www.flacsoandes.edu.ec

CIUDADES

VOLUMEN 6

Emilio Duhau
editor

Ciudad de México: La construcción permanente de la metrópoli

OLACCHI
Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos

Editor general
Fernando Carrión

Coordinador editorial
Jaime Erazo Espinosa

Comité editorial
Fernando Carrión
Michael Cohen
Pedro Pírez
Alfredo Rodríguez
Jaime Erazo Espinosa

Diseño y diagramación
Antonio Mena

Edición de estilo
Alejo Romano

Impresión
Crearimagen

ISBN: 978-9978-370-27-8
© OLACCHI
El Quinde N45-72 y De Las Golondrinas
Tel.: (593-2) 2462 739
olacchi@olacchi.org
www.olacchi.org
Quito, Ecuador
Primera edición: febrero de 2012

Contenido

Presentación 7

Introducción 9
Emilio Duhau

I. El tránsito hacia un nuevo orden urbano

Cambios económicos y morfológicos en la Zona Metropolitana del Valle de México 49
Emilio Pradilla Cobos, Felipe Moreno Galván y Lisett Márquez López

México 2010: una ciudad que improvisa su globalización 93
Néstor García Canclini

II. La producción del espacio urbano

La urbanización irregular y el orden urbano en la Zona Metropolitana del Valle de México (1990-2005) 111
Priscilla Connolly

Los nuevos productores del espacio habitable. Breve historia de una mercancía posible 147
Emilio Duhau

El Bando 2: ¿repoblamiento de la ciudad central? 165
René Flores Arenales y María Teresa Esquivel Hernández

Santa Fe como una nueva forma de producción
del espacio urbano 195
Margarita Pérez Negrete

III. Habitar la metrópoli

Género, pobreza y ciudad 221
Martha Schteingart
(con la colaboración de Guadalupe Aguilar y Laura Ortiz)

Conjuntos habitacionales y vida colectiva 255
María Teresa Esquivel Hernández

De los suburbios residenciales a los conjuntos cerrados:
espacio local y prácticas de consumo 287
Angela Giglia

Los espacios públicos en la ciudad de México:
desafíos de una política de la diferencia 313
Patricia Ramírez Kuri

IV. ¿Una metrópoli que se democratiza?

La planeación y la gestión urbana frente a la utopía
de la ciudad incluyente 345
René Coulomb

Procesos políticos, cultura y participación ciudadana
en la ciudad de México 371
Héctor Tejera Gaona

La participación ciudadana y la política de desarrollo
social en el Distrito Federal (1997-2010) 411
Cristina Sánchez Mejorada F. y Lucía Álvarez Enríquez

¿Hacia un nuevo modelo de transporte público en la
ciudad de México? Un recuento de las acciones en curso 455
Bernardo Navarro Benítez

Conjuntos habitacionales y vida colectiva[1]

María Teresa Esquivel Hernández[2]

Introducción

A partir de la década de los años treinta del siglo pasado y, de manera más clara, en los años cuarenta se inició la modernización de la base productiva del país, con la primera fase de industrialización sustitutiva de importaciones. La Ciudad de México, sede principal de este dinamismo económico, comenzó un proceso de crecimiento demográfico y de expansión territorial sin precedentes: surgieron nuevas colonias y barrios alrededor del centro y arrancó una desconcentración comercial, de servicios y de población hacia la entonces periferia. Si bien para 1930 el área urbana de la Ciudad de México contaba con una población de 1'049.000 habitantes, una década después esta ascendía a 1'560.000 personas, y para 1950 se había convertido en una urbe de casi tres millones de habitantes (2'872.000)[3]. El crecimiento explosivo de la población, en realidad, inició en la década de los cuarenta, ya que en prácticamente diez años, el número de habitantes casi se duplicó. Este gran incremento demográfico vino acompañado de dificultades para alojar y dotar de vivienda a la población. Hasta entonces, el Estado solo había llevado a cabo progra-

1 Este trabajo es una versión corregida y actualizada del artículo "Conjuntos habitacionales, imaginarios de vida colectiva", publicado en *Revista Iztapalapa* N°64-65, de enero-diciembre de 2008.

2 Área de Sociología Urbana del Departamento de Sociología de la Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco.

3 En ese mismo año (1950), la Ciudad Central registra 2'249.221 personas, mientras el Distrito Federal en su totalidad alcanza los 3'239.840. Los datos son de María Eugenia Negrete y Héctor Salazar, 1987, en Gustavo Garza (1988).

mas habitacionales puntuales, pero la gran demanda habitacional que este aumento de población impuso, lo llevó a asumir una mayor responsabilidad en la provisión de viviendas[4].

El proceso de industrialización vino acompañado de un movimiento modernista que reclamaba el fin de la ciudad tradicional y de su espíritu provinciano, y promovía su transformación a través del manejo de densidades, alturas de edificios, formas y tipos de espacios, y dotación de equipamiento. De esta forma, los conjuntos habitacionales se constituyeron en una de las alternativas no solo para enfrentar el crecimiento explosivo de población, sino también para incursionar en nuevas formas urbanas modernistas. Así, con ellas se establecieron nuevos modos familiares y se dieron cambios en la vida cotidiana de la población, modificándose, en última instancia, la organización de la ciudad misma.

La idea de los conjuntos habitacionales nació en Europa y posteriormente fue adoptada por países como Estados Unidos y Canadá. Estas concentraciones de construcciones en altura, con cientos o miles de viviendas, se han identificado, según Plouchart, por la pobreza arquitectónica, el uso de procedimientos estandarizados de construcción, el contar con equipamiento colectivo para la vida cotidiana y el tener una localización periférica (Plouchart, en Villavicencio et al., 2006). En Francia, los grandes conjuntos se caracterizaron por contener viviendas de alquiler a precios reducidos[5].

Con el paso del tiempo, se ha dado un firme repudio a este hábitat colectivo en los países que adoptaron esta modalidad habitacional. Entre los problemas que han enfrentado los grandes conjuntos se encuentra el olvido, por parte de los promotores, de la complejidad social de la población que albergan y las distintas condiciones y requerimientos de habitabilidad que estas familias plantean. La producción de vivienda en serie dio como resultado conjuntos habitacionales monótonos y uniformes, los

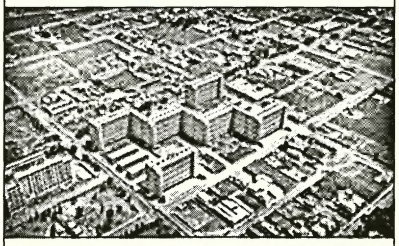
4 "Las primeras viviendas que se construyeron en la Ciudad de México vinculadas a programas de apoyo oficial para demandantes de bajos ingresos fueron fraccionamientos de vivienda unifamiliar edificados por el Gobierno de la ciudad entre 1932 y 1934, y se destinaron a obreros y a maestros, aunque desde 1920, inversionistas privados habían empezado a construir edificios de departamentos para alquilar a familias pobres de la ciudad. Más tarde, en los años cuarenta, como respuesta al aumento de la demanda habitacional, empezaron a ejecutarse los primeros programas de vivienda social para ciertos grupos de derechohabientes" (Villavicencio y Durán, 2003).

5 Grandes conjuntos HLM (*habitation à loyer modéré*).

que, al poco tiempo de ser habitados, comenzaban a generar fuertes problemáticas sociales y, en consecuencia, su paulatino deterioro, desprestigio y rechazo social. En algunos países desarrollados, particularmente Francia, Canadá y Estados Unidos, fue necesario realizar audaces proyectos de rediseño y reconstrucción de conjuntos enteros: algunos fueron recortados, otros, incluso, demolidos.

En México, el 2 de septiembre de 1949, en la colonia del Valle se inauguró el primer gran conjunto habitacional: el Centro Urbano Presidente Alemán (CUPA), considerado la primer supermanzana[6] residencial de América Latina. Inspirado en las ideas del arquitecto suizo francés Le Corbusier[7], padre del movimiento moderno en arquitectura, Mario Pani inició la construcción del multifamiliar en 1947. En el proyecto[8], Pani adoptó un sistema urbanístico-arquitectónico de edificios altos, distribuidos de tal manera que se dejara libre una superficie considerable de terreno para colocar jardines, un centro escolar, locales para comercios, lavandería, guardería infantil y dispensario médico, todo ello bajo el concepto de *una ciudad dentro de la ciudad.*

Fotografia 1.
Centro Urbano Presidente Alemán (1940)



Fuente: www.arqred.mx

6 A partir de este momento, se originó el concepto de "supermanzana": terreno de grandes dimensiones donde el peatón está protegido del automóvil.

7 Su nombre completo fue Charles Edouard Jeanneret-Gris (1887-1965).

8 En un principio, la unidad iba a albergar solo 200 viviendas; sin embargo, Pani logró convencer a la Dirección de Pensiones Civiles y de Retiro (actualmente ISSSTE) de construir edificios de 13 pisos con un total de 1.080 departamentos en el 25% del terreno, y dejar libre el 75% restante para áreas verdes.

