

## **Estudio sobre la vivienda social como causante de exclusión en un polígono en Ciudad Juárez, México.**

**Mtro. Juan M. Fernández Chico.**

jmfernandezchico@gmail.com

### **Resumen**

La vivienda social en México ha pasado por diferentes momentos de acuerdo a las necesidades de la demanda y las condiciones de la vivienda. De los más recientes, fue la liberación de terrenos para fines rurales y la entrada del sector privado como proveedor de la oferta habitacional. Esto provocó que se antepusiera la ganancia de las compañías constructoras y los intereses de la industria maquiladora y el Estado a las de los ciudadanos, por lo que se desarrollaron zonas habitacionales que padecen dispersión urbana por esta en espacios alejados de la mancha urbana, con accesos restringidos a servicios públicos y cercanos a las plantas industriales para satisfacer la demanda de mano de obra, es decir, se desarrollaran como espacios excluidos. La propuesta de este trabajo es relacionar los proyectos de vivienda social en Ciudad Juárez, en la frontera norte de México, como uno de los causantes principales del desarrollo de zonas excluidas como parte de una estructura de exclusión causada por las compañías constructoras, el Estado y la industria maquiladora.

**Palabras claves:** Vivienda social, exclusión social, dispersión urbana.

### **Abstract**

Social housing in Mexico has gone through different phases according to the needs and demand of housing. Of the most recent, was the liberation of land for rural purposes and the entry of the private sector as a provider of building houses. This caused that the profit of the construction companies and the interests of the maquiladora industry and the State became first than the citizens, reason why they developed residential zones that suffer urban dispersion by developing spaces away from the urban spot, with access restricted to services public and close to industrial plants to satisfied the demand for labor, this mean, developed as excluded areas. The proposal of this work is to link social housing projects in Ciudad Juárez, on the northern border of Mexico, as one of the main causes of the development of excluded areas as part of structure of exclusion caused by construction companies, State and maquiladora industry.

**Key words:** Social housing, social exclusion, urban dispersion.

## **Introducción.**

El modelo de vivienda de interés social en México, nace con la intención de satisfacer la demanda de vivienda de las clases trabajadoras más pobres quienes podían acceder a una propiedad a partir de vincular su salario a créditos públicos. Sólo que este modelo, aunque sí facilitó el acceso a la vivienda, provocó una serie de situaciones contrarias a lo esperado, pues con el propósito de reducir costos y hacer más accesible la vivienda en términos financieros se sacrificaron aspectos esenciales que incidieron negativamente en la calidad de vida de quienes las compraron.

Se redujo su tamaño para ahorrar en material y terreno, se ubicaron en zonas alejadas de la mancha urbana en donde el precio es más barato por no tener acceso a servicios básicos, además que, al ser antiguamente zonas rurales, son más baratas de comprar, ubicadas en complejos con alta densidad demográfica para tener más viviendas en la menor cantidad de espacio posible, y cercanas a la industria maquiladora que facilitaba el transporte de personas siempre y cuando este fuera para alguna de las maquiladoras cercanas, por lo que no era necesario gestionar el transporte público.

Ciudad Juárez es una ciudad con características físicas y demográficas que permitió que esta vivienda se desarrollara con mayor facilidad, y en específico en algunas zonas como el suroriente, pues al ser una ciudad con alta concentración de trabajadores industriales, sus bajos salarios y el formar parte de un trabajo formal, les facilitaba el acceder a viviendas económicas.

La propuesta del estudio es que este tipo de vivienda provocó el efecto contrario al esperado como consecuencia de una serie de factores y actores que han incidido en todo el proceso desde su diseño hasta su compra, el cual causó que la población sufriera un aumento en su condición de exclusión social. Para sostener este argumento, es necesario conocer las condiciones contextuales (México, Ciudad Juárez y el polígono estudiado), así como a los actores involucrados (gobiernos municipales y federales, compañías inmobiliaria e industria maquiladora) y el esquema de vivienda de interés social (desde su nacimiento en la década de los noventas, hasta la última reforma en 2001).

## **La vivienda de interés social en México y Ciudad Juárez.**

El acceso a la vivienda en México ha estado ligado al trabajo formal, lo que puede rastrearse desde la Constitución de 1917 en donde se especificaba la obligación de los patrones para darles vivienda a sus trabajadores. Esta medida encuentra salida con la creación del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) en donde se inicia una política de vivienda restringida a trabajadores formales que se convertían en derechohabientes.

Con la creación del Financiamiento Bancario de Vivienda en 1963, este acceso se restringe a las demandas de las clases medias dejando fuera a las y los trabajadores informales y de bajo ingreso, lo que obligó a modificar el artículo 123 de la Constitución que da entrada a la creación del Instituto de Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) en 1972, en donde se generaban créditos públicos de acceso a la vivienda a partir de la relación entre el salario de los trabajadores, el Estado y los patronos, y un años después el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE). Pero no será hasta 1983 que se establecerá como derecho constitucional, descrito en el artículo 4, que toda familia tendrá derecho a una vivienda digna y la ley deberá garantizar los medios para lograr este fin.

Pero esta obligación tomada por el Estado encontrará un punto de quiebre en 1992, cuando la función de construir y aplicar subsidios a la vivienda convirtió a las instituciones públicas encargadas en la materia en financiadores de créditos para acceder a propiedades habitacionales, lo que abrió la puerta para que el sector privado entrara a la construcción inmobiliarias y especulara con lo que unos años antes se había declarado un derecho político. Esto vino acompañado con modificaciones a las Constitución para hacer el tránsito de tierras rurales a urbanas más sencillo para la especulación del suelo, lo que dejó al Estado como un supervisor de construcciones privadas.

