

De la vivienda social a la vivienda de interés social durante el siglo xx: relación arquitectura y ciudad en la habitabilidad

From Social Housing to Low-Income Housing During the Twentieth Century: The Relationship Between Architecture and the City in Habitability Terms

María de Guadalupe Morales Fonseca
División de Ciencias y Artes para el Diseño
Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Xochimilco
maferlona@gmail.com

ARTÍCULO DE INVESTIGACIÓN

Resumen

En México, uno de los cambios en las maneras de habitar durante el siglo xx se manifestó a partir de su proceso de industrialización. La atracción de la ciudad generó un aumento de población que demandó lugares de habitación. Constitucionalmente se estableció el derecho de los trabajadores a tener un lugar para habitar, lo que dio origen a la creación de la vivienda social como una de las funciones del Estado y, con el tiempo, la intervención del sector privado en el desarrollo de la vivienda de interés social. El propósito de este texto, además de presentar una síntesis de las acciones institucionales, es señalar un interés por el análisis de la habitabilidad que generan las acciones de vivienda y de planificación de la ciudad. Las reflexiones finales evidencian cómo las políticas públicas del siglo xx influyeron en la configuración actual del territorio, comprometiendo la habitabilidad en la arquitectura de interés social.

Palabras clave: habitabilidad, Estado, vivienda social, vivienda de interés social, sector privado, especialización del territorio

Abstract

In Mexico, one of the changes in ways of dwelling in the twentieth century manifested itself following the industrialization process. The attraction of the city generated an increase in its population, which demanded housing. The right of workers to have a place to live was constitutionally established, which gave rise to the creation of social housing as one of the functions of government and, eventually, to the intervention of the private sector in the development of social housing. The objective of this article, in addition to presenting a synthesis of institutional actions, is to indicate an interest in the analysis of habitability generated by urban planning and housing developments. It concludes by reflecting on how the policies of the twentieth century influenced the current territorial configuration, compromising habitability in social housing.

Fecha de recepción: 05 de agosto de 2020
Fecha de aceptación: 14 de junio de 2021

<https://doi.org/10.22201/fa.2007252Xp.2021.23.80166>

Keywords: *habitability, the state, social housing, low-income housing, private sector, territorial specialization*

Vivienda social y vivienda de interés social

Una de las modalidades de habitación características del siglo xx en México fue la vivienda social, engendrada en el desarrollo de la sociedad industrial y en el sistema político posrevolucionario mexicano, que instauró constitucionalmente el derecho a la salud, la educación y la vivienda.

La génesis de esta tipología habitacional se dio en Europa, cuando el desarrollo de la Revolución industrial urgió a la construcción estandarizada y en masa de vivienda, además de la planeación urbana “para dar cabida a los trabajadores que se incorporaban a la producción industrial”; “se diseñaron nuevos barrios en la periferia con viviendas unifamiliares agrupadas [...] [y] edificios que alojaban masivamente espacios para vivienda, [...] arquitectura racional, de dimensiones mínimas, de menor costo, más eficientes en su construcción, con la menor ocupación del suelo, y además como responsabilidad de los poderes públicos [...] Los planteamientos urbano-arquitectónicos luego se aplicaron a la reconstrucción de las ciudades europeas de posguerra”.¹

En México, la población que llegaba del campo a la ciudad, atraída por la creciente industria que prometía ofrecerles mejor calidad de vida al convertirse en obreros, encontró dos posibilidades de alojamiento en los cuartos de alquiler de las vecindades del centro de la ciudad o en las periferias, que ocupaban el suelo disponible por lo general de manera ilegal. Ambos alojamientos presentaban malas condiciones materiales, falta de servicios y espacios reducidos, para una población obrera migrante que se sumaba al crecimiento de la población residente. El incontenible aumento de población demandó al Estado acciones habitacionales.

Como respuesta, los arquitectos mexicanos al servicio del Estado retomaron las premisas de la planeación de la ciudad industrial y las pusieron en práctica como solución al problema habitacional que se presentaba. Además, los planteamientos de definición de la vivienda empleados se utilizaron por primera vez para “diseñar la vivienda para el mínimo nivel de vida”.²

Aunque las primeras acciones en este sentido buscaron la creación de un modelo arquitectónico y urbano que respondiera a las intenciones de crear la vivienda social que demandaba la etapa histórica, la cual se

1 José Ángel Campos, “El contexto de las primeras unidades habitacionales”, en: Marco Tulio Peraza y Lourdes Cruz González (coords.), *Segunda Modernidad urbano-arquitectónica. Proyectos y obras* (México: UAM-x, 2014), 297-300.

2 Enrique X. de Anda, “Construcción teórica y caracterización del periodo de transición de vivienda obrera a multifamiliar”, *Vivienda, INFONAVIT*, 1 (1) (2016): 37.

entendía como una vivienda que “además del valor de uso y del valor de cambio, poseía intrínsecamente un absoluto valor social, entendido éste como el impulso que el Estado otorga a través de la vivienda para lograr el desarrollo, el progreso y el bienestar de la familia, sus miembros, las comunidades, y por ende, la sociedad entera”,³ factores como la alta demanda, la reformulación de las instituciones y reglamentaciones, las condiciones político-económicas y la intervención del sector privado, condujeron a reducir el término a vivienda de interés social, definida ahora como la “vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 5,400 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México Vigente”,⁴ y “vivienda con una superficie de construcción variable entre 31 y 45 m²”,⁵ es decir la opción habitacional a la que puede acceder el sector social de los trabajadores del país, dejando de lado el factor social que implica la habitabilidad.

Las acciones y los alcances obtenidos en la gestión, diseño y construcción de esta modalidad de habitación nos permiten identificar cuatro etapas en la historia de sus transformaciones. Una inicial, de 1925 a 1940, que llamamos las primeras acciones; la segunda, de 1940 a 1970, donde identificamos los proyectos representativos de la acción habitacional y el surgimiento de un gran número de instituciones para tal efecto; la tercera, de 1970 a 1990, reconocida como una etapa de crisis y reestructuración de las instituciones, a la que se sumaron acciones particulares por los sismos de 1985; y la cuarta etapa, a partir de 1990, identificada por el cambio del papel del Estado en la acción habitacional y la intervención del sector privado en la definición de la vivienda de interés social.

Como guía de análisis para la valoración de la condición social en la vivienda, organizamos unas líneas de lectura que fundamentan y guían la revisión de lo que entendemos como habitabilidad y que está dada en la relación arquitectura-ciudad para otorgar a sus habitantes un buen desarrollo biológico, psicológico y social. La intención de trazar estas líneas de lectura de los satisfactores de la habitabilidad es mostrar su utilidad en el análisis de las acciones urbano-arquitectónicas en general y, en este caso en especial, en la producción de vivienda social por parte de los arquitectos, las instituciones del Estado y la lógica del sector privado en el siglo xx.

3 Esther Maya Pérez y Elvira Maycotte Panzsa, “La pérdida del valor social de la vivienda”, *Academia xxii*, 2 (2) (2011): 29.

4 Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, reforma publicada en la *Gaceta Oficial de la Ciudad de México*, 5 de mayo de 2017.

5 Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Estado de México, “Conjuntos Urbanos, Gobierno del Estado de México”, <https://seduym.edomex.gob.mx/conjunto-surbanos2018> [consulta: noviembre de 2019].

Líneas de análisis para la relación arquitectura y ciudad en la habitabilidad

En sus estudios sobre vivienda de interés social, Villavicencio⁶ aborda el análisis de esta en cuanto “satisfactor y factor de bienestar para quienes lo habitan”, mediante el entendimiento de que la acción promovida por el Estado se centra en “mejorar las condiciones de vida de la población”. Como complemento a esta idea, planteamos que, en un análisis histórico-crítico de las acciones habitacionales por parte del Estado y su retiro, debe ser considerado el conjunto de factores y satisfactores necesarios para el buen desarrollo biológico, psicológico y social, personal, familiar y colectivo, lo que entendemos como habitabilidad.

Los satisfactores necesarios se presentan en diferentes escalas: una personal y familiar, en la que se encuentra el satisfactor del objeto arquitectónico-vivienda; otra familiar y vecinal, en la que el satisfactor vivienda se complementa con el espacio público adyacente y comunitario; otra barrial, donde se toma en cuenta el satisfactor entorno próximo; y una última, urbana, en la que se considera el satisfactor integración a la ciudad.⁷ La manera en cómo se resuelvan estos satisfactores para establecer relaciones a diferentes escalas engloban el concepto de habitabilidad.⁸ Cada una de las escalas a su vez contiene ciertos factores y aspectos a considerar (Cuadro 1). En la medida en que se satisfagan las escalas, los satisfactores y los aspectos contemplados en cada uno, se estará aportando a la habitabilidad personal, colectiva y social.

En el satisfactor vivienda, que cubre la escala personal y familiar, se consideran: la implantación, de manera que se provea a cada local de iluminación y ventilación naturales, y el uso-función, conforme al número, definición y dimensiones de los locales para que cada miembro de la familia pueda llevar a cabo actividades tanto públicas como privadas.⁹

6 Judith Villavicencio (coord.), *Condiciones de vida y vivienda de interés social en la ciudad de México* (México: UAM- A, 2000).

7 Entendemos por ciudad a la creación histórico-social de un espacio planificado, donde se asientan las instituciones y edificaciones que proporcionan a su ciudadanía los derechos fundamentales para su desarrollo: vivienda, educación, salud, cultura, movilidad, trabajo.

8 Autores como Barrios y Ramos (2010), Villavicencio (2000) y Coppola (2004) delimitan el concepto de habitabilidad al objeto-casa, incluso únicamente al interior de este. Aquí planteamos entenderlo a una escala más amplia, tanto física como conceptual, en tanto entendemos a la habitabilidad como conjunción entre factores físicos y simbólicos los cuales buscan ser cubiertos.

