Martha Schteingart y Boris Graizbord
coordinadores

VIVIENDA Y VIDA URBANA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

La acción del Infonavit

EL COLEGIO DE MÉXICO

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

CENTRO DE ESTUDIOS DEMOGRÁFICOS
Y DE DESARROLLO URBANO

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

Martha Schteingart y Boris Graizbord
(Coordinadores)

EL COLEGIO DE MÉXICO

331.833097225
V861

Vivienda y vida urbana en la ciudad de México. La acción del Infonavit / Martha Schteingart y Boris Graizbord, coord.-- México : El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano, 1988.
448 p.

ISBN 968-12-0842-0

1. Vivienda-México (Ciudad). 2. Política habitacional-México (Ciudad). 3. Urbanización-México (Ciudad). 4. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, México. 5. Vivienda popular-México (Ciudad). I. Schteingart, Martha, coord. II. Graizbord, Boris, coord.

Open access edition funded by the National Endowment for the Humanities/Andrew W. Mellon Foundation Humanities Open Book Program.

The text of this book is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International License: https://creativecommons.org/licences/by-nc-nd/4.0/

Primera edición, 1998

D.R. © El Colegio de México
Camino al Ajusco 20
Pedregal de Santa Teresa
10740 México, D. F.

ISBN 968-12-0842-0

Impreso en México

ÍNDICE

Presentación, *Martha Schteingart* y *Boris Graizbord*

I. El Infonavit en el contexto de las políticas habitacionales, *Beatriz García* y *Claudia Puebla* 9

1. Los programas de vivienda en el contexto económico de las dos últimas décadas 21
2. Aspectos generales del Infonavit 32
3. Sistema de promoción, gestión y asignación de los créditos para los programas habitacionales del Infonavit 38
4. Condiciones crediticias del Infonavit 44
5. Reflexiones acerca de la reforma del Infonavit 54
6. La acción del Infonavit en la ZMCM 56
7. La producción de conjuntos habitacionales del Infonavit en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México 70

II. Selección y análisis de seis conjuntos habitacionales de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, *Martha Schteingart* y *Javier Camas*

1. Selección y presentación de los conjuntos 87
2. Los resultados de la encuesta 102
3. Los conjuntos habitacionales en el contexto de sus respectivas delegaciones y municipios 169

III. Bienes colectivos y gestión vecinal en los conjuntos habitacionales del Infonavit, *Emilio Duhau, Norma Mogrovejo, Clara Salazar*

1. Aspectos metodológicos 183
2. Tenorios I y II: los costos de la propiedad en condominio 189
3. Santa Fe: un conjunto en un entorno problemático 211
4. Iztacalco: una identidad urbana conflictiva 226
5. San Pablo Tultepec: un conjunto para la clase obrera en la periferia 257
6. Valle de la Hacienda: entre la unidad habitacional y el fraccionamiento periférico 277
7. Federación Ecatepec: problemas insolubles en un sitio inadecuado 295
8. Conclusiones 322

IV. Espacio, socialidad y vida cotidiana en los conjuntos habitacionales, *Miguel Ángel Aguilar, César Cisneros* y *Maritza Urteaga*

1. Introducción 341
2. Espacio cotidiano, socialidad e identidad 352
3. Recorridos y vialidad 376
4. Jóvenes y espacio en conjuntos habitacionales 383
5. Conclusiones 394

Conclusiones generales, *Martha Schteingart* y *Boris Graizbord* 401

Bibliografía 415

Anexos 421

PRESENTACIÓN

MARTHA SCHTEINGART
BORIS GRAIZBORD

1. ANTECEDENTES Y ASPECTOS CONCEPTUALES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

por el contrario, muchos conjuntos habitacionales están destinados a los sectores más pobres de la sociedad urbana. Por esta razón, la sociología urbana latinoamericana ha dedicado mucho mayores esfuerzos al analizar los asentamientos irregulares, que los conjuntos habitacionales, los que a pesar de sus problemas representan, al parecer, situaciones mucho menos críticas para sus habitantes.

En cuanto a la relación de los habitantes de estos conjuntos con su entorno, se puede decir que en general fue mala, sobre todo en sus comienzos, según revelaban publicaciones y medios de difusión. Sin embargo, las encuestas sociológicas serias sobre las opiniones de estos habitantes mostraban que estaban satisfechos, aunque muchos de ellos hubieran preferido habitar en viviendas individuales.

Para comprender las particularidades de los conjuntos habitacionales es necesario investigar en qué condiciones se crearon, para qué tipo de población, de acuerdo con qué normas económicas y presupuestos sociales. Así, este marco de vida se define por sus especificidades geográficas, sus equipamientos y los de sus zonas vecinas, su esquema urbanístico, sus formas arquitectónicas y su composición sociodemográfica.