Como era de esperarse, un proyecto de esta envergadura se encontró con una fuerte oposición, tanto de la prensa como de la población, ya que para el imaginario colectivo se trataba de un espacio desconocido y extraño a la Ciudad de México de entonces. Varios factores sustentaban este imaginario: primero, el fuerte arraigo cultural a la vivienda individual, por la imponente presencia de colonias populares de autoconstrucción; segundo, la no justificación de la construcción en altura para incrementar la densidad dada la gran disponibilidad de suelo en la ciudad a precios relativamente bajos; y, por último, el riesgo sísmico, siempre presente en la historia urbana de la capital. Estos elementos constituyeron la base de la desconfianza de la población (en algunos casos) o la franca oposición (en otros) ante la construcción de los multifamiliares en altura. A pesar de ello, no podemos dejar de reconocer que con el CUPA se dio una nueva forma colectiva de habitar y, también, por qué no, de *hacer ciudad*.

Bajo la influencia de las ideas de Le Corbusier y de las tendencias más novedosas de Europa, Mario Pani construyó varios multifamiliares, dos de ellos de grandes dimensiones, que se convirtieron en testigos imponentes de la modernidad: el Centro Urbano Presidente Juárez (1950-1952), con 984 viviendas y desaparecido en los sismos de 1985, y, una década después, la unidad habitacional Nonoalco-Tlatelolco (1962-1964), parcialmente destruido en 1985, con un total original de 11.916 viviendas[9]. Es importante señalar que Pani no solo fue el impulsor de los edificios de vivienda en altura como medida para controlar la expansión urbana, también promovió la propiedad en condominio como consecuencia del hábitat multifamiliar.

Cabe decir, además, que las ideas de vida colectiva encuentran sentido con el movimiento arquitectónico del modernismo y de su máximo representante: Le Corbusier. Para él, los edificios en altura garantizaban a sus habitantes intimidad, distancia, servicios, equipamiento, iluminación, ventilación y espacios verdes. Estas ideas contenidas en el imaginario de hábitat de Le Corbusier garantizaban los tres elementos básicos o "felici-

9 Otros conjuntos urbanos construidos por Mario Pani, pero de menores dimensiones, fueron: la Unidad Modelo (1950), la Unidad Vecinal 1 del IMSS (1956), la Unidad Vecinal 2 del IMSS (en Tlalnepantla, estado de México, 1958), la Unidad John F. Kennedy (1963-1964) y la Unidad Lindavista-Vallejo (1965-1966).

dades" que, según su perspectiva, necesita el ser humano para desarrollarse en un lugar: luz, espacio y lo verde.

Le Corbusier también planteó el concepto de "unidad vecinal" bajo la idea de que las viviendas[10] no pueden producirse aisladamente, sino que deben contar con equipamiento social, a fin de recrear los contactos directos de la vida comunitaria que se pierden en las grandes ciudades. De esta forma, en sus diseños sintetiza elementos como la privacidad y las comodidades, propias de la vivienda individual, con el imperativo socioeconómico y urbano de la vivienda en colectivo. Sus planteamientos sirvieron de inspiración para la edificación de conjuntos habitacionales en varias partes del mundo. Sin embargo, aunque el arquitecto suizo-francés reconoce la importancia del equilibrio entre intimidad y distancia, detrás de estas concepciones se percibe el supuesto de que a través del diseño, "automáticamente", va a surgir una vida en colectividad.

Los conjuntos habitacionales en la Ciudad de México

Igual que en Europa, Estados Unidos y Canadá, los conjuntos habitacionales en México han sufrido un fuerte deterioro y problemas serios de habitabilidad, como resultado de la apropiación privada de áreas que son colectivas, cambios de usos y descuido general de estos espacios; esto aunado a la incapacidad de la población para autoadministrar el funcionamiento del conjunto y, no menos importante, la inexistencia de una instancia oficial que se encargue de estas tareas de gestión. En otras palabras, la vida en colectividad impuesta desde los años cincuenta, a través de los multifamiliares y bajo la perspectiva de que la población podría asumir el cuidado y mantenimiento de las áreas comunes, ha generado múltiples problemáticas que aquejan a miles (o incluso millones) de familias mexicanas. Sin embargo, para un país como México, la opción de demoler[11] o recortar los conjuntos que se han deteriorado o son rechazados por sus

10 Concibió a la vivienda como una máquina de habitar (*machine à habiter*).

11 Esto solo se ha dado en casos excepcionales. Por ejemplo, después de los sismos de 1985, algunos edificios que sufrieron daños severos e irreversibles fueron demolidos, como los del Conjunto Urbano Presidente Juárez o dos edificios de la Unidad Nonoalco

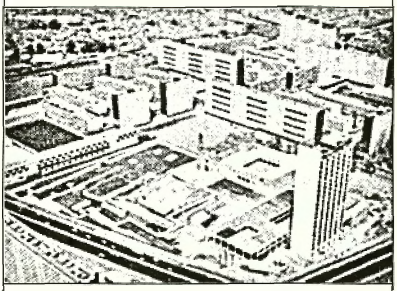
habitantes no es un camino válido, por la falta de recursos y la creciente necesidad de vivienda.

Los primeros conjuntos de la Ciudad de México se asociaron con el concepto de "vivienda social de alquiler". Como señalamos antes, el gran conjunto habitacional precursor de esta tendencia fue el Centro Urbano Miguel Alemán (1947-1949), promovido por la Dirección de Pensiones Civiles (hoy ISSSTE) y construido por ICA (Ingenieros Civiles Asociados, S. A. de C.V.) para trabajadores del Estado. Este está integrado por poco más de un millar de viviendas en departamentos de dos niveles, con superficies que varían entre sesenta y cien m^2, y cuenta con un vasto equipamiento de comercio y servicios, y áreas de uso colectivo.

Una década después de la construcción del Centro Urbano Miguel Alemán, algunos conjuntos fueron construidos como una alternativa de saneamiento de las áreas deterioradas y empobrecidas de la ciudad. Uno de los más representativos fue edificado en la denominada "herradura de tugurios", en la Ciudad de México. Se trata del Conjunto Urbano Presidente Adolfo López Mateos, más conocido como Conjunto Nonoalco-Tlatelolco (ver Fotografía 2). Promovido por la Dirección de Pensiones Civiles y con recursos del Banco de Obras y Servicios Públicos, este conjunto contaba originalmente con cerca de 12 mil viviendas, distribuidas en 102 edificios. En esos mismos años se construyeron también la Unidad Independencia, con 2.234 viviendas y promovida por el IMSS; la Unidad Loma Hermosa, construida en 1964 con recursos del Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI), y que consta de 76 edificios y 1.648 departamentos; la Unidad Presidente Kennedy-Artes Gráficas, también de FOVI, con 94 edificios y 3.104 departamentos; y Villa Olímpica, en 1968, con 29 edificios y 904 viviendas.

Tlaltelolco. Sin embargo, en la actualidad, algunos de los conjuntos que tienen más de treinta años han rebasado ya su vida útil, y presentan diversos problemas que ponen en riesgo la seguridad de sus habitantes. Entre los conjuntos más deteriorados se encuentran Plateros, El Rosario, Tlatelolco y Santa Fe.

Fotografía 2.
Conjunto Nonoalco Tlatelolco



Fuente: habitarhumanogerardo.blogspot.com

Para la década de los setenta, con la creación de los fondos solidarios de vivienda (INFONAVIT, FOVISSSTE, FOVIMI)[12], se dio un gran impulso a la construcción de vivienda de interés social; los conjuntos de esta época se caracterizaron por incluir tanto departamentos como vivienda unifamiliar, por su localización periférica, por alcanzar grandes dimensiones y por contar con un importante equipamiento, así como áreas de uso social. Si bien estos conjuntos fortalecieron su carácter de vivienda social, un cambio fundamental que se dio fue que la vivienda empezó a ser ofrecida a los beneficiarios en *propiedad*[13], situación que incidió definitivamente en la modalidad de acceso y uso de la vivienda y los espacios colectivos vinculados a esta. Los principales conjuntos de estos años fueron financiados por el INFONAVIT y destacan: el conjunto Iztacalco, con 5.200 viviendas; El Rosario[14], construido en varias

12 INFONAVIT es el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores FOVISSSTE es el Fondo para la Vivienda del ISSSTE y FOVIMI es el Fondo de la Vivienda para los Militares.