Incluso con estas medidas, la demanda de vivienda crecía en las clases con ingresos más bajos pues los créditos eran acaparados por las clases trabajadoras medias. Esto provocó la creación del Programa Sectorial de Vivienda de 2001 para otorgar préstamos a los trabajadores formales con los ingresos más bajos.

Con el objetivo de reducir costos y hacer más accesible la vivienda, se creó el modelo de Unidad Básica de Vivienda, que para 2007 no debía superar los \$179,964 por unidad, pues se dirigía a trabajadores con ingresos entre el 1 y 3.9 salarios mínimos, contando con una habitación de usos múltiples, una recámara y un baño en un lote de 90 metros cuadrados y 31 metros cuadrados de construcción mínima y que debía contar con todos los servicios básicos, como electricidad, drenaje y agua (Maycotte & Sánchez, 2010).

Estas características se asociaban a condiciones de hacinamiento (Maycotte, 2005) las cuales iban emparejadas con otras prácticas que afectaban en la calidad de vida: se construyeron en zonas alejadas de los límites urbanos en donde las propiedades eran más baratas, tanto por ser propiedades rurales como por tener un valor bajo en el mercado por la falta de infraestructura urbana; ser desarrollados en el modelo de condominio, que se caracteriza por tener bardas perimetrales que cierran complejos habitacionales, lo que fragmenta sus redes y restringe su acceso a otros espacios de la misma ciudad; cercanos a

zonas industriales lo que las convertía en ciudades dormitorio para tener a la mano de obra de la maquiladora cercana, lo que afectaba en el paisaje urbano y la calidad del medio ambiente; aumentar la densidad poblacional en superficies reducidas con la intención de incrementar la ganancia por la compra de las propiedades (Maycotte, 2005).

Esta relación de factores, incluyendo a poblaciones de bajos ingresos y escasa educación, causó un aumento en los índices de inseguridad (PDU, 2010), que, aunado al aislamiento, fue generando un efecto de abandono que los convirtió en lugares fantasmas, vandalizados y en condiciones de inhabilitabilidad afectando el valor del complejo habitacional (López & Peña, 2016), lo que provocó una sensación de hostilidad del espacio habitado que impactó en la calidad de vida de las personas (Espinosa, Vieyra, & Garibay, 2015).

Para Ciudad Juárez, la oferta de vivienda de interés social fue prioridad para el gobierno del estado durante el periodo 2004 a 2010 enfocada a poblaciones con ingresos de dos a cinco salarios mínimos, mientras que la oferta se reduciría para las poblaciones con más de 5 salarios, como se puede ver en la tabla 1.

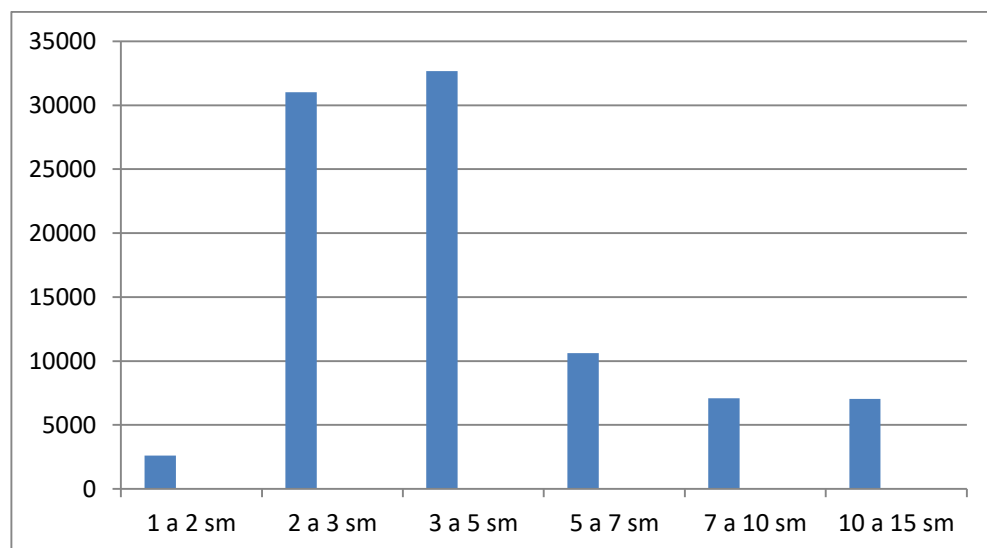


Tabla 1. Proyección de necesidades de vivienda nueva en Ciudad Juárez para el periodo 2004 a 2010 (Maycotte & Acosta, 2012, p. 160)

Pero estas proyecciones no estaban acordes al crecimiento poblacional de la ciudad ni a la demanda de vivienda, las cuales fueron empujadas por las compañías inmobiliarias y avaladas por el gobierno municipal liberando sus construcciones, lo que provocó una sobreoferta que terminó en zonas habitacionales vacías y casas abandonas.

En un ranking de municipios en México, Ciudad Juárez ocupa el lugar número 20 por su porcentaje de casas abandonadas. La relación ubica que la ciudad tiene 488,785 viviendas particulares, de las cuales 111,103 se encuentran desahitadas, lo que genera un 22.7%, si se compara con los tres municipios en México con menor porcentaje, Netzahualcóyotl tiene 4.6%, Naucalpan de Juárez tiene 5.8% y Ecatepec de Morelos con 8.7% (Donjuan & Cruz).