9 Se consideran espacios privados aquellos en los que una sola persona o un grupo hacen uso del espacio para realizar determinadas prácticas, apartados tanto visual como auditivamente de los demás; por ejemplo, baño y dormitorios. Los espacios públicos son aquellos en los que no hay restricción alguna para que otras personas estén ocupando el área al mismo tiempo; por ejemplo, sala, comedor y cocina. Serge Chermayeff y Christopher Alexander, *Comunidad y privacidad* (Buenos Aires: Nueva Visión, 1988).

Además, se deben prever no solo los requerimientos actuales, sino todos aquellos que se presenten en el tiempo de duración del espacio construido y conforme al desarrollo de la familia.¹⁰

De acuerdo con Coppola,¹¹ existen cuatro tipos de prácticas que se deben poder realizar dentro de la vivienda: prácticas domésticas (preparar las comidas, eliminación de los desperdicios alimenticios, limpieza de la casa, lavar, tender y planchar la ropa); prácticas biológicas rutinarias (comer, dormir, reposar, hacer ejercicios, aseo personal, evacuar, otros cuidados, vestirse y desvestirse); prácticas intelectuales (trabajo escolar, estudiar, leer, trabajo profesional, educación oral); y prácticas de tiempo libre (recreación, descanso, reuniones familiares, visitas, juegos de niños, ver televisión, escuchar música, celebrar algo, hacer gimnasia, cuidar plantas o animales), con el respectivo mobiliario y equipo.

Otros autores como Pérez,¹² además, consideran un espacio productivo dentro de la vivienda. En el mismo sentido, Brown¹³ expone que en el espacio se pueden distinguir tres modalidades de uso: el especializado, el superpuesto y el alternado. En el uso superpuesto, dos o más prácticas diferentes se realizan en un mismo espacio y tiempo;¹⁴ el uso alternado se caracteriza por albergar dos o más prácticas diferentes en el mismo espacio en periodos distintos, que pueden ser de tipo privado y público;¹⁵ en cambio, en el uso especializado, cada espacio de la vivienda es utilizado por una o varias personas para realizar una sola práctica durante todo el tiempo, para lo cual se tiene el mobiliario adecuado.

Los cambios de uso en el espacio, de especializado a superpuesto o alternado, suponen que las necesidades de cada miembro de la familia no están resueltas.

Otros factores considerados para este satisfactor son: la materialidad, con base en la protección y seguridad estructural (aquí también son tomadas en cuenta las posibilidades de transformación del espacio de acuerdo con el desarrollo de la familia); la dotación de servicios, instalaciones y mobiliario necesarios para el desarrollo de las actividades de la vida cotidiana; y la identidad, entendida de acuerdo con Rapoport,¹⁶ desde el deseo innato de la gente de querer modificar su espacio habitacional como una necesidad de tipo psicológico y simbólico. De acuerdo con el

10 Ingaglio citado por Paola Coppola, *Análisis y diseño de los espacios que habitamos* (México, Árbol, 2004).

11 Paola Coppola, *Análisis y diseño de los espacios que habitamos*.

12 Alex L. Pérez, *Bases para el diseño de la vivienda de interés social: según las necesidades y expectativas de los usuarios* (Bogotá: Universidad de La Salle, 2013).

13 Enrique Brown, *El uso de las ciudades y de las viviendas* (Buenos Aires: SIAP, 1978).

14 Por ejemplo, comer y estudiar; estudiar y recibir visitas; tocar un instrumento y estudiar. Enrique Brown, *El uso de las ciudades y de las viviendas*, 75.

15 Por ejemplo, estar y dormir, es decir, que el espacio puede usarse como estancia o recámara en diferentes tiempos, lo cual implica movimiento de mobiliario o no utilizar el adecuado. Brown, *El uso de las ciudades y de las viviendas*, 75.

16 Amos Rapoport, *Vivienda y cultura* (Barcelona: Gustavo Gili, 1972).

ESCALAS	SATISFACTOR	FACTOR		ASPECTOS POR CONSIDERAR				
Personal Biológico- psicológico	Vivienda	Implantación		Características del suelo		Iluminación y ventilación naturales		
		Uso- función	Privado	Número de locales		Prácticas biológicas Prácticas domésticas Prácticas intelectuales Prácticas de tiempo libre Prácticas productivas		
			Público					
			Especializado	Dimensiones				
			Alternado					
Superpuesto								
Familiar	Espacio-público exterior adyacente	Materialidad		Protección	Seguridad estructural	Durabilidad	Posibilidades de transformación	
		Equipamiento		Servicios		Instalaciones	Mobiliario	
		Identidad		Posibilidades de transformación		Adecuaciones futuras	Personalización simbólico- psicológica	
Vecindad		Ubicación		Accesibilidad		Mobiliario urbano	Seguridad	
		Cobertura y mantenimiento						
Barrial	Espacio público Infraestructura Equipamiento Servicios	Disponibilidad Nivel básico y medio		Educación, Cultura, Deporte Salud Comercio Laboral		Cobertura		
						Accesibilidad		
						Mantenimiento		
Urbana	Integración	Ubicación / Movilidad		Central	Área consolidada	Área de reciente poblamiento		
	Equipamiento Servicios	Especializados		Educación y cultura Laboral Salud		Cobertura		
						Accesibilidad		
						Mantenimiento		

autor, este tipo de requerimiento puede resultar, quizás, más significativo que la flexibilidad referida al uso y funcionalidad. Se contempla desde las posibilidades de transformación y adecuaciones futuras hasta la personalización.

En el satisfactor entorno próximo aparecen dos subniveles: el exterior de la vivienda, es decir el área adjunta que complementa el espacio de uso público interior que, en el caso de la vivienda de interés social, se refiere a las áreas de uso colectivo dentro del conjunto, para resolver actividades como reunirse, ejercitarse o recreativas y culturales. En este subnivel se contempla su ubicación, es decir, si es accesible de la misma manera para todas las viviendas, el mobiliario urbano con el que cuentan y su estado, y si es un área segura. El segundo subnivel es el entorno próximo, que corresponde a la escala barrial y al equipamiento que este provea. En el caso de la vivienda de interés social se deben contemplar tanto el equipamiento propio del conjunto como el del contexto

Cuadro 1. Líneas de análisis en la relación arquitectura y ciudad en la habitabilidad. Fuente: Guadalupe Morales Fonseca (GMF) con base en Villavicencio 2000, Coppola 2004, Pérez 2013, Browna 1978, Rapoport 1972, y Maurin 2004.

próximo, además del ambiente social. Maurin,¹⁷ menciona que “la calidad del ambiente social inmediato pesa mucho en el éxito o fracaso de las vidas de cada uno [...] es decir, el medio social inmediato no constituye una contingencia secundaria de la existencia, sino que se impone como una condición esencial del desarrollo de cada uno”.¹⁸

En el satisfactor de integración urbana, es decir de relación con la estructura general de la ciudad, nos referimos a si su ubicación es central, si se encuentra en un área consolidada o en un área de reciente poblamiento. Con relación a ello, se pueden definir las distancias de los desplazamientos cotidianos¹⁹ para el acceso al equipamiento, que no se encuentra al interior del conjunto ni en el entorno próximo, y que se refiere específicamente al de orden laboral formal, de educación superior, de salud especializada y cultural. De no existir esta funcionalidad se generan requerimientos de movilidad que pocas veces son resueltos.

La integración entre los diferentes satisfactores para la habitabilidad genera el bienestar psicológico, la colectividad y la integración familiar y social. A continuación, hacemos un recorrido por los planteamientos habitacionales institucionales del siglo xx, con estas líneas de análisis en mente, para identificar los principales cambios en cada etapa y cómo se han ido reduciendo los factores contemplados en el cuadro propuesto.

Cuatro etapas de las acciones de vivienda social y vivienda de interés social en el siglo xx

Primeras acciones, 1925-1940

Las primeras acciones del gobierno respondían a la demanda de la población de clase media, empleados gubernamentales, a quienes la Dirección de Pensiones Civiles para el Retiro, creada en 1925, les otorgó créditos hipotecarios. Fue a partir de la reforma para abolir el régimen municipal que dio paso al establecimiento del Departamento del Distrito Federal en 1929, el cual se concentró en la urgencia del problema habitacional de los sectores menos favorecidos. Por un lado, definió nuevas colonias obreras con lotificaciones y servicios para que los beneficiarios construyeran su casa con sus propios medios y, por otro,

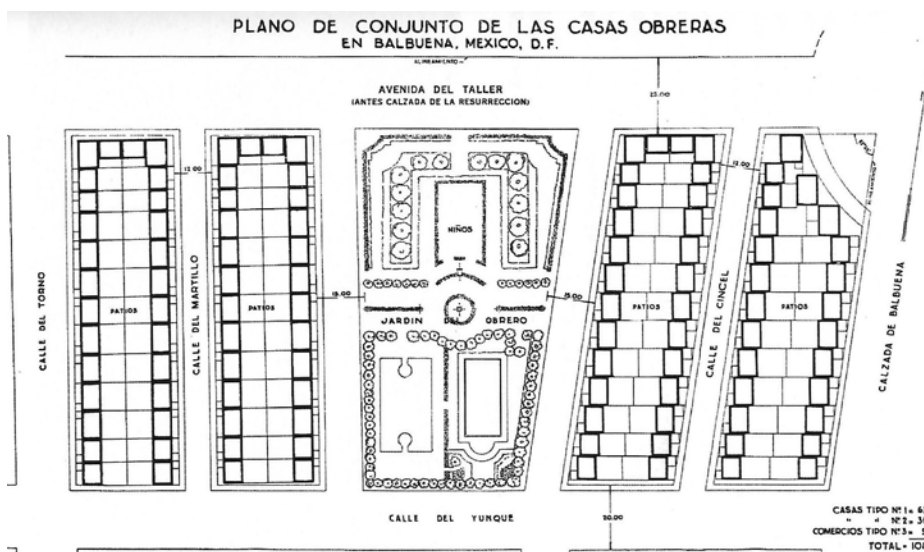
17 Éric Maurin, *Le ghetto français. Enquête sur le séparatisme social* (París: La République des Idées, 2004).