Muchos estudios sobre estos conjuntos se han orientado, precisamente, hacia el nivel de *satisfacción* que expresa la población con respecto a este tipo de hábitat, lo cual permite comprobar qué distancia existe entre los proyectos de conjuntos habitacionales y las necesidades reales de las familias que los ocupan. Dichos estudios generalmente toman en cuenta los problemas que aquejan a la población de los conjuntos, tanto dentro de los mismos como con el vecindario inmediato. Se ha afirmado, asimismo, que para evaluar los resultados es necesario compararlos con los de estudios efectuados en otros tipos de hábitat, porque podría suceder que en todos los casos se dieran respuestas contradictorias similares. Además, la cuestión de la satisfacción depende de las características sociales y personales de la población; por lo que es importante tomar en cuenta a qué elementos particulares se refiere (la distancia al trabajo o la cercanía a amigos y parientes pueden tener significados distintos según el tipo de población involucrada).

Entonces, la satisfacción de la población depende, no sólo de que disponga o no de los recursos materiales para la vida diaria, sino también del lugar que ocupan las familias en la sociedad urbana, de su propia percepción del ambiente físico y social, del ingreso o la categoría ocupacional del jefe de hogar, así como de la etapa del ciclo y la trayectoria familiares. Así pues, los juicios emitidos nunca son independientes de las condiciones psicosociales de los sujetos.

Algunos estudios han mostrado que en una época de crisis de la vivienda, que impedía a las categorías de clase media mejorar su condición habitacional, se notaba que los juicios de la población eran más negativos y se hablaba de la monotonía de los conjuntos, ya que la uniformidad de la arquitectura no correspondía a la diversidad de las situaciones sociales. En otras circunstancias, los juicios de la población menos pobre, o en ascenso, no son tan desfavorables, ya que para ellos los conjuntos son más cómodos que las viejas viviendas. Pero los juicios también dependen de las condiciones de producción de los conjuntos, es decir, de las posibilidades de elegir que tiene la población. Los estudios citados han mostrado que la población más satisfecha con los conjuntos eran los obreros, los empleados y los cuadros medios, con posibilidades de ascenso social. Éstos estaban más contentos con la vivienda que con el conjunto, debido a que esas viviendas les daban un confort que no podrían encontrar en otras formas habitacionales de las ciudades (Lamy, 1971).

La idea de confort en la vivienda ha cambiado cualitativa y cuantitativamente, y se ha vuelto una mercancía de masas. Después de 1920, sobre todo en Estados Unidos (y después en Europa), el confort físico ya no era privilegio de una parte de la sociedad; era accesible a la mayoría (Rybczynski, 1987). Esta democratización del confort se debió a la producción en masa y a la industrialización, cuyos efectos no han sido los mismos en países como México, donde su difusión ha sido mucho más limitada.

En la literatura se acepta plenamente que existe una correlación entre el diseño arquitectónico y físico-espacial, las pautas de vida social y comunitaria, y las patologías sociales. Por ejemplo, se reconoce que la delincuencia y los actos ilícitos se asocian a las altas densidades y a los grandes conjuntos habitacionales. Por otra

parte, en éstos la estandarización del producto diseñado limita la satisfacción de funciones, no sólo dentro de la vivienda, sino también en el espacio público. Se carece, entonces, de espacios habitables que ofrezcan privacía o que resuelvan necesidades individuales y, por otro lado, no se facilitan la convivencia comunitaria y las actividades sociales. Los equipamientos y servicios como la escuela primaria, el comercio básico, los centros de reunión, mercado sobre ruedas, servicios médicos, lugares de culto, servicios administrativos, correo, teléfono público, etc., suelen introducirse con cierto retraso, aun en los países desarrollados.

Otro problema que frecuentemente se señala en los estudios es que las obras no se apegan a los proyectos, sobre todo en lo que se refiere a la falta de instalaciones colectivas, a la densificación por aumento del número de viviendas, a la disminución de las áreas verdes o de esparcimiento y al aumento de gastos y de costos.

Otros aspectos que se relacionan con la patología social y la habitabilidad son los que se refieren a la integración comunitaria y estética, que dependen de los niveles educativos, características ocupacionales y demográficas de las familias, así como de su capital cultural. Una cosa es el comportamiento latente de la población y de los grupos por origen de clase, educación, ingresos o cultura (los deseos conscientes se expresan y, por lo tanto, son identificables), y otra cosa son las necesidades inconscientes que no pueden conocerse sino a partir de una observación sistemática y "científica". Se puede decir que el diseño controla sólo de manera limitada la vida social, y esto es válido tanto para la vivienda como para el espacio público de los conjuntos (Brolin y Zeisel, 1973).

