

RESEÑA

Salazar, Clara (coord.) (2024), *La vivienda. Uso, usufructo y transferencia generacional. Ciudad de México: El Colegio de México*

MARTHA SCHTEINGART

El Colegio de México

Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales

 <https://orcid.org/0000-0002-5232-7609>

 mschtein@colmex.mx



Esta obra inicia con una introducción y un primer capítulo elaborados por Clara Salazar, en los que ella aborda el proceso de producción del libro y su organización. Luego, bajo el título “Comprender la vivienda desde una nueva mirada”, desarrolla algunos apartados en los que se refiere a los retos de la interdisciplinariedad, así como a la vivienda como concepto, como objeto a ser producido, como receptáculo del hogar, como espacio a ser habitado, y como un bien a ser transferido de forma temporal o definitiva.

A continuación, se presentan seis capítulos en los que se exponen diferentes trabajos de investigación que cubren temas como “El domicilio como espacio generador de actividad económica en asentamientos autogestionados de la ZMCM” y “Mi vivienda

no es para el mercado: la transferencia generacional en colonias autogestionadas de la ZMCM”, ambos acápites elaborados por Clara Salazar y Landy Sánchez.

El capítulo 4 incluye “Entre el préstamo y el alquiler: trayectorias de tenencia de segundas viviendas de sectores medios acomodados”, de Clara Salazar. Continúa con dos trabajos sobre la vivienda en renta, “La dinámica de la vivienda en alquiler en México”, de Gabriela Ponce y René Flores, y “El mercado de la vivienda en la Zona Metropolitana del Valle de México, en el contexto de la redensificación urbana de la Ciudad Central”, de Claudia Puebla y Andrés Colorado.

El último capítulo se refiere a una nueva temática que ha cobrado una presencia bastante destacada, referida a los “Anfitriones de Airbnb en la Ciudad de México,” por

Rosalba González. El libro culmina con algunas “Consideraciones finales”, también elaboradas por la coordinadora del volumen.

Comenzaré mis comentarios refiriéndome a la manera como Clara Salazar presenta esta obra, poniendo énfasis en “ver la vivienda desde una nueva mirada”, y en la revisión particular que hace de las diferentes posturas y análisis que existen con respecto a este objeto de investigación. Sí, evidentemente hubo problemas no estudiados en las primeras etapas, que aquí se exponen, pero también creo que es importante esclarecer por qué se desarrolló entonces cierta manera de mirar la cuestión de la vivienda, de dónde partimos, no sólo tomando en cuenta aspectos disciplinarios sino también orientaciones teóricas e ideológicas quizás un poco soslayadas en los textos introductorios de este libro.

El propósito de esta obra, según su coordinadora, es resolver algunos vacíos de conocimiento que persisten en la relación entre la vivienda y los hogares, y alejarse de su análisis desde la perspectiva estructural, proponiendo caminos teórico-metodológicos alternativos para profundizar en el entendimiento de la producción, reproducción y uso de la vivienda como recurso de los hogares para la vida cotidiana y la conservación generacional de sus miembros. Se parte de los resultados de investigaciones que comenzaron hace una década, en las que se invirtieron tiempo y esfuerzo en la búsqueda de interconexiones y conceptos para lograr un cuerpo coherente que pudiera avanzar en el entendimiento del tema.

Al revisar el estado del arte sobre la vivienda se da prioridad al diálogo con autores que permiten desarrollar la hipótesis de que la producción y transmisión habitacional no sólo se supedita al mercado, sino también a las relaciones familiares o de parentesco, extendiendo derechos de uso de ese bien más allá de la sobrevivencia de los progenitores. Se desarrollan así las normas de cooperación y reciprocidad que se gestan en el ámbito familiar y que dan por resultado el acceso a la vivienda sin que medie el dinero. En la presentación del libro, la autora insiste en su interés por revelar aspectos psicosociales y prácticas culturales, dando así cuenta de la vivienda como un recurso dinámico que se transmite entre generaciones vinculadas por el parentesco. También se muestran, tanto para sectores populares como medios, resultados importantes que no habían estado presentes en los estudios referidos al acceso a la vivienda a través del mercado.

