



Detalles sobre la publicación, incluyendo instrucciones para autores e información para los usuarios en: <http://espacialidades.cua.uam.mx>

**Marcela Meneses Reyes (Universidad Nacional Autónoma de México, México)**

**Unidades habitacionales en la ciudad neoliberal. El caso de la Ciudad de México.**  
pp. 106-121

**Fecha de publicación en línea:** 30 de diciembre del 2019

**DOI:** [www.doi.org/10.24275/uam/cua/dcsh/esp/2020v9n2/Meneses](http://www.doi.org/10.24275/uam/cua/dcsh/esp/2020v9n2/Meneses)

© Marcela Meneses Reyes (2019). Publicado en *Espacialidades*. Todos los derechos reservados. Permisos y comentarios, por favor escribir al correo electrónico: [revista.espacialidades@correo.cua.uam.mx](mailto:revista.espacialidades@correo.cua.uam.mx)

**ESPACIALIDADES. Revista de temas contemporáneos sobre lugares, política y cultura** Volumen 9, Núm. 02, julio-diciembre de 2019, es una publicación semestral de la Universidad Autónoma Metropolitana, a través de la Unidad Cuajimalpa, División de Ciencias Sociales y Humanidades, Departamento de Ciencias Sociales, editada en la Ciudad de México, México. Con dirección en [Av. Vasco de Quiroga 4871, Cuajimalpa, Lomas de Santa Fe, CP: 05300, Ciudad de México, México](http://www.cua.uam.mx). Página electrónica de la revista: <http://espacialidades.cua.uam.mx/> y dirección electrónica: [revista.espacialidades@correo.cua.uam.mx](mailto:revista.espacialidades@correo.cua.uam.mx). Editora en jefe: Fernanda Vázquez Vela.

Reserva de Derechos al Uso Exclusivo del Título número 04-2011- 061610480800-203, ISSN: 2007-560X, ambos otorgados por el Instituto Nacional del Derecho de Autor. Responsable de la última actualización de este número: María Fernanda Flores Torres (Dendrita Publicidad S. A. de C. V.), [Temistocles núm. 79, int. 3, Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11550, Ciudad de México](http://www.temistocles.com); Fecha de última modificación: 30 de diciembre del 2019. Tamaño de archivo 470 KB.

*Espacialidades. Revista de temas contemporáneos sobre lugares, política y cultura* tiene como propósito constituirse en un foro de discusión académica que aborda la compleja, contradictoria y multicausal relación entre el espacio y la vida social. *Espacialidades* se inscribe en el debate académico internacional sobre el giro espacial en las ciencias sociales e invita al análisis de diversas prácticas sociales y formas de organización y acción política desde una perspectiva multidisciplinaria que ponga énfasis en las diferentes escalas territoriales. Los textos publicados incorporan métodos y problemas tratados desde la sociología, la ciencia política, la economía, los estudios urbanos, la geografía, los estudios culturales, la antropología, la literatura, el psicoanálisis y el feminismo, entre otros.

Las opiniones expresadas por los autores no necesariamente reflejan la postura del comité editorial.

Queda estrictamente prohibida la reproducción total o parcial de los contenidos e imágenes de la publicación sin previa autorización de la Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Cuajimalpa.

## Directorio

**RECTOR GENERAL:** Dr. Eduardo Abel Peñalosa Castro

**SECRETARIO GENERAL:** Dr. José Antonio De los Reyes Heredia

## Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Cuajimalpa

**RECTOR:** Dr. Rodolfo René Suárez Molinar

**SECRETARIO DE UNIDAD:** Dr. Álvaro Julio Peláez Cedrés

## División de Ciencias Sociales y Humanidades

**DIRECTOR:** Dr. Roger Mario Barbosa Cruz

**JEFE DE DEPARTAMENTO:** Dr. Gabriel Pérez Pérez

## Revista Espacialidades

**DIRECTORA:** Dra. Fernanda Vázquez Vela

**ASISTENTE EDITORIAL:** Mtra. Carolina Monza

**ADMINISTRACIÓN DEL SITIO WEB:** Rafael Eduardo Méndez Pérez

**EDICIÓN TEXTUAL Y CORRECCIÓN DE ESTILO:** Mtro. Hugo Espinoza Rubio

**FOTOGRAFÍA DE LA PORTADA:** © 2019 Adrian Trinkaus en Unsplash [@adrian\\_trinkaus](https://unsplash.com/@adrian_trinkaus), [https://unsplash.com/@adrian\\_trinkaus](https://unsplash.com/@adrian_trinkaus)

**COMITÉ EDITORIAL:** Dra. Montserrat Crespi-Vallbona (Universitat de Barcelona, España), Dra. Verónica Crossa (El Colegio de México, México), Dra. Marta Domínguez Pérez (Universidad Complutense de Madrid, España), Dr. Marco Aurelio Jaso Sánchez (Universidad Autónoma Metropolitana-Cuajimalpa, México), Dra. Graciela Martínez-Zalce (Universidad Nacional Autónoma de México, México), Dr. Alejandro Mercado (Universidad Autónoma Metropolitana-Cuajimalpa, México), Dr. Jorge Montejano Escamilla (Centro de Investigación en Geografía y Geomática "Ing. Jorge L. Tamayo", México), Dra. Analiese Richards (Universidad Autónoma Metropolitana-Cuajimalpa, México), Dra. Rocío Rosales Ortega (Universidad Autónoma Metropolitana-Iztapalapa, México), Dr. Vicente Ugalde (COLMEX).

**COMITÉ CIENTÍFICO:** Dr. Tito Alegría (Colegio de la Frontera Norte), Dra. Miriam Alfie (Universidad Autónoma Metropolitana-Cuajimalpa), Dr. Mario Casanueva (Universidad Autónoma Metropolitana-Cuajimalpa), Dra. Claudia Cavallin (Universidad Simón Bolívar, Venezuela), Dr. Humberto Cavallin (Universidad de Puerto Rico), Dra. Flavia Freidenberg (Universidad de Salamanca, España), Dra. Clara Irazábal (Columbia University, Estados Unidos), Dr. Jorge Lanzaro (Universidad de la República, Uruguay), Dr. Jacques Lévy (École Polytechnique Fédérale de Lausanne, Francia), Scott Mainwaring (University of Notre Dame, Estados Unidos), Miguel Marinas Herrera (Universidad Complutense, España), Edward Soja † (University of California, Estados Unidos), Michael Storper (London School of Economics, Reino Unido).

## Unidades habitacionales en la ciudad neoliberal. El caso de la Ciudad de México

### Collective Housing in the Neoliberal City. The Case of Mexico City

MARCELA MENESES REYES\*

#### Resumen

El presente artículo hace un recorrido por el estado de conocimiento en torno a las unidades habitacionales en la Ciudad de México, para posteriormente abrir algunas preguntas que permitan actualizar la investigación sobre este tipo de vivienda y sus habitantes, en el marco de lo que actualmente se entiende por ciudad neoliberal. Bajo este encuadre, es posible observar que las problemáticas que presentan actualmente las unidades habitacionales son consecuencia de un paulatino abandono institucional, dejando a su suerte a los habitantes para hacer frente, resolver o subsanar sus necesidades. En este sentido, son los habitantes de las *unidades habitacionales clasemedieras* quienes se encargan de los requerimientos cotidianos que surgen de este tipo de vivienda, no así los de las *unidades habitacionales populares*, quienes carecen de los capitales económicos, sociales y culturales necesarios para solventar tales imperativos.

**Palabras clave:** Unidades Habitacionales; Abandono Institucional; Ciudad Neoliberal; Ciudad de México.

#### Abstract

This article explores the state of knowledge around the collective housing projects in Mexico City, so as to update the research on this type of housing and its inhabitants in the context of what is understood today by neoliberal city. Under this framework, it is possible to observe that the problems currently present in housing projects are the result of gradual institutional abandonment, leaving the inhabitants to face, solve or rectify their needs by themselves. In this sense, the inhabitants of *middleclass housing units* are the ones who manage to deal with the daily necessities that arise from this type of housing, but not those living in *popular housing units* who lack the economic, social and cultural capital necessary to solve such imperatives.