Como ya hemos señalado, no es fácil considerar de antemano todos los cambios que pueden ocurrir en los nuevos conjuntos, como tampoco resulta fácil para los residentes recién llegados ajustarse rápidamente al nuevo ambiente. Por eso es necesario llevar a cabo estudios longitudinales y, así, dar seguimiento a las familias que cambian su ubicación dentro de la metrópoli (Michelson, 1973). Sin embargo, con preguntas sobre el último movimiento habitacional y el pasado reciente de las familias, es posible conocer sus pautas de comportamiento y su nivel de satisfacción "antes y ahora".

En fin, los desajustes pueden ser consecuencia de varios factores: la falta de planeación y el mal diseño de los conjuntos; las dificultades psicosociales de los distintos grupos para adaptarse a su nuevo ámbito residencial; y la relación entre los atributos sociodemográficos de las familias y las características físicas de las viviendas.

Hasta aquí hemos tratado de revisar las definiciones y problemas que consideramos más importantes, señalados en la literatura internacional sobre conjuntos habitacionales, poniendo énfasis en los trabajos que estudian la vida social en la vivienda, el comportamiento de los individuos y las relaciones que se establecen entre ellos en el interior de la vivienda y de los conjuntos. Esta selección no fue gratuita, sino que estuvo determinada por el tipo de análisis que hemos realizado de los conjuntos del Infonavit, de manera que estos elementos teóricos y generalizaciones basadas en otros trabajos pudieran servir de base para interpretar los resultados del estudio.

Por otra parte, cabe aclarar que también se han analizado, sobre todo a partir de los años setenta, los actores sociales y los mecanismos económicos y financieros que han incidido en el diseño, construcción, gestión y utilización de los elementos componentes de los conjuntos (Preteceille, 1976; Schteingart, 1989). Esos estudios han dejado en claro el importante papel del Estado en la producción de los conjuntos, pero también cómo la articulación de diferentes tipos de actores públicos y privados incide en la oferta de viviendas y en sus características socioespaciales.

2. Presentación del estudio sobre conjuntos habitacionales del Infonavit

En esta investigación nos propusimos analizar los problemas físicos, sociales, psicológicos y de gestión que se presentan en conjuntos habitacionales del Instituto Nacional del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) localizados en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), con el objeto de mostrar sus éxitos y fracasos, sus principales problemas, así como el grado de satisfacción de sus habitantes, tanto con su vivienda como con el conjunto.

Si bien el Instituto ha cambiado su forma de operación y en la actualidad ya no tiene un papel central en la promoción y construcción de conjuntos habitacionales en el país, se ha considerado indispensable hacer un balance de su gestión anterior, reconociendo sus aciertos y sus fallas, que de alguna manera deberían tomarse en cuenta en la nueva etapa de la institución.

Para llevar a cabo el estudio seleccionamos seis conjuntos habitacionales, tres ubicados en el Distrito Federal (Iztacalco, Santa Fe y Tenorios) y tres en los municipios conurbados del Estado de México (Federación Ecatepec, Valle de la Hacienda y San Pablo Tultepec), que representan diferentes etapas de la acción del Instituto así como distintos tamaños y localizaciones de los mismos dentro de la ZMCM. Si bien no se trata de una muestra representativa de todos los conjuntos que Infonavit produjo en la Zona Metropolitana, sí podemos afirmar que cubre un amplio espectro de situaciones.

El libro consta de cuatro partes. En la *primera* se describen, de manera general, las acciones del Infonavit en el país y en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, en el contexto de la cambiante política habitacional del Estado mexicano, con especial atención en los problemas financieros que han caracterizado las tres etapas de la gestión del Instituto. Esta parte culmina con una descripción de los conjuntos habitacionales que ha realizado el Infonavit en la ZMCM.

En la *segunda* parte, después de exponer los métodos utilizados para seleccionar los seis casos de estudio y para realizar una encuesta a una muestra representativa de familias que habitan los conjuntos, se presentan los resultados de la encuesta, referidos a las características sociodemográficas y socioeconómicas de la población, a su procedencia, a la adecuación de los hogares a la vivienda actual, para finalizar con la comparación entre las características de la población de los conjuntos y la que habita en las delegaciones y municipios respectivos (basada en los datos de la citada encuesta y en los del último Censo de Población y Vivienda).

En la *tercera* parte se analiza en detalle la situación física y de mantenimientos de cada uno de los conjuntos seleccionados, sus problemas de administración y gestión, así como los conflictos que

han surgido entre diferentes agentes sociales. Este análisis se basa en entrevistas con informantes clave de cada conjunto (administradores, representantes vecinales, autoridades locales, etcétera).