En la tabla 2 se puede ver cómo fue la vivienda de interés social la que más aprobaciones por unidades tuvo frente a otros tipos de vivienda en el Cabildo municipal, siendo del 86.80% el desarrollo de esa vivienda en el periodo 2001 a 2010. También se pueden notar dos cortes históricos que coinciden, por un lado, con la aprobación de la política de vivienda que permitía la entrada del sector privado como constructor y que detonó una ola de construcciones innecesarias, lo que se puede ubicar de 2001 al 2006; mientras el otro, de 2007 a 2010, coinciden con la crisis de violencia que sufrió la ciudad, lo que redujo de manera considerable la aprobación de vivienda.

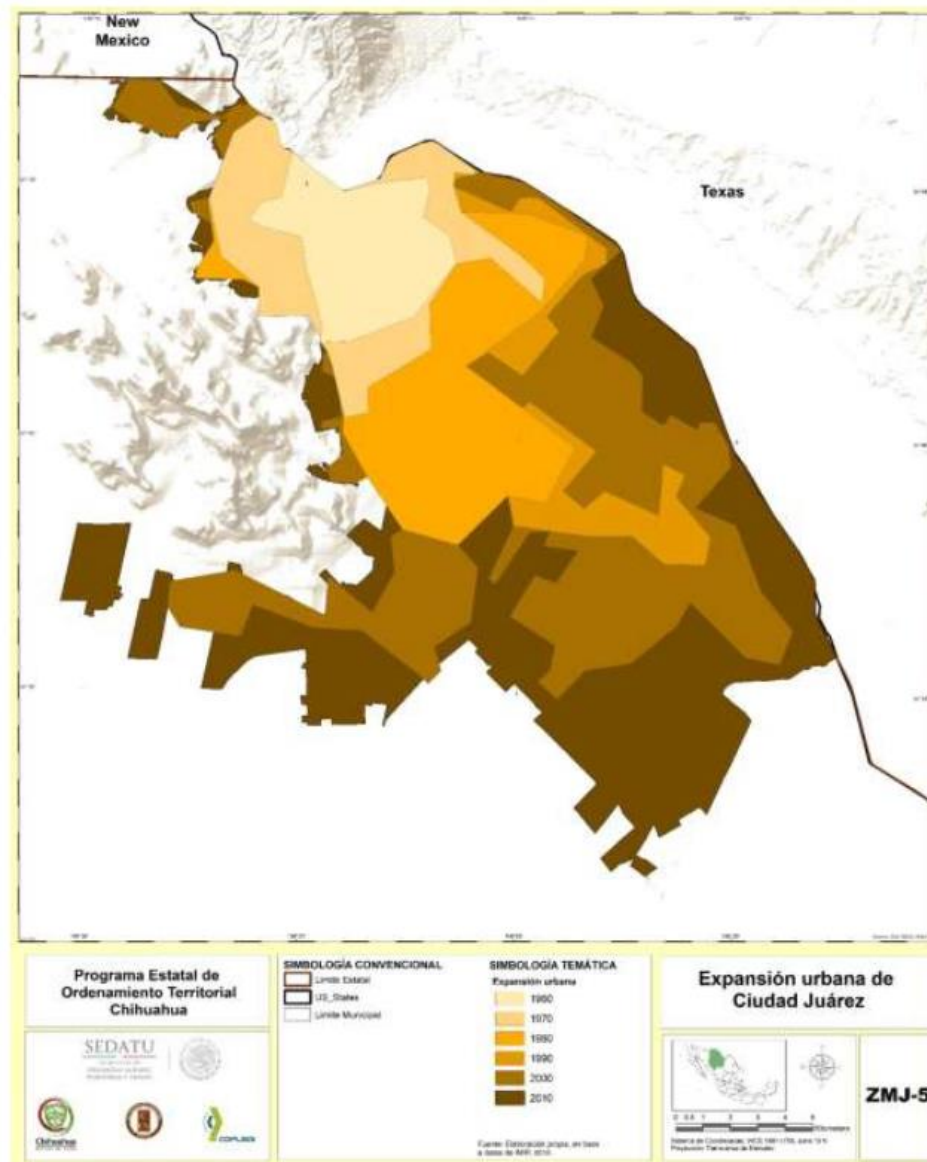
| Año                             | Vivienda social     |               | Vivienda media      |              | Vivienda residencial |              | Total               |               |
|---------------------------------|---------------------|---------------|---------------------|--------------|----------------------|--------------|---------------------|---------------|
|                                 | Viviendas aprobadas | Suelo (m2)    | Viviendas aprobadas | Suelo (m2)   | Viviendas aprobadas  | Suelo (m2)   | Viviendas aprobadas | Suelo (m2)    |
| 2001                            | 10,412              | 3,020,050.61  | 3,037               | 906,868.43   | 339                  | 304,500.57   | 13,788              | 4,231,419.61  |
| 2002                            | 15,012              | 4,644,917.44  | 577                 | 187,322.58   | 240                  | 71,854.33    | 15,829              | 4,904,094.35  |
| 2003                            | 19,667              | 4,388,407.40  | 3,435               | 900,638.28   | 437                  | 176,358.48   | 23,539              | 5,465,404.15  |
| 2004                            | 20,664              | 3,203,063.04  | 1,062               | 455,570.13   | 436                  | 63,523.48    | 22,132              | 3,722,156.65  |
| 2005                            | 16,257              | 4,220,042.25  | 2,921               | 1,112,993.23 | 615                  | 261,135.97   | 19,793              | 5,559,171.45  |
| 2006                            | 15,422              | 5,709,639.68  | 1,296               | 426,112.13   | 1,000                | 415,807.79   | 17,718              | 6,551,559.60  |
| 2007                            | 13,486              | 10,873,819.17 | 4,917               | 1,258,325.02 | 600                  | 308,777.56   | 37,003              | 12,440,921.75 |
| 2008                            | 8,392               | 1,754,630.80  | 1,240               | 337,839.47   | 161                  | 65,553.25    | 9,799               | 2,158,032.52  |
| 2009                            | 9,598               | 2,265,377.99  | 382                 | 93,060.09    | 16                   | 4,343.84     | 9,996               | 2,362,781.93  |
| 2010                            | 5,122               | 1,346,918.04  | 366                 | 831,162.23   | 66                   | 29,889.80    | 5,554               | 1,459,970.07  |
| Total para 2001-2010            | 152,032             | 41,426,866.41 | 19,233              | 5,761,891.60 | 3,880                | 1,702,745.06 | 175,145             | 48,891,503.07 |
| % respecto al total del periodo | 86.80%              | 84.73%        | 10.98%              | 11.79%       | 2.22%                | 3.48%        |                     |               |