18 Rosa María Rubalcava y Martha Schteingart, *Ciudades divididas. Desigualdad y segregación social en México* (México: El Colegio de México 2012), 17.

19 La relación entre la localización de la vivienda y la ubicación del equipamiento especializado y de las áreas de trabajo, es decir la funcionalidad e integración urbana, es uno de los elementos que inciden en mayor medida en las consideraciones ambientales, ya que de no existir tal integración se demandan medios de transporte que son grandes generadores de contaminación, los cuales se suman a las ya conocidas afectaciones ambientales que el ámbito de la construcción y de la ocupación de suelo generan. Lamentablemente, por la extensión de este documento, no podemos extendernos en estos temas fundamentales, sin embargo, no dejamos de hacer referencia a ellos.

con ayuda de los profesionales de la arquitectura, inició la construcción de colonias obreras con un diseño de conjunto y de tipologías de vivienda para este sector de la población.²⁰

En 1933 se construyó en Balbuena el primer conjunto habitacional de vivienda obrera; en él se dispuso un área libre arbolada de casi una tercera parte del predio para uso comunitario, se construyó también una casa de cuidado diurno para los hijos de los obreros, y contaba con toda la infraestructura y servicios necesarios,²¹ que definieron una nueva modalidad de habitación. En la tipología de vivienda se consideraba tanto el uso exclusivamente habitacional, como el que incorporaba un local para uso comercial o como taller en la planta baja. A pesar de las reducidas dimensiones, se procuraba la separación de las diferentes actividades domésticas en un local de uso especializado confiriendo privacidad.²²



Plano del conjunto habitacional Balbuena, el primero en la ciudad en contemplar áreas verdes y equipamiento. Diseño del arquitecto Juan Legarreta, 1932. Fuente: Ayala Alonso Enrique, *Habitar la casa: historia, actualidad y prospectiva*, 2010, p. 119.

En la misma década se construyeron otros conjuntos como el de San Jacinto y La Vaquita (inconcluso), otro en Tacubaya y uno más en Lomas de Chapultepec. En estas primeras acciones, además de lo mencionado en el satisfactor vivienda, su disposición unifamiliar no la condicionaba al crecimiento posterior. También era considerado el

²⁰ Cabe mencionar una nota que enuncia que “el gobierno de la ciudad consideraba que este tipo de obras alcanzaría su plenitud cuando las organizaciones patronales y las de trabajadores reconocieran sus bondades y los patrones estuvieran dispuestos a subsidiarlas con un 25% de su costo; otro tanto haría las propias autoridades a través de la dotación de infraestructura y servicios. Asimismo, se consideraba que, si las organizaciones obreras decidieran construirlas por ellas mismas, recibirían del gobierno un apoyo adicional en la misma proporción”. Esta anotación fue la base del modelo propuesto para posteriores acciones. Enrique Ayala, “Las casas obreras de Balbuena” [PDF], Boletín do.co.mo.mo, 2008, 6, http://www.esteticas.unam.mx/Docomomo/boletin19/bol19_enrique.pdf [consulta: noviembre de 2019].

²¹ Ayala, “Las casas obreras de Balbuena”, 4-6.

²² Ayala, “Las casas obreras de Balbuena”, 4-6.

espacio-público exterior adyacente, incluso en los proyectos se contemplaba la unidad de vivienda como unidad productiva. Sin embargo, el espacio libre de uso colectivo y el equipamiento no fue contemplado en todos los proyectos, por dar prioridad a la vivienda.

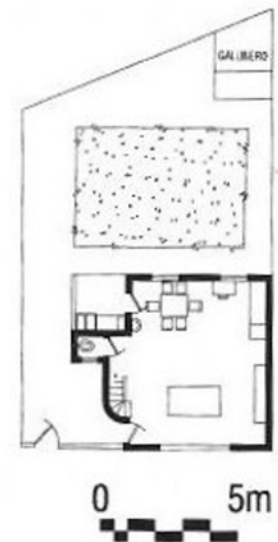
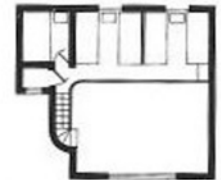
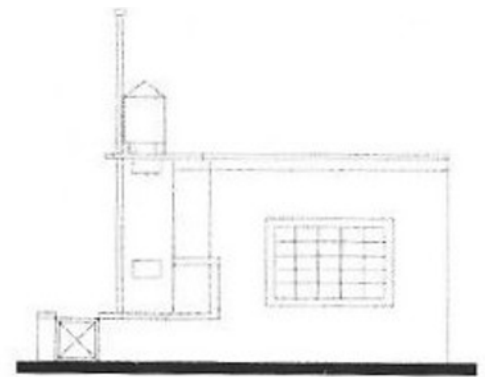
A escala barrial, identificamos dos condiciones: por un lado, el conjunto se diferenciaba del entorno existente, al homogeneizar sus construcciones y delimitar un predio rodeado por vías de circulación, lo que le daba una identidad diferente; pero, por otro lado, con las actividades de la vida cotidiana que se realizaban en los comercios y equipamiento disponibles, se integraban al entorno próximo. A escala urbana, resalta que estos proyectos buscaron estar integrados a las zonas fabriles, sin embargo, la reducción de la disponibilidad obligaba a su emplazamiento alejado.

Al comparar el número de viviendas construidas con la demanda, estas primeras acciones estaban lejos de constituir una solución al problema habitacional, pero sí ofrecían un aporte social importante a sus moradores con respecto a los satisfactores contemplados. Fue hasta la siguiente década cuando comenzaron a buscarse soluciones a mayor escala con la creación del Banco de Fomento a la Habitación en 1946, el cual fue absorbido un año después por el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas (BANHUOPSA),²³ que sumó a sus actividades la producción de vivienda.²⁴

Los grandes proyectos urbano-arquitectónicos de vivienda social, 1940-1970

En esta etapa fueron dos vertientes las que urgieron la intervención del Estado en la construcción de vivienda: por un lado, el incontenible incremento de población que demandaba un lugar para habitar y, por otro, las condiciones de habitabilidad de los moradores de las zonas centrales de la ciudad, que también había que atender (hacinamiento, falta de higiene, mala calidad material, además de inseguridad en el entorno), la denominada herradura de tugurios.

Lo que se pretendía era encontrar un modelo arquitectónico y urbano con diversas tipologías de vivienda que se pudiera construir en serie. El modelo que mayor auge tuvo fue el multifamiliar, el cual, a diferencia de los primeros proyectos de habitaciones unifamiliares, ofrecía vivienda en construcciones en altura, lo que aumentaba la densidad y reducía la ocupación de suelo. En esta etapa hubo una gran actividad constructiva a cargo de diferentes instituciones con propuestas igualmente diversas.



Propuesta de Enrique Yáñez para la casa obrera. El predio dispone de área libre adyacente a la vivienda para complementar el espacio construido, incluso la vivienda es contemplada como unidad productiva (característica del habitar del medio rural). Fuente: Sánchez Horacio, *La vivienda y la ciudad de México*, 2006, p. 209.

²³ Después Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBAS).

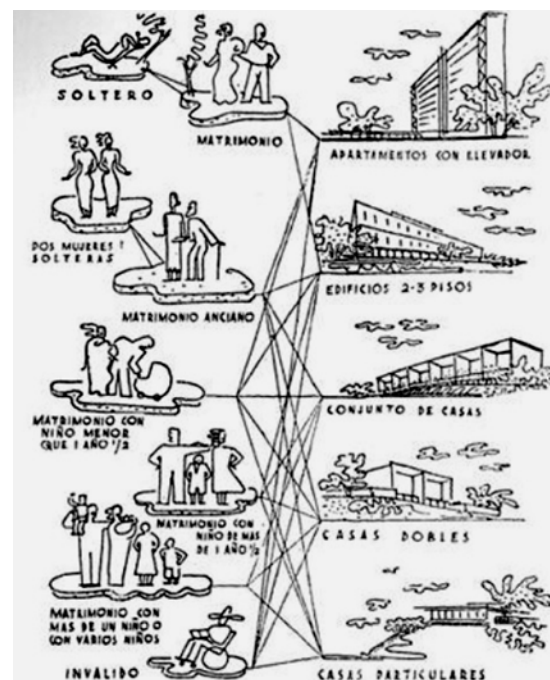
²⁴ Enrique Ayala, "El Instituto Nacional de la Vivienda, 1954-1970", en: Catherine Ettinger, Louise Noelle y Alejandro Ochoa (coords.), *Segunda Modernidad urbano-arquitectónica. Lecciones significativas de la Segunda Modernidad en México* (México: UAM-X, 2014), 237.

En estos proyectos resalta, además de la agrupación de viviendas, el equipamiento integrado y la disposición de áreas verdes; también se inició la disposición de área para estacionamientos. Al interior de la vivienda se distinguieron el área privada, el área pública y el núcleo de servicios, base para los prototipos de vivienda subsecuentes en varias de las instituciones de vivienda social y de interés social.²⁵

Resaltaron algunos proyectos como las unidades vecinales del BANHUOPSA y la Dirección de Pensiones Civiles a cargo de los arquitectos Félix Sánchez y Mario Pani, que, además de la variedad de tipologías de habitación de que disponían, planteaban un plan de movilidad al interior de ellas. Estas respondían a la idea de que la casa no es algo fijo; así, se proponía cambiar de casa al interior de la unidad al modificarse la condición familiar, aumentando o disminuyendo en número de integrantes,²⁶ de acuerdo con la edad y, además, por primera vez se hizo consideración de las personas con discapacidad.²⁷ El proyecto contempló la construcción de 22 unidades vecinales, de las cuales solo se proyectaron ocho y se edificaron dos. Además, la intención de movilidad interna no tuvo éxito, lo que nos habla del arraigo de la familia con su casa y de que es una única propiedad la que debería ofrecer a estas familias las posibilidades de adaptación.