En la *cuarta* parte se presentan los resultados de un estudio en profundidad, aplicado sólo en dos de los conjuntos seleccionados (Iztacalco y Federación Ecatepec), con el fin de conocer cómo los distintos grupos de la población (niños, adolescentes, adultos, hombres y mujeres) usan los espacios, y qué problemas surgen o se perciben como los más importantes a partir de su experiencia cotidiana. Este estudio ha implicado un contacto directo con los citados grupos, a través de reuniones organizadas en los dos conjuntos objeto de esta parte de la investigación.

El libro finaliza con una síntesis de los aspectos más importantes que surgieron en las diferentes partes de la investigación, y con algunas conclusiones generales que pueden servir para evaluar proyectos habitacionales y para orientar acciones futuras en este campo.

Varias estrategias de investigación, desarrolladas por especialistas de diferentes disciplinas, se incluyen en este estudio. Las técnicas de análisis cuantitativo (de información censal, de estadísticas provistas por el Instituto, o de datos provenientes de una encuesta aplicada a 382 hogares de los seis conjuntos seleccionados) se han combinado con técnicas más cualitativas (entrevistas a informantes clave y reuniones con algunos grupos de la población de los conjuntos) para enriquecer esta investigación.

3. Reconocimientos y agradecimientos

Este estudio fue realizado en un tiempo relativamente corto, y en su elaboración participó un amplio grupo de investigadores de varias instituciones académicas.

La investigación se llevó a cabo, básicamente, durante 1994, en el Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano (CEDDU) de El Colegio de México, por expreso encargo del licenciado José Francisco Ruiz Massieu, entonces director general del Infonavit, al profesor Gustavo Cabrera Acevedo, director del CEDDU. La coordinación de los trabajos estuvo a cargo de Boris Graizbord

y Martha Schteingart, quienes participaron en la formulación del proyecto, definieron sus alcances, seleccionaron los conjuntos que habrían de analizarse y discutieron con los funcionarios del Infonavit y con los investigadores participantes los contenidos del estudio. Rosa María Rubalcava, que en el momento de llevarse a cabo la investigación era profesora-investigadora del Centro de Estudios Sociológicos de El Colegio, asesoró en la elaboración del cuestionario que se aplicó y de la muestra representativa de los hogares que serían entrevistados. Martha Elba Gómez, de la Unidad de Cómputo de El Colegio, se encargó del análisis de frecuencias de la información surgida de la encuesta, así como del cruzamiento de variables, lo que permitió profundizar en el estudio de la población y su vivienda. María de Lourdes Sánchez, Antonio Vieyra, César Ibáñez y Javier Camas colaboraron en el diseño y levantamiento de la encuesta; obtuvieron y procesaron la información brindada por el Infonavit; trabajaron con los resultados y fueron los soportes imprescindibles de la investigación. Es necesario reconocer el apoyo brindado por el director de la Unidad de Cómputo y el personal administrativo del CEDDU, en particular de Lourdes González, Irma Palacios, Elizabeth Evia y Estela Esquivel.

El profesor Gustavo Cabrera, director del CEDDU, facilitó la elaboración del estudio, permitiendo que éste se realizara sin contratiempos en un periodo excepcionalmente corto. Los investigadores que realizaron los análisis y que figuran en los distintos capítulos de este libro pertenecen a El Colegio de México a excepción de Beatriz García, investigadora del Instituto de Investigaciones Sociales de la Universidad Nacional Autónoma de México (IIS-UNAM); Emilio Duhuo, profesor-investigador del Departamento de Sociología de la Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco; Miguel Ángel Aguilar, César Cisneros y Maritza Urteaga, profesores-investigadores del Departamento de Sociología de la Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Iztapalapa.

En el Infonavit nos dieron múltiples facilidades. El ingeniero Rafael Catalán, asesor del director general, y el licenciado Salvador Villaseñor, subdirector jurídico del Instituto, dieron seguimiento y aliento a la investigación, cuidando que el flujo de la información solicitada fuera expedito. El licenciado Miguel Barreto puso a

nuestra disposición sus conocimientos sobre conjuntos habitacionales y sobre las funciones del Instituto, y facilitó el contacto con el personal y el acceso al acervo de datos. El ingeniero Camerino Sánchez, por indicaciones del actuario Gastón Espinoza, nos cedió su valioso tiempo para que pudiéramos acceder a los archivos, y el mismo actuario Espinoza proporcionó las listas de los acreditados de los conjuntos seleccionados, mientras que el licenciado Armando Balmori nos entregó información sobre inversión y número de viviendas. El arquitecto Ernesto Alba y el doctor José Luis Mécatl, junto con el licenciado Barreto, resolvieron nuestras dudas y nos ayudaron en la selección de los seis conjuntos analizados. No menos importante fue el apoyo brindado por el personal del Infonavit en Tlalnepantla, encabezado por el señor Luis Miguel Vega, al atender nuestras demandas de información en esa entidad, que corresponden a la delegación regional del Infonavit en el Estado de México. A todos ellos nuestro reconocimiento.