Tabla 2. Número y porcentaje de acciones de vivienda aprobadas por Cabildo, y ocupación de suelo urbano por año y por tipo de vivienda para el periodo 2001-2010 (Maycotte & Acosta, 2012, p. 164).

Acompañado de la aprobación y desarrollo de grandes complejos habitacionales de interés social viene la dispersión urbana, lo que complica el acceso a servicios públicos y sociales, dificulta la transportación y conectividad del transporte público y no permite el desarrollo de interacciones sociales más cercanas, así como acentuar la desigualdad y la inseguridad en las zonas aisladas por la dispersión.

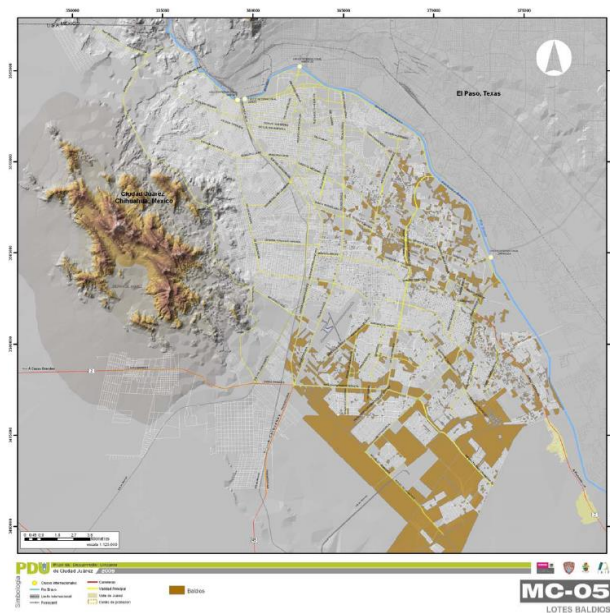
En el surponiente, sur, suroriente y oriente, la dispersión urbana es un fenómeno reciente que fue provocado por la reforma de vivienda de 2001 al incorporar terrenos rurales

a la mancha urbana. Como se puede ver en el mapa 1, grandes áreas de dispersión se fueron generando en un lapso de 10 años, crecimiento demográfico que no pudo ir a la par con la cobertura de equipamiento urbano y acceso a servicios, por lo que estas zonas no sólo crecieron sin control, sino alejadas.



Esta dispersión es consecuencia también de la presencia de lotes baldíos que aíslan las zonas residenciales e industriales, lo cual, como se ve en el mapa 2, se concentran en la suroriente, donde la dispersión de zonas habitacionales es aún mayor, lo que intensifica la

exclusión de las poblaciones de la zona. Conforme crece la mancha urbana sin hacer uso de los lotes baldíos, la dispersión se vuelve más presente.



Mapa 2. Lotes baldíos (PDU, 2010, p. 101).

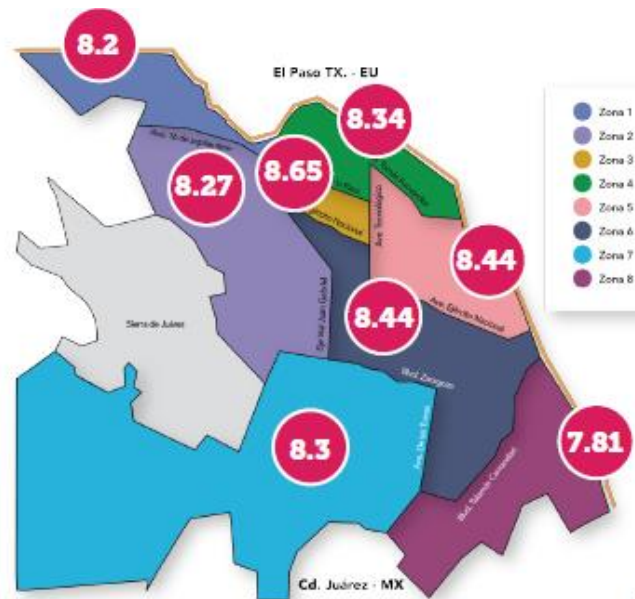
No sólo las periferias de la ciudad concentran las viviendas más pequeñas y con mayor densidad de la ciudad, sino que su condición de dispersión las aísla de las zonas más conectadas. Esto revela que los proyectos de desarrollo urbano y de vivienda se fueron mermando conforme fue avanzando el tiempo, siendo el periodo de 2001 y 2010 un momento decisivo para hacer crecer a la ciudad de manera descontrolada.