Las investigaciones mencionadas por Clara Salazar, y de las que derivan estos estudios, fueron apoyadas por la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) y el Conacyt en 2013, y estaban orientadas a identificar los usos de la vivienda popular más allá de habitarla. Otra investigación, financiada por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), también de 2013, tuvo como tema central analizar la evolución de la vivienda en alquiler y los mercados de renta en México. Aunque se trató de distintos proyectos de investigación, ellos sirvieron de base para la reordenación de conceptos que permitieron armar las nuevas dimensiones de análisis que salieron a la luz.

El tema de las segundas viviendas, de aquellos que las obtuvieron mediante su trabajo y que constituyen la base del patrimonio material de hogares en formación, cobra particular relevancia en este libro. Como veremos más adelante, la información provino de una amplia encuesta a propietarios de los terrenos donde estaban las segundas viviendas en asentamientos populares. En el caso de la vivienda en renta, los datos proceden de entrevistas a los inquilinos que las ocupaban. Cabe agregar que en 2018 se contactó a personas de sectores medios acomodados que tenían más de una vivienda en la CDMX; mientras que en 2019 se regresó a una de las colonias populares donde se habían registrado más predios con viviendas adicionales, y se entrevistaron a los propietarios de la vivienda original y a los ocupantes de las segundas viviendas. ¿Qué significa para los sectores populares y para los sectores medios tener una segunda vivienda?, fue una pregunta básica de investigación que atraviesa distintos trabajos presentados en este libro.

Comentaré algunas de las partes que más me han interesado en el capítulo sobre “Comprender la vivienda desde una nueva mirada”, o más bien, en las que tengo más que decir a partir de mis propias investigaciones, que iniciaron en los años setenta del siglo pasado, en un momento muy distinto de la investigación urbana habitacional. Sin negar la importancia de revisar investigaciones desde diferentes disciplinas, creo que es relevante tomar en cuenta las orientaciones teóricas, porque dentro de una misma disciplina hay diversas maneras de analizar la cuestión habitacional. Por ejemplo, no era lo mismo hacerlo a través de la sociología funcionalista o desde los estudios sociales latinoamericanos de orientación histórico-estructural, e igualmente ello ha sucedido dentro de la economía, de la cual hablaremos más adelante.

Me introduciré con mayor profundidad en el apartado denominado “La vivienda como objeto a ser producido”, en el cual se reconoce que existe una amplia literatura referida a la producción y adquisición de la vivienda, con importantes reflexiones y debates. Así, se retoman formas de producción que incluyen la promocional privada, la promocional con apoyo del estado y la social, así como la producción por encargo, la autoproducción y el autofinanciamiento individual. Aunque se menciona que se introdujo de manera hegemónica la distinción entre la urbanización formal y la informal, me parece importante aclarar que los que hemos acudido a la clasificación primeramente citada, hemos tratado de no usar esa división dicotómica, y en eso coincido con Clara cuando evita usar el concepto de informalidad, lo cual me parece totalmente adecuado. Sin embargo, me gustaría dilucidar qué sentido tenía usar las categorías antes mencionadas, qué tiene en cuenta el sistema de actores que participan en esa categorización, cuáles son las relaciones entre los mismos, y quiénes son los que obtienen mayores ganancias dentro del sistema. Justamente cabe aclarar que esta definición, primero usada por Samuel Jaramillo, ubica el modo de producción de la vivienda dentro del sistema capitalista, específicamente en la promoción, la construcción misma y su circulación como respuesta a la gran carestía de este bien indispensable.

ble para la vida humana, que una gran mayoría de la población, particularmente de los países del sur global, no está en condiciones de disfrutar. También hay que tomar en cuenta que, cuando en la segunda mitad de los años setenta del siglo pasado empezamos a investigar este tema, nos encontramos con trabajos que sólo hacían referencia a los déficits de viviendas, cuantitativos o cualitativos, que de ninguna manera explicaban por qué existía esa insuficiencia. Entonces, partir de la producción —desde la citada orientación, tomando en cuenta la preeminencia de cada forma en los distintos períodos recientes de la historia urbana de los países e incluyendo además una visión de clase del estado, constituía una postura relevante para un conjunto de investigadores críticos de México y América Latina.