Otro proyecto de la Dirección de Pensiones fue la propuesta del multifamiliar de Pani, quien, en lugar de ofrecer un proyecto de 200 casas unifamiliares, diseñó un conjunto en altura —el multifamiliar “Miguel Alemán”, inaugurado en 1949— con la capacidad de contar con mil viviendas en una menor superficie, de manera tal que el área restante fuera aprovechada para otros usos. En la misma línea se encuentran el multifamiliar “Benito Juárez” (1952) y el Conjunto Urbano de Nonoalco Tlatelolco (1964).²⁸

De estos proyectos sobresale que no se consideraba ya la casa unifamiliar, pero sí la posibilidad de departamentos de más de un nivel y de entre 50 y 80 m²; también, que el conjunto estaba abierto, por lo que su equipamiento y áreas verdes no solo beneficiaban a sus habitantes sino a la población cercana, procurando la integración vecinal y barrial. Estos proyectos se convirtieron en las obras más reconocidas de este periodo por ser considerados como modelo habitacional, tanto



Propuesta de movilidad en las Unidades Vecinales. Fuente: Ayala Alonso Enrique, *El espacio habitacional en la arquitectura moderna*, 2013, p. 164.

25 Ver Guillermo Boils, *Diseño y vivienda pública en México. Prototipos habitacionales de cuatro organismos gubernamentales de vivienda* (México: UAM-X, 1995).

26 Cuando la familia se trasladaba a una vivienda mayor se pagaba la diferencia y cuando se cambiaba a una menor recuperaba su inversión.

27 Enrique Ayala, “Historia documental de la vivienda colectiva” [PDF], 4° Seminario Iberoamericano Arquitectura e documentacao, Belo Horizonte, 2015, 10, <http://www.forum-patrimonio.com.br/arqdoc2015/artigos/pdf/100.pdf> [consulta: noviembre de 2019].

28 Conviene mencionar que este proyecto era mucho más grande de lo que ahora podemos ver, ya que solo se construyó una tercera parte del proyecto original, su continuidad hacia el oriente y sur quedaron solo registradas en el proyecto original debido a que en el área de su edificación se encontraba gran parte del patrimonio histórico arquitectónico, aunque en ese momento la intención era modernizar al país aún sobre la ciudad del siglo XIX.

para solucionar el déficit de vivienda como para sanear la problemática habitacional de la zona central de la ciudad. Además, se consideraron como símbolo de la modernidad mexicana y del éxito de las políticas estatales. Cabe anotar que los dos últimos lamentablemente también han sido recordados por los daños que sufrieron durante los sismos de 1985.

A la par de estas acciones, en 1953 el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) inició la construcción de vivienda social, tanto en la Ciudad de México como en los otros estados. En la capital resaltan la Unidad Santa Fe (1956) y la Unidad Independencia (1960).

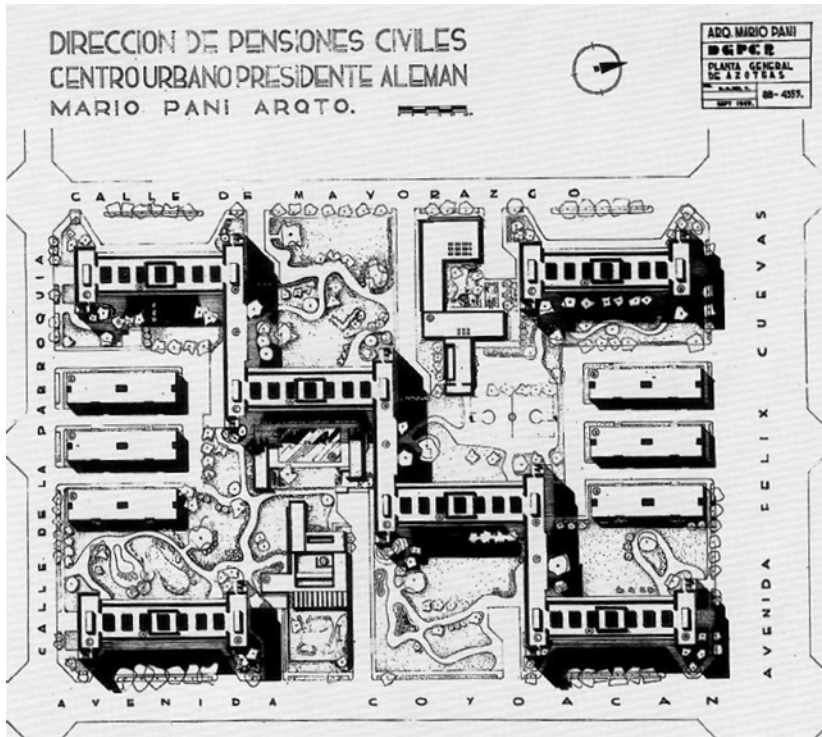


Imagen del multifamiliar "Miguel Alemán". Fuente: "Mario Pani. La construcción de la modernidad", *Arquine*, 3, p. 86.

En la producción del IMSS sobresalen algunos aspectos; primero, se continuó contemplando tanto vivienda unifamiliar como departamentos en multifamiliares; segundo, se aplicó el concepto de Unidades de Servicios Sociales, en las cuales las viviendas se integran en un conjunto formado por diferentes tipos de servicios: de salud, deportivos, y educativos y culturales; tercero, propuso el aumento de las superficies de vivienda de 36 a 46 m² cuando estuvieran conformados por una recámara, y de 65 m² hasta 84m², cuando tuvieran dos recámaras; y, cuarto, se proponía reducir desigualdades, ya que, por medio del equipamiento y de la disposición de las unidades de vivienda, se consideraba que convivieran obreros, empleados, profesionales, comerciantes y artesanos.²⁹

²⁹ Rodolfo Santa María, "Arquitectura para la salud integral: La obra del IMSS, 1958-1964", en: Catherine Ettinger, Louise Noelle y Alejandro Ochoa (coords.), *Segunda Modernidad urbano-arquitectónica. Lecciones significativas de la Segunda Modernidad en México*, 230-235.

Sin embargo, también se identifican otros proyectos del IMSS como la Unidad Legaria (1954), con departamentos de solo 27 m², con recámara para los padres, estancia-comedor-alcoba, cocina y baño; y la Unidad Narvarte (1953-1956), para los derechohabientes que percibían menos recursos, con vivienda en edificios bajos y con equipamiento mínimo.³⁰ Las primeras unidades mencionadas se edificaron en la periferia de la ciudad donde había disponibilidad de suelo y cercanas a las industrias y las segundas se insertaron en la traza urbana existente.

En 1954, con la intención de establecer una política nacional de vivienda que coordinara a todos los sectores involucrados, se creó el Instituto Nacional de Vivienda (INV), el cual se ocupó de la vivienda social en todo el país, sobre todo de quienes no eran atendidos por las demás instituciones, tanto en el medio urbano como en el rural. Dentro de su labor formó parte importante la investigación y, con base en ella, formuló programas de autoayuda, autoconstrucción, vivienda de emergencia y regeneración de vivienda, con la participación de los usuarios.³¹

El INV se ocupó, entre otras cosas, de realizar estudios de sistemas y costos de construcción, de la búsqueda de terrenos a bajo costo, del diseño de prefabricación de instalaciones para baños y cocinas, pero también, con el propósito de atender a la mayor población posible, al estudio de la reducción de los espacios al mínimo aconsejable, que además resultaban en la estandarización de vanos y muros divisorios. Uno de sus programas "La casa de costo mínimo", donde se aplicaban los estudios mencionados, lamentablemente no tardó en convertirse en el principal objetivo de muchos constructores y promotores de vivienda privados.³²

La acción habitacional en esta etapa continuó estando regulada por el Estado; los propios organismos promotores se encargaron de su administración, ofreciendo la vivienda en renta. Resaltó el papel de los arquitectos en el diseño de las propuestas y la intervención plástica en algunos de ellos. Además, las acciones se extendieron a escala nacional y al medio rural.

En el satisfactor vivienda surgió la tipología del multifamiliar, la cual, aunque en algunos proyectos contempló dimensiones adecuadas, impedía el crecimiento futuro. En el satisfactor entorno próximo-conjunto, en los primeros proyectos, el espacio colectivo se propuso de amplias dimensiones y que fueran los vecinos quienes ocuparan el equipamiento nuevo dotado por el conjunto habitacional, emprendiendo relaciones a escala barrial. A escala urbana, los proyectos buscaron integrarse a la ciudad existente o a las zonas industriales, pero también tuvieron que edificarse en las periferias por el agotamiento del suelo.

30 Concepción Vargas, "Unidades habitacionales del IMSS en la Ciudad de México", en: Catherine Ettinger, Louise Noelle y Alejandro Ochoa (coords.), *Segunda Modernidad urbano-arquitectónica. Lecciones significativas de la Segunda Modernidad en México*, 216-319.

31 Ayala, "Historia documental de la vivienda colectiva", 14.

32 Ayala, "El Instituto Nacional de la Vivienda, 1954-1970", 241-245.

La crisis de las Instituciones y sus acciones ante el sismo de 1985, 1970-1990

A principios de los setenta, la oferta de vivienda social, en la forma y tipo que se había venido haciendo, estaba en crisis. Las instituciones no podían cubrir la demanda siempre creciente y tampoco podían administrar la existente.³³ A esta crisis se sumaron los aspectos desfavorables de la economía del país, el agotamiento de las reservas de suelo³⁴ y, en 1985, la urgencia de restablecer la vivienda destruida por los sismos.