**Keywords:** Collective Housing Projects; Institutional Abandonment; Neoliberal City; Mexico City.

**Fecha de recepción:** 19 de septiembre de 2018.

**Fecha de aceptación:** 10 de febrero de 2020.

#### Introducción

Las ciudades modernas del siglo xx fueron resultado de un incontrolable crecimiento debido a los flujos migratorios de población, dados los procesos de industrialización, así como el aumento de la natalidad y de la esperanza de vida. Por lo tanto, de manera muy genérica, los gobiernos se vieron obligados a hacer frente a las nuevas necesidades que la concentración

---

\* Investigadora en el Instituto de Investigaciones Sociales (IIS), Universidad Nacional Autónoma de México. C.e.: <[marcela.meneses@sociales.unam.mx](mailto:marcela.meneses@sociales.unam.mx)>.

de habitantes imponía. Una de esas demandas consistió en el acceso a la vivienda, cuestión que, al menos en México, han satisfecho en su mayoría los habitantes con sus propios recursos materiales y humanos por medio de la autoconstrucción, pues en general se ha carecido de programas universales de vivienda social a los que tenga acceso la población de más bajos recursos, lo que ha provocado la expansión irregular y desordenada de la mancha urbana.

Frente a esos imperativos, en países como Francia o Estados Unidos se instauró el modelo de *conjuntos habitacionales* o *unidades habitacionales*<sup>1</sup> como una opción para afrontar la demanda de vivienda, pero también como una estrategia que concentrara en zonas demarcadas a buena parte de la población, antes dispersa en asentamientos irregulares, con orígenes distintos y, por ello, con culturas, prácticas y expectativas disímiles en torno a su ser y estar en la ciudad.

Dicho modelo se adoptó en México, particularmente en la capital, a mediados de siglo xx, pues como toda ciudad moderna y de gran magnitud, se vio sometida a un importante crecimiento, como lo revelan las cifras: si en 1930 la Ciudad de México concentraba a 1,049,000 habitantes, en 1940 se habría incrementado a 1,560,000, hasta alcanzar los 2,872,000 en 1950; de tal suerte que se buscaría satisfacer el acceso a la vivienda para esa población proveniente, en su mayoría, de zonas rurales y, por tanto, de origen indígena y campesino como una característica primordial. Este hecho se concatenó con el proyecto de Estado-nación que exaltaría el mestizaje como máxima representación del *ser mexicano* y que haría lo posible, por todos los medios —materiales y simbólicos— para homologar a la población. Mestizaje, castellanización y urbanidad serían las principales aspiraciones del México moderno del siglo xx, lo cual se enlazó con un modelo de vivienda urbana que apelaría a la homogeneidad en las formas de habitar la gran ciudad. Sin embargo, autoras como Martha Schteingart, Judith Villavicencio, María Teresa Esquivel, Graciela de Garay, Ángela Giglia, Claudia Puebla, por citar a las más representativas, han referido el fracaso de dicho modelo en tanto proyecto de ciudad moderna que trataba de imponer una forma homogénea de habitar, por un lado y, por el otro, al logro que representó para muchos de sus habitantes adquirir una vivienda propia; asimismo, revelaron las problemáticas que han enfrentado las unidades habitacionales al paso de los años, las contradicciones, los conflictos en cuanto a la gestión, administración y generación de acuerdos entre vecinos y respecto de las instituciones a lo largo de estas décadas.

La mayor parte de los estudios sobre el tema se realizaron entre los ochenta y la última década del siglo xx, concentrándose, principalmente, en la población pionera de las unidades habitacionales, lo cual deja abierto un campo de exploración en torno a las dinámicas de habitar entre los que se han ido, los que permanecen y los recién llegados, así como el transcurrir de la vida de sus habitantes que se muestra en quienes ahí nacieron, los que han crecido y madurado en este tipo de vivienda, o en quienes han envejecido en la misma unidad, algunos por elección, otros más por aprisionamiento.<sup>2</sup> En suma, he identificado que la investigación sobre las unidades habitacionales no es una preocupación vigente en los estudios urbanos, lo cual impide conocer la situación actual de este tipo de vivienda y sobre todo de sus habitantes.

<sup>1</sup> La academia utiliza el término conjuntos habitacionales para describir y analizar un tipo de vivienda urbana, definida por “un diseño urbano-arquitectónico preconcebido, donde la producción del espacio urbano y de la vivienda guarda características particulares:

- a) Son espacios que, delimitados o no a través de barreras físicas, se diferencian de los espacios continuos, puesto que la imagen urbana que proyectan es homogénea en su interior y mantiene rasgos diferentes respecto de su entorno; en este sentido, se identifican a sí mismos como diferentes del resto.
- b) Contienen un grupo de viviendas cuyo número es preconcebido e inalterable en el sentido cuantitativo, mas no cualitativo, porque permiten, en algunos casos, transformaciones físicas y expresiones que dan sentido a las individualidades que encierran y a la heterogeneidad de la gente que los ocupa.
- c) Ofrecen una o varias tipologías de vivienda, que se repiten para uno u otro grupo doméstico.
- d) Cuentan con espacios colectivos con un uso definido (dónde caminar, dónde estacionar los vehículos, dónde realizar las compras, dónde jugar)” (Duhau *et al.*, 1998: 185).

No obstante, en la jerga habitual de los habitantes de la Ciudad de México es más recurrente hablar de unidades habitacionales para referirse a este tipo de vivienda.

Por lo tanto, aquí propongo analizar de nuevo el fenómeno a la luz de lo que hoy caracteriza a la ciudad neoliberal (Harvey, 2010), cuya excesiva urbanización se ha convertido en la solución al problema de la sobreacumulación del capital. Siguiendo a Escalante Gonzalbo (2017), parto del planteamiento de que el modelo neoliberal está compuesto por dos programas: uno intelectual y otro político, que coloca al mercado como el motor central de la historia, además de requerir una nueva forma de Estado que proteja, sostenga y expanda la lógica de ese mismo mercado a través de una serie de prácticas y de reformas legales e institucionales instauradas prácticamente en todo el mundo sobre la base de las privatizaciones. En consecuencia, es la búsqueda de ganancias económicas lo que impera en todos los campos de la vida humana, y el de la vivienda no es la excepción; de tal suerte que la necesidad de encontrar terrenos lucrativos para la absorción de excedente de capital se impone en las zonas que aseguran un alto flujo de recursos económicos y sociales, quedando al margen del proyecto todo aquel espacio que no implique plusvalía, como ocurre actualmente con las unidades habitacionales existentes que limitan la instauración del mercado inmobiliario.

En el mismo sentido, Theodore *et al.* (2009: 10) identifican que, justo desde los años ochenta, las ciudades se convirtieron en “espacios cada vez más centrales para la reproducción, transmutación y continua reconstitución del neoliberalismo [...]”. Así, podría argumentarse que a lo largo de este periodo ha estado ocurriendo una marcada urbanización del neoliberalismo”. Empero, nunca impuesta de forma “pura”, sino como un proceso determinado por “las formas complejas —y siempre sujetas a disputa— en que las estrategias neoliberales de reestructuración interactúan con usos del espacio, configuraciones institucionales y constelaciones de poder sociopolítico preexistentes” (Theodore *et al.*, 2009: 5). Esto es lo que ellos llaman el neoliberalismo realmente existente. Un concepto atinado para pensar que la ciudad neoliberal no se impone como un molde por todo el planeta, sino que se va configurando con sus particularidades.

Una particularidad del neoliberalismo realmente existente en las ciudades latinoamericanas consiste en que, a pesar de las condiciones de abandono estatal y decadencia en que se ha relegado a este tipo de vivienda, sigue siendo uno de los principales condensadores de buena parte de la población —en la Ciudad de México, la tercera parte habita en este tipo de vivienda—, por lo que en la región —a diferencia de países como Francia, Italia o Estados Unidos— su eliminación o derrumbe para instaurar el capital inmobiliario no es una opción viable.