Sin embargo, frente a este interesante libro, debemos hacer una autocrítica sobre cómo considerábamos a los estudios centrados en el uso de la vivienda en la relación vivienda-familia, y en aspectos más psicosociales y culturales que, sin duda, aportaban elementos indispensables para conocer qué pasaba con la vivienda después de su acceso y cómo se iba cerrando el ciclo de las familias, trabajos adjetivados como de orientación funcionalista. De esta manera, quedaron fuera de nuestros estudios aspectos que, como bien señala Clara Salazar, son parte de la problemática a conocer y discutir. Me parece importante agregar en este punto algunos planteamientos y trabajos de Samuel Jaramillo en una reciente obra que también me tocó comentar, *Heterogeneidad estructural en la ciudad latinoamericana, más allá de los dualismos*, en la que el autor hace referencia a esa heterogeneidad, ya que en la sociedad capitalista histórica coexisten elementos diferentes que forman parte de una estructura con una pluralidad de formas de producción capitalistas y no capitalistas. Así, el autosuministro directo por parte de los consumidores no es tan limitado, no sólo por la existencia de la autoproducción habitacional sino también a través del trabajo doméstico. Con esa visión renovada de la teoría marxista que Samuel trata de presentar en ese libro, apuntando a mostrar formas no capitalistas que tienen mayor presencia en la sociedad capitalista, como también el trabajo doméstico no remunerado y el autosuministro de bienes como consecuencia de cambios técnicos en los nuevos procesos productivos, creo que quedaría superada esa visión de los años setenta y ochenta, que marcó algunos de los trabajos que rechazaron entrar a los análisis que justamente en este libro se valorizan y desarrollan.

Vemos a continuación cómo la coordinadora de este libro aborda distintos acercamientos al análisis de la vivienda, cómo se separa de algunos, y cómo considera que otros son antecedentes importantes pero no alcanzan los objetivos que aquí se plantean. Me gustaría también aclarar que varios temas incluidos en los capítulos de esta obra son complementarios y no opuestos a la visión que hemos cultivado, ya que las formas de producción en los asentamientos populares y en las segundas viviendas de las personas de nivel medio han surgido a través de la producción autogestionada, la construcción por encargo, o la producción promocional privada o mixta.

En “La vivienda como objeto a ser producido”, además de lo ya comentado, se pasa revista a las diferentes etapas y posturas que se fueron dando a través de los años y a los apoyos en los que puso énfasis el estado, demostrando que no se favorecía a los más pobres; se muestra cómo con la política neoliberal se pasó de un estado promotor a otro facilitador, lo que implicó cambios negativos para la política habitacional. Aquí se retoma el trabajo de Jan Bazant, que en su momento tuvo bastante difusión, sobre la producción de la vivienda en asentamientos populares, señalando procesos importantes que no se advirtieron. Vale la pena agregar que también han existido muchos otros trabajos en México, aplicados a distintos lugares del país, y en otros países latinoamericanos, particularmente en Venezuela.

En la sección sobre “La vivienda como receptáculo del hogar” se comenta que los estudios sociodemográficos centrados en los hogares y no en la vivienda, han aportado elementos destacados sobre la dinámica familiar, pero no dan cuenta del curso de vida y de las transformaciones sociodemográficas, observando asimismo el papel del espacio construido en la reproducción social y la formación de nuevos hogares.

En “La vivienda como espacio a ser habitado” se revisan los análisis que muestran que la vivienda también es utilizada para realizar actividades que contribuyen a generar ingresos; asimismo, se muestra cómo la condición de tenencia puede vincular el proyecto familiar con la posesión y transmisión de un bien inmueble y tener efectos sobre los modos de vida.