No podemos dejar de agradecer a los encuestadores, a las familias encuestadas, a los administradores de los conjuntos habitacionales y a otros informantes clave por su desinteresada colaboración; así como al licenciado Alfredo del Mazo y a su jefe de asesores, doctor Víctor Bravo Ahúja, por habernos autorizado la publicación de este estudio.

I. EL INFONAVIT EN EL CONTEXTO DE LAS POLÍTICAS HABITACIONALES

Beatriz García
Claudia Puebla

1. Los programas de vivienda en el contexto económico de las dos últimas décadas

Describiremos a continuación los aspectos generales de la política de vivienda, y en particular del Instituto Nacional del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), en el contexto económico de las últimas décadas, para entender los alcances y limitaciones del sistema crediticio aplicado por las distintas instituciones.

El financiamiento de vivienda en las dos últimas décadas ha estado influido por múltiples hechos económicos, sociales y políticos, que han determinado sus tres etapas: la de aumento de la oferta y condiciones favorables para su acceso; la de mantenimiento de la producción con altos niveles de subsidio y acelerada descapitalización de los organismos y, más recientemente, la de desregulación, minimización de los subsidios y maximización de la recuperación de las inversiones, en la que se ha delegado un mayor protagonismo en los sectores privados de la construcción y de la banca.

El gobierno federal comenzó a intervenir en materia de financiamiento de la vivienda en 1925, cuando creó el Programa de Créditos para Empleados Federales, el que más tarde, en 1934, facultó al Departamento del Distrito Federal para la construcción de viviendas económicas destinadas a los empleados de menores ingresos. Asimismo, cuando en 1943 se creó el Instituto Mexica-

no del Seguro Social, éste también empezó a financiar programas habitacionales para sus derechohabientes. En 1947, el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas (Banobras), a través del Fondo de Casas Baratas (luego Fondo de Habitaciones Populares), intensificó los programas habitacionales dirigidos a los sectores medios y bajos de la población. Pero las investigaciones sobre los principales problemas relacionados con la vivienda no comenzaron hasta 1954, con la creación del Instituto Nacional de la Vivienda (Sedue, 1990).

La reforma en 1962 a la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares posibilitó la creación, por medio del Banco de México, de los Fideicomisos, el Fondo de Operación y Descuento Bancario de la Vivienda (Fovi) y el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda (Foga); estableciéndose por primera vez un importante flujo de créditos destinados a la vivienda de *interés social*. Los créditos que cubrían 80% del costo de la vivienda presentaban condiciones accesibles con respecto al enganche y a las cuotas correspondientes para el pago de la deuda (Garza y Schteingart, 1978).[1]

Fue hasta 1972 cuando el Estado implementó un novedoso e importante programa para el financiamiento de la vivienda, creando los fondos nacionales de la vivienda: Infonavit, Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado (Fovissste) y Fondo de la Vivienda para los Militares (Fovimi). Estas instituciones tuvieron como antecedente la Constitución de 1917 y la Ley Federal del Trabajo de 1931, que estableció la obligación de los patrones a proporcionar vivienda a sus trabajadores, pero sin indicar los mecanismos concretos para hacerlo. Al no existir una reglamentación más específica ni los canales institucionales necesarios, dicha obligación no se cumplió. Como respuesta a ello, en febrero de 1972, durante el gobierno de Luis Echeverría, se realizaron reformas al Artículo 123 constitucional y a la Ley Federal del Trabajo, y se promovió la ley que creaba el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Tra-

[1] Las tasas de interés eran de 10 a 12% anual. De esta manera, conjuntamente con el Programa Financiero de la Vivienda (PFV), se produjo en esa década (1962-1972) un promedio de 20 800 unidades anuales de vivienda en el país.

bajadores (Infonavit); especificándose que los patrones tenían la obligación de aportar a dicho fondo 5% del salario de sus trabajadores. Posteriormente se crearon los otros dos fondos.

El gran esfuerzo promovido por el Estado para atender la demanda habitacional por medio de los distintos sistemas y organismos creados, tanto nacionales como estatales, estuvo condicionado a lo largo de estas dos últimas décadas por los altibajos del proceso económico del país, en el que se distinguen así tres etapas: *1*) de 1972 a 1981, en la que se observa un crecimiento económico a pesar de la crisis de 1977; *2*) de 1982 a 1987, caracterizada por un proceso de gran inestabilidad económica con altas tasas de inflación y disminución de la inversión pública y, *3*) de 1988 hasta 1994, de reajuste económico, control de la inflación y los salarios.