Así, las investigaciones sobre la ciudad neoliberal que se han concentrado en la gentrificación, en la segregación, en el auge inmobiliario, en la redensificación (Carman *et al.*, 2013; Pérez, 2017; Brites, 2017), alcanzan a mostrar sólo una parte de lo que ocurre en las ciudades latinoamericanas, pero han dejado fuera del análisis los impactos que acarrea el repliegue estatal y el predominio del mercado sobre otros tipos de vivienda preexistentes —como las unidades habitacionales—, y las consecuencias para sus habitantes.

---

<sup>2</sup> El trabajo de De Garay (2004) es paradigmático, en el sentido de que la autora sí consigna las transformaciones sociales dentro del multifamiliar Miguel Alemán, pues, de ser habitado en principio por trabajadores del Estado, lo cual les daba derecho de acceso a una vivienda, en los años ochenta, debido a la crisis económica que afectó a los organismos responsables de construir y administrar la vivienda, el ISSSTE vendió los departamentos a sus habitantes y dejó en sus manos la administración y el mantenimiento de la unidad, lo cual modificó cualitativamente la vida de sus habitantes. Con esta transformación profunda, la composición social de los residentes se modificó, pues los originarios estaban ya envejecidos, pensionados y empobrecidos; los hijos de los primeros habitantes ya eran adultos y muchos de ellos seguían viviendo en la unidad; a lo que se sumaron los recién llegados, sin dejar de mencionar el deterioro físico del conjunto. En suma, la autora identifica el descenso social de sus habitantes, la inexperiencia para administrar y gestionar el multifamiliar y la desconfianza a los administradores como los principales problemas que enfrentan tras medio siglo de existencia. “El miedo al deterioro es expresado de muchas maneras: la pérdida de servicios, la inseguridad, el desorden. Pero sin duda, el temor más frecuentemente expresado es llegar a parecer vecindad. Al final de un trayecto en que parecían haber escapado de este destino encuentran que la versión actual de la modernidad los devuelve a ese abismo.” (2004: 116) ¿Qué ocurre entonces con aquellos para quienes habitar en una unidad habitacional no es el punto de partida sino el lugar de destino o de aspiración?; y más aún, ¿qué ocurre con aquellos para quienes la unidad habitacional se convierte en un lugar de aprisionamiento?, tal como identificaba Pierre Bourdieu y el equipo de investigadores que encabezaron *La miseria del mundo* (1999), quienes mostraron la experiencia de finitud para muchos de los habitantes de las cités francesas al sentirse encadenados al lugar como resultado de la falta de capital suficiente para irse. Éstas serían otras preguntas para explorar en un resurgimiento de los estudios sobre este tipo de vivienda.

Tras una exhaustiva revisión bibliográfica, puedo señalar el prácticamente nulo abordaje de las unidades habitacionales en el marco de lo que se entiende como ciudad neoliberal, de tal manera que el objetivo de este artículo consiste en recolocar la investigación sobre unidades habitacionales para mostrar que las problemáticas enfrentadas en este tipo de vivienda son consecuencia de un paulatino abandono institucional que ha dejado a los habitantes a su suerte para enfrentar, resolver o subsanar sus necesidades. En este sentido, propongo una tipología para señalar que son los habitantes de las *unidades habitacionales clasemedieras* quienes logran resolver por cuenta propia los requerimientos cotidianos que surgen de este tipo de vivienda, no así los de las *unidades habitacionales populares* que carecen de los capitales económicos, sociales y culturales necesarios para solventar tales imperativos.

Por lo tanto, el primer apartado tiene un tinte más histórico, en el que se hace un recorrido por los orígenes de las unidades habitacionales en la Ciudad de México y por los programas de vivienda social que tuvieron al Estado como un actor protagónico, por lo que es posible identificar esta etapa (entre los cincuenta y setenta) como la época dorada de las unidades habitacionales. Posteriormente, en un segundo apartado, muestro el impacto de las reformas neoliberales —implementadas en México en los años ochenta y profundizadas en los noventa— en el ámbito de la vivienda, lo cual se mostró en un repliegue del Estado de la administración y gestión de las unidades para transferir la responsabilidad en sus propios habitantes, sin un proceso de acompañamiento ni orientación previa de lo que devino la casi extinción de los programas de vivienda social, así como un marcado deterioro y abandono de la ya existente. Debido a esta responsabilidad individual y no institucional característica del proceso neoliberal, es posible observar que son los habitantes de las *unidades habitacionales clasemedieras* quienes cuentan con mayores capitales económicos, sociales y culturales —en términos de Pierre Bourdieu (1986)— para solventar por cuenta propia la gestión, administración y resolución de conflictos derivados de la vivienda en condominio, no así los que viven en *unidades habitacionales populares*, que carecen de los capitales principalmente económicos para gestionar dichos imperativos por cuenta propia. Dicha tipología es una propuesta inicial —que se profundizará en el proceso de la investigación señalada—, resultante de una decena de recorridos de observación y de pláticas con sus habitantes, realizados entre 2017 y 2018 en cuatro unidades habitacionales: dos ubicadas al norte (El Rosario y Acueducto de Guadalupe) y dos al sur (Torres de Chimalistac y Villa Olímpica) de la Ciudad de México, de lo que es posible comprobar —siguiendo a Bourdieu (1999)— que el espacio social se reifica y jerarquiza en el espacio físico, lo cual se evidencia en el estado actual de las unidades habitacionales.

## El origen de las unidades habitacionales en la Ciudad de México

En términos generales, en México se ha carecido de programas de vivienda social universales para la población de escasos recursos, que en este país ha sido y sigue siendo mayoritaria. No obstante, en el marco del crecimiento de las ciudades, a lo largo del siglo xx se echaron a andar algunas políticas con ese corte, como el Programa de Créditos para Empleados Federales de 1925 y los fraccionamientos de vivienda unifamiliar creados por el entonces llamado Departamento del Distrito Federal a principios de los años treinta, dirigidos a obreros y maestros. Luego, en los cuarenta, se expidieron decretos de congelación de rentas sobre la vivienda en alquiler, que representaba más del 75 por ciento de la planta habitacional del Distrito Federal<sup>3</sup> (García, 2016). Sin embargo, esos programas resultaron insuficientes para albergar a los millones de habitantes que se iban concentrando en la capital,<sup>4</sup> de tal suerte que el Estado adoptó un modelo de vivienda urbana novedoso en Francia, cuya historia en nuestra ciudad es la siguiente.

<sup>3</sup> La ciudad capital cambió de denominación en 2016, pasando de Distrito Federal a Ciudad de México. Las implicaciones van mucho más allá de un cambio de nombre, pues consiste en una transformación política, jurídica y social, de la cual no se dará cuenta en este artículo. En el documento se hará referencia a ambos nombres, de acuerdo con el tiempo que se esté describiendo y analizando.

<sup>4</sup> Tal flujo migratorio generó que esta población sin vivienda ni recursos se asentara irregularmente, extendiéndose hacia las periferias urbanas por medio de la autoconstrucción, dando paso a la generación de lo que hoy se conoce como la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), compuesta por las dieciséis delegaciones políticas del antes Distrito Federal (hoy formalmente llamada Ciudad de México), más 59 municipios del Estado de México y uno más del estado de Hidalgo (Tizayuca), en donde se asientan 20,116,842 millones de habitantes, según datos del Censo de Población y Vivienda 2010 del INEGI.

