

Vivienda autoconstruida en la periferia urbana de Toluca, Estado de México: entre el habitar y el espacio negociado

Ilse Ibeth **Díaz Ramírez**

Universidad Autónoma del Estado de México • **México**
i1diazr001@profesor.uaemex.mx

 <https://orcid.org/0000-0003-1169-4573>

José Juan **Méndez Ramírez**

Universidad Autónoma del Estado de México • **México**
jjmendezr@uaemex.mx

 <https://orcid.org/0000-0001-6424-4002>

Resumen

En América Latina la producción del espacio habitado ha surgido, en la mayoría de los casos, de procesos de ocupación del suelo derivados de la autoproducción en donde las personas y comunidades han superado las barreras financieras para obtener un espacio en donde habitar. La ciudad producida desde estos esquemas y al margen de la planificación institucional es la forma dominante de poblamiento en las ciudades latinoamericanas y concretamente en las ciudades mexicanas. Situación que se manifiesta con mayor contundencia en las periferias urbanas. Este trabajo analiza, desde una metodología cualitativa con enfoque etnográfico, las formas de habitar y producir la ciudad en las periferias y márgenes urbanos, tomando como referente la autoconstrucción de la vivienda. Se destacan los procesos creativos y las complejas formas organizativas basadas en mecanismos de solidaridad social que emergen de la autogestión de la vivienda y el hábitat, desafiando por mucho la idea de caos y desorden con la que han sido estigmatizadas, y que constituyen un patrón cultural repetitivo para acceder al espacio habitado en las metrópolis mexicanas.

Palabras clave: *Habitar, Espacio Negociado, Periferia Urbana, Vivienda.*

Abstract

In Latin America, the production of inhabited space has emerged, in most cases, from processes of land occupation derived from self-production, where individuals and communities have overcome financial barriers to obtain a space in which to live. The city produced within these frameworks and outside of institutional planning is the dominant form of settlement in Latin American cities, and specifically in Mexican cities, a situation that manifests itself most strongly in urban peripheries. This paper, employing a qualitative methodology with an ethnographic approach, examines the ways of inhabiting and producing the city in urban peripheries and margins, using self-constructed housing as a reference. It highlights the creative processes and complex organizational forms based on mechanisms of social solidarity that emerge from the self-management of housing and habitat, greatly challenging the idea of chaos and disorder with which they have been stigmatized, which constitutes a repetitive cultural pattern for accessing inhabited space in Mexican metropolises.

Keywords: *Dwell, Negotiated Space, Urban Periphery, Housing.*

*"<<¿Qué es un mundo habitable?>>...<<¿qué significa vivir una vida vivible?>>...
Al preguntar sobre la posibilidad de vivir en el mundo, ya estamos hablando de habitar en
el mundo, pues no es posible vivir en el mundo sin una vivienda. Y la vivienda comporta
a la vez duración y espacio. El mundo...siempre supone un espacio y un tiempo habitado.
Un mundo incluye las coordenadas temporales y espaciales en las que se vive una vida..."*

Judith Butler. ¿Qué mundo es este? Fenomenología y pandemia.

Introducción

En América Latina la producción del espacio habitado ha emergido, en la mayoría de los casos, de procesos de ocupación del suelo surgidos de la autoproducción en donde las personas y comunidades mediante la construcción de su hábitat y viviendas han superado barreras financieras para obtener un espacio en donde habitar. La ciudad que ha emergido de procesos autogestivos y al margen de la planificación institucional es la forma dominante de poblamiento en las ciudades mexicanas, que se manifiesta con mayor contundencia en las periferias y los márgenes urbanos.

Los procesos autogestivos del espacio habitado se enmarcan en "... una forma de producir el espacio urbano en el que los habitantes son los protagonistas y las autoridades de la planificación del territorio están ausentes o actúan, más bien, mucho después..." (Giglia, 2022, p. 63). Esta forma de producir el espacio tiene como componente principal la autoproducción de las viviendas que ha configurado formas territoriales diversas y con distintos nombres; barriadas, barrios, favelas, urbanizaciones precarias, asentamientos irregulares, colonias populares, campamentos, villas, urbanizaciones populares o informales, fraccionamientos clandestinos, lotificaciones irregulares, entre otros, son algunos nombres que se han asignado a las urbanizaciones autogestionadas.

El interés por las complejas formas en que se produce el espacio habitado desde la autogestión y la perspectiva de las personas ha sido objeto de interés de diversos campos del conocimiento como la arquitectura, el urbanismo, la antropología y la sociología; en el que se han confrontado diversas visiones entendiendo a la autoproducción como un problema (Pradilla 1982; Duhau, 1998) o bien como una solución habitacional de los sectores marginados que no pueden acceder a una vivienda desde mecanismos institucionales o mediante el mercado inmobiliario (Giglia; 2022; Connolly, 2013).

Cuando el hábitat y la vivienda se producen de forma autogestiva, se manifiestan significados, procesos creativos y niveles de autoorganización altamente complejos dentro de las familias y comunidades, contrario a lo que se podría esperar (Turner, 2018). Es posible identificar patrones y pautas recurrentes en el acceso a la vivienda y el hábitat a través de la autogestión, desafiando la idea de caos y desorden con la que han sido estigmatizadas las urbanizaciones autogestionadas.