Durante la primera etapa, el Estado empezó a enfrentar en forma masiva el problema habitacional del país con la apertura de programas de gran cobertura social, que atendieron de manera permanente a sectores específicos de la población para que pudieran acceder a la vivienda. Importantes programas surgieron en esta década cuando el PIB tuvo un crecimiento promedio anual de 7.9% y la construcción de 10.7% (véase el cuadro 1). Al inicio de la década se transformó el Instituto Nacional de la Vivienda en el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad (Indeco), que en ese periodo llegó a participar con 16% de las unidades terminadas en el país. El Infonavit y el Fovissste surgieron justamente cuando el crecimiento anual del PIB era de 8.5% y el de la construcción de 17.6 por ciento.

En esa década, el crecimiento promedio anual del salario mínimo fue de 23.18%; el de los precios al consumidor de 21.7%, y el de los costos de la construcción de 25.2% (véase el cuadro 2). De ahí las bondades crediticias de los diferentes sistemas: los créditos otorgados a través del Programa Financiero de la Vivienda (PFV) requerían un enganche de 5% y una amortización del crédito en 15 años con tasas de interés de 6% para familias de escasos recursos, y para las promociones privadas, destinadas a familias de ingresos medios, el pago inicial debía cubrir 20%, a tasas de interés de entre 9 y 14% anuales. En el caso de los acreditados del Infonavit y el Fovissste, las tasas de interés fueron de 4% anual y el plazo de los créditos de 15 años.

CUADRO 1
Tasas de crecimiento del PIB nacional y de la construcción (1972-1993)

Año	PIB nacional (porcentaje)	Tasa promedio anual	Construcción (porcentaje)	Tasa promedio anual
1972	8.5		17.6	
1973	8.5		15.8	
1974	6.1		5.9	
1975	5.6		5.9	
1976	4.2		4.6	
1977	3.5		-5.3	
1978	8.2		12.4	
1979	9.2		13.0	
1980	8.3		12.4	
1981	8.8	7.88	14.4	10.74
1982	-0.6		-7.1	
1983	-4.2		-19.2	
1984	3.6		5.4	
1985	2.6		2.7	
1986	-3.6		-10.3	
1987	1.7	-0.10	2.8	-5.14
1988	1.2		-0.1	
1989	3.3		2.1	
1990	4.5		7.0	
1991	3.6		2.4	
1992	2.8		7.8	
1993	0.4	2.63	3.1	3.71

Fuente: Centro Impulsor de la Construcción y la Habitación, A.C., *Catálogo de la construcción*, México, CIHAC, 1993.

El Infonavit se constituyó inmediatamente en el organismo con mayor producción de vivienda en ese periodo, con 266 564 unidades terminadas, que representan 37.69% del total nacional (véase el cuadro 3). Es importante señalar esto, ya que la producción de este organismo estuvo orientada en su mayor parte (alrededor de 75%), a trabajadores de bajos ingresos, de hasta dos salarios mínimos.

Por el contrario, entre 1982 y 1987 se registró un agudo proceso inflacionario generalizado que deterioró el poder adquisitivo de los salarios y las tasas de recuperación de los financiamientos

CUADRO 2
Evolución de los costos de edificación de la vivienda en relación con el salario mínimo y con los precios al consumidor (Deflactados en 1980=100)

Año	*Salario mínimo*	*Tasa de crecimiento (porcentaje)*	*Precios al consumidor*	*Tasa de crecimiento (porcentaje)*	*Costos de edificación de la vivienda**	*Tasa de crecimiento (porcentaje)*	*Costo de los materiales*	*Tasa de crecimiento (porcentaje)*
1973	27.7		26.8		21.5		20.7	
1974	33.5	35.6	33.2	23.9	27.4	27.4	26.3	27.1
1975	38.9	16.1	38.2	15.1	31.7	15.7	30.7	16.7
1976	51.0	31.1	44.2	15.7	39.6	24.9	37.9	23.5
1977	65.3	28.0	57.0	29.0	52.1	39.6	49.0	29.3
1978	73.6	12.7	67.0	17.5	62.0	19.0	58.7	19.8
1979	84.7	15.1	79.2	18.2	77.5	25.0	75.1	27.9
1980	100.0	18.1	100.0	26.3	100.0	29.0	100.0	33.2
1981	128.8	28.8	28.0	28.0	129.0	29.0	127.7	27.7
1982	180.4	40.1	203.3	58.8	199.7	54.8	197.2	54.4
1983	302.0	67.4	410.5	101.9	367.2	83.9	389.0	97.3
1984	463.5	53.5	679.2	65.5	574.4	56.4	611.8	57.3
1985	717.3	54.8	1 071.5	57.8	891.8	55.3	960.4	57.0
1986	1 209.6	68.6	1 995.4	86.2	1 592.0	78.5	1 752.2	82.4
1987	2 603.6	115.2	4 626.0	131.8	3 861.6	142.6	4 400.9	151.2
1988	4 883.9	87.6	9 907.1	114.2	8 276.8	114.3	9 780.2	122.2
1989	5 506.4	12.7	11 889.3	20.0	8 840.1	6.8	10 306.4	5.4
1990	6 320.6	14.8	15 057.9	26.7	10 291.4	16.4	12 578.9	22.0
1991	7 446.8	17.8	18 470.5	22.7	12 548.1	21.9	15 555.9	23.7
1992	8 177.5	9.8	21 334.0	15.5	14 136.5	12.7	17 575.5	13.0
1993	8 754.6	7.1	23 598.3	10.6	15 457.8	9.3	18 384.7	4.6