En cuanto a la crisis de las instituciones, se decidió la creación de nuevos organismos como el Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores (INFONAVIT) en 1972 y, un año después, del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado (FOVISSSTE), con el objetivo de otorgar créditos hipotecarios a partir de un fondo tripartita entre patrones, trabajadores y gobierno, acciones que se extendieron a escala nacional.

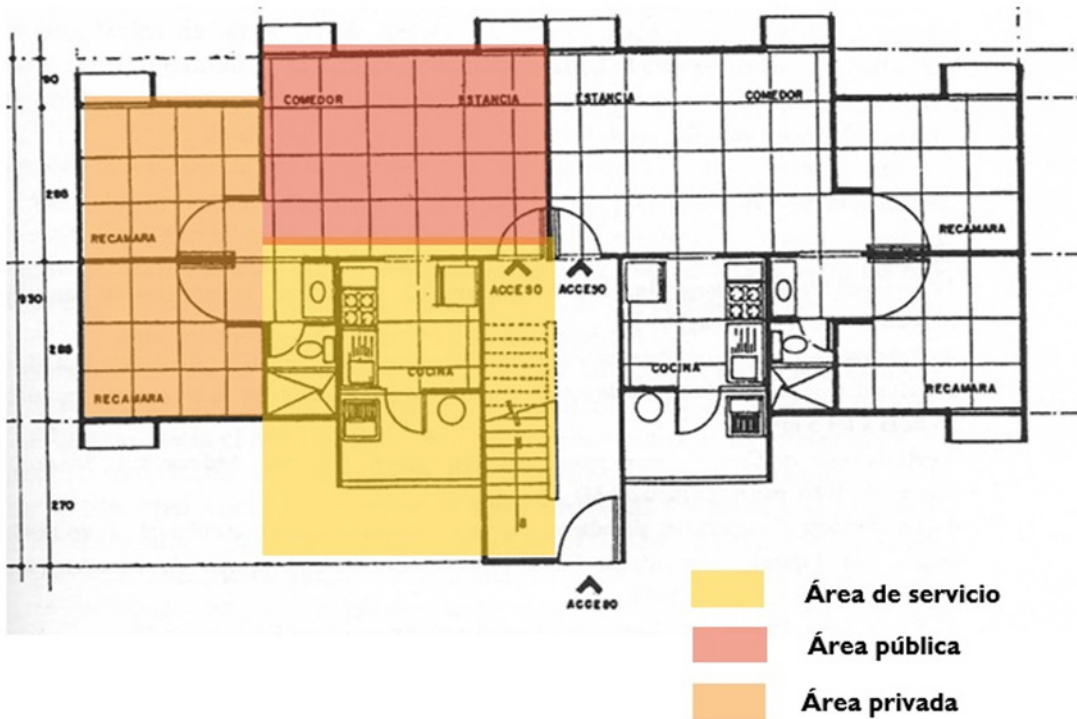
En la creación de estos organismos se estableció que la nueva vivienda social debía ser ofrecida en propiedad a los derechohabientes y que aquellas que, hasta ese momento se rentaban, fueran vendidas a sus ocupantes. También se diferenció a los beneficiarios, normalmente a partir del tipo de actividad económica que desempeñaban los jefes de familia (obrero asalariado, empleado del Estado, trabajador por cuenta propia) y se diversificaron las características de la vivienda que se ofrecían y la modalidad de programa al cual se podía postular (vivienda terminada, vivienda progresiva, terreno con servicios).³⁵

De estas opciones resaltó la vivienda nueva terminada en Unidades Habitacionales, que por la escasez de suelo se emplazaban hacia el sur y oriente de la ciudad y hacia el norte en los municipios del Estado de México. Los conjuntos habitacionales más pequeños se insertaban en la ciudad, pero por dimensiones se tendía a la eliminación del equipamiento interno y a la reducción de las áreas de uso social, dejando solamente algunos jardines, circulaciones y estacionamientos. De igual manera, la vivienda fue reduciendo sus dimensiones hasta llegar a superficies no mayores de 45-50 m². También hubo proyectos que sobresalieron por su extensión y número de viviendas como el Conjunto El Rosario (1974-1983), construido en coordinación entre el Distrito Federal y el Estado de México; fue reconocido en su momento como el conjunto más grande de Latinoamérica.

33 Judith Villavicencio y Ana María Durán, "Treinta años de vivienda social en la Ciudad de México: Nuevas necesidades y demandas", *Scripta Nova revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, VII (146) (2003), disponible en: [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(028\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(028).htm) [consulta: julio de 2020].

34 Dada la demanda de suelo urbanizable en 1970 surgió en el Estado de México el Instituto de Acción Urbana e Integración Social (AURIS), el cual contemplaba acciones de regularización de la tierra. Dulce María Barrios y Ramos García, "Marco de referencia", en: Rubén S. Roux, José A. Espuna y Víctor M. García, *Manual normativo para el desarrollo de vivienda sustentable de interés social en México* (México: Universidad Autónoma de Tamaulipas-CONAVI-Plaza y Valdés, 2010), 24.

35 Villavicencio y Durán, "Treinta años de vivienda social en la Ciudad de México".



Prototipo de vivienda FOVISSSTE. Fuente: Guillermo Boils, *Diseño y vivienda pública en México. Prototipos habitacionales de cuatro organismos gubernamentales de vivienda*, 1995, p. 35.

En esta misma etapa, la crisis habitacional se agravó por los sismos de 1985, que provocaron la pérdida de la vivienda existente, tanto de los conjuntos inaugurados en la etapa pasada como de las casonas centrales del centro de la ciudad convertidas en vecindades, entre otras muchas. La primera respuesta del gobierno fue congelar las asignaciones existentes de la vivienda en cartera de los diversos organismos públicos financieros, para canalizarlas en atención a damnificados; esta acción, denominada Programa Emergente fase 1, se centró en la población del multifamiliar Benito Juárez, de Nonoalco-Tlatelolco y de las colonias Roma, Juárez, Cuauhtémoc, Condesa y aledañas,³⁶ sin alcanzar a cubrir la demanda. Además, la oferta no resultó atractiva para todos, ya que algunos consideraron que la vivienda ofrecida se ubicaba en las afueras de la ciudad y generalmente no igualaba ni la calidad ni el tamaño de los departamentos y casas destruidos por el temblor.³⁷

36 Priscilla Connolly, "La política habitacional después de los sismos", *Revista Estudios Demográficos y Urbanos*, 2 (1) (1987): 106, disponible en: <https://estudiosdemograficosurbanos.colmex.mx/index.php/edu/article/view/618> [consulta: julio de 2020].

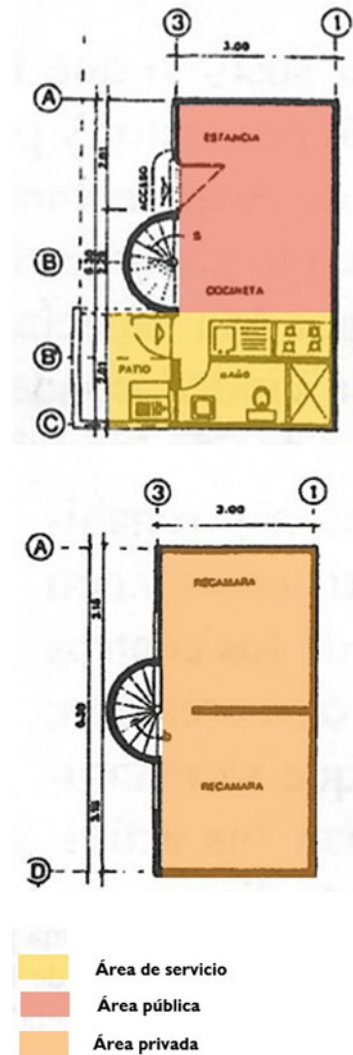
37 Connolly, "La política habitacional después de los sismos": 110. La fase 2 del programa ofreció condiciones financieras y crediticias todavía menores y mediante la extensión de requisitos en conjuntos habitacionales, que se emplazaron en las periferias.

Para el sector de la población residente de las vecindades centrales, que no podía acceder a la vivienda financiada de los organismos existentes, se emprendió el programa de Renovación Habitacional Popular (RHP), que consistió en la expropiación de predios para reconstruir viviendas en beneficio de los habitantes originales, lo que permitió finalmente la intervención del gobierno en esa zona, pero con una lógica muy distinta a la que planteaba la obra de saneamiento y regeneración de la etapa anterior. Este programa se llevó a cabo con crédito del Banco Mundial para las obras con inversión recuperable, recursos públicos para gastos no recuperables y aportaciones internacionales.³⁸ Fue una intervención significativa por el número de acciones y por la velocidad de ejecución resultado de las presiones de organizaciones de damnificados. Para esta zona hubo también otras acciones sobresalientes de asociaciones y comités civiles.

Aunque esta acción se consideró como una mejora para sus moradores por las condiciones en las que habitaban, también se enunció que las “dimensiones de las viviendas, en promedio con una superficie habitable de 33.5 m² y hasta 31.05 m² descontando muros, estaba muy lejos de acabar con el hacinamiento de las vecindades”,³⁹ y que “fueron entregadas con falta de acabados en áreas comunes de los edificios, además de que no respetaron la normativa de áreas libres con la justificación de la urgencia”.⁴⁰

Las acciones implementadas por el RHP permitieron para el satisfactor de la vivienda una mejora a nivel material-estructural principalmente; a escala barrial la población siguió inserta en la ciudad central, lo que permitió disponer aún del equipamiento existente. En cuanto a las acciones del Programa Emergente en las fases 1 y 2, y a la continuidad de la construcción de vivienda, a escala de la vivienda se optaba por la tipología de departamentos en edificios, eliminando las posibilidades de crecimiento futuro y, además, condicionando cada vez más las dimensiones; al interior de cada unidad de vivienda se encontraban definidas las áreas privada, pública y de servicios, aunque algunas veces, por las dimensiones, estas no podían definirse correctamente.

