

## Transformaciones urbanas y nuevas tendencias del habitar en México: el caso de la vivienda estatal planificada a partir de 1972

Universidad Veracruzana, México

Fernando Noel Winfiel Reyes

A partir de 1972, el crecimiento del aparato burocrático en el estado mexicano no se correspondió con la eficiencia en la atención a la demanda de vivienda de interés social y popular, a pesar de la diversidad de fondos y organismos creados para la atención de los distintos estratos económicos, entre los que se pueden destacar el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) el Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) o el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), por mencionar los más significativos.

Los resultados de la política de vivienda y de la planificación del suelo habitacional en México, a pesar de contar con antecedentes y experiencias importantes, ha carecido de continuidad y de una reflexión crítica que permitiese una evaluación y reorientación de las variadas intervenciones. Así, como lo apunta López Rangel (1993, 29): “Las acciones de planificación y los planes urbanísticos han obedecido más a coyunturas sexenales que a estrategias de largo alcance. Y esto sin desconocer que a partir de la década de los 70 se intentan establecer estrategias planificadoras a mediano plazo”.

Los efectos colaterales de la crisis económica y de energéticos que sucede en el mundo a principios de los años setenta se suman a esta problemática y hacen más complicada la intervención del estado a través de una política de financiamiento a la vivienda. Esto se ve reflejado en la disminución gradual de los subsidios, en la pérdida del poder adquisitivo de los trabajadores, en una inflación acelerada y en un cambio en las estrategias de diseño urbano, a partir de la reducción progresiva de los grandes conjuntos de *multifamiliares*<sup>1</sup> que en décadas pasadas, habían incluso emblematizado la política habitacional con la construcción de varios conjuntos habitacionales de gran escala entre los que se pueden señalar el Centro Urbano Presidente Alemán (1947-1949, con 1080 viviendas en modalidad de departamentos), la Unidad Habitacional Santa Fe (1953, de alrededor de 10,000 viviendas en distintas modalidades) o el Centro Urbano Nonoalco-Tlatelolco (1960-1964, con 11,697 viviendas en modalidad de departamentos).

---

<sup>1</sup> Comenta Noelle (2000, 22) que el término “multifamiliar” se asocia desde entonces con agrupamientos de vivienda de alta densidad utilizando edificios en altura.



*Figura 1.* Conjunto Habitacional Iztacalco construido en México con financiamiento del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) a partir de 1973. La importación de modelos en la concepción de la vivienda comunitaria -en este caso, una reinterpretación a los conceptos de Thamesmead, un new town construido en el área de Londres- constituyó un intento por modernizar a la clase trabajadora y establecer nuevos modos de vida social. Tomado de: Krauze (1999, 45).

Aun cuando a principios de los años setenta se habían diseñado conjuntos habitacionales de más de 3000 viviendas, como es el caso de Iztacalco, la crisis económica y la recesión que se ha vivido desde el inicio de los años ochenta impactó las escalas de planeamiento y diseño urbano de los conjuntos de la vivienda de interés social, atendiendo a tamaños intermedios (para el caso del INFONAVIT, menos de 3000 viviendas por conjunto) y hacia principios de los noventa, con proyectos basados en esquemas micro (considerados de menos de 1000 viviendas)<sup>2</sup>.

Luego del desastre en la ciudad de México por el sismo de 1985, la incapacidad del Estado para reaccionar a los reclamos de la emergencia dio inicio al desarrollo de movimientos urbanos que marcaron nuevas pautas de participación social. Estos movimientos de participación social, especialmente ante el terremoto, rebasaron la acción del Estado e inauguraron nuevas modalidades de solidaridad social. En los programas de

---

<sup>2</sup> En las últimas décadas, tres aspectos derivados de esta problemática económica y urbana han conducido los intentos por una vivienda más adecuada desde el punto de vista del diseño, atendiendo la necesidad de integrar espacios comunitarios que configuren una identidad local; las transformaciones en los modos de vida comunitaria que plantean nuevas relaciones para el sentido del ser urbano, en particular para una ciudad de la escala y complejidad de México, y finalmente la articulación de las áreas de habitación a través de redes de transporte.

vivienda de emergencia en zonas devastadas por el siniestro, se procedió a la rápida rehabilitación y reconstrucción con el concurso de organizaciones no gubernamentales e iniciativas universitarias.