13 Los conjuntos de vivienda en alquiler fueron vendidos a sus ocupantes a precios accesibles.

14 Diseñado por Pedro Ramírez Vázquez y Teodoro González de León, su construcción fue iniciada en 1972. El modelo urbanístico contemplaba edificios de departamentos rodeados de amplias áreas verdes y conectados entre sí a través de andadores, pasillos y avenidas internas. El concepto que guió la construcción de este gran conjunto fue producir un espacio urbano autónomo en abasto, pago de servicios, educación y esparcimiento. A poco más de treinta años de construido, El Rosario presenta, además de fuertes problemáticas sociales, un gran deterioro estructural, resultado de edificaciones sin control y falta de mantenimiento. El problema es mayor si vemos que siete de cada diez condóminos son

etapas, con un total de 15.976 viviendas; y el conjunto Los Culhuacanes, con 19.788 viviendas.

A partir de los años ochenta, el agotamiento de las reservas de suelo, la crisis económica y el rezago habitacional acumulado por varias décadas indujeron modificaciones radicales en la política habitacional oficial (en 1982 se crearon FONHAPO[15] y FIVIDESU[16]). Los sismos de 1985 agudizaron aun más la crisis habitacional y los damnificados exigieron una respuesta efectiva del Gobierno, la cual se cristalizó en la creación de Renovación Habitacional Popular (RHP[17]). Este contexto generó que los conjuntos habitacionales también se modificaran drásticamente. Así, en esta nueva etapa, la vivienda de interés social continuó ofreciéndose en conjuntos habitacionales, pero, en general, de mucho menor tamaño, disminuyendo con ello la magnitud, el tipo de áreas de uso social y el equipamiento. En algunos casos, incluso, estos elementos se eliminaron en su totalidad[18], y la superficie de las viviendas también se redujo, así como la calidad de los materiales empleados.

Cabe señalar que se aplicaron diversas normas técnicas y de diseño en la construcción de conjuntos habitacionales, lo que trajo como consecuencia que desde entonces se diera una heterogeneidad de tipologías. Lo mismo que pasó con los beneficiarios, quienes ya no solamente fueron asalariados, sino también diferentes sectores de la población con bajos ingresos[19].

Desde los años noventa, la vivienda de interés social en el Distrito Federal ha enfrentado muchos problemas para construirse, por el alto valor del suelo. La única oferta es la que se da a través del Instituto de la Vi-vien-

---

adultos mayores que sobreviven con su pensión y no cuentan con los recursos para enfrentar el rescate de este gran conjunto habitacional.

15 Fondo Nacional de Habitaciones Populares.

16 Fideicomiso de Vivienda y Desarrollo Urbano.

17 RHP construyó más de cien mil viviendas en 3.500 conjuntos habitacionales, los cuales fueron escriturados bajo el régimen condominal.

18 Es el caso del programa de Renovación Habitacional Popular, encargado de responder a la demanda de los damnificados por el sismo de 1985.

19 Entre los conjuntos más conocidos en esta etapa, además de los de (RHP) están: el Conjunto Fiviport, con 1.839 viviendas; el conjunto habitacional La Magueyera, con 354 viviendas en edificios y casas dúplex; y el conjunto habitacional Cabeza de Juárez, con un total de 1.451 viviendas. Los tres promovidos por el FIVIDESU.

da del Gobierno del Distrito Federal (INVI), que construye conjuntos habitacionales con fuertes subsidios y destinados a los denominados sectores vulnerables de la sociedad (discapacitados, madres solteras, indígenas, tercera edad o miembros de grupos organizados). Para las familias que no entran en estas categorías, se viene construyendo una nueva tipología de conjunto habitacional, los llamados "conjuntos urbanos", en los municipios del estado de México. Estos se caracterizan por sus grandes dimensiones, por su localización en periferias cada vez más alejadas de la ciudad, por estar promovidos por empresas privadas y por estar conformados mayoritariamente por vivienda unifamiliar, a la cual pueden acceder los beneficiarios de créditos hipotecarios individuales proporcionados tanto por los organismos públicos (que se han transformado en instancias exclusivamente financieras) como por la banca privada. Por las características de su diseño, no implican una vida colectiva obligada, como sucede en los conjuntos habitacionales de departamentos a los que nos hemos venido refiriendo[20], y por tal razón, quedan fuera de este análisis.

De esta forma, la política habitacional mexicana y su evolución se han plasmado en las modificaciones que han tenido los conjuntos habitacionales. No obstante, un elemento constante en este proceso ha sido la estrecha vinculación que su producción y financiamiento han tenido con los organismos públicos de vivienda.

Igualmente, desde el comienzo aparecieron diversas problemáticas asociadas al diseño y funcionamiento de los conjuntos. Una de ellas se deriva de las dimensiones físicas de las viviendas: conforme evolucionó la política habitacional, el tamaño de las viviendas fue disminuyendo, siendo cada vez más insuficiente para albergar adecuadamente a una familia. Por otro lado, por regla general, el diseño ha hecho caso omiso de la heterogeneidad que existe en los hogares mexicanos, lo que ha orillado a una parte de los propietarios a vender o rentar su departamento para vivir en otro lugar; sin embargo, la mayoría ha buscado la forma de adaptarse y ha permanecido en su vivienda.

20 "A diferencia de los condominios horizontales, la forma vertical del espacio hace que los habitantes tengan que compartir muchas cosas, desde los acontecimientos de la vida cotidiana hasta los espacios, cargas y servicios que en los condominios horizontales no constituyen problemas de convivencia o de gestión" (Giglia, 1998: 140).

A diferencia de las colonias populares, en los conjuntos habitacionales las familias no pueden desarrollar su creatividad en la producción de su espacio habitacional, ya que modificar el diseño y la estructura de un edificio en condominio está prohibido por la ley que regula este tipo de propiedades. No obstante, en buena parte de los conjuntos es posible observar cambios en el diseño original de los edificios y de los espacios comunes, consecuencia del reducido tamaño de las viviendas, de la necesidad de realizar una actividad económica en el espacio doméstico, o de la búsqueda de identidad ante un diseño homogéneo y monótono. Las ampliaciones que pueden observarse se han llevado a cabo sobre las áreas comunes, sin ninguna clase de control estructural ni sobre la calidad de los materiales utilizados, circunstancia que incide negativamente en el valor de las viviendas –y, por consiguiente, en el patrimonio de las familias propietarias–, y que genera riesgos estructurales en los edificios.

Otra problemática muy común en los conjuntos habitacionales es la que concierne a la dimensión social del habitar[21]. Las relaciones vecinales en conjuntos habitacionales suponen reconocer los derechos de los demás y observar reglas de convivencia (muy diferentes a las que existen en las colonias populares). Llama la atención que aun después de varias décadas de establecidas estas formas de habitar en colectividad, hay un gran desconocimiento, entre los propios condóminos, de la existencia de leyes y reglamentos para normar las relaciones, las responsabilidades y los derechos entre vecinos.

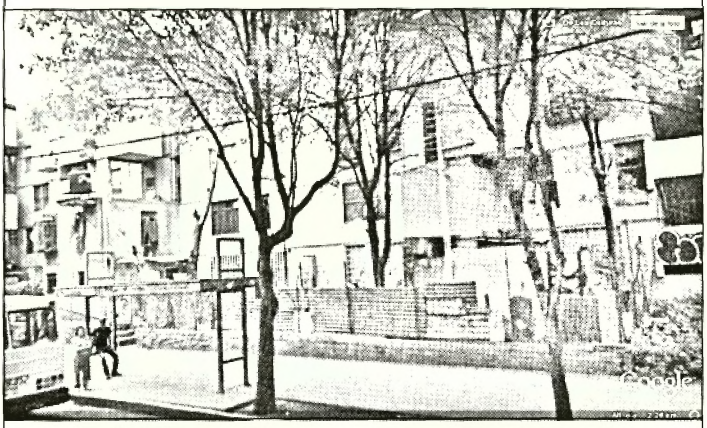
Se estima que una de cada tres unidades habitacionales de la Ciudad de México está en muy malas condiciones (ver Fotografía 3), y sus habitantes carecen de los recursos económicos necesarios para rehabilitarlas[22]. El riesgo estructural de los edificios de estas unidades, además de la proliferación de ampliaciones y modificaciones irregulares de las viviendas, es el resultado de la combinación de otros factores, entre los que destacan la falta de mantenimiento y el haber rebasado su vida útil de treinta años[23].

21 Sobre las dimensiones del habitar, remito al lector al libro de Judith Villavicencio, María Teresa Esquivel y Ana María Durán (2006).

22 Según declaraciones del diputado Alejandro López Villanueva, presidente de la Comisión de Desarrollo Social de la ALDF. Disponible en argonmexico.com, visitado en agosto 25 de 2010.

23 El procurador Social del Distrito Federal señaló que hay alrededor de 280 condominios con viviendas que tienen más de treinta años.

Fotografía 3. Conjunto El Rosario, Azcapotzalco.



Fuente: Google Earth.