* Materiales y mano de obra.

Fuente: Centro Impusor de la Construcción y la Habitación, A.C., *Catálogo de la construcción*, México, CIHAC, 1993.

CUADRO 3
Vivienda terminada. Unidades concluidas según programa
(1973-1992)

	1973-1981	*Porcentaje*	*1982-1987*	*Porcentaje*	*1988-1992*	*Porcentaje*	*Total*	*Porcenatje Total*
Total de organismos	707 315	75.11	858 061	94.46	768 675	95.17	2 334 051	88.3
Infonavit	266 564	37.69	360 421	42	286 691	37.3	913 676	39.15
Fovissste	77 300	10.93	27 674	3.23	20 751	2.7	125 725	5.39
Fovi/Banca	187 397	26.49	422 461	49.23	208 154	27.08	818 012	35.05
Sociedad Nacional de Crédito*	0	0	0	0	215 986	28.1	215 986	9.25
Otros organismos	176 054	24.89	47 505	5.54	37 093	4.83	260 652	11.17

* Para el año de 1992, este renglón cambia a Sociedades de Crédito-Banca.
Fuente: Infonavit, *Agenda Estadística 1994*, Coordinación General de Informática; Infonavit, *Informes anuales de actividades 1973-1992*.

de la vivienda. En este periodo el PIB tuvo un crecimiento promedio de -0.10% anual (en 1983 llegó a -4.2%); igualmente, la tasa del PIB de la construcción mostró una caída promedio de -5.14% anual (en 1983 llegó a -19.2%) (véase el cuadro 1). Durante ese periodo, la inflación anual promedio fue de 113.5% (en 1987 alcanzó su nivel más alto: 159.2%) (véase el cuadro 4). Asimismo, los costos de edificación de la vivienda aumentaron en promedio 78.6% al año (véase el cuadro 2).

CUADRO 4
Inflación anual acumulada. México
(1970-1993)

Años	*Porcentaje*	*Inflación promedio anual (porcentaje)*
1970	4.80	
1971	5.20	
1972	5.50	
1973	21.30	
1974	20.70	
1975	11.20	
1976	27.20	
1977	20.70	
1978	16.20	
1979	20.00	
1980	29.80	
1981	28.70	19.21
1982	98.80	
1983	80.80	
1984	59.20	
1985	63.70	
1986	105.80	
1987	159.20	113.5
1988	51.70	
1989	19.70	
1990	26.50	
1991	17.30	
1992	11.90	
1993	8.00	27.02

Fuente: Nacional Financiera S.N.C., *La economía mexicana en cifras*, México, Nafin, 1986.

Se pueden observar en este periodo dos aspectos significativos: *1*) la producción de vivienda se mantuvo en un ritmo creciente y, *2*) las tasas de interés aplicadas a los créditos no siguieron los índices inflacionarios.

A pesar de la crisis económica, de las políticas de ajuste y de la reducción del gasto público, fue muy importante la acción de los distintos organismos. Esta discrepancia entre la intervención estatal en la promoción de vivienda y la política general de gasto público se explica porque la inversión para la producción de vivienda no es propiamente pública: alrededor de 85% de dicha inversión provino de los depósitos bancarios de particulares (encaje legal) para el Programa Financiero de la Vivienda (PFV/Fovi-Banca), de los aportes patronales privados y estatales de 5% (Infonavit, Fovissste), y de la exigua recuperación de los créditos hipotecarios. Igualmente, no debe descartarse el interés del gobierno y de los empresarios de la construcción en asegurar la sobrevivencia de este sector de la industria, fuertemente afectado por la crisis económica, que es una importante generadora de empleos.

En relación con los ocho años del periodo anterior, en los que se concluyeron 707 315 unidades de viviendas, en los cinco años que van de 1982 a 1987 se construyeron 858 061 unidades, lo cual implicó 21.3% de aumento respecto de la cifra presentada para la etapa anterior (1972-1988). Igualmente, el Infonavit aumentó su producción en 35.2% (de 266 564 a 360 421 unidades construidas), y su participación en la producción nacional de vivienda pasó de 37.7 a 42% (véase el cuadro 3).