*Figura 2.* Edificio Nuevo León en Nonoalco-Tlatelolco, después del sismo de septiembre de 1985. Fotografía de Marco Antonio Cruz/ Imagen Latina. Tomado de: García Canclini, Castellanos y Rosas Mantecón (1996, 53).

El sismo de 1985 que afectó a amplios sectores de la Ciudad de México, motivó la creación de normativas más estrictas que desalentaron la construcción de vivienda en edificios de gran altura, promoviendo un cambio a modalidades de organización espacial de menor altura, reincorporado el uso de ciertas tipologías tradicionales que mostraron ser más efectivas y más adecuadas a las necesidades de rápida intervención y autoconstrucción dirigida para colectivos de usuarios en condiciones de emergencia -incidentalmente, las llamadas vecindades o patios de vecindad, que habían sido consideradas como tugurios insalubres por la arquitectura funcionalista de los años sesenta, probaron ser alternativas apropiadas para dar alojamiento a grupos importantes de población afectada por el sismo.

A consecuencia del sismo de 1985, varios edificios del Centro Urbano Nonoalco-Tlatelolco resultaron seriamente dañados, procediéndose en algunos casos a su demolición y a la reubicación de sus habitantes. Independientemente de las razones que motivaron una cierta estigmatización en los medios y en las percepciones sociales para esta modalidad de habitación -carencia de mantenimiento de las instalaciones y de los elementos de la cimentación en pilotes, así como problemas de hundimiento de suelos que habían sido anticipados años antes del siniestro- a partir de entonces se ha dado un fenómeno social en el que los propios organismos de la vivienda y los usuarios se inclinan a rechazar la vivienda

en altura, la que había sido identificada en otras épocas con un perfil de vida urbano moderno.

El régimen de propiedad en condominio que había surgido en México en la década de los cincuenta como una solución para el habitar de los estratos medios y altos, a partir de los ochenta encontró su multiplicación con las tendencias a reducir el alto costo del suelo, generando una opción innovadora que obligó a la construcción en vertical en densidades mayores, en modalidad de viviendas unifamiliares, especialmente para los estratos medios atendidos por la acción habitacional del Estado. Si bien los principios especulativos parecen hasta aquí correctos, la vida en condominio requirió de nuevas maneras de organización comunitaria a las que la gente no estaba habituada. Por otra parte, generó situaciones sociales que requieren mayor interacción, lo que en muchos casos, ante la falta de interés en la gestión y mantenimiento del edificio o de los conjuntos de vivienda por parte de sus habitantes, ha generado una ruptura del sentido de comunidad y el aislamiento de participación de los usuarios (Duhau, Mogrovejo y Salazar, 1998).

La imposición de estas modalidades para agrupar la vivienda y la disminución de espacios colectivos a través de la gestión de instituciones para el financiamiento como el INFONAVIT, generó a la larga problemas no sólo de convivencia comunitaria, uso del espacio comunitario exterior o del régimen jurídico de la propiedad, sino que en muchos casos no fueron delimitadas las condiciones de habitabilidad de los ámbitos de lo público y lo privado.

A partir de finales de los años ochenta se adoptan las soluciones habitacionales basadas en pequeños agrupamientos en condominios horizontales, o bien el resurgimiento de las privadas, caracterizados por su aislamiento en relación al exterior mediante la implementación de bardas y controles de seguridad. En ocasiones estas modalidades se apropian del espacio público de la ciudad hasta constituir colonias enteras en las que el acceso se hace restringido, a efecto de intentar garantizar la seguridad individual o del grupo que las habita.

Acaso uno de los cambios culturales más significativos de la historia reciente es el que constituye un modelo de vida urbana basado en la inserción al desarrollo colectivo y el éxito personal. Así, vivir en la Ciudad de México se ha traducido en un signo (cada vez más cuestionado y menos sostenible) de progreso social y de mayores.