El objetivo de este trabajo es analizar las formas de habitar y producir la ciudad desde la periferia y los márgenes urbanos, tomando como referente la autoconstrucción de la vivienda, al ser la forma dominante en que en las periferias urbanas se accede al espacio habitado. Para ello, este documento se divide en tres subapartados y las conclusiones. En el primero se desdoblan los conceptos centrales de este trabajo: habitar, como un concepto que abriga la forma en que las personas de los espacios autoconstruidos se relacionan con el espacio habitado y el entorno desde la significación y el apego. Otro concepto clave es la noción de espacio negociado (Duhau y Giglia, 2008) como el que mejor explica la dinámica y los procesos que ocurren en los espacios autoproducidos. En el segundo apartado se explicita la metodología empleada en este trabajo, que parte de un eje de explicación cualitativo con enfoque etnográfico; para luego dar paso a los resultados y la discusión y finalmente las conclusiones.

1. Conceptos clave

1.1 Habitar

Habitar es una condición humana y un hecho cultural que tiene semántica con los términos morar, abrigar, cuidar, permanecer, residir, custodiar, salvar, rescatar. Heidegger (1951) señalaba que *habitar* es igual a construir en tanto que "...construir como el *habitar* – es decir, estar en la tierra, para la experiencia cotidiana del ser humano – es desde siempre, como lo dice tan bellamente la lengua, lo habitual..." (p. 2) y la relación que se hace con los lugares. Entonces, *habitar* es un hábito que tiene la humanidad desde hace milenios; este hábito nos hace humanos y nos ha permitido existir (Doberti, 2011).

La categoría *habitar* en la arquitectura y el urbanismo se ha usado desde un enfoque racionalista que deriva de la Carta de Atenas en donde *habitar* es una función de la ciudad, unida a la de trabajar, recrearse y circular. Doberti (2011) invita a abandonar esta visión funcionalista y racionalista del *habitar* y la ciudad, aunque esto signifique liberarnos de imposiciones teóricas y pragmáticas de cómo entendemos y planificamos el espacio urbano. Pensar el *habitar* desde una perspectiva humana es aceptar que *habitar* no es algo dado ni estático, sino algo que se construye cotidianamente.

La espacialidad está determinada por distintas maneras y modos de *habitar*. Habitamos de forma diferenciada y hacemos territorialidades en función de los modos en que habitamos. Al respecto, Heidegger (1951) refiere que *habitar* es el modo en que los humanos son en la tierra y se relacionan con un objeto construido. Los modos de *habitar* obedecen a una historicidad y a especificidades socioculturales.

Cuando aludimos a los modos de *habitar*, se "sugiere que existen distintas formas o modos de ocupar y organizar un territorio y de construir el "espacio habitable" en sus múltiples manifestaciones materiales" (Saldarriaga Roa, 2018, p. 23). Los humanos no solo ocupamos espacios y lugares, sino que lo hacemos de formas diferenciadas. Anclando profundamente este hecho a la cultura y a la geografía de los lugares.

Habitar es también un sistema de significación que atiende a códigos de conformaciones y comportamientos (Doberti, 2011) que se manifiestan en territorios concretos y revelan las formas de organización social, en donde un grupo comparte rituales, formas pautadas de pensar y de actuar. En este marco el recurso de la cultura es inherente al *habitar* (Giglia, 2012); "... habitar es un hecho cultural y quizá el más primigenio: una modalidad específica de existencia...socialmente adquirida y transmitida..." (Casanova Berna, 2019, p. 17).

Al estar ligada a la cultura, *habitar* se vuelve una acción de significar los territorios. Esta significación es una manifestación concreta de la condición humana en la que los lugares habitados son el inicio de una comprensión más amplia del mundo. En la incorporación de la significación del territorio en el *habitar*, se

identifica el *sentido de apropiación* que instaura la relación entre las personas y las cosas (Doberti, 2011) y da cuenta de la presencia de un sujeto en un lugar. Por lo tanto, *habitar* se vuelve una condición humana que manifiesta la *presencialidad* de los sujetos y los grupos en contextos situados y en el mundo.

Manifestar la presencia implica la representación de los *lugares de arraigo*, que puede observarse en dos niveles. En geografías específicas en donde las personas establecen un imperio vinculante con figuras ambientales creando territorialidades (Escobar, 2014) o territorios de lugar (Casanova Berna, 2013), en donde se habita mediante una trama de cosas, enseres y dispositivos de articulación espacial que utilizamos para *habitar* y manifestar nuestra presencia en lugares (Casanova Berna, 2013; Cassigoli, 2010).

La casa se convierte en el lugar básico del *habitar* y en donde manifestamos nuestra presencia (Cassigoli, 2010; Giglia, 2012; Casanova Berna, 2013). Esta perspectiva permite trascender la idea de que la casa es envoltorio, objeto arquitectónico, lugar de residencia; para pensar en la casa, en cuanto a organización, así como los enseres contenidos en ella, como diagramas de la vida íntima y de la cotidianidad que revelan el *habitar* humano. Somos en la medida en que recordamos y nos enraizamos a un lugar, ya sea la casa soñada o las casas vividas o habitadas que proyectan la intimidad humana (Bachelard, 1957).

Para cerrar este apartado, remitimos a la perspectiva de Casanova Berna (2013), quien refiere que *habitar* es “una manifestación fundamental de la condición humana que puebla con presencias e identidades propias ciertos lugares determinados en la tierra y resulta de una apropiación esencial y específica...” (p. 33). *Habitar* es situación y acontecimiento humano; a la vez que es un verbo y sustantivo en el que entran en juego *prácticas sociales* que son actividades que estructuran la vida y sostienen la organización de las sociedades (Doberti, 2011). Como práctica social, el *habitar* es una acción y enunciación legitimada en el marco de un sistema que organiza la vida social; esta característica asume que el habitar no sólo está confinado a un saber epistemológico, sino que es ante todo una praxis (Casanova Berna, 2013).