Por último, se debe considerar que los espacios, ya sean públicos o habitacionales, son construidos como espacios sociales y, por lo tanto, también pasan por un proceso de valorización por quienes los habitan. Por esto mismo se definen ciertos valores y percepciones sobre las zonas y las viviendas que muchas veces no van acorde a las condiciones reales.

De la satisfacción sobre los materiales de construcción de las viviendas, la población de Ciudad Juárez pasó de calificarla con un 7.92 de aprobación en 2011 a un 8.4 en 2014, mientras que la calificación de satisfacción con las dimensiones de las casas era de 7.9 en 2011, para 2014 pasó a 8.3 (Plan Estratégico, 2015, p. 17).

Ubicando estas dos preguntas en zonas de la ciudad, podemos ver que las valorizaciones cambian, pues mientras la zona norte y centro hay niveles de aprobación alto sobre los tamaños y espacios de la vivienda con un 8.65 y 8.34 de calificación, el suroriente

obtuvo un 7.81, la calificación más baja en todas las zonas de la ciudad, como hace constar el mapa 3.

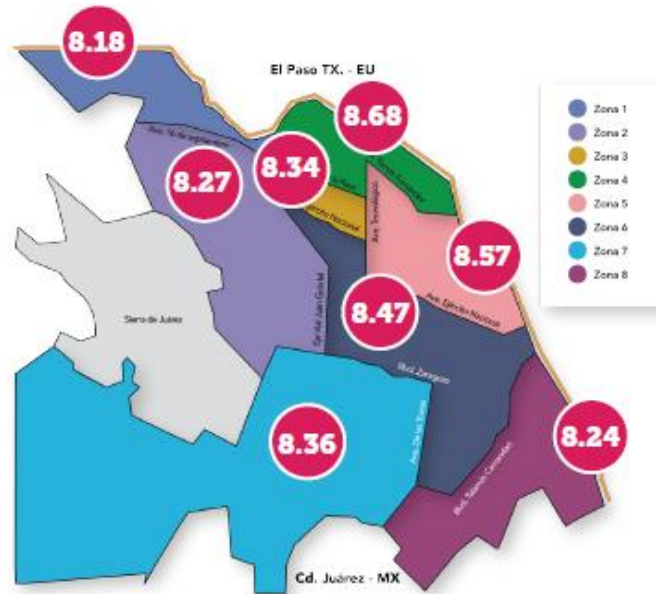


Mapa 3. Satisfacción del tamaño y espacios de la vivienda en 2014 (Plan Estratégico, 2015, p. 18).

Estas valorizaciones se vuelven congruentes con el tipo de vivienda que se desarrolla en cada zona: mientras el norponiente responde a asentamientos irregulares con total libertad de expansión, el suroriente cuenta con delimitaciones físicas muy precisas por parte de las compañías inmobiliarias causantes de hacinamiento, tanto de las viviendas como de las zonas habitacionales, que complican cualquier tipo de ampliación.

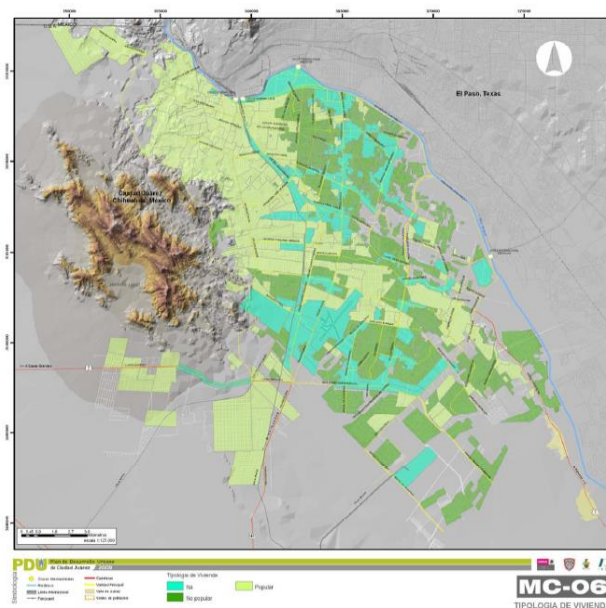
Pero los valores cambian cuando se refiere a la calidad de los materiales de construcción, pues como se aprecia en el mapa 4, mientras el norponiente, con más asentamientos irregulares hechos con materiales reciclados, tiene la calificación más baja de todas las zonas con un 8.1, el suroriente se encuentra en un punto medio con 8.24, cercano a la zona que abarca el primer cuadro de la ciudad y la zona centro, esto debido a que, aunque padecen hacinamiento, las casas son de concreto.





Mapa 4. Satisfacción de la calidad de los materiales en 2014 (Plan Estratégico, 2015, p. 18).

Esta contrastación entre estas dos zonas se identifica en el mapa 5 a partir de los criterios de INFONAVIT en la otorgación de créditos, las cuales se pueden dividir en dos grandes grupos: las viviendas populares, en donde se usa material reciclado y de autoconstrucción, y la no popular, la cual se asienta en zonas habitacionales establecidas por compañías inmobiliarias, estas pueden ser de interés social, media, media alta y residencial.



Mapa 5. Tipología de vivienda (PDU, 2010, p. 105).

El mapa 5 muestra cómo el norponiente es ocupado por viviendas populares, en específico de autoconstrucción, mientras que el suroriente predomina la vivienda no popular pero de interés social.