Un elemento de análisis que permite acercarnos al entendimiento del fenómeno del habitar en la Ciudad de México, puede mostrarse desde los cambios y transformaciones en los vínculos entre lo público y lo privado. Así, la dinámica de la expansión y las crisis monetarias que ha sufrido la economía mexicana, sumado al deterioro ambiental de la gran ciudad y a la creciente inseguridad de los espacios urbanos, han ido modificando las relaciones tradicionales entre lo público y lo privado, subrayando y polarizando lo que desde la sociología urbana se señala como las ventajas y los riesgos de vivir en las grandes concentraciones humanas.



**Figura 3.** Solución de los usuarios a los problemas de inseguridad y robo en áreas de estacionamiento. Conjunto Habitacional Iztacalco. Tomado de: Ayala Alonso (1996, 267).

Esta modernización de la ciudad más grande del país, y en la actualidad una de las megalópolis más grandes del mundo, ha creado una imagen urbana en constante cambio donde coexisten distintas realidades sociales que van desde las áreas de asentamientos irregulares en periferias de pobreza extrema, pasando por colonias donde se ubican los sectores populares y medios, conjuntos y unidades habitacionales construidas con financiamiento estatal, fraccionamientos y zonas exclusivas para los estratos altos.

Si el desarrollo urbano ha incidido en una diversidad de expresiones multiculturales como resultado de los procesos migratorios, los desequilibrios de las políticas sociales a las que se le ha asociado se han mostrado limitadamente eficaces ante la magnitud de los problemas, radicalizado las contradicciones observables en la metrópoli: se ha generado una ciudad industrial incompleta, espejo de enormes contrastes, visibles sobre todo en la creación de los barrios, colonias, fraccionamientos y conjuntos de vivienda de los diversos estratos económicos, con variadas formas de localización y comunicación, sin distinción morfológica de su ubicación periférica y en ocasiones escasa integración con el resto de la ciudad, como variadas han sido sus expresiones urbanas, no obstante ser parte de un todo urbano.

## BIBLIOGRAFÍA

AYALA ALONSO, ENRIQUE

1996 *La casa de la Ciudad de México. Evolución y transformaciones.* Consejo Nacional para la Cultura y las Artes. Primera edición. México.

DUHAU, EMILIO, NORMA MOGROVEJO y CLARA SALAZAR

1998 “*Bienes colectivos y gestión vecinal en los conjuntos habitacionales del Infonavit*” en *Schteingart, Martha y Boris Graizbord: Vivienda y vida urbana en la ciudad de México. La acción del Infonavit.* El Colegio de México. México. Páginas 183-339.

GARCÍA CANCLINI, NÉSTOR, ALEJANDRO CASTELLANOS y ANA ROSA MANTECÓN

1996 *La ciudad de los viajeros. Travesías e imaginarios urbanos: México, 1940-2000.* Universidad Autónoma Metropolitana / Grijalbo, México.

GARCÍA CANCLINI, NÉSTOR, coordinador

1998 *Cultura y comunicación en la ciudad de México. Primera Parte. Modernidad y multiculturalidad: la ciudad de México a fin de siglo.* Universidad Autónoma Metropolitana, Iztapalapa / Grijalbo. México.

GONZÁLEZ CORTÁZAR, FERNANDO, Coordinación y prólogo

1994 *La arquitectura mexicana del siglo XX. Colección Cultura Contemporánea de México.* Consejo Nacional para la Cultura y las Artes. México.

KRAUCE, ENRIQUE

1999 *El sexenio de Luis Echeverría en México Siglo XX.* Los sexenios. Tomo siete. Clío. México.

LÓPEZ RANGEL, RAFAEL

1993 *La planificación y la Ciudad de México 1900-1940.* Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco. México.

NOELLE, LOUISE

2000 *Mario Pani: 1911-1993. La visión urbana de la arquitectura.* Universidad Nacional Autónoma de México y Consejo Nacional para la Cultura y las Artes. México.