

VIVIENDA Y VIDA URBANA
EN LA CIUDAD DE MÉXICO
La acción del Infonavit

Martha Schteingart y Boris Graizbord
(Coordinadores)



EL COLEGIO DE MÉXICO

ÍNDICE

Presentación, *Martha Schteingart y Boris Graizbord*

I. EL INFONAVIT EN EL CONTEXTO DE LAS POLÍTICAS HABITACIONALES, <i>Beatriz García y Claudia Puebla</i>	9
1. Los programas de vivienda en el contexto económico de las dos últimas décadas	21
2. Aspectos generales del Infonavit	32
3. Sistema de promoción, gestión y asignación de los créditos para los programas habitacionales del Infonavit	38
4. Condiciones crediticias del Infonavit	44
5. Reflexiones acerca de la reforma del Infonavit	54
6. La acción del Infonavit en la ZMCM	56
7. La producción de conjuntos habitacionales del Infonavit en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México	70
II. SELECCIÓN Y ANÁLISIS DE SEIS CONJUNTOS HABITACIONALES DE LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, <i>Martha Schteingart y Javier Camas</i>	
1. Selección y presentación de los conjuntos	87
2. Los resultados de la encuesta	102
3. Los conjuntos habitacionales en el contexto de sus respectivas delegaciones y municipios	169

III. BIENES COLECTIVOS Y GESTIÓN VECINAL EN LOS CONJUNTOS HABITACIONALES DEL INFONAVIT, <i>Emilio Duhau, Norma Mogrovejo, Clara Salazar</i>	
1. Aspectos metodológicos	183
2. Tenorios I y II: los costos de la propiedad en condominio	189
3. Santa Fe: un conjunto en un entorno problemático	211
4. Iztacalco: una identidad urbana conflictiva	226
5. San Pablo Tultepec: un conjunto para la clase obrera en la periferia	257
6. Valle de la Hacienda: entre la unidad habitacional y el fraccionamiento periférico	277
7. Federación Ecatepec: problemas insolubles en un sitio inadecuado	295
8. Conclusiones	322
 IV. ESPACIO, SOCIALIDAD Y VIDA COTIDIANA EN LOS CONJUNTOS HABITACIONALES, <i>Miguel Ángel Aguilar, César Cisneros y Maritza Urteaga</i>	
1. Introducción	341
2. Espacio cotidiano, socialidad e identidad	352
3. Recorridos y vialidad	376
4. Jóvenes y espacio en conjuntos habitacionales	383
5. Conclusiones	394
Conclusiones generales, <i>Martha Schteingart y Boris Graizbord</i>	401
Bibliografía	415
Anexos	421

PRESENTACIÓN

MARTHA SCHTEINGART
BORIS GRAIZBORD

1. ANTECEDENTES Y ASPECTOS CONCEPTUALES

El desarrollo urbano moderno ha propiciado la multiplicación de conjuntos habitacionales en los países desarrollados, sobre todo después de la segunda guerra mundial. En América Latina y México este fenómeno ha sido más reciente, principalmente a partir de los años sesenta. En muchos casos, estos conjuntos han sido focos de conflictos sociales, latentes o abiertos, y han constituido uno de los temas preferidos de análisis de la sociología urbana (Preteceille, 1976).

La noción de conjunto habitacional se aplica a un *habitat enteramente nuevo*, que puede en algunos casos responder a una situación económica, técnica y demográfica nueva; implica también el diseño de un número más o menos importante de viviendas organizadas en un conjunto arquitectónico y urbanístico, así como la idea de un plan, de una organización del espacio y de volúmenes para crear un medio adecuado a la vida personal, familiar y social (Kaes, 1963).

Al crear un conjunto habitacional grande, en cierta medida se piensa en la transformación radical de la vida cotidiana, los comportamientos, las aspiraciones y los valores de la población involucrada. Se cree que en un conjunto planeado se vive de otra manera que en un barrio construido a partir de una suma de iniciativas individuales y habitado durante periodos más o menos largos.