A escala barrial, se empezaba a vivir hacia el interior, confinando las Unidades Habitacionales, pero sin el equipamiento ni áreas públicas que favorecieran la calidad de vida, por lo que se debían buscar estos satisfactores en el entorno próximo. A escala urbana, empezaba a pesar el alejamiento de la ciudad, sobre todo en los emplazamientos hacia



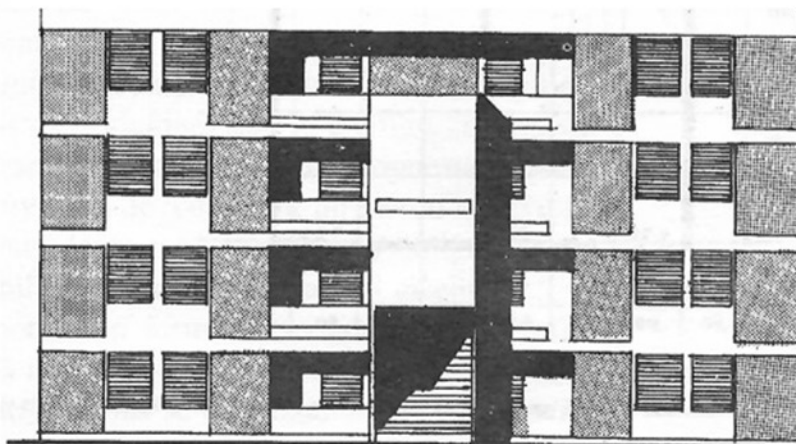
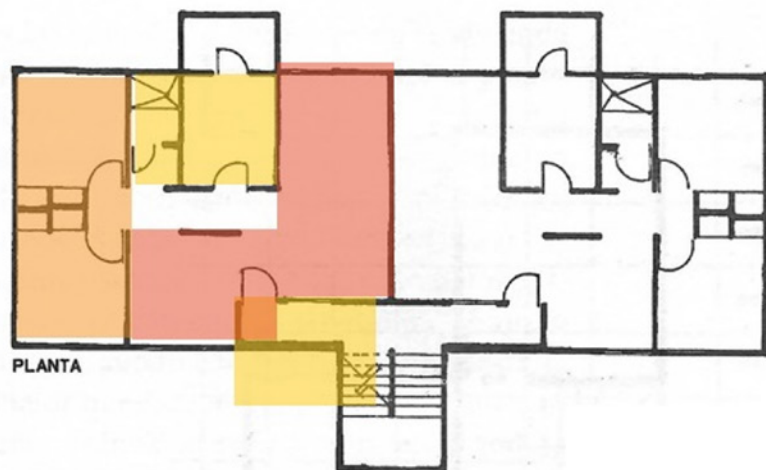
Prototipo de vivienda del programa RHP. Arriba: planta baja; abajo: planta alta. Fuente: Guillermo Boils, *Diseño y vivienda pública en México. Prototipos habitacionales de cuatro organismos gubernamentales de vivienda*, 1995, p. 112.

38 Víctor Delgadillo, “Mejoramiento habitacional en las áreas urbanas centrales de América Latina. Del combate de tugurios a la rehabilitación habitacional progresiva”, *Revista INVI*, 23 (63) (2008): 100, disponible en: <https://bidi.uam.mx:8889/doc-view/2183696494?pq-origsite=summon> [consulta: julio 2020].

39 Boils (1995) citado en Delgadillo, “Mejoramiento habitacional en las áreas urbanas centrales de América Latina”, 101.

40 Connolly (1991) citada en Judith Villavicencio (coord.), *Conjuntos y unidades habitacionales en la Ciudad de México. En busca de espacios sociales y de integración barrial* (México: UAM-A, 2006), 26.

el norte en el Estado de México. Es en esta etapa donde se consolidó la modalidad de vivienda de interés social, definida con respecto a su precio de venta y a sus mínimas dimensiones, y como la opción habitacional única a la cual puede tener acceso la clase trabajadora.



Área de servicio
 Área pública
 Área privada

Modificaciones a las políticas habitacionales y la proliferación de mega conjuntos urbanos en la periferia de la Ciudad de México, a partir de 1990

La transformación de las políticas habitacionales se dio a finales de los ochenta y tuvo como propósito el cambio radical del papel del Estado. Este proceso tuvo como antecedentes “la formulación de la Ley Federal de Vivienda (1983), que estableció la constitución del Sistema Nacional de Vivienda y de una instancia coordinadora de las acciones de todos los organismos, y el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda 1984-1988 (PRONADUVI), que recomendó, por primera vez, la simplificación administrativa”.⁴¹

Luego, a principios de los noventa se dieron: la reforma al Artículo 27 constitucional (1992), la cual permitió la venta de tierras ejidales y comunales; y la nueva Ley General de Asentamientos Humanos (1993), que otorgó mayores facultades a los gobiernos locales en la planeación urbana.⁴² Estas dos acciones permitieron el despliegue de desarrollos habitacionales hacia las periferias.

Prototipo de vivienda INFONAVIT. Fuente: Guillermo Boils, *Diseño y vivienda pública en México. Prototipos habitacionales de cuatro organismos gubernamentales de vivienda*, 1995, p. 85.

⁴¹ Claudia Puebla, *Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras. Cambios en la política de vivienda en México (1972-1994)* (México: El Colegio de México-Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano, 2002), 204.

⁴² Puebla, *Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras*, 204.

El proceso se concretó con el establecimiento del Programa Nacional de Vivienda 1990-1994, que indicaba que el papel del Estado era propiciar las condiciones para la intervención de los sectores privado y social en la producción habitacional, y procurar la transformación de los esquemas financieros, la llamada modernización de los organismos (que fueron convertidos en entes exclusivamente financieros) y la reducción de los subsidios;⁴³ “Así el marco legislativo y programático elaborado durante el sexenio de Carlos Salinas (1988-1994) contiene prácticamente todos los elementos contemplados en los lineamientos de política del Banco Mundial para la puesta en práctica de las estrategias facilitadoras”.⁴⁴

Con base en tales estrategias, la iniciativa privada cobró mayor fuerza en la producción de vivienda de interés social en las periferias de las ciudades, a partir de los denominados Conjuntos Urbanos, que se definen legalmente como:

Una figura respaldada desde los gobiernos como una modalidad de planeación urbana que busca ordenar el crecimiento de la ciudad, y como modelo de ocupación espacial que sustituye la figura del fraccionamiento simplificado y que permite la división de terreno para la edificación de vivienda, comercio, servicio e industria.⁴⁵ Además, por sus dimensiones y por la concentración de población que prevé, algunos de estos conjuntos son aprobados como “Centro de Población Estratégico”. Que en su artículo 4, inciso I, la Ley de Asentamientos Humanos, define como el área urbana ocupada por la concentración de asentamientos humanos y las instalaciones necesarias para su vida normal; la que se reserva para su expansión futura y la constituida por los elementos naturales que cumplen una función de preservación de las condiciones ecológicas de dicho centro, y en su inciso II, como los centros de población definidos en el Plan de Desarrollo Urbano, que desempeñan una función primordial en la ordenación de los asentamientos humanos del Estado, ya sea por estar integrados en sistemas urbanos intermunicipales, o en regiones metropolitanas o porque cumplen, o se prevea que se cumplan, funciones regionales en la prestación de servicios, en el desarrollo de las actividades productivas y en la distribución de la población.⁴⁶

43 Puebla, *Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras*, 205.

44 Puebla, *Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras*, 205.

45 María Teresa Esquivel y José Castro, “Los grandes conjuntos urbanos y su espacio en la periferia metropolitana: a una década de San Buenaventura, Ixtapaluca”, en: Alicia Lindón, *La periferia metropolitana: entre la ciudad prometida y un lugar para habitar la Ciudad de México* (México: Gedisa-UAM, 2015), 217.

46 Esther Maya, “La importancia de los equipamientos de uso colectivo en los conjuntos habitacionales: el equipamiento urbano en San Buenaventura”, en: Esther Maya y Jorge Cervantes (coords.), *La producción de vivienda del sector privado y su problemática en el municipio de Ixtapaluca* (México: UNAM, 2005), 104-105.

Esta definición está lejos de ser real, ya que luego de ser aprobados con aquellos supuestos fines, se concretaron a ofrecer vivienda mínima y equipamiento básico reglamentario, en el mejor de los casos. La característica física principal de un Conjunto Urbano es su extensión y la forma que adopta al delimitarse a un terreno particular o al diseño urbano propuesto, lo que evidencia su no integración con el contexto. Su otra característica es la manera de implantación en viviendas unifamiliares homogéneas de mínimas dimensiones. Este extenso conjunto se organiza al interior en manzanas, la mayoría de uso habitacional y otras destinadas a equipamiento de educación básica, comercio y áreas verdes. La agrupación de viviendas, dentro de las manzanas, se hace en condominios horizontales, en su mayoría en lotes condominales continuos y alineados a una calle vehicular normalmente cerrada.



Conjunto Urbano San Buenaventura. Fuente: Guadalupe Morales con base en la imagen de Luna Cabrera Rosario Inés, *Los Sistemas de información geográfica como herramienta en el desarrollo inmobiliario: Conjunto Habitacional San Buenaventura Ixtapaluca, Estado de México*, tesis de Maestría, 2004, p. 56.