1.2 Espacio negociado y vivienda autoconstruida

Los procesos de urbanización autogestionada comenzaron a identificarse en México a partir de la segunda mitad del siglo XX, derivados de las corrientes migratorias del campo a la ciudad (Connolly, 2013). Esto condujo a una demanda creciente de vivienda que fue satisfecha, en la mayoría de los casos, con la emergencia de urbanizaciones espontáneas en las entonces zonas periféricas de las ciudades, en donde era fácil acceder a una porción de suelo (usualmente de manera informal o irregular); lo que dio paso a la formación de asentamientos irregulares que luego dieron lugar a la consolidación de colonias populares. Para Connolly (2013), el hábitat popular desafió la utopía de urbanización ordenada y se convirtió en parte del paisaje dominante y de la organización urbana en Latinoamérica.

Al tipo de urbanización surgida en un marco de irregularidad jurídica en donde la población se organiza y participa en la construcción de su espacio habitado, Emilio Duhau (1998) denominó urbanización popular que refiere al “hábitat producido de modo progresivo a través de mecanismos de “autoconstrucción” ...dentro de un marco que supone algún tipo de irregularidad jurídica en la modalidad de producción de suelo, división de este y de producción de la vivienda” (p. 79).

Duhau y Giglia (2008) señalan tres aspectos principales que caracterizan a la urbanización popular: 1. La irregularidad inicial en la ocupación del suelo; 2. El asentamiento y la construcción de viviendas inician sin que haya infraestructura y servicios básicos; y 3. La vivienda es construida por los propios habitantes. Estas condiciones han estado presentes en los procesos de urbanización, producción del espacio y el paisaje urbano en Latinoamérica y México.

Otro concepto que enmarca la dinámica y los procesos de la autogestión del hábitat y la vivienda autoproducida es el *asentamiento irregular* que designa un conglomerado de población establecida fuera del marco de la regularidad jurídica y de las normas del ordenamiento territorial. Tomás (1996) identifica que el calificativo “irregular” surge en los años cuarenta desde el ámbito público para designar a los asentamientos que emergían en las periferias de las ciudades, usualmente de carácter precario, y que concentraban a la población que migraba del campo a las grandes urbes.

Tomas (1996) advierte que los asentamientos irregulares son una peculiaridad de ciertos países latinoamericanos que han visto la autoproducción del espacio habitado de forma irregular como una solución habitacional. Existen porque ocurre una confabulación y permisividad institucional para la proliferación de estas formas urbanas. Aunque se manifiestan de formas diversas, es posible identificar algunas fases y patrones:

- Ocupación inicial. Puede ser producto de la invasión, el fraccionamiento o la lotificación de terrenos que es realizada por el usuario. Normalmente el terreno no tiene servicios básicos para habitar y no existe regularidad jurídica.
- Estabilización de la ocupación. Se comienza a habitar de forma improvisada y se construye con materiales precarios. La construcción inicial responde a las necesidades de primer orden de las familias, por lo que se va mejorando y haciendo habitable en procesos post-ocupacionales. La progresividad es elemento constitutivo de la vivienda y el entorno. Puede o no existir seguridad en la tenencia.
- Asentamiento permanente y camino a la regularización. Se consolida y agrupa el asentamiento consolidando colonias, barrios o asentamientos permanentes con equipamientos y servicios, aunque generalmente precarios. Se avanza hacia la búsqueda de la regularidad jurídica de las propiedades.

Los elementos referidos son algunas características de los asentamientos autogestionados que se ajustan parcialmente al proceso que ocurre en el lugar-testigo. Sin embargo, en este trabajo se considera que la vivienda autoconstruida no solo es la solución habitacional para una población que no puede acceder a la vivienda ofertada por el mercado; sino que también es una forma de *contra-conducta* (López Rivera, et. al., 2022) que permite reclamar a una parte de la población que no tiene cabida en los modelos de producción-circulación capitalista de la vivienda, el derecho a un espacio en donde habitar.

El concepto que mejor se ajusta al proceso y dinámica de intervenir y autogestionar el territorio es el concepto de *espacio negociado* propuesto por Emilio Duhau y Angela Giglia (2008). Para estos autores el *espacio negociado* es una forma de producir el hábitat que surge de la informalidad a través del asentamiento de familias en terrenos desprovistos de infraestructura y en un marco de irregularidad jurídica. Si bien en estos procesos existe un carácter de informalidad e irregularidad jurídica, no significa que sea caótico; tampoco pueden ser inscritos en los azares de la historia (Giglia y Duhau, 2008).

El concepto de *espacio negociado* identifica pautas recurrentes para acceder al espacio habitado: 1) patrones colectivos definidos; 2) características repetitivas del terreno (inhóspitos y difíciles de *habitar* en un inicio); 3) mercado irregular de suelo; 4) organización de la población para proveerse de infraestructura y servicios urbanos básicos; 5) tipología heterogénea y progresividad en la construcción de las viviendas. Todos estos elementos derivan en un orden y paisaje *sui generis* que responde a un orden práctico de los habitantes (Duhau y Giglia, 2008).

Los procesos autoconstructivos engloban prácticas comunitarias con un alto nivel organizativo de los habitantes en el que se manifiesta una concepción amplia y creativa del *habitar*. Además, la autoproducción de la vivienda configura una forma de organización y *domesticación del espacio* que se caracteriza por una intervención paulatina y colectiva con el objetivo de transformar la naturaleza del territorio en un espacio inteligible, familiar y habitable, por lo que está cargado de una significación individual y colectiva (Duhau y Giglia, 2008).