En 1949, durante el gobierno del presidente Miguel Alemán, el Banco Hipotecario Nacional destinó recursos para la construcción del primer conjunto de vivienda social de toda América Latina: el Conjunto Urbano Presidente Miguel Alemán (CUPA), o mejor conocido como Multifamiliar Miguel Alemán, ubicado en la colonia Del Valle, compuesto por 1,080 viviendas en edificios verticales destinados para los trabajadores del Estado, y cuyo proyecto estuvo a cargo del arquitecto Mario Pani, influenciado por el concepto de Le Corbusier y de las experiencias europeas que privilegiaban la luz natural, las áreas verdes y el espacio abierto, así como la creación de lugares autosustentables que contaran con todos los servicios necesarios para limitar el desplazamiento de la gente hacia el centro de las ciudades.<sup>5</sup>

A partir de ese momento, se echaron a andar los más importantes programas de vivienda social de gran magnitud y alcance, gracias a los cuales proliferaron las unidades habitacionales en la Ciudad de México, de tal manera que el Estado mexicano, de tinte corporativo (Bizberg, 1990),<sup>6</sup> comenzó a destinar importantes recursos para la construcción de vivienda, gracias a una economía que se mostraba sólida por la sustitución de importaciones y la bonanza que atraía ser un país productor de petróleo, además de los recursos provenientes de la Alianza para el Progreso (1961-1970): un programa del gobierno estadounidense cuyo objetivo consistía en “mejorar las condiciones económicas y sociales de los países subdesarrollados de América, tratando de que las preferencias de sus pueblos se inclinen por las formas democráticas de gobierno, en vez de las totalitarias, particularmente el comunismo” (Kemnitzer, 1963: 41); programa que en realidad fungió como uno de los sustentos ideológicos para la inversión en vivienda masiva en América Latina.<sup>7</sup>

Luego, en los setenta, se creó la Dirección General de Habitaciones Populares (1970) y el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular (1971), con facultades para tramitar expropiaciones de tierra para destinarla a la construcción de vivienda (García, 2016). Dichas medidas fueron posible gracias a las reformas al artículo 123 constitucional y a la Ley Federal del Trabajo, instrumentos que establecerían la obligación de los empleadores de hacer una aportación del 5 por ciento sobre los salarios de los trabajadores para la dotación de vivienda. Para administrar los recursos, en 1972 se creó el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) y, posteriormente, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste) y el Fondo de la Vivienda Militar (Fovimi), a donde se dirigían las aportaciones del Estado en su carácter de empleador.

Además, el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (Banobras) tuvo un papel activo en la construcción de unidades habitacionales que “quedaron bajo la responsabilidad de empresas filiales del banco: las administradoras inmobiliarias, las cuales atendían el mantenimiento y la administración durante el periodo en que se amortizaba el crédito, cobrando por ello entre 15 y 20 por ciento de las mensualidades que debían pagar los beneficiarios” (Schteingart citado en Esquivel y Villavicencio, 2005). Dichos organismos diferenciaron a los beneficiarios a partir del tipo de actividad económica que desempeñaban los jefes de familia, lo cual diversificó las características de la vivienda que se ofrecía y la modalidad del programa al cual se podía postular (Villavicencio y Durán, 2003) para acceder a la propiedad de vivienda ubicada en alguna unidad habitacional.

En resumen, ésta fue la época dorada de las unidades habitacionales, pues se trataba de una forma novedosa de habitar la ciudad para gran parte de la población que, por primera vez, tuvo acceso a algún tipo de crédito para la adquisición de vivienda propia, además de que materializaba el fruto del esfuerzo personal, las bondades del trabajo asalariado, así como el logro de asentarse formalmente en la ciudad para la población migrante de diversos orígenes, cuyo sueño de tener una casa propia por fin se hacía realidad y, mejor aún, en una construcción completamente nueva, con luz natural, áreas verdes,

<sup>5</sup> Sobre el estudio de esta emblemática unidad, véase De Garay (2004) y el documental *Mi multi es mi multi* (1999), dirigido por esta misma investigadora.

<sup>6</sup> Ilán Bizberg (1990: 698) ha identificado que el Estado corporativo mexicano “es consecuencia directa de la poca autonomía del sistema político respecto [del] Estado. El Estado mismo, precozmente y por la vía autoritaria, institucionaliza los derechos populares, estimula la creación de organizaciones sindicales, campesinas e incluso patronales y las incorpora (excepto estas últimas) a un sistema político, que controla por medio de un partido dominante”.

<sup>7</sup> Varias unidades masivas en la Ciudad de México fueron parcialmente financiadas con este recurso, como la Kennedy o Loma Hermosa.



estacionamiento, dotación de servicios, como escuelas, comercios, recreación, deporte; y que idealmente sería compartida con vecinos muy similares en capitales económicos, sociales y culturales, bajo el amparo de un Estado que estaría al frente del mantenimiento, la administración y la resolución de los conflictos y necesidades que imponía el vivir en colectivo.

## El inicio del deterioro

El país arribó a los años ochenta con actitud vigorosa, derivado de un elevado crecimiento económico sostenido durante décadas gracias a las bonanzas petroleras, lo cual se reflejaba en la vida de los habitantes a través de la creación de tres millones de empleos aproximadamente, la mayor parte de ellos en el sector público, lo que extendía el acceso a bienes, servicios y algunos lujos para gran parte de la población anteriormente excluida; es decir, el ascenso social era posible por medio de un empleo bien remunerado, con prestaciones sociales y un mejoramiento en la calidad de vida de las personas en su día a día; empero, ese crecimiento económico en realidad se debió a que el Estado generó una enorme deuda externa, elevó el déficit de la cuenta corriente y creó una alta tasa inflacionaria, decisiones que, en conjunto, provocaron una fuerte devaluación del peso frente al dólar y una severa crisis económica que detonó en 1982, expresándose en la pérdida del poder adquisitivo de los salarios.

A partir de entonces, la crisis obligó a un reajuste en la distribución de los fondos públicos que —para el caso que nos ocupa— se expresó en la disminución de la vivienda de interés social. Las unidades habitacionales comenzaron a construirse en espacios más reducidos, con materiales de menor calidad y sin atención a las necesidades de la población que las habitaría. Luego, en 1983, a la par de que el derecho de toda familia a disfrutar de una vivienda digna y decorosa fue elevado a rango constitucional expresado en el artículo 4º, el Estado renunció a la administración y el mantenimiento de las unidades habitacionales para dejarlo en manos de los propios vecinos, sin un proceso de educación condominal previo (Esquivel, 2008), lo que se tradujo en una obligación menos para el Estado y una enorme carga para los habitantes de las unidades, lo cual ha derivado en graves problemas para estos últimos.<sup>8</sup>

Desde entonces —y de esto ya han dado cuenta varios estudios (Scheingart y Graizbord, 1998; Villavicencio y Durán, 2003; García, 2016; Esquivel, 2008; Coulomb, 2010;) —, el Estado mexicano abandonó su papel de principal promotor de vivienda social. En consecuencia, los programas y los créditos para la vivienda, especialmente la nueva terminada, se volvieron cada vez más inaccesibles para los sectores populares, asunto que se ha agravado con el paso de los años debido a la inserción de los grandes capitales privados, a la explosión del mercado inmobiliario, a la flexibilización del trabajo, al aumento de población que realiza sus actividades dentro del sector informal y a la pauperización cada vez más extendida en México.

La gran crisis económica de 1982 fue el inicio de la instauración de las políticas neoliberales en México que, desde entonces, se han profundizado en todos los campos de la vida, y la vivienda no es la excepción. En este sentido, se observa el repliegue del Estado como protagonista y promotor de la vivienda social para dar paso al capital privado, de acuerdo con el modelo neoliberal ya mencionado. Por tanto, desde 1989 es posible observar la fuerte participación de la banca en el financiamiento de vivienda, debido a la política de desregulación y privatización que favoreció ampliamente a este sector (García y Puebla, 1998).

Así fue como se instauró una serie de reformas estructurales que materializaron la implantación del neoliberalismo en México, por ejemplo, las privatizaciones de la banca, la telefonía y el ferrocarril y, por supuesto, la reforma al artículo 27 constitucional de 1992 —que condensaba el gran pacto nacional posrevolucionario en torno a la propiedad comunal de la tierra como una de las más importantes demandas de una población principalmente rural y campesina—, lo que permitió la

---

<sup>8</sup> Cabe agregar que la crisis económica, sumada al rezago habitacional, más los problemas propios del habitar en colectivo, se agudizaron por las demandas de los damnificados tras los terremotos de 1985, quienes exigirían al Estado la dotación de viviendas, lo cual llevó a la creación del Programa de Renovación Habitacional Popular.

liberación del régimen no mercantil de las tierras ejidales y comunales para su incorporación al mercado inmobiliario urbano, que aprovecharon los capitales privados para la construcción de los *conjuntos urbanos* en las periferias de la ciudad (Pírez, 2014). Además, en 1992 se reformó la operación de los principales organismos públicos de vivienda (Infonavit,<sup>9</sup> Fovissste<sup>10</sup> y Fovi), también se expidió el “Programa Especial para el Fomento y Desregulación de la Vivienda (PEFDV 93)”, cuyo título expresa la nueva orientación del Estado mexicano, que dejó de ser el principal promotor y gestor de los programas de vivienda para dar prioridad a las reglas del mercado, pues, a pesar de que las viviendas de interés social siempre fueron construidas por constructoras privadas, las instituciones públicas replantearon sus formas de intervención en cuanto a la promoción de la vivienda social (Coulomb, 2010).