Es posible hacer una serie de conclusiones sobre esto:

1. El crecimiento de la vivienda de interés social en México responde a una política de vivienda nacional que buscó quitarle protagonismo al Estado para dárselo al sector privado, quien se hizo cargo del derecho a la vivienda.
2. A pesar de tener materiales de construcción como concreto y varilla, que contrasta con los materiales usados por la vivienda irregular que suelen ser reciclados, las condiciones de vivienda eran bajas: las dimensiones de las viviendas son pequeñas, alejadas de las manchas urbanas, con poco acceso a servicios públicos y con una falta de infraestructura pública.
3. La vivienda de interés social no sólo afectaba la calidad de vida de las personas, sino que además los situaba en una condición de exclusión vinculada con su forma de vida, pues para acceder a esa vivienda era necesario tener un trabajo formal para contar con crédito público, al ser poblaciones sine estudio sólo podían trabajar como obreros en la industria maquiladora y ganar sueldos precarios, al acceder a créditos públicos esto mermaba su de por sí ya bajos salarios lo que afectaba en su capacidad de gasto y que, a pesar de ser dueños de sus viviendas, el encontrarse aislados e incomunicados del resto de la ciudad esto afecta su socialización y comunicación con el resto de la ciudad.

### **Contexto espacial y socioeconómico de Ciudad Juárez y el polígono suroriente.**

Ciudad Juárez se ubica en la frontera norte de México, en el estado de Chihuahua, una población con una importante influencia de la maquiladora en sus dinámicas económicas y sociales debido a su cercanía con Estados Unidos que facilita la transportación de producto terminado al mercado final (Imagen 1) y lo barato de su mano de obra. Esta industria consiste en fragmentar la cadena de producción, llevando diversos procesos a distintas ciudades en el mundo para abaratar la producción, respondiendo a las dinámicas económicas globales.

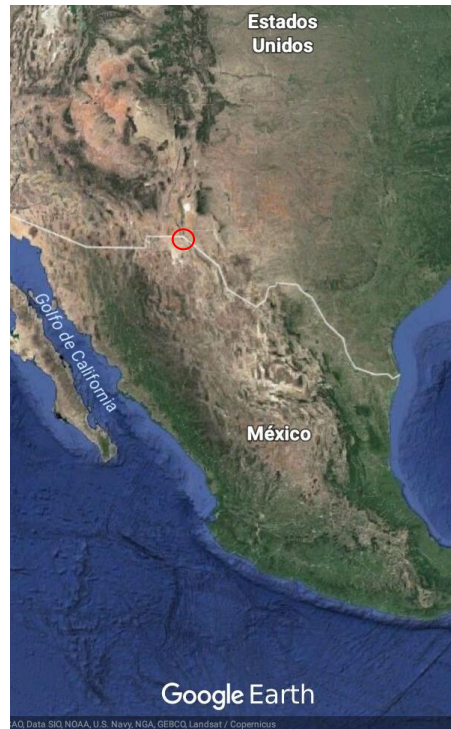


Imagen 1. Ubicación de Ciudad Juárez en la frontera entre México y Estados Unidos. Google Earth.

La industria maquiladora irrumpe en la década de los sesentas, pero será hasta la firma del Tratado de Libre Comercio de América del Norte en los noventas que detonará el crecimiento en la ciudad. Debido a los procesos de producción, esta industria demandaba grandes cantidades de mano de obra no calificada para desarrollar trabajos sencillos y repetitivos. Al ser un sector en constante crecimiento y que permitía emplear a grandes cantidades de personas, muchas veces con trabajos precarios, la ciudad fue modificando su crecimiento urbano, el equipamiento de su infraestructura pública y siendo laxa en sus políticas financieras y de uso de suelo hacia la industria maquiladora.

Algunos de los impactos de esto en la ciudad fue el crecimiento de generaciones enteras de personas sin educación y empleadas en condiciones deplorables y horarios extenuantes, con poblaciones infantiles descuidadas y creciendo en condiciones de pobreza; el desarrollo de zonas habitacionales hacinadas, que buscaban satisfacer la demanda de vivienda de la mano de obra migrante proveniente del interior del país para ocupar os puestos laborales en la maquiladora sin cumplir con los requerimientos de calidad, tamaño y densidad poblacional por zona.

Los parques industriales se fueron colocando a lo largo de la ciudad, acompañados de zonas habitacionales cercanas o con transporte masivo privado para llevar a las y los obreros de sus viviendas a las plantas industriales. Esto fue provocando que, al no haber espacio en el interior de la ciudad, esta fuera creciendo a las afueras, generando una

periferia empobrecida que combinó viviendas en condiciones no viables para ser habitadas, un acceso limitado a servicios básicos y habitantes con bajos ingresos.

Esta relación de elementos provocó que Ciudad Juárez creciera sin una debida planeación, desbordada demográfica y urbanísticamente, provocando que la ciudad se fragmentara en muchos centros o espacios desvinculados entre sí (Gutiérrez, 2009), en donde giraba la industria maquiladora y los desarrollos habitacionales en el centro. Sólo que estos últimos, atendiendo los perfiles socioeconómicos de la mano de obra de la maquiladora, desarrolló viviendas, llamadas de interés social, que cumplían los mínimos requeridos en tamaño y acceso a servicios a cambio de hacerla accesible económicamente combinado con estímulos públicos como créditos y prestaciones de pago (descuento vía nómina o pago en plazos).

El magnetismo de la industria maquiladora en la formación de la ciudad se combinó con los intereses de los partidos políticos que ocuparon los puestos administrativos públicos municipales y estatales (García, 2004). La ciudad, históricamente, había crecido hacia el norponiente, a las faldas de la sierra de Juárez, lo que fue aprovechado por el Partido Revolucionario Institucional para especular con el crecimiento urbano adquiriendo tierras que luego serían compradas por el gobierno. Pero en el cambio de administración, el Partido Acción Nacional (PAN) en los noventas modificó el rumbo de crecimiento tomando como nuevo sentido el oriente y suroriente, buscando desbancas las fuerzas electorales del partido oficialista que se había hecho en el poniente a cambio de terrenos y títulos de propiedad. Este cambio repentino en el crecimiento de la ciudad provocó una nueva fragmentación de la ciudad y un crecimiento a zonas antiguamente rurales.