Para Duhau y Giglia (2008), el *espacio negociado* es la forma más común y persistente de acceder al hábitat y esto puede ser explicado a partir de dos argumentos. El primero es de orden económico; las personas privilegian las formas autogestivas para construir una vivienda al no poder acceder a créditos o un empleo formal que les permita tener los ingresos suficientes para comprar una ofertada por el mercado inmobiliario. El segundo aspecto es de orden cultural, en donde la autoconstrucción es la alternativa "natural" para obtener un espacio habitado y es parte de una herencia cultural de las familias de origen. Giglia (2012) nombra esto como un *habitus espacial*.

El *habitus espacial* se conforma de los modos y formas que las culturas adoptan para emplazarse en los territorios; son "los gestos con los que ordenamos el espacio en el que establecemos nuestra presencia, constituyen un conjunto de prácticas no reflexivas, más bien mecánicas o semiautomáticas...entendiendo este concepto a la manera bien conocida de Bourdieu, como subjetividad socializada o saber con el cuerpo, un saber irreflexivo y automático (Giglia, 2022, p. 45).

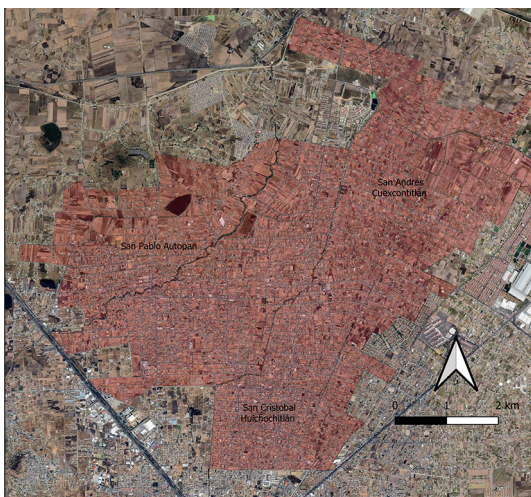
El *habitus espacial* permite reconocer y leer el orden que nos rodea, que nos permite interactuar en sintonía con él. Bajo este argumento se entiende que, si bien al *habitar* ordenamos y organizamos el espacio, existe un *habitus* en donde el espacio nos ordena al delimitar cómo nos relacionamos con este a partir de un saber colectivo que establece reglas escritas o no escritas que se constituyen en un saber práctico para establecer mi propio orden (Giglia, 2012). De acuerdo con Giglia (2012; 2022), el *habitus espacial* se hace a través de la repetición y de la cotidianeidad y puede ser expresado de manera práctica en la forma de construir y hacer habitable un lugar o en el reconocimiento de reglas explícitas o implícitas, y que tiene su mayor expresión en los entornos autoproducidos.

2. Metodología

La información presentada proviene de un estudio cualitativo con un enfoque etnográfico, que se centró en la descripción de los procesos y dinámicas en los espacios periféricos donde la autoconstrucción de la vivienda es el eje de la urbanización. El estudio se ha llevado a cabo en diferentes periodos e intervenciones de campo entre enero y julio de 2024 y agosto y diciembre de 2025. Se seleccionaron como lugares-testigos de los procesos autoconstructivos del hábitat y la vivienda tres localidades

Figura 01
Ubicación del cono norte de Toluca

Elaboración propia con base en el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)



agrupadas en lo que se conoce como “cono norte de Toluca”, compuesto por los poblados de San Cristóbal Huichochitlán, San Pablo Autopan y San Andrés Cuexcontitlán. El origen de estos asentamientos se remonta a la época prehispánica, cuya raíz se asocia con el pueblo Hñätho (Otomí), que fue el primero en habitar el Valle de Toluca, junto a los Matlatzincas y Tlahuicas. Estos territorios atraviesan un proceso de absorción metropolitana caracterizada por el tránsito de un lugar predominantemente rural-agrícola a uno rural-urbano (derivado de la proximidad con la centralidad urbana principal), así como la lotificación atomizada de parcelas ejidales y una dispersa ocupación del suelo mediante la autoconstrucción de vivienda.

Para la recolección de información se utilizó la observación y la entrevista en su vertiente en profundidad, junto con estrategias metodológicas como la residencia en las localidades y recorridos a pie, que permitieron clasificar materiales y formas constructivas derivadas de la autogestión y autoproducción del hábitat y la vivienda. El muestreo utilizado fue intencional de casos típicos y estratificados. Esta combinación de muestreos permitió, por un lado, seleccionar casos representativos a partir de un diagnóstico previo a la intervención en el terreno sobre la situación de la vivienda autoconstruida para identificar ejemplos promedio (Patton, 1990). Para la aplicación de entrevistas, se consideraron como criterios de inclusión casos en los que las personas entrevistadas hayan gestionado y autoconstruido su vivienda y participado en los procesos de mejoramiento y mantenimiento cotidiano del espacio que habitan.

3. Resultados y discusión

3.1. Habitar los márgenes y las urbanizaciones periféricas: el caso de la vivienda autoconstruida en el cono norte de Toluca

La autoproducción es la forma constructiva más común de acceder a una vivienda en México. De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), 55.33% de las viviendas particulares habitadas en México fueron adquiridas por autoproducción. Esto permite que las personas que no tienen cabida en los modelos de producción capitalista de vivienda puedan reclamar la autoproducción de su espacio habitado (López Rivera et al., 2022); bajo este modelo constructivo se invierten esfuerzos familiares y se entretejen lazos de solidaridad para transformar espacios inhóspitos en espacios habitables.