Años más tarde, se produjo otra crisis económica fuerte en 1994, cuyo impacto en las políticas de vivienda se expresó en la redefinición del papel del Estado y del mercado en la producción habitacional, colocándose bajo las directrices de los grandes organismos financieros, como el Banco Mundial (BM) y el Fondo Monetario Internacional (FMI), y los organismos internacionales como la Comisión de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (CNUAH), que marcó la globalización de las políticas habitacionales mediante una “estrategia facilitadora” (Coulomb, 2010). Tal “estrategia facilitadora” se tradujo en el abandono de la responsabilidad del Estado respecto de la vivienda para dejarla en manos de los capitales privados que, claro está, no se orientan a la dotación de vivienda social destinada a las grandes mayorías de la población —de esto ya han dado cuenta Castro *et al.* (2006) —, de la mano de una disminución del gasto público orientado a dichos fines.

A partir de estas reformas, la creación de vivienda se ha dejado casi por completo en manos del capital privado y el papel del Estado se ha limitado a mantener algunos organismos públicos, como el Infonavit y el Fovissste, cuya tarea consiste en otorgar créditos con tasas de interés preferenciales a sus derechohabientes, pero no en promover la creación de vivienda social. Por ello coloco este abandono institucional de las unidades habitacionales en el marco de la ciudad neoliberal.

## Los impactos del neoliberalismo en las unidades habitacionales

El neoliberalismo implica el progresivo abandono de las responsabilidades del Estado, tanto en la dotación de recursos públicos, como en la protección, garantía y cumplimiento de los derechos de la población, así como en la atención a sus necesidades y demandas, para dar paso a la generación de ganancias del mercado por medio de las privatizaciones (Escalante, 2017). Esto se ha traducido, para el caso de las unidades habitacionales y sus habitantes, en un progresivo abandono del Estado, lo cual ha generado graves problemas de deterioro de las viviendas, del inmobiliario e infraestructura que las compone y, sobre todo, de las relaciones sociales entre vecinos y respecto de las autoridades.

El abandono institucional, tanto del mantenimiento como de la administración de las unidades habitacionales, ha significado que los habitantes mismos deben encargarse de esas tareas que, de buenas a primeras, se les ha adjudicado e impuesto sin una orientación previa para ello, obligación que se agrava cuando se carece de respaldo institucional y de un cuerpo de reglas claras y legítimas, así como de verdaderas sanciones en caso de incumplimiento o de comisión de algún agravio o delito, a pesar de que existe la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que debería reglamentar todos los asuntos relacionados con la convivencia vecinal. Sin embargo, tal como lo describían Villavicencio *et al.* (2000: 139): “hasta ahora, esta ley ha sido un instrumento legislativo poco eficaz, dado que la instancia encargada de hacerla efectiva en el Distrito Federal, la Procuraduría Social, no posee facultades ejecutorias y sus tareas se limitan a la conciliación entre las partes, de tal forma que, quien quiera seguir abusando de los demás, lo puede hacer impunemente”.

<sup>9</sup> Sobre la reforma al Infonavit, véase Puebla (2006), quien señala dos grandes etapas en el funcionamiento del organismo: la primera, de 1972 a 1991, caracterizada por el control en la producción y el financiamiento de los desarrollos habitacionales promovidos; y la segunda, de 1992 a la fecha, cuando estos aspectos se desregulan progresivamente hasta llegar a asumirse como una institución puramente crediticia.

<sup>10</sup> Sobre las reformas al FOVISSSTE, se sugiere consultar a Patiño (2006).



Entonces, como nadie está obligado realmente a cumplir con la administración de las unidades, son pocos los vecinos que se lanzan a asumir tal responsabilidad, y quienes toman el riesgo son objeto de la desconfianza de los demás. Por su parte, la mayoría de los vecinos no cumple con el pago de cuotas para el mantenimiento de las unidades, fenómeno que Priscilla Connolly ha llamado la “cultura del no pago” (2006).<sup>11</sup> Empero, no coincido con dicho término, pues llevado al plano de la cultura y arrancado de su dimensión estructural, traslada la responsabilidad de pagar o no pagar las cuotas de mantenimiento en una cuestión de voluntad, sin tomar en cuenta las condiciones materiales de los habitantes quienes, en su situación de empobrecimiento y pérdida de poder adquisitivo, desplazan ese gasto —que en sentido estricto no es obligatorio— para destinar los recursos a cualquier otra necesidad más apremiante.

Lo anterior me lleva a proponer una distinción más de corte sociológico que urbanístico, inspirada en la tipología de Esquivel y Villavicencio (2005), y es que no se puede hacer tabula rasa de las particularidades de cada unidad habitacional y sus habitantes, pues si bien responden a un modelo de vivienda urbana cuyas características son similares, lo cierto es que las principales diferencias entre sí radican en el tamaño y las formas habitacionales, en las características de las áreas de uso social, en la ubicación y relación espacial con el entorno, en su estado de conservación, en las características de las familias que las habitan, y yo agregaría, en el tipo de población que concentran, que se distingue por la suma y estructura de los capitales<sup>12</sup> económico,<sup>13</sup> social<sup>14</sup> y cultural<sup>15</sup> con que cuentan (Bourdieu, 1986), sin dejar fuera otros elementos como su ubicación en la ciudad, su antigüedad y la relación que mantengan con otros actores, por ejemplo, los partidos políticos, las organizaciones de la sociedad civil, las autoridades delegacionales<sup>16</sup> y del Gobierno de la Ciudad de México, los empresarios, líderes locales, por mencionar sólo algunos de los actores principales que intervienen e imprimen de un cariz particular a cada una.

## Entre unidades habitacionales clasemedieras y populares. Una propuesta de tipología

Con base en una decena de recorridos de observación y de conversaciones informales con los habitantes, realizados entre 2017 y 2018 en cuatro unidades habitacionales de la Ciudad de México: dos ubicadas al norte (El Rosario<sup>17</sup> y Acueducto de Guadalupe<sup>18</sup>) y dos al sur (Torres de Chimalistac<sup>19</sup> y Villa Olímpica<sup>20</sup>), propongo —a manera de hipótesis a seguir profundizando— la siguiente tipología para abordar el análisis de las unidades habitacionales bajo la óptica del espacio social *reificado* y *jerarquizado* de Pierre Bourdieu (1999), lo que significa la materialización del espacio social en el espacio físico, atravesados ambos por relaciones de poder, dominación y violencia.

<sup>11</sup> Este fenómeno del “no pago” también lo han analizado Duhau *et al.* (1998), desde la noción del *free rider*, para describir a todos los vecinos que se aprovechan de los bienes colectivos, sin cumplir con su parte de la responsabilidad individual que les corresponde.

<sup>12</sup> El capital lo define Bourdieu (1986) como “trabajo acumulado (en su forma materializada o en su forma “incorporada”, forma corporatizada), que cuando es apropiada de forma privada, esto es, exclusiva, por un agente o grupo de agentes, los capacita para apropiarse de la energía social en la forma de trabajo vivo o reificado. Es un *vis insita*, una fuerza inscrita en las estructuras objetivas o subjetivas, pero es también un *lex insita*, el principio subyacente en las regularidades inmanentes del mundo social”.

<sup>13</sup> “Que es directa e inmediatamente convertible en dinero y puede estar institucionalizada en la forma de derechos de propiedad” (Bourdieu, 1986).