Se cristalizaron grandes expectativas en relación a la organización vecinal al momento de la creación de los conjuntos habitacionales; sus diseñadores buscaron fortalecer la vida comunitaria –perdida en la gran ciudad– al acercar a los vecinos por medio de los espacios colectivos; en ese sentido, el proyecto de la construcción de conjuntos habitacionales no respondió exclusivamente a un tipo de diseño arquitectónico y urbano, sino también a que fueron concebidos como un dispositivo para promover un orden social (Duhau y Giglia, 2008). Todo parece indicar que la vida cotidiana en los conjuntos habitacionales resulta problemática no solo por la imposibilidad de sus habitantes para "moldear" su espacio cotidiano según sus gustos y necesidades, sino por las implicaciones que trae consigo la vida en colectivo, sin contar con la organización y la participación vecinal que se requerirían para ello.

Así, en la historia de los conjuntos, que los habitantes primero hayan accedido como inquilinos y después como propietarios, y que el cuidado y responsabilidad de los espacios comunes hubiera quedado, en un primer momento, en manos gubernamentales y posteriormente en manos de los propios vecinos, sin que mediara un proceso paralelo de educación condominal, imprime particularidades a este proceso que se vinculan con las modalidades que adquieren el uso y la gestión de los conjuntos.

La propiedad privada y colectiva de los conjuntos

Esta forma de hábitat que implican los conjuntos, conformados por edificios, espacios y equipamientos comunes, está acompañada de la figura jurídica de la *propiedad en condominio* y de la reglamentación de su administración y organización para hacer posible un habitar en colectividad. La propiedad en condominio, que supone, al mismo tiempo, la propiedad privada de la vivienda y la propiedad colectiva de las áreas de uso social, está jurídicamente reconocida y regulada por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal[24].

Esta *doble* propiedad que implica la vida en colectividad ha generado diversas problemáticas. Mientras que las familias que habitan los conjuntos tienden a cuidar su espacio privado –del cual son propietarias en la mayoría de los casos– y a identificarse con él, el conflicto surge con los espacios comunes y la propiedad colectiva de estos, y lo que esta implica en términos de derechos y obligaciones.

A diferencia de los residentes de otros espacios habitacionales, quienes viven en conjuntos, por la vida en colectividad que esto conlleva, deben no solo desarrollar conductas específicas para adaptarse a este tipo de ámbitos, sino, principalmente, fomentar actitudes personales que impliquen el reconocimiento de estar dentro de una comunidad (respeto, tolerancia, cooperación), y con ello ajustarse y aceptar las reglas del juego que esa colectividad establece, con miras a lograr el bien común. Ahí reside, justamente, el choque entre lo que implica la *vida colectiva* y el actuar *individualista* que prevalece entre la población, en general, y en la que habita en conjuntos, en particular.

24 En la búsqueda de mecanismos que permitieran superar los problemas frecuentes que aquejan a los conjuntos habitacionales, en 1954 fue promulgada la Ley de Propiedad en Condominio, que desde entonces ha sufrido numerosas modificaciones. Las más recientes fueron impulsadas por la Procuraduría Social del Distrito Federal (PROSOC). Actualmente está vigente la versión publicada el 8 de noviembre de 2007, la cual contiene artículos que hacen referencia a los deberes y derechos del condómino, las formas de organización social en los conjuntos, así como las características y modalidades de administración de estos espacios. Igualmente, incluye un capítulo referido especialmente a los *condominios de interés social* y, en sus últimas versiones (1998 en adelante), incorpora capítulos sobre la *cultura condominal*, sobre la destitución y ruina del condominio y sobre las sanciones en caso de incumplimiento de la ley.

Esta confrontación de perspectivas se ha traducido en el evidente deterioro de las áreas comunes de gran parte de los conjuntos, e incluso, a veces, de las mismas viviendas; en el cambio de los usos para los que las áreas colectivas fueron diseñadas; en la progresiva apropiación privada de los espacios comunes; en inseguridad; en los conflictos entre vecinos; en la falta de participación en las tareas de gestión colectiva; y hasta en la renuencia al pago de cuotas de mantenimiento.

Para el buen funcionamiento de los conjuntos se requiere, entre otras cosas, una administración efectiva y una reglamentación que ordene la acción tanto individual como colectiva de los vecinos. Sin embargo, el problema surge ante la imposibilidad de los vecinos para organizarse y ponerse de acuerdo respecto de la gestión y los usos de los bienes y espacios compartidos.

Los primeros conjuntos que se construyeron en la Ciudad de México (del Banco Nacional de Obras) quedaron bajo la responsabilidad de empresas filiales del banco, las "administradoras inmobiliarias", que se encargaban de atender los problemas de mantenimiento y administración durante el período en que se amortizaba el crédito, cobrando, para ello, entre el 15 y el 20% de las mensualidades que debían pagar los beneficiarios. A principios de la década de los sesenta se creó el Fideicomiso para la Administración de Unidades Habitacionales, el cual se encargó de las acciones de mantenimiento y operación de los conjuntos promovidos por el Programa Financiero de Vivienda (Schteingart, en Villavicencio et al., 2006).

Por su parte, el INFONAVIT, en su primera etapa, desarrolló programas de orientación y promoción social entre sus beneficiarios, con la finalidad de generar una mejor convivencia y promover la participación organizada. Los habitantes debían pagar, aparte de la amortización del crédito, una cuota de 10 a 20% de dicha amortización para cubrir los gastos de administración. No obstante, a partir de 1983 se afianzó la autoadministración de los conjuntos del INFONAVIT, y los beneficiarios tuvieron la obligación de pagarle el 1% de su salario para constituir un fondo que permitiera afrontar los gastos de mantenimiento de los conjuntos. Esta autoadministración (con el apoyo institucional) también caracterizó a los conjuntos del FOVISSSTE, así como a los que promovieron los organismos del Distrito Federal a través de la Dirección General de Habi-

taciones Populares, el FIVIDESU y el FICAPRO (Fideicomiso Programa Casa Propia) (Schteingart, en Villavicencio et al., 2006).

Sin embargo, a mediados de los años ochenta, los problemas económicos que enfrentaban los organismos de vivienda, así como su incapacidad y desinterés para enfrentar las obligaciones relacionadas con el mantenimiento y administración de los conjuntos, los llevó a dejar esta responsabilidad en manos de los vecinos, quienes, desde entonces, como hemos señalado, se han visto en serias dificultades para organizarse y asumir las tareas de administrar y gestionar su hábitat colectivo.

En otros estudios[25] hemos identificado que estos compromisos de gestión son menos difíciles de asumir cuando se trata de conjuntos pequeños. No es el caso de las grandes unidades, las cuales contienen instalaciones, servicios y equipamientos diversos cuya responsabilidad queda, la mayoría de las veces, en manos de los condóminos. Estos se ven incapacitados para asumir un compromiso que en realidad corresponde al gobierno local. De esta forma, el Estado delega en los vecinos la gestión y prestación de servicios, que son responsabilidad pública y no condominal. Giglia lo expone así:

> Después del fracaso del llamado estado del bienestar, y frente a las dificultades que encuentra el neoliberalismo para alcanzar la paz social y el desarrollo económico, los poderes públicos parecen descubrir las *ventajas* económicas y sociales de las soluciones *colectivas* y planificadas, y las proponen como viables a pesar del proceso creciente de individualización de los sujetos y de las necesidades sociales (Giglia, 1998: 136).

En consecuencia, la "autogestión" se convierte, según la autora, en un ahorro para el Estado y en un aumento de todo tipo de cargas para los habitantes de la ciudad (Giglia, 1998).

Evidentemente, construir conjuntos no es únicamente cuestión de arquitectura, se requiere, por un lado, convencer o generar actitudes sobre la *vida en colectividad* en los futuros habitantes e impulsar las conductas vinculadas a ello; y, por otro lado, crear instancias de gobierno que gestionen o conduzcan la administración de estos espacios. Si bien desde

25 Véase el texto de Villavicencio et al. (2006).

1989 existe la Procuraduría Social del Distrito Federal[26], entre cuyas funciones están apoyar a los vecinos para constituir y administrar un condominio, y afrontar los problemas derivados de la propiedad colectiva de los bienes y espacios compartidos, en la realidad sus acciones y las posibilidades de intervenir, hasta hace poco, habían sido bastante limitadas. Otras instancias son las delegaciones políticas del Distrito Federal[27], que hasta ahora han enfrentado diversas dificultades para dar solución a la grave problemática de los conjuntos y, en general, para crear las condiciones de funcionamiento de la propiedad colectiva (Villavicencio et al., 2006).

