaluaciones. Véase: UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA (2024), *Calendario escolar 2024-2025*, México, Universidad Autónoma Metropolitana, <https://www.uam.mx/calendario/cal/Calendario-Escolar-UAM-2024-2025-Aprobado.pdf>.

4 Referencias

- BORJA, JORDI (2013), *Revolución Urbana y Derechos Ciudadanos*, España: Alianza Editorial.
- BOURDIEU, P (1999), *La miseria del mundo*, Argentina: Fondo de Cultura Económica.
- CASTELLS, M (1976), *La cuestión urbana*, México: Siglo XXI.
- CORTÉS, J (2001), *Reflexiones sobre el problema de la vivienda en México*, Universidad Autónoma Metropolitana, Casa del Tiempo, <https://www.uam.mx/difusion/revista/oct2001/cortes.html>
- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS (2025), Artículo 4º, reformado, D.O.F. 2 de diciembre de 2024, *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, <https://www.scjn.gob.mx/sites/default/files/cpeum/documento/cpeum.pdf>.
- DURKHEIM, E (2012), *La división del trabajo social*, España: Biblioteca Nueva.
- ENGELS, F (1976), *El problema de la vivienda*, España: Akal.
- ESPINOSA, R (2023), *La teoría de la producción del espacio de Henri Lefebvre. Un proyecto de espaciología crítica*, (Tesis de doctorado), México, Universidad Nacional Autónoma de México, <http://132.248.9.195/ptd2023/marzo/0836090/Index.html>.
- GARCÍA, B (2010), *Vivienda Social en México (1940-1990)*, México, Universidad Nacional Autónoma de México
- GARCÍA, B (2010), *Vivienda social en México (1940-1999): actores públicos, económicos y sociales*, Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, 3(5), Colombia, Pontificia Universidad Javeriana.
- GUADALUPE, G (2015), *La producción de vivienda social en el Cerro de la Estrella, Iztapalapa como detonante de degradación socioambiental y económica 1982-2015*, (Tesis de maestría), México, Universidad Nacional Autónoma de México, <https://repositorio.unam.mx/contenidos/143157>.
- HEIDEGGER, M (1951), *Construir, habitar, pensar*, Darmstadt, Alemania, <https://www.fadu.edu.uy/estetica-diseno-ii/files/2013/05/Heidegger-Construir-Habitar-Pensar1.pdf>.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA (2025), Censo de Población y Vivienda 2020, <https://www.inegi.org.mx/app/cpv/2020/resultadosrapidos/default.html?texto=>

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS (2025), Biblioteca Jurídica Virtual, México, Universidad Nacional Autónoma de México, <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/7/3364/62.pdf>.
Iztapalapa.

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO (2025), *Gaceta oficial de la Ciudad de México*, <https://www.invi.cdmx.gob.mx/storage/app/media/ROPS/2025/rops-vc-2025.pdf>

KOSÍK, K (2012), *Reflexiones Antediluvianas*, México: Itaca.

LEFEBVRE, H (2013), *La producción del espacio*, España: Capitan Swing.

MARTÍNEZ, I (2013), “Henri Lefebvre y los espacios de lo posible”, *La producción del espacio*, España: Capital Swing.

MORALES, M (2021), “De la vivienda social a la vivienda de interés social durante el siglo XX: relación arquitectura y ciudad en la habitabilidad”, *ACADEMIA XXII*, México, Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Arquitectura, 12(23), 191-214, <https://doi.org/10.22201/fa.2007252Xp.2021.23.80166>.

MUMFORD, L (2014), *La ciudad en la historia*, España: Pepitas de calabaza.

SAINZ, J (1997), “Arquitectura y urbanismo del siglo XX”, *Historia del arte 4. El mundo contemporáneo*, España: Alianza Editorial, <https://doi.org/10.13140/RG.2.1.1235.2248>.

SÁNCHEZ, F (1960), *La vivienda popular en México*, México: Editorial Sociedad de Arquitectos Mexicanos.

SÁNCHEZ, E (2022), *La política social de vivienda urbana; análisis del programa de vivienda en conjunto INVI- CDMX*, (Tesis de maestría), México, Universidad Nacional Autónoma de México, <https://repositorio.unam.mx/contenidos/3645105>.

SALINAS, A (2016), “Deterioro Urbano e Intervenciones Habitacionales en la Ciudad de

México”, *Revista de Geografia da UFC*, Brasil, Universidade Federal do Ceará Fortaleza, 15(1), 19-29.

SCHTEINGART, M (2001), *Los productores del espacio habitable: estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México*, México: El Colegio de México.

SCHTEINGART, M (1994), *Vivienda y Familia en México: Un Enfoque Socio-Espacial Tomo VIII*, México: Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

SIMMEL, G (1903), *La metrópolis y la vida mental*, revista *Bifurcaciones*, Chile, https://www.bifurcaciones.cl/004/bifurcaciones_004_reserva.pdf

UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA (2025), *Enciclopedia Histórica Y Biográfica De La Universidad De Guadalajara*, México, <http://enciclopedia.udg.mx/biografias/aleman-valdes-miguel>.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA (2024), *Calendario escolar 2024-2025*, México, Universidad Autónoma Metropolitana, <https://www.uam.mx/calendario/cal/Calendario-Escolar-UAM-2024-2025-Aprobado.pdf>.