A través de las experiencias de los grandes conjuntos se ha descubierto la importancia moderna de los equipamientos colectivos, ya que para crear un hábitat totalmente nuevo, en general en zonas más bien periféricas de las ciudades, no sólo se requiere planear viviendas, sino también servicios comerciales, financieros, administrativos y culturales para una comunidad. Al concebir un gran conjunto habitacional se plantean nuevas preguntas sobre las funciones de la vida social y política en una civilización urbana-industrial. Sin embargo, la experiencia obtenida de los grandes conjuntos también han servido para replantear todo el sistema de equipamientos de las ciudades.

Estos conjuntos son, de alguna manera, una reacción contra la construcción anárquica que extiende la mancha urbana de manera desmedida. Como deben estar integrados al contexto geográfico, económico y cultural local requieren grandes terrenos convenientemente ubicados, planes concebidos con una perspectiva dinámica del desarrollo y equipamientos colectivos que puedan evolucionar de acuerdo con las necesidades de los habitantes.

Aunque los conjuntos habitacionales requieren, como ya dijimos, un espacio planeado en el cual se prevean los elementos necesarios para la vida de las familias es imposible que las provisiones satisfagan todos esos aspectos ("la vida nace de ese diálogo entre las estructuras más adecuadas y la experiencia que modifica el uso de las mismas"; según H. Lefebvre, el funcionalismo integral trae como consecuencia el aburrimiento; Kaes, 1963).

También se ha reflexionado sobre los problemas psicológicos y sociales que ha generado el conjunto habitacional; sobre todo cuando implica la construcción de inmuebles colectivos lejos de los centros urbanos y desprovistos de equipamientos. Estos problemas tienen que ver con el aislamiento de los habitantes y con sus estructuras demográficas y sociales particulares.

En general, los nuevos desarrollos habitacionales atraen a población joven (parejas de recién casados o muy jóvenes con niños pequeños), lo cual tiene importantes consecuencias en la vida comunitaria, las pautas de comportamiento individual y colectivo, el uso y demanda de equipamientos y el crecimiento futuro de los conjuntos. Este último aspecto no se toma en cuenta comúnmente en el diseño de la vivienda y el conjunto, que en general es

rígido y no se adapta al desarrollo de las familias. Por otra parte, una población con grupos de edad sobrerrepresentados o cargados hacia ciertas cohortes, genera demandas desequilibradas de servicios. Así, por ejemplo, algunos servicios de educación, salud y recreación para niños podrían tener mucha demanda al principio y muy poca después, mientras que con los servicios dirigidos a personas de mayor edad ocurriría lo contrario.

Asimismo, y sobre todo en los países menos desarrollados, la planeación de los conjuntos no suele incluir todos los equipamientos y servicios necesarios, por lo cual la población utiliza los que se ofrecen en las zonas circundantes. Pero, como sucede generalmente con los conjuntos que se ubican en áreas muy periféricas, la falta de servicios creará serios conflictos que afectarán los tiempos de ajuste de los residentes al nuevo entorno.

Es evidente que los problemas señalados son mayores cuanto más bajo sea el nivel socioeconómico de la población que habita estos conjuntos; ya que a menudo este tipo de población requiere, para su subsistencia, mecanismos informales de apoyo o redes locales de parientes o amigos, que quedan atrás al cambiar su lugar de residencia. Por eso no resulta extraño que algunas familias beneficiadas con una vivienda en un conjunto nuevo traten de rentarla o traspasarla, y prefieran seguir habitando una vivienda deteriorada.

En repetidas ocasiones se encuentra en la bibliografía, sobre todo en la de investigadores franceses, que un conjunto habitacional incluye necesariamente vivienda colectiva (multifamiliares), oponiéndose así a la noción de *habitat pavillonnaire*, es decir, barrios de viviendas individuales. Sin embargo, en México esa oposición no se presenta de la misma manera, sobre todo en grandes conjuntos habitacionales donde es muy frecuente encontrar una mezcla de multifamiliares y viviendas individuales.

También es importante mencionar que estos conjuntos tienen clientelas de distintos estratos sociales en las ciudades de los países desarrollados y en las latinoamericanas. En estas últimas, la gran mayoría de los pobres se ubican en asentamientos irregulares y en vecindades centrales o en zonas intermedias de las ciudades, mientras que los conjuntos constituyen, en general, un escalón más alto dentro de la escala social. En los países desarrollados,