A casi cincuenta años de haberse publicado la primera ley de condominios del Distrito Federal y de considerarse a los conjuntos habitacionales como la solución al problema de la vivienda en la ciudad, continúa la falta de respuestas prácticas que permitan administrar de forma eficiente los inmuebles sujetos a este régimen y, a la vez, proteger el patrimonio y la calidad de vida de sus ocupantes[28]. No podemos dejar de lado el gran desconocimiento de los habitantes de los conjuntos sobre la ley de propiedad en condominio y sobre los reglamentos que regulan la vida en colectividad. Ahí reside, precisamente, buena parte de los problemas de estos lugares, ya que los vecinos no toman conciencia de que existen de-

26 La Procuraduría Social es un organismo descentralizado del Gobierno del Distrito Federal creado en 1989 para recibir las quejas de los ciudadanos en relación con la atención que proporcionaban los funcionarios públicos (del gobierno local). A mediados de ese año, se le confirieron nuevas funciones que la vincularon con el ámbito de la vida condominal (es decir con los conjuntos habitacionales) y con la vivienda en arrendamiento. Comenzó interviniendo como orientadora, y en 1993 también como conciliadora en casos conflictivos (Villavicencio et al., 2006).

27 Desde el año 2000, las delegaciones se transforman en órganos desconcentrados del Gobierno del Distrito Federal, adquiriendo, con ello, mayor libertad de acción y decisión. Por esto, cada delegación aplica diferentes programas vinculados con la problemática de los conjuntos habitacionales, en función de las problemáticas locales.

28 Existen, sin embargo, el reconocimiento de este problema y propuestas para enfrentarlo. Por ejemplo, el 31 de agosto de 2010 salió a la luz la noticia de que trabajadores de la Confederación Revolucionaria de Obreros y Campesinos (CROC) brindarían servicios de promotor vecinal profesional, para fomentar la organización y convivencia en los desarrollos habitacionales que financia el INFONAVIT. La idea es que los promotores vecinales participen activamente en acciones encaminadas a incrementar los niveles educativos de los habitantes de los conjuntos, y promuevan el desarrollo humano en el ámbito de la participación social y seguridad comunitaria (*El Sol de México*. Disponible en www.centrourbano.com).

beres y derechos que conciernen a todos y requieren de un compromiso colectivo para enfrentar la vida cotidiana en este tipo de vivienda.

La relevancia de esta situación se incrementa si consideramos que actualmente en la Ciudad de México existen 7.250 unidades habitacionales de interés social, en las cuales reside el 30% de la población del Distrito Federal[29]. Esta gente vive bajo el régimen de propiedad en condominio (o copropiedad) y enfrenta cotidianamente diversos problemas de convivencia y de responsabilidad compartida. Si a esto añadimos que los actuales programas habitacionales del Gobierno del Distrito Federal implican continuar construyendo vivienda de interés social en conjuntos habitacionales y bajo este régimen, el problema se acrecienta y la necesidad de darle solución se hace cada vez más urgente.

En el siguiente apartado retomamos los testimonios de residentes en conjuntos habitacionales de la Ciudad de México, rescatando su experiencia habitacional en estos espacios, la forma en que llevan a cabo esa "vida colectiva", cómo la gestionan y cuál es su ideal de espacio habitacional[30]. Buscamos identificar qué tanto se han internalizado los valores de vida colectiva que el diseño de estos espacios urbanos impone, por parte de los habitantes de los conjuntos.

La vida en colectividad

Si bien los conjuntos habitacionales, a diferencia de las viviendas independientes, las colonias populares o los fraccionamientos, brindan muchas oportunidades de encuentro, mayor cercanía física y, por qué no, vínculos sociales más intensos para la población, también es cierto que en sus áreas colectivas se dan relaciones vecinales más complejas, precisamente por la proximidad, el uso y la responsabilidad compartida de los espacios comunes.

29 De acuerdo a declaraciones de la subprocuradora de Exigibilidad y Defensa de los Derechos Ciudadanos de la Procuraduría Social del Distrito Federal (PROSOC) (*La Jornada*, julio 23 2010. Disponible en www.centrourbano.com).

30 Rescatamos algunas entrevistas realizadas en 2004 dentro del proyecto que culminó en el libro de Villavicencio et al. (2006); también incluimos ocho entrevistas más, levantadas en octubre y noviembre de 2007 por Julieta Lagarde y Angélica Cervantes.

Sostenemos que el diseño, los espacios y el tipo de propiedad que caracterizan a los conjuntos habitacionales imponen una vida en colectividad para la que sus moradores no están preparados. Para algunos vecinos, incluso, la vida en comunidad se ha convertido en una verdadera pesadilla.

> Bueno, para empezar, aquí no hay organización en lo absoluto (...) no hay comunicación entre nadie, cada quién actúa conforme piensa (...) la persona que vive en la planta baja se adueña del área comunal (...) No hay organización para ponernos de acuerdo para mantener todo el nivel limpio, sale uno afuera y hay mucho excremento de perro (...) El gran problema de que, pues, no se le puede decir nada al vecino de arriba, ni al vecino de al lado. Hacen mucho ruido por la fiesta del de arriba o la fiesta del de abajo o la fiesta del de al lado, pues vibran todos los vidrios y finalmente pues va uno a decirles, "pero estoy en mi casa", esa es su palabra, entonces es algo de lo, de lo más difícil (...) (Habitante del conjunto El Rosario-Azcapotzalco, entrevista, octubre de 2007).

Vivir en colectividad requiere armonizar las prácticas y los intereses privados en escenarios comunes[31]. Es fácil decirlo, pero muy complejo llevarlo a la realidad. Hay vecinos que reconocen la importancia de vivir en colectividad y, sin embargo, encuentran dificultades para lograrlo.

> (...) Sí tenemos una convivencia de respeto, porque nos conocemos y sabemos que [somos] quienes vamos a habitar la vivienda y nos vamos a ver cincuenta años, y pues, eso de estar mentándonos la madre [sic], como que no va, verdad, y [entonces] llevamos la fiesta en paz (Habitante del conjunto España-Iztapalapa, entrevista, mayo de 2004).

En el caso de los grupos de habitantes que accedieron a una vivienda en conjunto a través de gestión colectiva y varios años de movilizaciones, se pudo observar que, al llegar a su nuevo espacio habitacional, en lugar de que, transformados ahora en vecinos, establecieran relaciones sólidas y

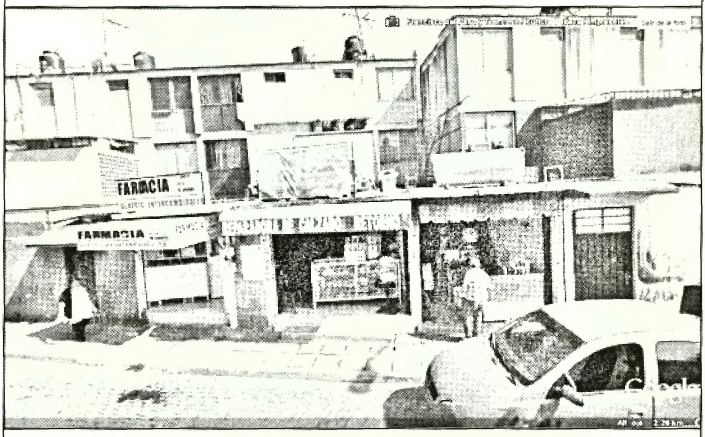
31 Villavicencio et al. (2006) denominan *dimensión de la gestión del habitar* a los arreglos y compromisos que se establecen dentro del grupo y entre este y agentes externos (gobiernos locales, etc.) para organizar el funcionamiento general de los conjuntos y buscar un mejor habitar en ellos.

perdurables, generaron nuevos conflictos, vinculados al redimensionamiento de lo privado sobre lo público.

> Pensé que iba [a] ser bonita mi vida aquí en la unidad, porque al principio cuando andábamos comprando el terreno y solicitando el crédito, todos le entraban por la derecha [sic], que si se trataba de ir a un mitin, todos le entraban, que si había que limpiar el terreno, todos dándole duro en la limpieza, y así por el estilo, nació una buena amistad. Pero nada más nos dieron los departamentos y las casas y varios se apartaron, dejaron de participar, se encierran en su hoyo [casa] y no salen. Pero como los presionamos para que le entren (...) ¿qué se creen, que son enchiladas arreglar las broncas de la unidad? (...) porque la unidad es de todos y todos le debemos de entrar por la derecha con el mantenimiento (Habitante del conjunto habitacional Lomas de Moctezuma-INVI, entrevista, octubre de 2007).

Uno de los problemas centrales en los conjuntos es la invasión de espacios colectivos y, como señalamos antes, son varias las razones que la explican. Estas van desde la necesidad de adquirir más espacio como respuesta a las reducidas dimensiones que tienen los departamentos, hasta el cambio de uso de la vivienda, de habitacional a comercial (ver Fotografía 4), como consecuencia de la falta de instalaciones comerciales y de servicios (en el conjunto o en el barrio), o de la necesidad de poner un "negocio" para enfrentar la crisis económica y la falta de empleo.