<sup>14</sup> “Formada de obligaciones sociales (conexiones), que bajo ciertas condiciones es convertible en capital económico y puede ser institucionalizado en la forma de títulos de nobleza” (Bourdieu, 1986).

<sup>15</sup> “Que es convertible, bajo ciertas condiciones, en capital económico y puede ser institucionalizado en la forma de calificaciones educacionales” (Bourdieu, 1986).

<sup>16</sup> Desde 2018, se llaman alcaldías como parte de la reforma política de 2016 ya señalada.

<sup>17</sup> Construida en 1972 por el Infonavit, se ubica en la Delegación Azcapotzalco.

<sup>18</sup> Construida en 1973 por Banobras, se ubica en la Delegación Gustavo A. Madero.

<sup>19</sup> Hasta el momento desconozco el año de construcción de esta unidad, ubicada en la Delegación Coyoacán.

<sup>20</sup> Construida en 1968 por Banobras y la Secretaría de Obras Públicas, ubicada en la Delegación Tlalpan.

Por un lado, ubico las unidades habitacionales populares, abiertas al tránsito de personas y vehículos, habitadas por población de bajos y medianos ingresos, localizadas en un espacio social desfavorable, cuya ubicación geográfica y antigüedad las mantiene en condiciones de degradación y decadencia. En esta tipología entrarían las unidades ubicadas al norte de la ciudad, que carecen de una unidad administrativa central encargada del cobro de cuotas de mantenimiento y, dado que este pago no es obligatorio, se considera por muchos de sus habitantes como un gasto innecesario, de tal manera que el mantenimiento de las unidades es, por decir lo menos, insuficiente.

Por otro lado, se encuentran las unidades habitacionales clasemedieras, representadas por las unidades ubicadas al sur de la ciudad, cuyos habitantes, al menos en el caso de las dos unidades visitadas, están relacionados con el mundo académico, en tanto que se encuentran cercanas a la Ciudad Universitaria de la Universidad Nacional Autónoma de México, perciben ingresos medios, pero sobre todo cuentan con capitales sociales y culturales más altos, lo que les permite entablar mejores relaciones entre sí y con otros actores clave para el devenir cotidiano: autoridades, partidos políticos u otros líderes. En estas unidades existe una unidad administrativa central encargada de recibir las cuotas de mantenimiento de cada una de las viviendas; además, están enrejadas, por lo que el acceso y tránsito de personas y pasajes está sumamente controlado por un cuerpo de seguridad privada, contratado por los mismos habitantes. Asimismo, es probable que sus habitantes perciban mejores ingresos, pero más aún, lo que prevalece es el capital cultural y social que, de algún modo, constriñe a los habitantes a pagar lo correspondiente con tal de no ser señalados por los vecinos como los morosos y con ello perder estatus o ponerlo en duda.<sup>21</sup>

Mi planteamiento es que esta dimensión social de los habitantes se reifica en el espacio físico de las unidades habitacionales y en el ambiente que impera en éstas.

### UH Acueducto de Guadalupe



FUENTE: foto de la autora (2016).

### UH El Rosario



FUENTE: Salazar (2016).

La dimensión física de las unidades habitacionales refleja, en buena medida, el tipo de población que las habita y que se expresa públicamente adentro y afuera de su vivienda, lo cual revela la suma y estructura de capitales con que cuentan. El aspecto físico se muestra a nivel de las viviendas en la pintura de los exteriores —que para mantener su característica de homogeneidad en el color y en el estilo debería brindarse por un mismo proveedor—, en la impermeabilización de los

<sup>21</sup> Un mecanismo de exhibición pública que han encontrado los administradores de este tipo de vivienda condominal, es el de pegar listas en las entradas o en los espacios comunes con los nombres de los deudores de las cuotas de mantenimiento.

techos, en el mantenimiento de azoteas, en la cantidad y acomodo de los automóviles, en la recolección de basura; a nivel de las áreas de uso común, en la asignación de lugares de estacionamiento por departamento o casa; en la poda, limpieza, iluminación y mantenimiento general, como pintura de las escaleras, puertas y rejas, cuidado de los juegos infantiles y demás inmobiliario, como aparatos para ejercitarse; y en el plano del espacio público en la dotación, mantenimiento y calidad en los servicios (agua, luz, transporte, vías de acceso seguras para peatones y automovilistas, saneamiento de calles, seguridad y vigilancia).

Entonces, si una unidad es habitada por población con un capital cultural y social elevado y con mayor poder adquisitivo, esto les facilitará destinar una parte de sus ingresos al pago de cuotas para el mantenimiento, lo cual generará los recursos necesarios para los requerimientos materiales de la unidad y también para el pago de seguridad y vigilancia privada, con el fin de mantener un ambiente tranquilo, seguro y confiable, e imprimirle un toque de exclusividad, lo que no significa que no se generen conflictos, pero la vía para resolverlos estará más regulada y será principalmente pacífica.

### Torre de Chimalistac



FUENTE: foto de la autora (2017).

### Villa Olímpica



FUENTE: foto de la autora (2018).

Por el contrario, en las unidades habitacionales populares se concentra población con menores capitales económicos, sociales y culturales, lo cual limita la capacidad de pago para el mantenimiento, abandonando a su suerte a cada uno de los habitantes, permitiendo entonces que sin el cuerpo de un conjunto de reglas hegemónicas y legítimas para la mayoría, sin la presencia de autoridades competentes, sin derechos ni sanciones claras, se facilite la imposición abusiva del propio parecer, lo que lleva a la generación de conflictos cotidianos entre los vecinos, que muchas veces se dirimen violentamente.<sup>22</sup>

Una cuestión directamente relacionada con el tipo de propiedad que impera en las unidades habitacionales es la propiedad en condominio, que en realidad supone la propiedad privada de la vivienda y la propiedad colectiva de las áreas comunes, jurídicamente regulada por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, correspondiente a la Procuraduría Social, que una vez más no tiene capacidad de sanción en caso de abuso o incumplimiento, límites que se expresan sobre todo en la propiedad de áreas comunes, pues los derechos y obligaciones de cada uno de los habitantes queda difusa y se presta a libre interpretación, a menos que exista un común acuerdo entre ellos, lo cual siempre estará sujeto a ser ignorado por alguna de las partes.

<sup>22</sup> Como ya he señalado en otro texto sobre la violencia como mecanismo de resolución de conflictos en una unidad habitacional popular (Meneses, 2018).

En los espacios comunes Emilio Duhau y Ángela Giglia identificaron el predominio de un orden predatorio, que consiste en:

la apropiación de lo que a uno “le toca”, del bien común, sin ver que ese bien común no puede y no debe ser dividido, la única forma de disfrutarlo es manteniendo su carácter de bien común indivisible. Pero en la lógica predatoria no sólo se vale apropiarse pedazos de lo que debería permanecer indiviso, sino que se asume también una suerte de derecho de precedencia: quien llegó primero se adueña de un elemento de uso común, y a partir del uso se establece un principio consuetudinario que es difícil de modificar (Duhau y Giglia, 2008: 325).

Un fenómeno cotidiano en la apropiación de lugares de estacionamiento, en la extensión de la vivienda propia hacia áreas comunes por medio de la autoconstrucción de cuartos, cocinas, balcones, escaleras, puertas de acceso, en la apropiación abusiva de los jardines, así como en la ausencia de seguridad y vigilancia, no se diga privada, sino pública, lo cual permite la comisión de una serie de delitos que crean un ambiente más hostil e inseguro para sus habitantes.