5 Anexos

PERCEPCIÓN DE LOS HABITANTES DE UNIDADES DEL INVI

El siguiente cuestionario solo se realiza con la intención de recolectar datos para un trabajo académico, por lo que, tu participación es muy importante. Así mismo se mantiene un anonimato por seguridad y comodidad del encuestado.

1. Nombre de la unidad habitacional

2. Género
 - a) Femenino
 - b) Masculino
 - c) Otro
 - d) Prefiero no decirlo

3. Edad
 - a) 18- 29 años
 - b) 30-44 años
 - c) 45-59 años
 - d) 60 años o más

4. Tipo de vivienda
 - a) Propia
 - b) Rentada

5. ¿Cuánto tiempo llevas habitando en la unidad?
 - a) 6- 12 meses
 - b) 1-3 años
 - c) 4 años o más

6. ¿Cuántas personas habitan en la vivienda?
7. ¿Consideras que tu vivienda tiene suficiente espacio para tu familia (número de habitaciones, distribución de los espacios, o tamaño en metros cuadrados)?
 - a) Si
 - b) No
8. ¿Sientes que tu vivienda es adecuada para tus necesidades?
 - a) Completamente
 - b) Parcialmente
 - c) No es adecuada
9. ¿Tienes acceso a servicios básico como agua, drenaje y electricidad de manera constante?
 - a) Si
 - b) No
 - c) En ocasiones
10. Aproximadamente, ¿cuánto tiempo pasas al día en tu domicilio?
 - a) Menos de 4 horas
 - b) 4-6 horas
 - c) 6-8 horas
 - d) Más de 8 horas
11. ¿Cuáles son las principales actividades que realizas cuando estás en tu domicilio? (Puedes seleccionar más de una)
 - a) Trabajar
 - b) Estudiar
 - c) Realizar tareas del hogar
 - d) Descansar

e) Actividades de ocio

12. ¿Consideras que el diseño y la distribución de los departamentos en tu edificio favorece o dificulta la privacidad?

a) Favorece la privacidad

b) Dificulta la privacidad

c) No afecta la privacidad

13. ¿Te sientes más cómodo/a con la idea de vivir de manera individual o aislada?

a) Sí, prefiero vivir de manera más aislada

b) A veces

c) No, me gustaría tener más interacción social

14. ¿Consideras que la falta de privacidad debido al ruido o la cercanía con otros departamentos afecta tu bienestar o calidad de vida?

a) Sí

b) A veces

c) No

15. ¿Consideras que los espacios públicos (áreas recreativas, puntos de reunión, áreas verdes) en tu unidad son adecuados?

a) Sí

b) No

c) No hago uso de esos espacios

d) Mi unidad no cuenta con esos espacios

16. ¿Te gustaría pasar más tiempo en tu domicilio o prefieres estar fuera de casa?

a) Me gusta pasar más tiempo en casa

b) Prefiero estar fuera de casa

c) Estoy bien con el tiempo que paso en casa

17. ¿Cuánto tiempo tardas en llegar a la estación de transporte público más cercana desde tu vivienda?

a) 5-10 minutos

b) 10-20 minutos

c) Más de 20 minutos

18. ¿Sientes que el transporte público es seguro en tu zona (por ejemplo, en términos de robos, violencia, acoso)?

a) Sí

b) A veces

c) No

19. ¿Cómo calificarías la cercanía de tu vivienda a un hospital o centro de salud?

a) Muy cerca, menos de 10 minutos a pie

b) Cerca, entre 10 y 20 minutos a pie

c) Algo alejado, más de 20 minutos a pie

d) Muy alejado, necesito transporte para llegar

20. ¿Consideras que la ubicación de tu vivienda facilita el acceso a servicios educativos (escuelas, universidades)?

a) Sí, las escuelas están muy cerca y accesibles

b) Sí, pero hay que caminar o tomar transporte

c) No, las escuelas están algo alejadas

21. ¿Qué tan cerca estás de tu empleo?

a) Muy cerca (menos de 15 min)

b) Cerca (de 15 a 30 min)

c) No tan cerca (más de 30 minutos)

22. ¿Sientes que la ubicación de tu vivienda, respecto a la lejanía con servicios como hospitales, escuelas o centros de trabajo, afecta tu calidad de vida?
- a) Sí
 - b) Poco
 - c) No
23. ¿Te has acostumbrado a las dificultades de vivir en tu zona (por ejemplo, ruidos, falta de espacios, lejanía de servicios) que ya no te importa mucho?
- a) Sí, ya me he acostumbrado y no me molesta tanto
 - b) A veces siento que ya no me importa tanto, pero hay días en los que me molesta
 - c) No me he acostumbrado, me sigue molestando
24. ¿Crees que las viviendas en tu zona están bien planeadas para que las personas vivan cómodamente (con suficiente espacio, buena distribución y accesibilidad)?
- a) No están bien planeadas, falta espacio y servicios
 - b) Sí, pero podrían mejorar en algunos aspectos
 - c) Está todo bien organizado
25. ¿Cómo te sientes viviendo en tu zona?
- a) Me siento bien, disfruto viviendo aquí
 - b) No me importa mucho, pero trato de adaptarme
 - c) Me siento indiferente
 - d) A veces me siento desconectado/a y sin interés