Los procesos de autoproducción de la vivienda y el hábitat hacen ciudad; en tanto que habitar estos entornos implica la intervención paulatina y colectiva de la naturaleza, para la domesticación del territorio. Dicha intervención está cargada de una significación individual y colectiva y se identifica como un patrón de asentamiento que se repite en las metrópolis mexicanas, caracterizadas por el acceso al espacio habitado en entornos hostiles con infraestructura y servicios precarios, en donde los tiempos y modalidades de construcción se conjugan con prácticas y formas de organización de la población (Duhau y Giglia, 2008).

Esta forma de producir el espacio habitado se aprecia en las localidades periféricas que conforman el municipio de Toluca, concretamente, las agrupadas en lo que se denomina “cono norte” compuesto por los poblados de San Cristóbal Huichochitlán, San Pablo Autopan y San Andrés Cuexcontitlán. El cono norte de Toluca atraviesa por un proceso de absorción metropolitana de tipo conurbado. El suelo con vocación predominantemente agrícola, con tenencia de tierra predominantemente ejidal, se ha fraccionado para la construcción de vivienda autogestionada.

El poblamiento del cono norte de Toluca es de media densidad con un patrón de ocupación de suelo de tipo intercalar, con dispersión de la vivienda, resultado de la lotificación atomizada de parcelas ejidales y una dispersa ocupación del suelo mediante la construcción de vivienda autogestionada y producida

por los propios habitantes. Se identifica como característica principal la concentración en el centro de poblamiento y la dispersión desarticulada de las viviendas en la periferia de las localidades, conformando una estructura urbana reticular no ortogonal, discontinua y fragmentada.

Bajo los parámetros objetivos de habitabilidad se podría decir que el cono norte presenta un patrón de asentamientos, disperso, discontinuo y fragmentado que repercute en el limitado acceso a servicios básicos y condiciones precarias de habitabilidad a escala de vivienda y del entorno urbano; lo cual se ha podido constatar en los recorridos y las entrevistas realizadas en trabajo de campo. Sin embargo, también se ha identificado que estos espacios marginados se transforman en zonas de refugio y comunidad, que mediante la autogestión del territorio, han dado forma a la geografía de las ciudades mexicanas.

Un aspecto que destaca de la vivienda autoconstruida en el cono norte de Toluca es la forma en que ocurren los procesos autoconstructivos, los actores y las redes que se entretienen a partir de la producción del espacio habitado que emana del impulso humano de apropiarse-asentarse en un territorio y habitar. A partir de esta necesidad humana y el acto de construir se fortalecen lazos y redes familiares que impactan en el territorio configurando urbanizaciones incipientes que luego dan paso a complejas formas urbanas en las ciudades. Se han identificado algunas pautas clave en la forma en que se autoproduce la vivienda y el hábitat en el cono norte de Toluca y que es posible identificar a una escala más amplia en las metrópolis mexicanas y latinoamericanas.

3.2. Significar el territorio construyendo lo propio

Angela Giglia (2012) señalaba que en los procesos autoconstructivos es posible identificar con mayor precisión una concepción amplia del habitar. En el cono norte, se constató que la intervención paulatina y colectiva del territorio en aras de convertirlo en algo útil y habitable, junto con el hecho de que las personas han construido sus viviendas con sus propias manos, genera en las personas un apego y relación con el territorio que difícilmente se observa en espacio donde los servicios, equipamientos y las viviendas son productos dados desde un inicio. A través de la acción de autoconstruir, las personas del cono norte de Toluca han establecido una relación con el mundo y un vínculo simbólico con el espacio que habitan.

La obtención de la vivienda mediante la autoconstrucción también se convierte en una proeza individual y familiar. En tanto que se ha destinado gran parte del arco biográfico de las personas y de la historia familiar a la obtención de un lugar más o menos habitable. Además, las personas que han residido en el cono norte de Toluca toda su vida, y que han visto transformar su entorno o logrado la obtención de servicios básicos con los que no contaban en un inicio, expresan no solo un sentido de pertenencia, si no un arraigo y apego a lo ganado-construido tanto en el interior como en el exterior de la vivienda.

A la vez que se identificó en las narraciones de los pobladores sobre cómo se construyó la vivienda, una especie de orgullo por poseer un espacio propio en donde habitar, especialmente en aquellos cuyas viviendas se encontraban en etapa final o bien consideradas como terminadas. Para los pobladores que han autoconstruido, el territorio adquiere un significado especial, resultado de las horas dedicadas a acondicionar el terreno para construir, obtener los servicios básicos y transformar sus lugares de residencia en espacios habitables. Además, en muchos casos, los terrenos en los que han edificado sus casas han sido heredados, lo que genera un importante vínculo y apego con el territorio.

3.3 La progresividad y lo inacabado como una constante

El proceso de urbanización que se manifiesta en el cono norte tiene como eje principal la vivienda, específicamente, la vivienda autoproducida. Esta forma de producir el espacio habitado ha ocurrido al margen de una planificación institucional, pero que cubre una demanda habitacional resuelta por los habitantes. La característica principal de esta forma constructiva es la progresividad en la construcción que responde a “una prisa por habitar” (Giglia, 2022, p.68) que cubre en un inicio las necesidades de primer orden de las familias y que en función de las posibilidades económicas y el crecimiento del número de integrantes de las familias se va mejorando y ampliando.