Fotografía 4. Comercio dentro de la vivienda. Unidad habitacional El Rosario, Azcapotzalco

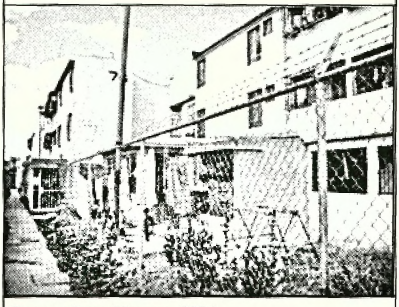


Fuente: Google Earth

En aquellos conjuntos que desde un inicio tuvieron una débil reglamentación (como es el caso del conjunto El Rosario, en Azcapotzalco), las modificaciones y ampliaciones a las viviendas (particularmente, aunque no exclusivamente, del primer piso) se han convertido en una práctica generalizada (ver Fotografía 5). Ante esto, las autoridades se ven limitadas para actuar hacia el rescate de estos espacios, que fueron diseñados para uso colectivo. Así lo describe un entrevistado:

> Ahorita realmente, pues ya no podemos hacer nada, porque son negocios que ya tienen mucho tiempo (...) de hecho aquí [hay] una parte de estacionamiento también de área comunal que hasta los lugares venden, no. Sin haber un documento, un papel donde diga yo te vendo (...) Porque son pioneros, o sea, ellos fueron los primeros que llegaron a la unidad y se adueñaron de los lugares, mucha gente no tenía carro y los que tenían pues abusaron de agarrarse lugares, de hecho en muchos lugares hicieron jaulas (...) Es muy difícil, muchas de las veces quiere uno arreglar las cosas, pero con la gente no se puede, para no entrar en controversias ni entrar en problemas, cada quién, y nosotros dedicarnos a lo nuestro y (...) no meternos en problemas, bueno relativamente pues ¡se va uno acostumbrando a vivir así! (Habitante del conjunto El Rosario-Azcapotzalco, entrevista, octubre de 2007).

Fotografía 5. Conjunto FIVIPORT. Invasión de áreas comunes



Fuente: Irma Herrera, 2004

Sin embargo, la práctica de invadir o apropiarse de los espacios comunes es percibida por algunos vecinos como una conducta usual, lo ven como algo "natural". Más aun, se organizan para que el beneficio de esta invasión sea compartido.

> El señor de abajo fincó, pero le avisó a los de arriba que iba a fincar, para que le ayudaran a echar la loza, porque si no le ayudan, entonces él no iba a poner la loza y ya no se iban a servir [de la loza] ellos tampoco; entonces le ayudaron, hubo un acuerdo y ya lo hicieron y fincaron hasta arriba, una recamarita chiquita, pero la hicieron. Entonces mi vecino de aquí abajo, yo vi que estaba haciendo hoyos y dije ¡ah que suave [sic] ya también va a fincar! Ya bajo y le digo, oye Dolores, así se llama, que vas a fincar, ay dime para echarte la manita, ¿no? No, dice, yo nada más voy a fincar aquí, voy a poner mi techo de lámina. Y le dije, pero ¿por qué?, ¡finca! Si te vamos ayudar para que eches la loza y de ahí nos seguimos, el [vecino] de en medio y luego sigo yo. No, no quiso. Ahora todo está encerrado parece jaula de gallina allí (Habitante del conjunto El Rosario-Azcapotzalco, entrevista, noviembre de 2007).

La cercanía física que entraña la vida en colectivo a veces también puede suponer buenas relaciones entre vecinos, pero *¿qué significa ser un buen vecino?* Esta pregunta es particularmente compleja, ya que la gente no comparte una única idea sobre lo que esto significa: "un buen vecino no es necesariamente una persona amistosa o agradable sino aquélla que se conforma

con las expectativas del rol de vecino que reconoce el consenso común"[32]. Así, el papel de vecino se *construye socialmente*, a partir de ideas y creencias que las personas comparten y con las que se regula lo que se espera que *sea* y *haga* un vecino. Los problemas empiezan cuando la idea asociada a este rol es desconocida o no se comparte entre las personas que viven próximas. Esto es muy común, ya que existen diferentes concepciones vinculadas a la definición del rol de vecino, que varían no solo de grupo a grupo, sino también en función de la importancia que las personas asignan a este papel en la vida cotidiana. Encontramos que, para algunos, ser "buen vecino" hace referencia exclusivamente al vínculo que se establece con base en el saludo cortés y al no inmiscuirse en la vida de los demás. "Aquí con los vecinos, yo tampoco tengo ningún problema, nadie se mete con nadie, les voy a ser sincera, yo de aquí, de mi departamento casi no salgo, yo nada más salgo, ahora sí que cuando es necesario ir al mercado o alguna otra cosa" (Habitante del conjunto Torres Tlalpan, entrevista, mayo de 2004).

Así, un factor que exacerba las dificultades de la vida colectiva reside en las diferencias culturales que hay entre los residentes de los conjuntos. El hecho de que se trate de vivienda de interés social, y particularmente del INVI, genera la confluencia de personas con estilos de vida diversos, lo que se traduce en percepciones y formas de usar y apropiarse de los espacios también diferentes. Más aun, muchas veces sucede que, siendo familias del mismo nivel cultural, se busca mantener la distancia, diferenciándose del *otro*, que es más igual a uno de lo que se puede pensar (o aceptar).

> Los vecinos de arriba hacen mucho ruido, los chamacos juegan con la pelota, corren o se gritan como si estuviera en el cerro y se oye todo, también azotan la puerta, y esto pasa a todas horas, no tienen consideración por los demás, por eso digo que son unos vecinos abusivos (...) También son muy cochinos, como vienen de los tiraderos de Santa Cruz Meyehualco, creen que todavía viven en sus chozas de los tiraderos y si viera el montón de triques que tienen y luego despiden un olor que para qué le cuento, estos deberían vivir en el desierto o en los tiraderos (Habitante del conjunto habitacional Lomas de Moctezuma-INVI, entrevista, octubre de 2007).

32 Para Weber, "las relaciones vecinales se dan por la proximidad de residencia, lo que no supone, necesariamente, la proximidad social" (En Safa, 1998: 58).

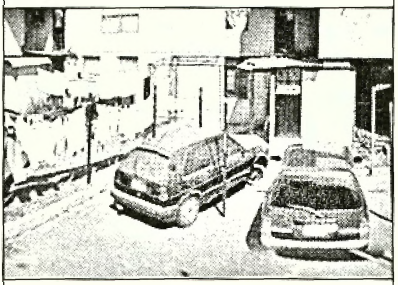
Se podría pensar que por haber vivido en una vecindad antes, los habitantes de los conjuntos aprendieron a compartir con intensidad espacios y servicios; sin embargo, todo parece indicar que no existe claridad en lo que implica la vida en colectividad, ya que imaginaron una vida diferente en un departamento de un conjunto habitacional, donde el baño y los lavaderos son privados, pero esta situación ocultó una realidad de la que se estaba huyendo: la presencia de vecinos y la vida en colectividad.

> La verdad, nunca me puse a pensar en ella [en la vida a futuro en el conjunto habitacional], así, muy seriamente, yo estaba muy contenta con la idea que por fin iba a tener mi propia casa con todos los servicios, bonita y bien arregladita. No me puse a pensar en los demás, o sea en los vecinos, en los pagos del crédito, en nada, yo solamente era feliz pensando en mi departamento y en la idea de que ya no pagaría renta (Habitante del conjunto habitacional Lomas de Moctezuma-INVI, entrevista, octubre de 2007).

Todo parece indicar que para algunos no hay diferencia entre la vida en colectividad que tenían en la vecindad y la que experimentan en los nuevos conjuntos habitacionales (ver Fotografía 6).

> Como le dije, hay gente bien pasada de rosca [sic] que busca extenderse como verdolaga [sic], como si estuvieran solos en su casa, sin acordarse de que los espacios de la unidad son de todos. Por ejemplo, con mis vecinos he tenido problemas porque hacen ruido, azotan sus puertas, o cuando lavan las cobijas y cobertores los cuelgan del barandal y me escurre el agua por mi azotehuela como si estuviera lloviendo (...) No se diga de los vecinos que tiran basura o los chavos [sic] que ya habían empezado a pintar los edificios con garabatos como si estuvieran en el tambo [sic], todo pintarrajeado, bien feo (Habitante del conjunto habitacional Lomas de Moctezuma-INVI, entrevista, octubre de 2007).

Fotografía 6.
Invasión de espacios colectivos y deterioro. Conjunto El Rosario, Azcapotzalco



Fuente: Google Maps

Las dificultades asociadas a la vida en común que imponen los conjuntos habitacionales se vinculan con la falta de interés y voluntad de los habitantes para involucrarse con las cuestiones que atañen al colectivo, pero también con su incapacidad y nula preparación en los aspectos de convivencia colectiva. Esto ha sido definido como la carencia de una "cultura condominal" y refleja la ausencia de ciudadanía, es decir, del reconocimiento y ejercicio de sus derechos y obligaciones para con los demás y con su hábitat.