Por ello es importante diversificar las unidades habitacionales por el tipo de población que las habita, pero también a la población que las habita, de acuerdo con una serie de categorías sociales que diferencian la experiencia, según sea el género, edad y clase social, y que se expresan en la manera como se habita la vivienda al interior, así como en los espacios comunes, en las presencias y ausencias, en el riesgo o seguridad con que se pueda transitar, en los posibles conflictos y también en la posibilidad de crear acuerdos.<sup>23</sup>

En suma, si bien el abandono institucional ha obligado a los habitantes de las unidades habitacionales a encargarse, motu proprio, y asumir la responsabilidad en lo individual de sus viviendas, de su gestión, administración, mantenimiento y resolución de conflictos, en plena coincidencia con la ciudad neoliberal donde el Estado no interviene, o interviene lo menos posible a favor del interés público, no así en la protección de los intereses privados, la capacidad de responder a dicha obligación estará relacionada con la suma y estructura de los capitales económico, social y cultural de sus habitantes. Asimismo, la vía para resolver conflictos también será distinta, en la medida en que las unidades habitacionales clasemedieras cuentan con una unidad administrativa que concentra y gestiona recursos y conflictos, figura que en las unidades habitacionales populares es prácticamente inexistente.

Por último, estoy consciente de que la tipología que propongo pareciera dicotómica, incluso malinterpretada en el sentido de que quisiera adjudicar a la pobreza los problemas de deterioro y violencia que se presentan en las unidades habitacionales populares observadas. No huelga señalar que ésa no es mi intención. Sin embargo, es un hecho que en este tipo de unidades sin una administración central a cargo de gestionar recursos y conflictos, sus habitantes enfrentan mayores

<sup>23</sup> A propósito de estos marcajes, es notable la escasez de estudios que aborden las experiencias particulares y diferenciadas de los diversos grupos sociales que habitan las unidades habitacionales. Por ejemplo, poco sabemos sobre la experiencia de las niñas y niños dentro y fuera de sus hogares, tampoco de los adultos o de los adultos mayores, menos aun del papel y las vivencias de las mujeres jóvenes, pues los pocos trabajos que refieren específicamente a jóvenes en unidades habitacionales en realidad sólo consideran a los varones en tanto su presencia en el espacio público y las actividades que ahí realizan son más visibles para el ojo observador: practicar algún deporte, o beber y consumir drogas, como muestran los trabajos de Elena Azaola (1978), quien por medio de la aplicación de un cuestionario entre los habitantes de la unidad Nonoalco-Tlatelolco identificó que la mayoría de los vecinos culpaban a los jóvenes no habitantes de la unidad de la comisión de diversas conductas antisociales —en términos de la propia autora, quien partió del enfoque estructural funcionalista—; Aguilar *et al.* (1998) también exploraron la presencia de los jóvenes (en su mayoría varones), organizados en *bandas* y que socializaban en los espacios públicos de dos unidades habitacionales: una en el Distrito Federal (Iztacalco); la otra en el Estado de México (Ecatepec); e igualmente Villavicencio *et al.* (2005: 94) ubicaron la presencia de los jóvenes en los espacios de uso común de las unidades, llegando a la conclusión de que para los habitantes adultos dicha presencia en los espacios comunes y públicos de las unidades es vista con recelo, desconfianza y temor, lo cual los convierte en figuras sospechosas e indeseables para la convivencia pacífica entre vecinos: “la idea generalizada es que, después del horario vespertino, estas áreas se transforman en lugares poco agradables para ser visitados, especialmente en los conjuntos muy grandes, cuando no están cerrados. Aquí se trata de problemas producidos por bandas o grupos juveniles que no siempre habitan en el conjunto y que vienen a ocupar los espacios sociales”.

dificultades para resolver las necesidades cotidianas que impone la propiedad en condominio (privada de la vivienda hacia adentro, colectiva en los espacios comunes), al no contar con reglas claras y legítimas para la mayoría, al carecer de una figura de autoridad a la cual recurrir en caso de inconformidades, y ante las prácticamente inexistentes instancias encargadas de sancionar, en caso de incumplimiento o abuso, sobre lo que a cada uno corresponde, que en sí mismo está indefinido. Por ello sostengo que la capacidad de atender y resolver esos imperativos está directamente relacionada con los capitales con que cuentan sus habitantes, los cuales se reifican en el espacio social de las unidades y en su estado de abandono institucional, propio de la ciudad neoliberal.

## Reflexiones finales

Como hemos observado, la reconfiguración estatal, que ha pasado de un modelo corporativo predominante en el siglo xx al modelo neoliberal actual, se ha expresado en la reorientación de las políticas sociales, y el caso de la vivienda no es la excepción. De ser un Estado promotor de la vivienda social, que se materializó en las unidades habitacionales, ha pasado a ser un Estado garante de los intereses del mercado, dejando a su suerte a la población que debe hacerse cargo por cuenta propia de gestionar y solucionar las necesidades propias de estos entornos.

Pero la población no es homogénea, sino que cuenta con recursos y capitales diferenciados para hacerle frente a estos imperativos, aun cuando el tipo de vivienda que habite sea aparentemente similar, como ocurre con las unidades habitacionales. El organismo promotor, el tipo de crédito al que se tuvo acceso, la ubicación y antigüedad de la unidad, la desigualdad y segregación urbana han diferenciado a las unidades habitacionales entre sí, lo que me permite distinguir entre unidades habitacionales populares y unidades habitacionales clasemedieras, aun cuando ambas se enfrentan al abandono estatal.

Esta distinción está íntimamente relacionada con el tipo de población que las habita, diferenciada por la suma y estructura de sus capitales económico, social y cultural, así como por las relaciones que se entablen con otros actores del devenir de la ciudad; y es este espacio social de los habitantes el que se reifica y jerarquiza en el espacio físico de las unidades habitacionales y en el ambiente que impera en aquéllas. Sin embargo, además de lo ya expuesto, mis reflexiones finales las dirijo a la identificación de una serie de abandonos institucionales de las unidades habitacionales (sean populares o clasemedieras) en la ciudad neoliberal que se esquematizarían de la siguiente manera:

- La ausencia de Estado, a partir de las crisis económicas que llevaron a una redistribución de los fondos públicos, mermando con ello la generación de programas de vivienda social, así como la protección y el mantenimiento de las ya existentes, pues a pesar de que a nivel federal existía el Programa de Reordenamiento y Rescate de Unidades Habitacionales, y a nivel local el Programa Social “Ollin Callan” para las Unidades Habitacionales, hasta 2018 se había atendido únicamente al 17.9 por ciento del total de unidades en la Ciudad de México, con tareas muy puntuales, destinadas principalmente a la dotación de pintura, impermeabilización, albañilería e infraestructura hidráulica (Procuraduría Social de la Ciudad de México, 2017). Por lo tanto, este repliegue ha dejado a los habitantes a su propia suerte, obligándolos a asumir la responsabilidad de autogestionarse y autorregularse, sin una orientación previa ni acompañamiento cercano y constante por parte de las autoridades, lo cual ha derivado en un sinnúmero de problemáticas de distinto orden difíciles de resolver. Esta ausencia se expresa también en el predominio del mercado inmobiliario en la generación de vivienda privada —por encima de los programas de vivienda social—, que apunta a otras zonas de la ciudad fáciles de invertir por medio de nuevas construcciones, para resolver el problema de la sobreacumulación de capital y con ello generar nuevas ganancias. En este contexto, las unidades habitacionales, en su régimen de propiedad en condominio, no son blanco fácil para implementar el modelo de ciudad neoliberal, sino que se convierten más bien en un estorbo para el mercado inmobiliario.
- La ausencia de investigación, pues es notable la multiplicación de estudios sobre unidades habitacionales entre los ochenta y la primera década del siglo xxi, presentando después un desplazamiento del interés de los investigadores



hacia los *conjuntos urbanos* construidos en las periferias, adonde se dirigió la población de escasos recursos, aun con derecho a un crédito de vivienda social auspiciada por los organismos públicos y construida por las grandes empresas privadas, lo cual ha generado nuevas problemáticas, convertidas en temas de investigación con más auge actualmente, tal como el de la movilidad. Asimismo, se ha apostado por explorar la *gentrificación* de zonas antes degradadas y el repoblamiento de las áreas centrales de la ciudad donde se ha asentado el mercado inmobiliario por medio de una cantidad inaudita de nuevas construcciones.

- La ausencia de futuro, pues a pesar de un largo proceso de negociación entre una multiplicidad de actores para dar cuerpo a la primera Constitución Política de la Ciudad de México (2017), en ésta no se contempla de modo alguno la vivienda en unidades habitacionales, a pesar de ser habitadas por la tercera parte de la población de la ciudad, lo que expresa el borramiento y —una vez más— la intención de mantener en el olvido esta forma de vivienda urbana.