En cuanto al diseño y los materiales utilizados, se observa una diversidad de formas constructivas, por lo que no es posible establecer un patrón de vivienda autoconstruida en la zona. No obstante, se puede realizar una aproximación sobre algunos elementos en común como los materiales utilizados y la forma en que se edifica la vivienda. Los materiales utilizados que predominan para la autoconstrucción son, en su mayoría, locales y de menor costo. Sobresale la utilización de materiales prefabricados como el block para los muros y techos de teja, lámina galvanizada o losa de concreto, así como materiales reciclados e improvisados.

Respecto a la forma constructiva, responde a las necesidades de primer orden de la familia; se comienza con el levantamiento de un número de cuartos indispensables y posteriormente la vivienda se va adecuando y “mejorando” conforme se habita; por lo tanto, la vivienda es ante todo un proyecto-proceso que puede tener un periodo indefinido. Todos estos elementos derivan en un paisaje sui generis. Otro elemento importante de la vivienda autoconstruida en el cono norte es la mano de obra especializada que participa. Una parte importante de la población masculina de las localidades se emplea en el sector de la construcción. Sumado a que en el proceso autoconstructivo participan (en mayor o menor medida) la mayoría de los integrantes de las familias, por lo que gran parte del arco biográfico de las personas está basada en la edificación de la vivienda.

En cuanto al tipo de vivienda se identifican cuatro tipos: 1) viviendas en etapa inicial, caracterizadas por la construcción del pie de casa, el uso predominante del block para la construcción de paredes, losa de concreto o lámina de fibrocemento y materiales improvisados para ventanas y puertas como el plástico y la madera.

Una segunda tipología de vivienda identificada son las 2) viviendas en expansión, que suelen ser el resultado de un crecimiento progresivo, donde los propietarios, a medida que sus necesidades o posibilidades económicas cambian, van añadiendo nuevos espacios o mejorando los existentes. Las viviendas en expansión reflejan un estilo arquitectónico ecléctico, ya que las ampliaciones incorporan diferentes materiales y técnicas constructivas. En este tipo de vivienda predominan materiales como el block, tabique, losa de concreto y, en algunos casos, recubrimiento en paredes de yeso o cemento.



Figura 02 Elementos de la vivienda autoconstruida en el cono norte de Toluca

Elaboración propia

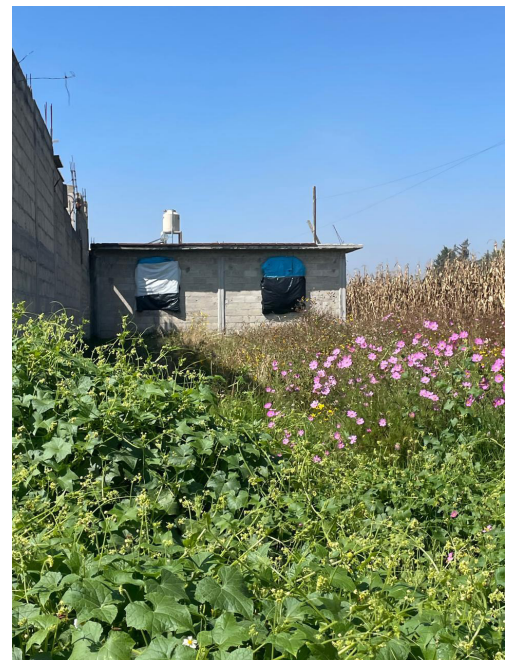


Figura 03 Viviendas en etapa inicial

Trabajo de campo, noviembre de 2024.



Figura 04 *Viviendas en expansión*

Trabajo de campo, noviembre de 2024.

La tercera tipología identificada son las 3) viviendas en consolidación, con terminados y acabados. Estas viviendas se caracterizan por estar en la etapa final de su construcción; predomina el uso de tabique, block, recubrimiento en las paredes, bardas o cercas, y el uso de pintura. En este tipo de vivienda la personalización es clave, ya que los propietarios incorporan elementos que reflejan sus gustos y preferencias individuales. Es común observar jardines pequeños con plantas de ornato y árboles frutales como el tejocote, ciruelo, pera, manzana, entre otros. Las ventanas y puertas suelen ser de materiales resistentes que aseguran durabilidad y seguridad

Al inicio de la investigación no se había contemplado el tipo de vivienda tradicional; sin embargo, a partir de las observaciones realizadas en campo, se identificó la prevalencia de este tipo de vivienda. La 4) vivienda tradicional se caracteriza por el uso de adobe para la edificación de paredes, teja de barro para el recubrimiento de los techos y madera para acabados en interiores y puertas. También es posible identificar vivienda tradicional a la que se ha anexado una vivienda construida con materiales prefabricados.

De acuerdo con las observaciones en campo y la información proporcionada por las personas locales, la vivienda tradicional era la forma constructiva que predominaba en la zona hasta finales de la década de los 70's; luego del paso a la vivienda "moderna", las casas tradicionales que se mantienen guardan un valor sentimental para sus usuarios, al representar parte de la historia familiar y una herencia cultural.

3.4 Redes y parentesco para acceder al espacio habitado

Otro elemento notable de los procesos autoconstructivos de las viviendas en el cono norte de Toluca son las redes y el parentesco que se entretienen en este proceso. Se observa la persistencia de formas organizativas complejas basadas en la solidaridad, como la ayuda mutua y la mano vuelta, especialmente en las primeras etapas de la construcción. En donde la familia extendida, particularmente los padres y hermanos varones de los propietarios, es fundamental para la edificación de las casas.