Organización para la administración[33]

La propiedad colectiva de las áreas de uso común constituye el punto más frágil de la vida en los conjuntos habitacionales. Este tipo de propiedad reconoce que los condóminos tienen derecho de uso y disfrute de estos espacios, pero también tienen la responsabilidad de mantenerlos en buenas condiciones y limpios (lo que implica pagar cuotas, asistir a las reuniones, así como llevar a cabo una serie de conductas ajustadas a la vida en

33 Duhau et al. (1998) definen la administración como "la gestión del patrimonio colectivo", concepto que hace referencia a la organización y la reglamentación que se requieren para optimizar el funcionamiento de lo colectivo y de las relaciones sociales que ocurren en los conjuntos habitacionales.

colectividad). En otras palabras, implica no únicamente el establecimiento de relaciones cordiales entre vecinos, sino también compartir la responsabilidad que esa vida en común impone, y que tiene que ver con hacerse cargo de los espacios colectivos, de su mantenimiento y, en general, de la administración para un buen funcionamiento del conjunto habitacional.

Como ya hemos señalado, la vida en colectividad, impuesta por el modernismo, se enfrentó a una realidad que la entonces titular de la Procuraduría Social del Distrito Federal describe de la siguiente forma:

> La vivienda y el régimen de propiedad en condominio fueron concebidos, desde sus orígenes, como una alternativa y solución a la demanda de vivienda de sectores de clase media y de altos ingresos, con características de educación y sociabilidad más acordes a la vida de la ciudad y de las aspiraciones modernas (...) Nunca se imaginaron que este régimen de propiedad sería adoptado para la construcción de millones de viviendas de interés social para cubrir la demanda de grandes masas de trabajadores que exigían la satisfacción de ese derecho (Ruiz Anchondo, 2007).

Creemos que en esto reside, precisamente, parte del fracaso de la vida colectiva que trajeron consigo los conjuntos habitacionales. Hay que recordar que en las primeras unidades que se construyeron, el Gobierno asumió el costo de su administración y, como se trataba de vivienda en renta, los vecinos no estaban obligados a sufragar los gastos del mantenimiento de las áreas comunes. En los años setenta, los conjuntos habitacionales ya se edificaron bajo el régimen de propiedad en condominio, empero, las áreas comunes continuaron siendo responsabilidad gubernamental, por lo menos mientras se pagaba el crédito. Al cubrirse este, los propietarios heredaron la responsabilidad del mantenimiento y conservación de los espacios colectivos, sin que se diera un proceso de educación condominal, es decir, "la capacitación en los valores de la convivencia, como son: la cooperación, la tolerancia y el respeto a las reglas que deben ser aceptadas y acatadas por todos" (Ruiz Anchondo, 2007).

En efecto, la Ley de Condóminos plantea como una responsabilidad colectiva buscar o establecer alguna forma de administración para superar los conflictos que el uso de los espacios comunes trae consigo. Sin embargo, esta tarea, como señalamos antes, se ha delegado a los vecinos,

quienes carecen de capacitación condominal, desconocen sus derechos y obligaciones y, en consecuencia, han enfrentado graves conflictos para organizarse[34]. Entre las tareas de administración, el cobro de cuotas se ha considerado una de las más complicadas.

> Tenemos nuestra unión de vecinos del edificio y funciona muy bien porque doña Lulú, que es la encargada, es igual que yo, no se deja y pone en su lugar a los vecinos que no quieren colaborar o pagar su cuota, porque todos pagamos, aunque hay vecinos que creen que en el edificio se vive de gorra [sic], pero como ya le dije, doña Lulú los pone en su lugar y claro que cooperan (Habitante del conjunto habitacional Lomas de Moctezuma-INVI, entrevista, octubre de 2007).

En México es común la cultura del "no pago" para diversos aspectos vinculados con la vivienda en condominio. En el caso de los conjuntos, las razones pueden ser diversas, en ciertos casos, es real que algunos vecinos no tienen las condiciones materiales para pagar el mantenimiento, en otros, en cambio, permanecen la desconfianza, la indiferencia y la poca disposición para asumir la responsabilidad que implica la vida en colectivo, y en otros más, prefieren vivir "de gorra"[35]. "Funciona mal [la vida en colectividad], porque solo es una pedidera [sic] de dinero, que para la bomba, que para la cisterna, como si uno trabajara nada más para estarle dando a la encargada del mantenimiento, además, yo no tengo dinero para estar coopere y coopere" (Habitante del conjunto Frente de Lucha Urbana-INVI, entrevista, noviembre de 2007).

34 De acuerdo a Villavicencio et al. (2006), el 12% de los conjuntos del Distrito Federal carece de administración, y de los que sí tienen, únicamente el 1% contrata el servicio, el resto (90%) lo hace por autoadministración.

35 El poco respeto o interés por lo colectivo va conformando una personalidad especial dentro de los vecinos, y que ha sido identificada y descrita por Duhau et al. como el fenómeno del *free rider* (o "gorrón"): "[Es] el individuo que aprovecha los bienes colectivos sin cumplir la parte que le corresponde en su creación y conservación, se manifestaría de diversas maneras en los procesos de gestión de los bienes y servicios colectivos en un conjunto habitacional: negativa a renunciar a las preferencias individuales aunque estas tengan un carácter minoritario, mora u omisión en el pago de las cuotas de mantenimiento; indiferencia frente al deterioro o la utilización indebida de bienes y servicios, y consentimiento de conductas depredadoras por parte de los miembros de la propia familia, entre otras" (Duhau et al., 1998: 184).

Así, encargarse, como vecino, de la administración del conjunto resulta una tarea sumamente difícil ya que se requiere, por un lado, convocar y recolectar las cuotas y, por otro, lidiar con los vecinos morosos. De ahí la importancia de "dignificar" una tarea como la del administrador, para que, de esta forma, el trabajo y el tiempo invertidos sean redituables a los vecinos que tomen ese cargo. De hecho, la Ley de Condominios contempla esa posibilidad, sin embargo, la mayoría de la población desconoce la normatividad[36].

> Tenemos también problemas con la administración, con las diferentes administraciones que han pasado ¿cómo le vas a exigir a alguien, que colabora con el ánimo de que la unidad se levante, si no le das un centavo de sueldo? Ahora ¿y cómo le vas a dar sueldo si no tienes ni para pagarles a los vigilantes, ni a los que hacen el aseo?, entonces es un vicio (...) Hay pugnas entre determinados grupos, nadie cobra un sueldo y la verdad no sé por qué hay ese tipo de situaciones ¿no? Yo no quiero administrar ganándome mentadas [sic] gratis, no le veo el sentido, haciéndome enemigos. Por ejemplo, ahorita la señora del 101 [señala con la mirada el edificio E] es la nueva administradora desde el mes pasado, dice: "¡renuncio, yo ya no quiero nada con esto, no encuentro apoyo!", porque un grupo la pone, la manda a la guerra y la deja sola, entonces ella renuncia. Entonces, no, no es negocio. Entonces ese grupo y otros más: "oye, no renuncies". El mexicano está acostumbrado a tener una figura a quien reclamarle o a quien pedirle. Pero los mexicanos no dicen: "yo apoyo, yo doy ideas, yo coopero", nos gusta tener una figura a quien pedirle y ese es el problema. No se puede hacer nada sin la cooperación de los vecinos (Habitante del conjunto Torres Tlalpan, entrevista, mayo de 2004).

Hemos señalado que las instituciones públicas han dejado en manos de los condóminos responsabilidades que les corresponden a ellas. Sin embargo, cuando la delegación política lleva a cabo ciertas tareas que son su

36 Esta situación ha desembocado en la elaboración de propuestas para reformar la ley condominal en el Distrito Federal, previendo sanciones jurídicas a los habitantes de unidades habitacionales que sean "problemáticos, irrespetuosos y morosos", ya que no se cumple la Ley de Condóminos por la ausencia de sanciones que obliguen al condómino a no violentar los derechos de los demás, según declaraciones de la diputada local del PRD Rocío Barrera, integrante de la Comisión de Vivienda de la Asamblea Legislativa (*La Jornada*, agosto 9, 2010. Disponible en www.centrourbano.com).

responsabilidad, esta situación es percibida por las personas como una "ayuda", aunque sean los propios vecinos quienes tengan que aportar con su mano de obra.

> De la delegación, no nos podemos quejar porque nos echa la mano con algunas cosas para arreglar la unidad, por ejemplo, ahorita nos prometió pintura para echarle una manita de gato [sic] a toda la unidad, porque hay edificios que ya se ven medio feos y hay que darles su pintadita (Habitante del conjunto habitacional Lomas de Moctezuma-INVI, entrevista, octubre de 2007).

La misma situación es percibida de manera diferente por otros vecinos.