## Fuentes

Aguilar, M.A., C. Cisneros y M. Urteaga (1998). “espacio, socialidad y vida cotidiana en dos conjuntos habitacionales”, en M. Schteingart y B. Graizbord, coords., *Vivienda y vida urbana en la ciudad de México*. La acción del Infonavit. México: El Colegio de México.

Artículo 19 (2017). “Informe especial. Información oficial: la gran ausente después del sismo”, 29 de septiembre, en <<https://articulo19.org/informe19s/>>, consultada el 10 de octubre de 2017.

Asamblea Legislativa del Distrito Federal (2015). “Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal 2015. México: *Gaceta Oficial del Distrito Federal*.

Azaola, E. (1978). *Conducta antisocial en una unidad habitacional*. México: INACIPE.

Bizberg, I. (1990). “La crisis del corporativismo mexicano”, *Foro Internacional*, vol. 30, núm. 4 (abril-junio): 695-735.

Bourdieu, P. (1986). “The Forms of Capital”, en John G. Richardson, ed., *Handbook of Theory and Research for the Sociology of Education*. Nueva York: Greenwood Press (Trad. al español de Rubén Urbizagástegui Alvarado).

Bourdieu, P. (1999). *La miseria del mundo*. Trad. de Horacio Pons. Buenos Aires: FCE.

Brites, Walter F. (2017). “La ciudad en la encrucijada neoliberal. Urbanismo mercado-céntrico y desigualdad socioespacial en América Latina”, *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, vol. 9, núm. 3 (septiembre-diciembre): 573-585.

Carman, María, Neiva Vieira da Cunha y Ramiro Segura, coords. (2013). “Introducción. Antropología, diferencia y segregación urbana”, en *Segregación y diferencia en la ciudad*. Quito: Flacso Ecuador/Miduvi.

Castro, J., R. Coulomb, P. León y C. Puebla (2006). “Los desarrolladores privados y la vivienda de interés social”, en R. Coulomb y M. Schteingart, coords., *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*. México: UAM Azcapotzalco/Miguel Ángel Porrúa.

Connolly, P. (2006). “La demanda habitacional”, en R. Coulomb y M. Schteingart, coords., *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*. México: UAM Azcapotzalco/Cámara de Diputados/Miguel Ángel Porrúa.



- Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (Coneval) (2014). “Diagnóstico Programa de Reordenamiento y Rescate de Unidades Habitacionales” (junio), en <[http://www.coneval.org.mx/Informes/Evaluacion/Diagnostico/Diagnostico\\_2014/Diagnostico\\_2014\\_SEDATU\\_S253.pdf](http://www.coneval.org.mx/Informes/Evaluacion/Diagnostico/Diagnostico_2014/Diagnostico_2014_SEDATU_S253.pdf)>.
- Constitución Política de la Ciudad de México (2017).
- Coulomb, R. (2010). “Evolución reciente y situación actual del derecho a la vivienda”, en G. Garza y M. Schteingart, coords., *Desarrollo urbano y regional*. México: El Colegio de México.
- Duhau, E. y Á. Giglia (2008). *Las reglas del desorden*. México: UAM Azcapotzalco/Siglo XXI.
- Duhau, E., N. Mogrovejo y C. Salazar (1998). “Bienes colectivos y gestión vecinal en los conjuntos habitacionales del Infonavit”, en M. Schteingart y B. Graizbord, coords., *Vivienda y vida urbana en la ciudad de México. La acción del Infonavit*. México: El Colegio de México.
- Escalante Gonzalbo, Fernando (2017). *Historia mínima del neoliberalismo*. México: El Colegio de México/Turner.
- Esquivel Hernández, M. T. (2008). “Conjuntos habitacionales, imaginarios de vida colectiva”, *Iztapalapa. Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, núms. 64-65 (enero-diciembre): 117-143.
- Esquivel Hernández, M.T. y J. Villavicencio (2005). “Principales características de la vivienda”, en R. Coulomb, coord., *La vivienda en el Distrito Federal: retos actuales y nuevos desafíos*. México: GDF/Seduvi/INVI/Sedesol/Conafovi/UAM Azcapotzalco.
- Garay, G. de (coord.) (2004). *Modernidad habitada: multifamiliar Miguel Alemán, Ciudad de México, 1949-1999*. México: Instituto Mora.
- Garay, G. de et al., dir. (1999). *Mi multi es mi multi. Historia oral del multifamiliar Miguel Alemán (1949-1999)*. México: Instituto Mora/Conacyt, 60 min.
- García Peralta, B. (2016). *La vivienda y el Estado mexicano durante el siglo xx. Un enfoque desde la política económica*. México: IIS, UNAM.
- García, B. y C. Puebla (1998). “El Infonavit en el contexto de las políticas habitacionales”, en M. Schteingart y B. Graizbord, coords., *Vivienda y vida urbana en la ciudad de México. La acción del Infonavit*. México: El Colegio de México.
- Giglia, Á. (1998). “Vecinos e instituciones. Cultura ciudadana y gestión del espacio compartido” en N. García Canclini, coord., *Cultura y comunicación en la ciudad de México. Modernidad, multiculturalidad en la ciudad de México a fin de siglo*. México: UAM Iztaapalapa.
- Giglia, Á. (1996). “La democracia en la vida cotidiana”, *Alteridades*, vol. 6, núm. 11: 75-85.
- Harvey, D. (2010). “La ciudad neoliberal”, en M. Alfie, coord., *Sistema mundial y nuevas geografías*. México: UIA/UAM Cuajimalpa.

- Kemnitzer, W.J. (1963). "México en la Alianza para el Progreso", *Foro Internacional*, vol. 4, núm. 13 (julio-septiembre): 41-59.
- Meneses Reyes, M. (2018). "Jóvenes, violencia y espacio público en unidades habitacionales populares de la Ciudad de México", en J. López y M. Meneses Reyes, *Jóvenes y espacio público*. México: CEIICH/IIIS, UNAM.
- Patiño, L. (2006). "El Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste)", en R. Coulomby M. Scheingart, coords., *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*. México: UAM Azcapotzalco/Miguel Ángel Porrúa.
- Pírez, P. (2017). "Las heterogéneas formas de producción y consumo de la urbanización latinoamericana", *Quid* 16, núm. 6 (noviembre de 2016-octubre de 2017): 131-167.
- Pírez, P. (2014). "La mercantilización de la urbanización. A propósito de los 'conjuntos urbanos' en México", *Estudios Demográficos y Urbanos*, vol. 29, núm. 87): 481-512.
- Procuraduría Social de la Ciudad de México (2017). "Aviso por el cual se dan a conocer las Reglas de Operación del Programa Social "Ollin Callan", para las Unidades Habitacionales, Ejercicio Fiscal 2017", *Gaceta Oficial de la Ciudad de México*, 19 época, No. 255, Tomo III, 31 de enero.
- Puebla, C. (2006). "El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit)", en R. Coulomb y M. Scheingart, coords., *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*. México: UAM Azcapotzalco/Miguel Ángel Porrúa.
- Salazar, A. (2016). "Alberga El Rosario a 90 mil habitantes", *Milenio Diario*, 13 de noviembre, en <<https://www.milenio.com/estados/alberga-el-rosario-a-90-mil-habitantes>>.
- Scheingart, M. y B. Graizbord, coords. (1998). *Vivienda y vida urbana en la ciudad de México. La acción del Infonavit*. México: El Colegio de México.
- Theodore, N., J. Peck y N. Brenner (2009). "Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados", *Temas sociales*, núm. 66 (marzo).
- Villavicencio, J. y A.M. Durán Contreras (2003). "Treinta años de vivienda social en la Ciudad de México: nuevas necesidades y demandas", *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. 7, núm. 146.
- Villavicencio, J., A.M. Durán, M.T. Esquivel y Á. Giglia (2000). *Condiciones de vida y vivienda de interés social en la Ciudad de México*. México: UAM Azcapotzalco/Miguel Ángel Porrúa.