Dentro del Estado de México resaltan el Conjunto Urbano San Buenaventura (1997), el Consorcio de Ingeniería Integral ARA, con 20 342 viviendas, promovido como el conjunto urbano más grande de Latinoamérica; el Conjunto Urbano San Jerónimo Cuatro Vientos (1998), en Ixtapaluca, de la Comisión para la Regulación del Suelo en el Estado de México CRESEM, hoy IMEVIS, con 15 347 viviendas; y el Conjunto Urbano Los Héroes (1996), del grupo SADASI, en Ixtapaluca, con 16 912 viviendas.⁴⁷

Se trata de la introducción y proliferación de producción en masa de tipologías de vivienda mínima estandarizada, que ha presentado cifras récord en disminución de costos en su materialización y en los índices de ganancia para el sector de construcción privado.

La vivienda se clasifica con relación a los metros cuadrados construidos en: social progresiva (menor a 30 m²), de interés social (de 31 a 45 m²), popular (de 46 a 55 m²), media (de 56 a 100 m²) y residencial (de más de 100 m²).⁴⁸ De esta tipología, cada conjunto cuenta con dos, tres o más modelos que se repiten en agrupaciones en condominios horizontales, la mayoría. También las hay en tipología cuádruplex o pies de casa; la dúplex resulta la más rentable por dos aspectos: la atracción de una vivienda terminada (aunque en la mayoría de los casos precisa de adecuaciones posteriores) y por la condición de permitir, en la medida de lo posible, confinar la propiedad con una barda, lo que posibilita su personalización de acuerdo con la cultura urbana del lugar.

Una vivienda tipo dúplex generalmente tiene, en planta baja, un local de uso público para sala-comedor-cocineta y, en la planta alta, el área privada: recámaras y el baño; al frente se dispone de espacio para jardín-estacionamiento y en la parte posterior para el patio de servicio. Solo recientemente, por demanda, los proyectos agregan un nivel para más recámaras y otro baño en los tipos media y residencial; incluso algunos proyectos contemplan ahora un local para comercio.

En cuanto a las líneas de análisis propuestas, nos extendemos en esta etapa final, por su predominancia en el número de acciones que se ha centrado en el déficit cuantitativo, dejando de lado la condición de habitabilidad que se ofrece. En la escala de la vivienda, se trata de una construcción con las dimensiones mínimas permitidas, de principio insuficientes para el número de habitantes y el crecimiento futuro de la familia.⁴⁹ Por tanto, el número de locales, su uso-función y sus dimensiones no satisfacen las prácticas diarias de los habitantes (además,

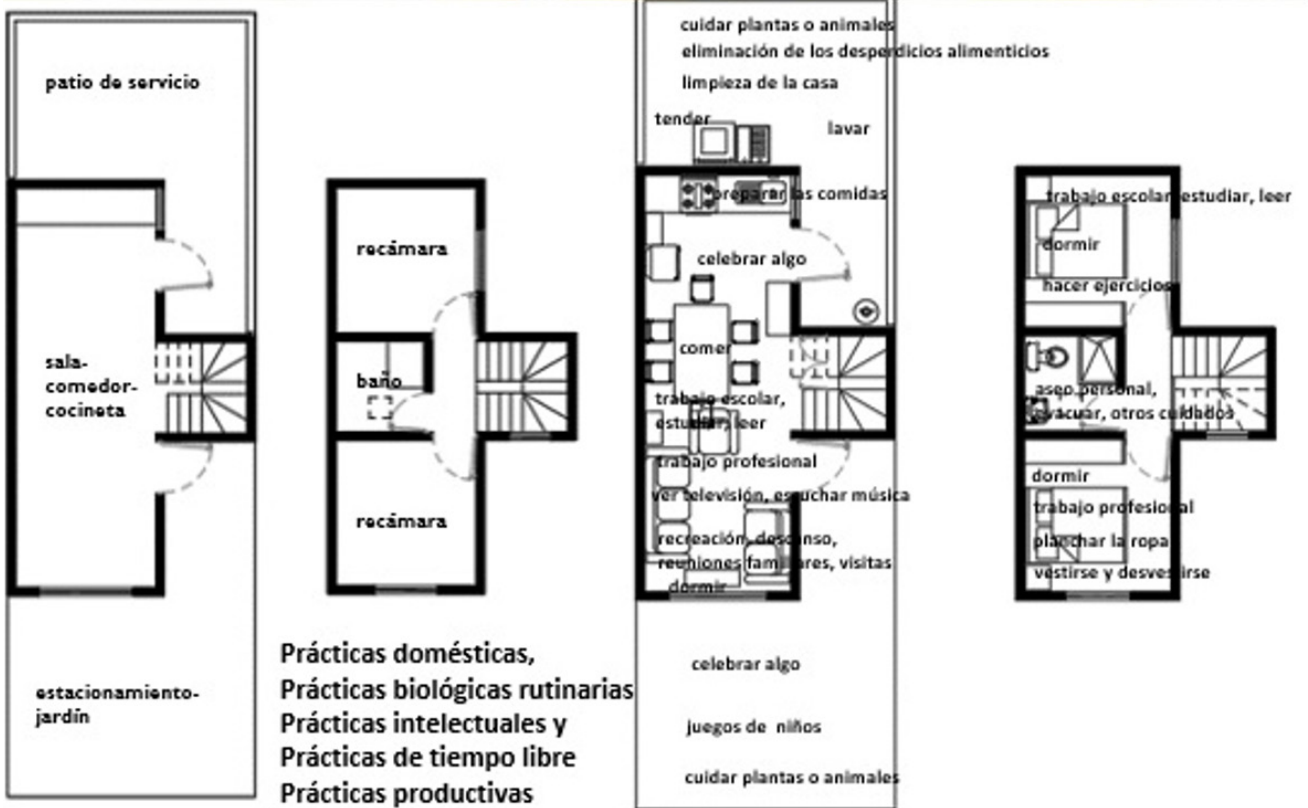
⁴⁷ Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Estado de México, "Conjuntos Urbanos, Gobierno del Estado de México", https://seduym.edomex.gob.mx/conjuntos_urbanos_2018 [consulta: noviembre de 2019]. A la fecha, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Estado de México tiene registradas 462 autorizaciones de conjuntos urbanos entre 1999 y 2018, con un total de 812 937 viviendas. Lo que no se especifica es la extensión en hectáreas que representa la construcción de estos conjuntos, lo cual sería un dato alarmante en la ocupación de suelo. En sus registros no se incluyen los conjuntos construidos antes de 1999, con dimensiones importantes.

⁴⁸ Definidas así por la Dirección General de Administración Urbana en el año 2001.

⁴⁹ La SEDUR promedia en 4.5 el número de ocupantes por vivienda.

por la condición económica de las familias, es común la transformación de la sala o el estacionamiento en local comercial), lo que provoca como característica común alteraciones de uso, de específico a superpuesto o alternado y, también, modificaciones físicas (ampliaciones), lo que compromete muchas veces la iluminación, la ventilación y hasta la estructura de la vivienda.

Levantamiento de vivienda unifamiliar de interés social en el conjunto urbano San Buenaventura. Representación de las actividades que debería poder realizar la familia dentro de la vivienda. Fuente: Levantamiento y fotografía de Guadalupe Morales Fonseca.



Sin embargo, la condición de la vivienda, incluso con sus limitaciones, no se considera como el principal problema, ya que, de acuerdo con los estudios de Villavicencio,⁵⁰ los habitantes entrevistados dijeron que antes vivían en un cuarto que les prestaba algún familiar o que rentaban, por lo que esta vivienda representó una mejora significativa para este satisfactor. Lo mismo pasa con los servicios en la mayoría de los casos, con los acabados y con el equipamiento básico.

A escala vecinal, la vivienda complementa el espacio público interior comúnmente con el área destinada a jardín-estacionamiento, el cual queda libre la mayor parte del día, aunque también puede ocurrir que este espacio haya servido para extender las dimensiones de la vivienda y que el automóvil quede estacionado sobre la circulación vehicular ocasionando problemas vecinales. Además, es común que se decida delimitar la propiedad con una barda negando esta extensión como espacio público y, por tanto, eliminando las relaciones vecinales. Podemos decir que esta solución de delimitar su propiedad habla de la búsqueda de privacidad y de la intención de crear una identidad propia, lo mismo que los cambios en la homogeneidad cuando se decide ampliar la construcción.

A escala del conjunto, los espacios públicos de uso colectivo llegan a cumplir solo con el área mínima reglamentaria; además, por su ubicación, alejada a la mayoría de las viviendas, y por las actividades de la vida cotidiana (largos desplazamientos diurnos que han provocado la denominación de "conjuntos dormitorio"), no se les da el uso para el que se destinan y se convierten en tiraderos de basura, en zonas de invasión y se vuelven inseguras. El equipamiento para la educación, el comercio y las actividades recreativas es el básico reglamentario.

A escala barrial, sucede que estos grandes conjuntos de vivienda no se integran al entorno próximo, dado que su emplazamiento se ajusta normalmente a la forma del terreno adquirido o al "diseño urbano" propuesto, que además se delimita por una barda con accesos restringidos, lo que resulta en formas que impiden la continuidad con el entorno, que normalmente es ocupado por asentamientos de colonias populares en proceso de consolidación. El emplazamiento discontinuo complica, por un lado, la integración física urbana y, por otro, el más importante, las relaciones sociales. Se sabe de la inconformidad que causa para los vecinos de colonias populares la ubicación de un conjunto urbano que cuenta, por reglamentación gubernamental, con dotación de servicios, además de ofrecer casas terminadas y, además, la percepción de inseguridad que provoca para los inquilinos de los conjuntos la cercanía con estos asentamientos en consolidación.