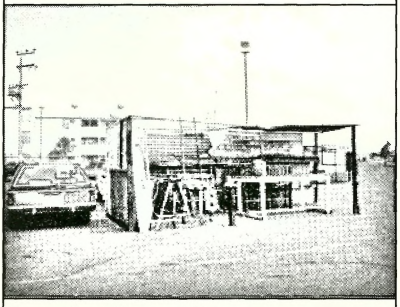
> Como le dije, hay una [organización] que se encarga de ver los problemas de la unidad. La delegación participa poco, solo nos mandó pintura para que nosotros pintáramos, como si tuviéramos mucho tiempo. En la delegación hay muchas personas que no hacen nada, deberían mandarlas para que le dieran mantenimiento a las unidades (Habitante del conjunto Frente de Lucha Urbana-INVI, entrevista, noviembre de 2007).

De esta manera, *la gestión del patrimonio colectivo* es una labor sumamente compleja, más fácil de llevarse a cabo en conjuntos de menor tamaño, pero en las grandes unidades el problema se redimensiona.

Los imaginarios habitacionales

La vivienda y, en consecuencia, el conjunto habitacional tiene significados diversos para los sectores populares. No es solamente el espacio de la reproducción cotidiana, además, constituye un ámbito en el que las familias pueden llevar a cabo actividades que les generen recursos. Esto, obviamente, es ignorado por quienes diseñan la vivienda, los espacios comunes y, en general, el hábitat colectivo.

Fotografía 7. Conjunto FIVIPORT. Taller de herrería en el estacionamiento



Fuente: Irma Herrera, 2004.

Aquellas familias que han requerido realizar trabajos remunerados en su vivienda se encuentran con las limitaciones que impone la propia tipología habitacional y con la resistencia de sus vecinos, principalmente cuando la actividad que se lleva a cabo genera problemas de convivencia cotidiana (contaminación auditiva y malos olores) o deterioro de la imagen del conjunto: "Hay un señor del otro edificio que cría gallos de pelea y si viera el ruido que hacen y sobre todo el olor, además de que deja su tiradero. Hay otro también que tiene su taller de carpintería en el pasillo que comunica a los edificios. Le vuelvo a repetir, es gente que no sabe vivir en grupo" (Habitante del conjunto Frente de Lucha Urbana-INVI, entrevista, noviembre de 2007).

La vivienda independiente y la vivienda en propiedad son el sueño de las familias que habitan en conjuntos (aunque nos atrevemos a decir que no solamente de ellas, sino de los mexicanos en general). La libertad, privacidad y autonomía que la vivienda independiente brinda a los sectores populares se vincula con la posibilidad de llevar a cabo prácticas diversas relacionadas con su condición social: apoyo a familiares en caso de apuro, adaptabilidad a los ritmos económicos y familiares, disponibilidad de más espacio para poner un negocio, apoyo a los hijos para construir un patrimonio, etc. Estas forman parte del ideal habitacional de la población, pero se encuentran dificultades para llevarlas a cabo en el marco de los conjuntos habitacionales como espacios de *vida en colectividad*.

Entre las personas prevalece el sueño habitacional que implica tener un lote al estilo de las colonias populares para la construcción de una vivienda amplia que les permita conformar, sí un espacio colectivo, pero con la familia.

> Me gustaría vivir en una casa grande, para que mis hijos pudieran construir un departamento para cada uno de ellos, aunque me conformaría con una de las casas solas de la unidad, pero esas salieron más caras y yo no tengo tanto dinero, si viera cómo me las veo con los gastos y el pago del crédito, ahora imagínese pagar una casa de aquí. Por las casas de la unidad el pago es más alto y a mí no me alcanzaría para pagarlas (Habitante del conjunto El Rosario-Azcapotzalco, entrevista, octubre de 2007).

Finalmente, a pesar de lo complicado que es vivir en colectividad y de la ilusión de contar con una casa sola, cuando las personas no tienen otra alternativa acoplan sus sueños habitacionales con su realidad y con la importancia de la vivienda en propiedad. De esta manera, la frustración es menor y más manejable.

> Yo pienso que a todos nos gustaría vivir en una casa sola, para no tener que ver las jetas [sic] de algunos de los vecinos o para no estar diciéndoles que no tiren basura o que no hagan ruido o que si quiera se tomen la molestia de ir a las juntas de vecinos (...) Pero como yo le dije, a mí me gusta mi departamento, porque nos costó mucho tenerlo y además es nuestra casa (Habitante del conjunto habitacional Lomas de Moctezuma-INVI, entrevista, octubre de 2007).

Reflexiones finales

Los conjuntos habitacionales fueron concebidos, en el contexto de la modernidad, como solución al problema de vivienda de las grandes ciudades. En México, desde hace cincuenta años, esta modalidad de hábitat ha sido utilizada en la política habitacional para responder a la demanda de los sectores populares, de ahí el carácter social que, desde su inicio, definió esta tipología de vivienda.

A diferencia de otras modalidades habitacionales, vivir en un conjunto implica la presencia de espacios privados (vivienda) y colectivos (áreas comunes), por lo que la población debe "ajustarse" a un diseño constructivo y a una normatividad (régimen condominal) que le impone una particular forma de vida. Así, por un lado, el espacio privado (doméstico), que es la vivienda en sí, no puede modificarse ni ampliarse (como es el caso de la vivienda independiente), dificultando su ajuste a los ritmos cambiantes de la familia y la realización de actividades que le generen ingresos. Por otro lado, los espacios comunes del conjunto conllevan una vida en colectivo y el supuesto de que la población puede asumir su cuidado y mantenimiento. Sin embargo, esto no ha sido así, los conjuntos habitacionales se encuentran sumamente deteriorados, sus áreas comunes, además de descuidadas y sucias, han sido invadidas para ampliar las viviendas o para poner un negocio, y sus habitantes se enfrentan a graves conflictos sociales e inseguridad, y presentan dificultades para organizarse y enfrentar el mantenimiento y cuidado de estos espacios.

Llama la atención que después de varias décadas de establecidas estas formas de habitar en colectividad, los residentes de estos espacios no han desarrollado una "cultura" de vivir en colectividad y hay un gran desconocimiento, entre ellos, de la existencia de leyes y reglamentos para normar las relaciones, las responsabilidades y los derechos entre vecinos.

Con base en el análisis realizado en este trabajo, sostenemos que parte de la problemática radica en que esta vida en colectividad se confronta con las perspectivas, prácticas cotidianas y significados que los habitantes asignan a su espacio habitacional. Es decir, la vida colectiva impuesta por los conjuntos entra en conflicto con el ideal habitacional de la población. Por ello, *no se trata solamente* de falta de preparación para asumir la responsabilidad compartida de los espacios comunes, ni de una carencia de los valores de convivencia, tolerancia y respeto que deben prevalecer entre los vecinos, la situación también es el resultado de la no correspondencia entre lo que la población considera que *es* y *debe ser* una vivienda, lo que se puede hacer *en* esta y *con* esta, y lo que en la realidad se les ofrece a través de un departamento de interés social que forma parte de un conjunto habitacional.

Bibliografía

Duhau, Emilio et al. (1998). "Bienes colectivos y gestión vecinal en los conjuntos habitacionales del INFONAVIT". En *Vivienda y vida urbana en la Ciudad de México. La acción del INFONAVIT*, Schteingart y Graizbord (Coords.): 183-339. México: El Colegio de México.

Duhau, Emilio y Ángela Giglia (2008). *Las reglas del desorden: habitar la metrópoli*. México DF: UAM, Azcapotzalco / Siglo XXI.

Garza, Gustavo (1988). "Evolución de la Ciudad de México en el siglo XX". En *Procesos habitacionales en la Ciudad de México*, M. Michel (Coord.): 19-41. México DF: UAM, Iztapalapa / Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

Giglia, Ángela (1998). "Vecinos e instituciones. Cultura ciudadana y gestión del espacio compartido". En *Cultura y comunicación en la Ciudad de México I. Modernidad y multiculturalidad: la ciudad de México a fin de siglo*, N. García Canclini (Coord.): 133-181. México DF: UAM, Iztapalapa / Editorial Grijalbo, S.A. de C.V.

Ruiz Anchondo, Patricia (2007). Ponencia presentada en el Foro de Discusión sobre la Ley Condominal del Distrito Federal, julio.

Safa, Patricia (1998). *Vecinos y vecindarios en la ciudad de México. Un estudio sobre la construcción de las identidades vecinales en Coyoacán, DF.* México DF: Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social, UAM, Iztapalapa / Miguel Ángel Porrúa.

Villavicencio, Judith, María Teresa Esquivel y Ana María Durán (Coords.) (2006). *Conjuntos y unidades habitacionales en la Ciudad de México. En busca de espacios sociales y de integración barrial.* México DF: Red Nacional de Investigación Urbana, UAM, Azcapotzalco.

Villavicencio, Judith y Ana María Durán (2003). "Treinta años de vivienda social en la ciudad de México: nuevas necesidades y demandas". *Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* N° 146. Disponible en http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(028).htm, (visitada en agosto 1 de 2003).

Documentos

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 7 de enero de 1999 y los transitorios el 8 de noviembre de 2007. Disponible en http://www.prosoc.df.gob.mx/, visitado en noviembre 25 de 2007.