Por último, en “La vivienda como objeto a ser transferido de forma temporal o definitiva” se hace referencia a los estudios económicos, y aquí sí se reconoce que algunos aplican la teoría neoclásica y otros la teoría del valor-trabajo, en parte de carácter marxista, afirmando que ambas concuerdan en que la circulación de la vivienda en el mercado responde a una racionalidad de obtención de la ganancia, y no se considera que la vivienda es también transferida en función de normas sociales de las familias y de cooperación entre grupos pequeños como las familias, por medio del préstamo, la donación y la herencia. En este punto, me parece que no se puede hablar de dos posturas dentro de la economía sin marcar sus grandes diferencias. Asimismo, lo que he mencionado acerca del reciente libro de Jaramillo muestra una apertura del análisis al evidenciar la heterogeneidad estructural del capitalismo, particularmente en las ciudades latinoamericanas, y la pluralidad de las formas de producción que tenderían a hacer útiles muchos de los argumentos centrales de este libro.

El capítulo 2, “El domicilio como espacio generador de actividad económica en asentamientos autogestionados”, presenta una investigación importante cuyo tema ha cobrado especial relevancia para distintos grupos sociales durante los años más agudos de la pandemia, pero parece haber retrocedido después de la misma, como lo han mostrado algunos trabajos de México y Brasil. Sin embargo, en el caso de los asentamientos populares, al parecer sí hay una presencia nada despreciable, aunque poco estudiada en detalle. Este trabajo se basa en la encuesta citada al comienzo de mi pre-

sentación, que fue realizada en 2013, tomando una muestra de las áreas geoestadísticas básicas (AGEB) clasificadas como de nivel bajo y muy bajo en la ZMCM, del Censo de Población y Viviendas de 2010, y cubriendo una muestra importante de 1 318 viviendas que representarían un total de aproximadamente 1 450 000 viviendas.

En dicho capítulo se aclara que la investigación no logró vincular los cambios en las actividades económicas con las transformaciones del hábitat, lo cual se hace evidente en algunos de los cuadros presentados. Los casos elegidos pertenecen mayormente a los municipios del Estado de México, los más alejados de la zona metropolitana. Se presenta así una serie de tablas que muestran en las viviendas la presencia de trabajo remunerado realizado por distintas personas de los hogares, tomando en cuenta el trabajo principal y el secundario. Cabe aclarar que el capítulo sólo usa categorías muy generales acerca de esos trabajos, lo cual implica, en cierto sentido, una falta de información no despreciable, tratándose de un estudio detallado sobre el tema. Destaca la conclusión acerca de que son las mujeres y los adultos mayores los que realizan mayormente su trabajo principal dentro de la vivienda, mientras que los hombres más jóvenes sólo realizan trabajo secundario. Por ejemplo, el 61% de quienes realizan la actividad principal en la vivienda son mujeres; en cambio, dentro del trabajo secundario esa proporción baja al 34%, por la mayor presencia de hombres dentro de este grupo. Asimismo, en general, el trabajo principal sólo se realiza en un 17% en la vivienda, mientras el trabajo secundario se hace en 72% dentro de la misma.

Otra conclusión a destacar de ese mismo capítulo tiene que ver con la baja capacidad de generar ingresos de esta población, pero sus actividades remuneradas dentro de la vivienda amortiguan no sólo sus crisis económicas sino también la precaria inserción laboral de los miembros de la familia. Una recomendación importante que surge de este estudio se refiere a que los censos económicos y las encuestas de empleo deberían identificar a quienes realizan tareas en sus domicilios, e incluir el monto de los ingresos y el tipo de ocupación. También sería conveniente indagar acerca de las transformaciones familiares presentes y en qué medida podría estar cambiando la lógica de la construcción de la vivienda en estos espacios de pobreza y, yo agregaría, el rol de las mujeres en estos procesos.

El capítulo 3, “Mi vivienda no es para el mercado. La transferencia generacional en colonias autogestionadas de la ZMCM”, de Clara Salazar y Landy Sánchez, basada también en la misma encuesta de 2013, así como en entrevistas en profundidad del año 2019, presenta dos aspectos principales que guían el desarrollo de la investigación: considerar el terreno y la construcción de la vivienda como dos elementos separados, que requieren un seguimiento particular para cada uno; y analizar qué ocurre con las segundas viviendas que se construyen en el mismo terreno que la principal y qué implica la donación de padres a hijos. Quisiera aclarar que, si bien algunos investigadores habían ya identificado de manera general que se daba este fenómeno de construcción de una segunda vivienda en los terrenos de las colonias populares y que frecuente-

mente no era para rentar sino para prestar o donar a un hijo/a que quería formar una nueva familia, no se profundizaba en ese tipo de hallazgos, no se planteaban las preguntas que aquí sí se formulan, y tampoco se recurría al análisis de una bibliografía especializada en los temas referidos a las relaciones familiares, sus formas y transformaciones.