Junto con esto, desde la década de los noventas culminando en 2001, el gobierno federal implementa una serie de reformas a la vivienda que le daba protagonismo al sector privado como desarrollador y vendedor de vivienda de interés social para satisfacer el derecho a la vivienda de las clases más desprotegidas antiguamente ocupado por el Estado y la posibilidad de adquirir terrenos ejidales para su construcción. Estas reformas coincidieron con el cambio de ritmo del crecimiento de la ciudad, provocando que terrenos que antes habían sido zonas de cultivo y que, por lo mismo, se encontraran fuera de la mancha urbano, fueran adquiridos para desarrollarlos como zonas residenciales. Esta decisión fue aprovechada por la industria maquiladora para establecerse ahí y tener una transportación más rápida de su mano de obra.

Pero como estos intereses respondían a las utilidades del sector maquilador, zonas como el suroriente (imagen 2) crecieron sin planeación, a la disposición de compañías constructoras, que vieron en este tipo de vivienda dinero fácil, y en la industria maquiladora.

Así, lugares como el suroriente (imagen 3) crecieron de manera aislada, concentrando a población empobrecida contratada por la maquiladora, sin acceso a servicios básicos y alejados de las dinámicas económicas y políticas de la ciudad, padeciendo de dispersión urbana, falta de transporte público y con una infraestructura pública deficiente.

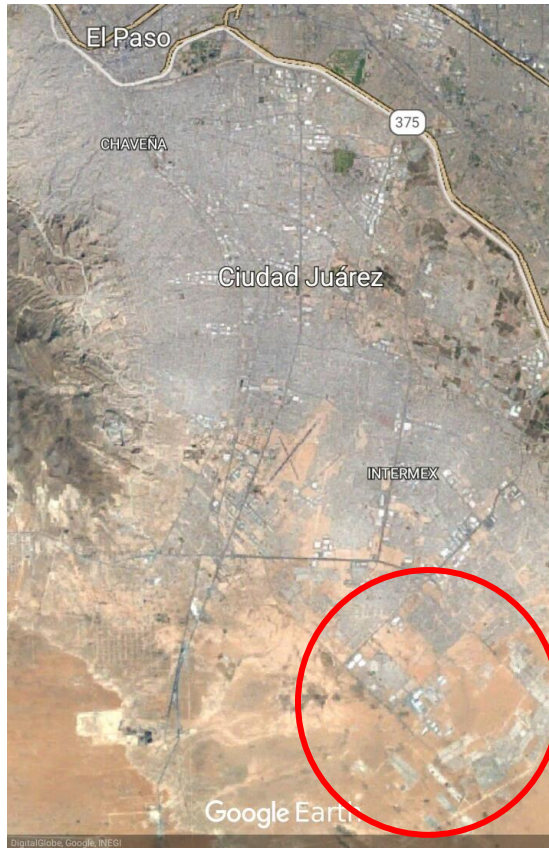


Imagen 2. Mancha urbana de Ciudad Juárez y la zona sureste resaltada en el círculo rojo. Google Earth.



Imagen 3. Delimitación polígono suroriente. Creación propia.

Por lo tanto, es posible identificar tres elementos que coinciden en el desarrollo de la ciudad:

1. La importancia de la industria maquiladora como motor económico y urbano a consecuencia de la posición geográfica de la ciudad, la cual demandaba grandes cantidades de mano de obra no calificada.
2. Los intereses partidistas en los sentidos de crecimiento de la ciudad que complicó aún más la planeación de esta, provocando el desarrollo de zonas aisladas y marginadas.
3. Las reformas a la vivienda que le quitaron protagonismo al Estado como supervisor y desarrollador de la vivienda para dárselo al sector privado, quienes buscaron abaratar costos en las dimensiones y calidad de la vivienda, así como en la búsqueda de terrenos baratos a cambio de su distancia de la mancha urbana y de su falta de acceso a servicios básicos.

### **La vivienda social como causante de exclusión: Estado, industria maquiladora y compañías inmobiliarias.**

La intención original de la vivienda de interés social en México, fue satisfacer la demanda de vivienda de las poblaciones más pobres, sólo que esto encontró varios problemas que generaron un efecto contrario. Pues mientras la intención era facilitar la salida de la marginación de estas poblaciones, el proyecto de vivienda los sometió a condiciones aún peores: no sólo permanecerían en la pobreza, sino que además se



encontraría aislados de la ciudad. Esto causó un efecto de exclusión social: su condición socioeconómica y asilamiento los convirtió en poblaciones que no podían participar en la vida activa de las ciudades.

Este efecto contrario de la vivienda de interés social no sólo responde al tipo de vivienda en condiciones de hacinamiento, sino a una serie de factores que coincidieron para generar una estructura de exclusión que sumaba a diversos actores, como fue los gobiernos municipales, estatales y federales, la industria maquiladora y las compañías inmobiliarias.

Los gobiernos municipales liberan los permisos de los espacios en donde se van a construir las zonas habitacionales; el gobierno federal otorga los créditos de vivienda y reglamenta las condiciones de tamaño y distribución de las casas; la maquiladora otorga el trabajo formal de donde se descuenta el dinero para acceder al título de propiedad de la vivienda; las compañías inmobiliarias son quienes construyen las casas, enganchan a las personas y las venden en la búsqueda de la mayor ganancia.