La forma de participación ocurre en varios momentos, ya sea en faenas para acondicionar el terreno antes de iniciar la construcción; mediante el apoyo con material que será "prestado" y una vez que sea requerido por la otra parte será devuelto, esto sin ninguna formalidad de por medio, únicamente el acuerdo entre las partes, basado en la confianza; o bien, a través de la contribución directa con mano de obra.

En estas acciones de "donación" se tiene la confianza y certeza de que la ayuda prestada será devuelta cuando se necesite. Por lo que las redes, la estructura familiar y el parentesco actúan como formas de intercambio y solidaridad que permiten solventar y enfrentar las contingencias y desafíos de acceder a una vivienda. A la vez que refuerzan los códigos simbólicos y lazos afectivos de las familias, que se encuentran fuera de alguna equivalencia funcional (Salazar y Sánchez, 2025).



Figura 05 *Vivienda tradicional en el cono norte de Toluca*

Trabajo de campo, noviembre de 2024.

Además, se identifica en la zona un tipo de residencia tipo patrilocal, es decir, que las parejas viven cerca de la familia paterna, lo que configura formas de asentamiento particulares. Al existir disponibilidad de terreno para fraccionar, las familias dividen la parcela y heredan, principalmente a los varones, una fracción para la construcción de vivienda. Al construir cerca de la familia también existen acciones de “donación” e intercambio de favores en el proceso constructivo en el que participan en mayor o menor medida hermanos, tíos, primos y padres. Vivir cerca de la familia da un sentimiento de seguridad, pero también surgen tensiones y negociaciones permanentes entre los límites socioespaciales.



Figura 06 Fraccionamiento de terreno con tipo de residencia patrilocal

Elaboración propia

3.4 Domesticación del espacio habitado

Para Giglia (2012) habitar también es sinónimo de domesticación del espacio, al que refieren como un proceso que humaniza el territorio a partir del uso cotidiano que da una familiaridad con el entorno mediante prácticas rutinarias (cotidianidad); existen procesos de domesticación más arduos y complejos que otros (como la vivienda autoconstruida) que repercuten en modos específicos de usar y significar el espacio.

El concepto de domesticación del espacio es referido en los trabajos de Giglia (2012; 2022) para presentar las tácticas que las personas producen y reproducen para crear un orden espacial que permite transformar un espacio en algo familiar y utilizable. En cuanto a la vivienda, Giglia (2008) identifica distintos tipos de domesticidad que requieren mayores o menores dosis de esfuerzo; comprar una vivienda provista de servicios requiere un menor esfuerzo para establecer la relación con el entorno. A diferencia de los espacios autoconstruidos en donde se identifican procesos arduos de domesticación para volver a los espacios habitables.

Esto también ciñe las maneras en que se representa, se ejecuta, se experimenta y se significa el habitar. Por ejemplo, para quien habitar ha implicado un esfuerzo físico, emocional y la domesticación de un entorno hostil –pensemos en los espacios autoproducidos–, la conquista del territorio tiene una significación distinta de quien ha habitado en espacios dados con todas las condiciones de habitabilidad. La significación y la experiencia de habitar son diferenciadas; por lo tanto, los modos de habitar en estos ejemplos toman caminos distintos, tal vez de mayor o menor significación y valorización.

Estos procesos son plausibles en el cono norte de Toluca, en donde las personas han transformado un entorno hostil, con vocación predominantemente agrícola y carente de servicios básicos para habitar, en un lugar familiar y utilizable. En las narrativas de los habitantes se identifica una lucha para acceder a los servicios y obtener las condiciones mínimas para habitar. Esto ha dado a las personas un sentido de lugar y pertenencia, al haber conseguido, a partir de la autogestión, servicios básicos como energía eléctrica, agua potable o drenaje.

A la vez que se hace visible la incapacidad institucional para satisfacer la demanda de servicios y equipamiento básico, que se traduce en un entorno urbano hostil, caracterizado por servicios urbanos precarios, carencia de infraestructura y equipamiento, calles deterioradas o sin pavimentar, ausencia de servicios esenciales como agua potable, drenaje y alcantarillado; que tiene que ser resuelta, en la mayoría de los casos, por la gestión de los habitantes del cono norte.

Conclusiones

Las urbanizaciones autogestionadas son lugares que suelen describirse como informales, marginados, inacabados o ambiguos. Sin embargo, estos lugares también se configuran como una *contra-respuesta* al urbanismo racionalista que homogeneiza el territorio y diluye los espacios de la diferencia. Contraviniendo la idea hegemónica de las urbanizaciones autogestionadas, en este trabajo se consideran como espacios que, entre la marginación y la precariedad, se convierten en zonas de refugio y comunidad que, a partir de la autogestión del territorio, han configurado la geografía de las ciudades mexicanas y latinoamericanas.

La autoproducción del espacio habitado puede continuar siendo analizada desde el enfoque más tradicional que hace énfasis en la informalidad e irregularidad del acceso y tenencia del suelo. Sin embargo, en este trabajo se apela a que esta forma constructiva es una *contra-respuesta* a las formas predominantes y excluyentes para acceder a una vivienda. Destacando los complejos niveles de organización y gestión de quienes participan en el acto constructivo, así como la significación, las prácticas y formas organizativas que fortalecen lazos de solidaridad y cohesión de los grupos sociales. De ahí que el concepto de *espacio negociado* sea el que mejor define el proceso territorial observado en el lugar-testigo.