Su ubicación en las periferias, en zonas de reciente poblamiento, convierte a la escala urbana en la mayor problemática para la vivienda de interés social que se empezó a ofertar en la última década del siglo xx. La falta de equipamiento especializado que complementa el básico al interior de los conjuntos ocasiona que sus habitantes se vean forzados a desplazarse hasta la ciudad central, en busca de tales satisfactores,

50 Judith Villavicencio (coord.), *Condiciones de vida y vivienda de interés social en la ciudad de México*.

con los problemas de movilidad que no han sido resueltos o a permanecer en un entorno físico-social, que no permite el óptimo desarrollo personal, familiar y social.

Reflexiones finales

Manuel Castells enunció que los problemas urbanos son ante todo políticos, es decir, están relacionados con procesos de decisión de quien ostenta el poder. Ello quiere decir que la condición urbana se estructura y no se da al azar. La intervención de la instancia política (aparatos de Estado) especifica cada periodo de la organización social en el espacio.⁵¹ En este sentido, las políticas seguidas en el crecimiento de las ciudades durante todo del siglo xx han generado actualmente una condición de fragmentación y especialización del territorio; se trata de una organización urbana con base en la segregación, definida como el “proceso mediante el cual el contenido social del espacio se hace homogéneo dentro de una unidad y se diferencia fuertemente respecto a unidades exteriores, generalmente según la distancia social derivada del sistema de estratificación”.⁵² Así, el siglo xx marcó la posición de cada grupo en el espacio y ello ha definido también la distinción entre la manera de habitar de unos y otros grupos.

Las familias de menores recursos están forzadas a permanecer en zonas al margen de la estructura funcional de la ciudad, con las posibilidades mínimas de poder cambiar su condición social. El despliegue de estas acciones, con base en cuestiones político-económicas, rebasa la acción de planeadores urbanos, arquitectos, investigadores y de la propia sociedad, convirtiéndose en una problemática que no ha dejado de agravarse y que no hace más que evidenciar que las actuales políticas de vivienda responden a la lógica económica y dejan completamente de lado la reflexión de la condición de especialización de los territorios, de la planeación urbana regional, del tipo de vivienda que se está produciendo y lo que todo ello conlleva para la habitabilidad de los “beneficiarios” de los programas institucionales de vivienda.

Las políticas actuales se encuentran lejos de poder ofrecer a la población una vivienda que además de las condiciones físicas se inserte a una estructura regional planeada, que pueda satisfacer todas las actividades requeridas para el buen desarrollo biológico, psicológico y social de las familias que ahí habitan.

La acción habitacional del siglo xx para el sector de los trabajadores evidencia en las dos primeras etapas una búsqueda e intención de procurar la habitabilidad para este sector social, sin embargo, la alta demanda y el alejamiento de los profesionales de la arquitectura y el urbanismo, así como de las instituciones, que han dejado en manos del sector privado las acciones, han mostrado cómo cada vez más se aleja a la vivienda de la condición de habitabilidad.

⁵¹ Manuel Castells, *La cuestión urbana*, traducción de Irene C. Oliván (México: Siglo XXI, 1974).

⁵² Castells, *La cuestión urbana*, 146.

Referencias

- AYALA A., Enrique. “Las casas obreras de Balbuena” [PDF]. Boletín DO.CO.MO.MO, 2008, http://www.esteticas.unam.mx/Docomomo/boletin19/bol19_2enrique.pdf [consulta: noviembre de 2019].
- _____. “El Instituto Nacional de la Vivienda, 1954-1970”. En: Ettinger, C., Noelle, L., y Ochoa, A. (coords.) *Segunda Modernidad urbano arquitectónica. Lecciones significativas de la Segunda Modernidad en México*. México: UAM-X, 2014.
- _____. “Historia documental de la vivienda colectiva” [PDF], 4° Seminario Iberoamericano Arquitectura e documentacao, Belo Horizonte, 2015, 10, <http://www.forumpatrimonio.com.br/arqdoc2015/artigos/pdf/100.pdf>
- BARRIOS, Dulce M., y Ramos, G. “Marco de referencia”. En: Roux, Rubén, Espuna, José A., y Víctor García (comps.) *Manual normativo para el desarrollo de vivienda sustentable de interés social en México*. México: Universidad Autónoma de Tamaulipas-CONAVI-Plaza y Valdés, 2010.
- BOILS, Guillermo. Diseño y vivienda pública en México. *Prototipos habitacionales de cuatro organismos gubernamentales de vivienda*. México: UAM-X, 1995.
- BROWNA, Enrique. *El uso de las ciudades y de las viviendas*. Buenos Aires: SIAP, 1978.
- CHEMAYEFF, Serge, y Alexander, Christopher. *Comunidad y privacidad*. Buenos Aires: Nueva Visión, 1988.
- CAMPOS, S., José Ángel. “El contexto de las primeras unidades habitacionales”. En: Tulio, Marco, y Cruz, Lourdes (coords.) *Segunda Modernidad urbano arquitectónica. Proyectos y obras*. México: UAM-X, 2014. 297-312.
- CASTELLS, Manuel. *La cuestión urbana*. Traducción de Irene C. Oliván. México: Siglo XXI, 1974.
- CONNOLLY, Priscilla. “La política habitacional después de los sismos”, *Revista Estudios Demográficos y Urbanos*, 2 (1) (1987). <https://estudiosdemograficosyurbanos.colmex.mx/index.php/edu/article/view/618>.
- COPPOLA P., Paola. *Análisis y diseño de los espacios que habitamos*. México: Árbol, 2004.
- DE Anda, Enrique. “Construcción teórica y caracterización del periodo de transición de vivienda obrera a multifamiliar”, *Vivienda, INFONAVIT*, 1 (1) (2016): 34-37.
- DELGADILLO, Víctor. “Mejoramiento habitacional en las áreas urbanas centrales de América Latina. Del combate de tugurios a la rehabilitación habitacional progresiva”, *Revista INVI*, 23 (63) (2008). <https://bidi.uam.mx:8889/doc-view/2183696494?pq-origsite=summon>.
- ESQUIVEL, María Teresa, y Castro, José. “Los grandes conjuntos urbanos y su espacio en la periferia metropolitana: a una década de San Buenaventura, Ixtapaluca”. En: Lindón, Alicia. *La periferia metropolitana: entre la ciudad prometida y un lugar para habitar la Ciudad de México*. México: Gedisa-UAM, 2015.
- LEY de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, reforma publicada en la *Gaceta Oficial de la Ciudad de México*, 5 de mayo de 2017.
- MAURIN, Éric. *Le ghetto français. Enquête sur le séparatisme social*. París: La République des Idées, 2004.
- MAYA, Esther. “La importancia de los equipamientos de uso colectivo en los conjuntos habitacionales: el equipamiento urbano en San Buenaventura”. En: Maya, Esther, y Cervantes, Jorge (coords.) *La producción de vivienda del sector privado y su problemática en el municipio de Ixtapaluca*. México: UNAM, 2005.
- MAYA P., Esther, y Maycotte P., Elvira. “La pérdida del valor social de la vivienda”, *Academia xxii*, 2 (2) (2011): 27-42.
- PÉREZ, Alex L. *Bases para el diseño de la vivienda de interés social: según las necesidades y expectativas de los usuarios*. Bogotá: Universidad de La Salle, 2013.

- PUEBLA, Claudia. *Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras. Cambios en la política de vivienda en México (1972-1994)*. México: El Colegio de México-Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano, 2002.
- RAPOPORT, Amos. *Vivienda y cultura*. Barcelona: Gustavo Gili, 1972.
- RUBALCAVA, Rosa María, y Schteingart, Martha. *Ciudades divididas. Desigualdad y segregación social en México*. México: El Colegio de México, 2012.
- SANTA María G., Rodolfo. "Arquitectura para la salud integral: La obra del IMSS, 1958-1964". En: *Segunda Modernidad urbano arquitectónica. Proyectos y obras*. México: UAM-X, 2014. 213-234.
- SECRETARÍA de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Estado de México (SEDUR). "Conjuntos Urbanos, Gobierno del Estado de México". https://seduym.edomex.gob.mx/conjuntos_urbanos_2018.
- VARGAS S., Concepción. "Unidades habitacionales del IMSS en la Ciudad de México". En: *Segunda Modernidad urbano arquitectónica. Proyectos y obras*. México: UAM-X, 2014. 312-328.
- VILLAVICENCIO, Judith (coord.) *Condiciones de vida y vivienda de interés social en la ciudad de México*. México: UAM-A, 2000.
- VILLAVICENCIO, Judith, y Durán, Ana María. "Treinta años de vivienda social en la Ciudad de México: Nuevas necesidades y demandas", *Scripta Nova revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, VII (146) (2003). [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(028\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(028).htm)
- VILLAVICENCIO, Judith (coord.) *Conjuntos y unidades habitacionales en la Ciudad de México. En busca de espacios sociales y de integración barrial*. México: UAM-A, RNIU, 2006.

María de Guadalupe Morales Fonseca

División de Ciencias y Artes para el Diseño
 Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Xochimilco
 madegumm@msn.com

Arquitecta y maestra en Ciencias y Artes para el Diseño, en el área de Teoría e Historia Críticas, por la Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Xochimilco. Ha trabajado el tema de las maneras de habitar, sus transformaciones y cómo este proceso se ve reflejado en la materialización arquitectónica habitacional. Principalmente ha centrado sus investigaciones en las zonas rurales del país y en los conjuntos habitacionales de las periferias. Ha presentado los temas relacionados con el habitar y el hábitat en diferentes artículos, tanto en el área de arquitectura como en el de la sociología, y los ha expuesto también en eventos académicos internos, nacionales e internacionales como en la UAM Xochimilco, la Escuela Superior de Ingeniería y Arquitectura del Instituto Politécnico Nacional, la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, en Morelia, y en el 56° Congreso Internacional de Americanistas, en Salamanca, España. Actualmente cursa estudios de doctorado en la Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Xochimilco.