En esta estructura de exclusión, las poblaciones más desprotegidas son quienes sufren las consecuencias, pues son ellos quienes, a través de su fuerza de trabajo, pagan las viviendas hacinadas y aisladas que gobierno, maquiladora y compañías ha construido y colocado fuera de las manchas urbanas, quienes, además, deben vivir en condiciones de exclusión a partir de habitar viviendas aisladas, hacinadas y sin servicios bajo el discurso de que, incluso en esas condiciones, al convertirse en propietarios están accediendo a su legítimo derecho a la vivienda.

El caso del polígono estudiado en el suroriente de Ciudad Juárez es plausible en la relación de vivienda de interés social como causante de exclusión, situación que es posible identificar en otras ciudades en México e incluso en otros países en continentes como Latinoamérica, Asia y África, pues estos tienen condiciones económicas muy similares con plantas industriales transnacionales que contratan a grandes cantidades de mano de obra pobre para formar parte de una cadena de producción global, la cual genera una dependencia de las ciudades que las reciben al ser quienes satisfacen la demanda de trabajo, aunque este sea en condiciones de precariedad. La relación trabajo y vivienda se vuelve cada vez más fuerte conforme la demanda de mano de obra crece y la oferta de calidad de vivienda es menor, la cual se busca producir de manera rápida y no planeada para dar una solución inmediata.

## **Conclusiones.**

Este estudio hace un recorrido histórico y espacial de Ciudad Juárez, en concreto de un polígono en el suroriente de la ciudad que cumple con ciertas características físicas y

demográficas, en la búsqueda de establecer una relación entre el proyecto de vivienda de interés social en México y la forma en que esté impactó en el incremento de una mayor exclusión social.

No es un caso aislado, y responde a un cruce de actores que se suman para formar una estructura de exclusión que es replicable en muchas ciudades y países con condiciones más o menos similares. Por lo tanto, es posible identificar algunas recomendaciones para futuros trabajos y políticas que impacten en la reducción en las condiciones de exclusión social:

1. Al ser una ciudad con características muy similares a otras (ciudad industrial, fronteriza y con grandes espacios de expansión), es posible replicar este estudio en otras ciudades para identificar los impactos de la vivienda de interés social en las condiciones de exclusión de quienes las habitan.
2. La vivienda de interés social no es un factor aislado, sino que convergen actores que influyen en el impacto que esta tiene en la exclusión. La vivienda de interés social en sí no es un factor de exclusión, sino el último eslabón en una compleja cadena de otros factores que, sin ella, no podría ser entendible. Para poder entender la complejidad de la vivienda de interés social, es necesario hacer una revisión del camino que esta toma desde el papel hasta que es comprada y habitada.
3. Para aminorar esto, se necesita más ojos que supervisen todo el proceso desde las dimensiones de la vivienda, el lugar donde será construida, los servicios que ese lugar cuenta y la forma en que las personas podrán acceder a ella para comprarla. Para esto es necesario que actores como asociaciones civiles y el mismo Estado, generen un protocolo de procedimiento al momento de hacer la revisión de estas construcciones, para que el derecho a la vivienda no se convierta en una ganancia para compañías inmobiliarias.



## Bibliografía

- Cervera, L., & Botello, A. (2016). Dispersión urbana en Ciudad Juárez y su impacto en la seguridad pública. *El Colegio de Chihuahua*, 1-8.
- Donjuan, E., & Cruz, J. (s.f.). *Así estamos Juárez en: salud, educación y vivienda. ¿Derechos garantizados?* Ciudad Juárez: Plan Estratégico de Juárez.
- Espinosa, F., Vieyra, A., & Garibay, C. (Agosto de 2015). Narrativas sobre el lugar. Habitar una vivienda de interés social en la periferia urbana. *Revista Invi*, 30(84), 59-86.
- García, V. (2004). La creación del Instituto Municipal de Investigación y Planeación. El problema de la articulación de intereses. En H. P. (ed.), *Cambio político y participación ciudadana en Ciudad Juárez* (págs. 247-282). Ciudad Juárez: UACJ.
- Gutiérrez, L. (2009). Ciudad Juárez en los sesenta: estructura urbana en transición. *Nóesis*, 18(36), 128-154.
- López, V., & Peña, L. (2016). Solares baldíos, la problemática actual de la vivienda de interés social en Juárez, México. *Economía creativa*(5), 74-92.
- Maycotte, E. (2005). Nuevas tipologías de vivienda de interés social financiadas por programas gubernamentales. *XXVIII Encuentro de la Red Nacional de Investigadores Urbanos* (págs. 1-22). Ciudad Juárez: UACJ.
- Maycotte, E., & Acosta, D. (2012). Especulación del suelo, vivienda e infraestructura urbana. En H. Almada, & L. Barranza, *La realidad social y las violencias. Ciudad Juárez* (págs. 139-194). Ciudad Juárez: CONAVIM-UACJ-INCIDE social.
- Maycotte, E., & Sánchez, E. (Octubre de 2010). Ciudades dispersas, viviendas abandonadas: la política de vivienda y su impacto territorial y social en las ciudades mexicanas. *ACE: architecture, city and environment*, 5(13), 19-32.
- PDU. (2010). *Plan de Desarrollo Urbano. Ciudad Juárez 2010*. Ciudad Juárez: Ayuntamiento de Ciudad Juárez - Instituto Municipal de Investigación y Planeación.
- Plan Estratégico, d. J. (2015). *Informe Así estamos Juárez 2015*. Ciudad Juárez: Plan Estratégico de Juárez.