La propuesta conceptual de *espacio negociado* engloba elementos clave que empatan con los procesos autoconstructivos observados en las formas de habitar y hacer habitabilidad la vivienda en el cono norte de Toluca. A través de la acción de domesticar el espacio y *habitar*, los habitantes de esta zona han establecido una relación con el espacio para transformarlo en algo familiar, útil y significativo (Giglia, 2022). Esta perspectiva nos obliga a situar a los actores, las prácticas y los procesos en la vivienda autoconstruida como una forma de hacer ciudad.

La vivienda autoconstruida en el cono norte también es la manifestación más explícita de la significación y apropiación del territorio; en tanto que ésta no tiene como fin la mercantilización sino que se constituye ante todo como un proceso de “mejora constante” que responde y resuelve una necesidad inmediata de contar con un espacio en donde habitar.

Además, la vivienda autoconstruida en el cono norte cumple la función de *habitar* (ser en un lugar), dado que en estos espacios ocurren prácticas comunitarias con un alto nivel organizativo en el que los habitantes manifiestan una concepción amplia y creativa del *habitar*. Al transformar espacios en lugares a partir de la apropiación, modificación, simbolización y significación del entorno que les rodea. En tanto que habitamos en la medida en que humanizamos y moldeamos el espacio a partir de normas y pautas de la cultura.

Finalmente, los procesos de urbanización en América Latina han seguido pautas divergentes que deben ser analizadas bajo sus propios marcos interpretativos. Dichos marcos deben estar amparados en estudios exhaustivos y profundos que permiten explicar las formas urbanas ocurridas en México y Latinoamérica que son resultado de complejos procesos históricos que han conformado una geografía y un paisaje urbano *sui generis*.

Referencias

- Bachelard, G. (1957). *La poética del espacio*. Fondo de Cultura Económica.
- Casanova Berna, N. (2013). *Hacia una teoría arquitectónica del habitar*. Unidad de Comunicación de la Universidad de la República (UCUR).
- Casanova Berna, N. (2019). *Tratado de teoría del habitar*. Ministerio de Educación y Cultura de Uruguay.
- Casanova Berna, N. (2023). *La Teoría del Habitar y la Teoría Urbana: un esbozo de agenda de convergencias*. CUADERNO URBANO. Espacio, cultura, sociedad, 36(36), 195-207. <https://doi.org/10.30972/crn.36367230>
- Cassigoli, R. (2010). *Morada y memoria*. Antropología y poética del habitar humano. Universidad Nacional Autónoma de México.
- Connolly, P. (2013). *La ciudad y el hábitat popular: paradigma latinoamericano*. En B. Ramírez Velázquez y E. Pradilla Cobos (Comp.), *Teorías sobre la ciudad en América Latina* (pp. 505-552). Universidad Autónoma Metropolitana.
- Doberti, R. (2011). *Habitar*. Nobuko.
- Duhau, E. (1998). *Hábitat popular y política urbana*. Editorial Miguel Ángel Porrúa.
- Duhau, E. y Giglia, A. (2008). *Las reglas del desorden: habitar la metrópoli*. Siglo XXI Editores: Universidad Autónoma Metropolitana.
- Escobar, A. (2014). *Sentipensar con la tierra: nuevas lecturas sobre desarrollo, territorio y diferencia*. Universidad Autónoma Latinoamericana UNAULA.
- Giglia, A. (2012). *El habitar y la cultura*. Perspectivas teóricas y de investigación. Anthropos.
- Giglia, A. (2022). *Hacia una redefinición de la habitabilidad. Perspectivas teóricas y prácticas de los habitantes* en A. Ayala, A. Ziriñón Pérez y M. Antonio (Comp.), *Habitar y comprender el espacio urbano: escritos de Angela Giglia sobre la Ciudad de México* (pp. 167-190). Universidad Autónoma Metropolitana.
- Heidegger, M. (1951). *Habitar, construir, pensar*. <https://www.fadu.edu.uy/estetica-diseno-ii/files/2013/05/Heidegger-Construir-Habitar-Pensar1.pdf>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) (2024). *Inventario Nacional de Vivienda*. Recuperado el 20 de noviembre de 2024 de <https://www.inegi.org.mx/>
- López Rivera, L., López Mares, L., Molina Ayala, M., & Ortiz Brizuela, M. (2022). *Las mujeres en la producción del espacio autoconstruido: conducta e interseccionalidad*. Revista INVI, 37(104), 46-70. <https://dx.doi.org/10.5354/0718-8358.2022.65515>
- Patton, M. (1990). *Qualitative evaluation and research methods*. Beverly Hills.
- Pradilla, E. (1982). *Autoconstrucción, explotación de la fuerza de trabajo y política de estado en América Latina* en Pradilla, E. (Comp.). *Ensayos sobre el problema de vivienda en América Latina* (pp.77-119). Universidad Autónoma Metropolitana.
- Salazar Cruz, C. E. y Sánchez Peña, L. (2025). *Mi vivienda no es para el mercado: la transferencia generacional en colonias autogestionadas de la Zona Metropolitana de México* en C. E. Salazar Cruz (Coord.), *La vivienda. Uso usufructo y transferencia generacional* (pp. 87-119). El Colegio de México.
- Tomas, F. (1996). *Los asentamientos populares irregulares en las periferias urbanas de América Latina*. En A. Azuela y F. Tomas (Comp.), *El acceso de los pobres al suelo urbano* (pp. 12-35). Centro de Estudios Mexicanos y Centroamericanos. 10.4000/books.cemca.903
- Turner, J. F. (2018). *Autoconstrucción. Por una autonomía del habitar*. Pepitas de calabaza.