Con respecto al acercamiento del año 2019, se regresó a las AGEB que tenían más viviendas adicionales para realizar entrevistas en profundidad en tres colonias de la alcaldía Gustavo A. Madero, recuperándose seis propietarios, de diez, que tenían viviendas adicionales y que accedieron a responder, ofreciendo detalles sobre la habilitación de los terrenos y el proceso de producción de cada una de las viviendas existentes en los predios. Se entrevistaron, entonces, a los propietarios de los lotes y de la primera vivienda, y a los poseionarios de las otras viviendas, cuando estaban presentes. Ello permitió conocer los cambios en el hogar pionero, las entradas y salidas de cada hijo, y por qué algunos se quedaron y otros se fueron. Los seis testimonios incluidos en el capítulo exhiben la variabilidad de los casos, las situaciones no permanentes que aparecen, y los distintos cambios que evidentemente complejizan las conclusiones de esta muestra utilizada. Se destacan algunos hechos que otras investigaciones no habían mostrado, como por ejemplo, que los hijos reciben el suelo, pero ellos financian su vivienda en la medida en que pueden, debido a las condiciones inestables de su inserción laboral y a que son poseionarios pero no propietarios del suelo urbanizado. Por otro lado, la convergencia de las acciones de trabajar y de donar a los hijos asegura la reproducción de la vivienda autoproducida para los padres, los hijos y su descendencia. La circulación de este tipo de segundas viviendas es muy restringida, aunque considero que hace falta más investigación para entender cuándo se produce, en qué lugares y en qué momentos; y si realmente los trabajos que se refieren al alquiler de la vivienda en asentamientos populares han exagerado su existencia por falta de conocimiento de las realidades de ese amplio sector de la sociedad y del crecimiento urbano. El capítulo incluye una sintética revisión de la literatura sobre la familia y el parentesco desde la antropología y la sociología, y señala diferencias entre la llamada teoría del intercambio dentro de las vertientes francesa y norteamericana, para llegar a la interpretación del concepto de donar, que está presente en los procesos de la vivienda de los sectores populares que se estudian en este capítulo.

Con esta investigación se pudo observar el dinamismo de la producción de varias unidades de habitación en un mismo terreno, recurriendo al diálogo con otras disciplinas acerca de definiciones teóricas, unidades de análisis y variables a considerar y argumentar, y procurando una relación cuidadosa entre los aspectos teóricos y los empíricos. El capítulo destaca que la vivienda autoproducida tiene un valor que va más allá de la racionalidad económica, ya que produce beneficios no sólo económicos, sino que genera acciones que no implican intercambios de favores en el acto de donar. Sin embargo, de estos análisis me surge la inquietud de conocer si existen conflictos en

el interior de las familias, entre hermanos, por la o las donaciones de los padres, y si estos problemas se dan con mayor recurrencia dentro de las familias de estratos medios que en aquellas de los asentamientos populares, o si son frecuentes dentro de la cultura popular; pero para averiguar esto hay que introducirse en la dinámica del conflicto, que no se ha abordado.

Para terminar, me gustaría afirmar que los objetivos planteados para este libro se cumplen en estos dos trabajos sobre la vivienda en los espacios de habitación popular, ya que descubren nuevas situaciones que no habían sido profundizadas antes, y todo ello poniendo en evidencia los avances y limitaciones de cada análisis, así como su relación con otros estudios y con algunos marcos teóricos que de alguna manera han orientado estas investigaciones.

Debo decir que me encantó leer este libro, que sin duda me ha llevado a reflexionar acerca de este importante aspecto del desarrollo urbano, y me ha enriquecido con nuevas propuestas y también con otras dudas acerca del tema que, hace ya muchos años, comenzamos a trabajar quizás con demasiadas certezas.