Debido a la resistencia de algunos sectores y a una cierta inercia[2] no se ajustaron las tasas de interés a la inflación. No obstante, y como consecuencia de la acelerada descapitalización de los organismos por el extraordinario subsidio que conllevaba esta situación, se realizaron algunas modificaciones para paliar el problema, orientadas a mejorar la recuperación de los créditos, sin disminuir el acceso a los mismos.

El Programa Financiero de la Vivienda duplicó los recursos provenientes de la banca nacionalizada en 1982 incrementando el

[2] En otro apartado de esta investigación se menciona la opinión de los sindicatos sobre el ajuste de la tasa de interés.

encaje legal de 3 a 6%. Igualmente, los cajones VAIM, VIS-A y VIS-B, empezaron a funcionar con intereses de 11%, 14% y mayor de 14%, aumentando además los niveles de ingresos requeridos para cada cajón en 4, 6 y 20 salarios mínimos, respectivamente. Por último, para acompañar la inflación, el monto de los créditos se ajustó cada tres meses en función del aumento del salario mínimo.

En cuanto a los Fondos de Vivienda, en 1987 se modificó su esquema financiero para relacionar el crédito con la cantidad de salarios mínimos, aumentar el descuento de 20% al salario mínimo del acreditado y reducir los metros cuadrados de construcción para mantener los costos y el nivel de la producción.[3]

Debido a la pérdida creciente del poder adquisitivo del salario, que dificultaba a los sectores de bajos recursos el acceso a la vivienda, se consolidaron en este periodo los programas de vivienda progresiva y de lotes con servicios; y se creó en 1981 el Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo), con el patrimonio del Fondo de las Habitaciones Populares, antes citado, de Banobras. Éste tenía un esquema más efectivo para la recuperación financiera, que consistía en otorgar los créditos en términos de salarios mínimos con un bajo interés; es decir, la amortización del crédito se realizaba de manera que los pagos fueran proporcionales al salario mínimo.[4]

El periodo de 1988 a 1993 se caracterizó por el reajuste económico y una política monetaria de fuerte control de la inflación y de los salarios. La inflación acumulada anual, que en 1987 era de 159.2%, en 1993 bajó a valores de un sólo dígito (8%); este control también se aplicó a los salarios, que en 1987 habían crecido 115.2% y en 1993 sólo 7.1%. En esta fase se observa una leve recuperación del PIB en un promedio de 2.63%, mientras que la de la construcción fue de 3.71% (véanse los cuadros 1, 2 y 4).

Con respecto a la vivienda de interés social, el Programa Nacional de Vivienda 1990-1994, dado a conocer en 1990, planteaba algunas modificaciones de los esquemas financieros. Proponía dis-

[3] Esto se explica con mayor detalle en el apartado correspondiente a las condiciones crediticias del Infonavit.

[4] Recuérdese que el salario mínimo crece en este periodo a una tasa promedio anual de 66.6% (véase el cuadro 2).

minuir los subsidios y hacer más transparentes las formas de operación de las líneas de crédito de los organismos. De este modo el subsidio, que en el periodo anterior constituía un factor fundamental para mantener el acceso a la vivienda de los sectores de menores recursos, tendió a eliminarse gradualmente del sistema financiero; se ampliaron los plazos de amortización de la deuda, los pagos mensuales se expresaron en proporciones fijas del salario mínimo y se aplicaron tasas de interés bancario.

En particular, el Infonavit y el Fovissste cambiaron sus formas de operación. Este último eliminó el programa de construcción de conjuntos habitacionales y planteó un sistema de cofinanciamiento con Fovi-Banca, en el cual el préstamo del Fovissste, por ser muy bajo, se convirtió en el enganche, y la banca aportaba el grueso del crédito. El Infonavit transformó el programa de construcción de conjuntos habitacionales introduciendo el sistema de financiamiento-subasta; además planteó cambios en sus programas de créditos individuales para adquisición de vivienda a terceros y construcción en terreno propio, los cuales se explicarán con detalle más adelante. En términos generales, la producción de vivienda del Infonavit se mantuvo en relación con el periodo anterior, pues fue de 60 mil unidades anuales en promedio.

Un aspecto interesante de este periodo es la fuerte participación de la banca, desde 1989, en el financiamiento de la vivienda: de una producción inicial de 35 883 unidades pasó a 103 490 en 1992 (véase el cuadro 5). Esta participación creciente está relacionada con la política de desregulación y privatización que favoreció ampliamente a este sector. A pesar de la eliminación del sistema de encaje legal desde 1987, los bancos comerciales aumentaron el volumen de la cartera de créditos destinados a la vivienda (Reynoso, 1994).[5] Sin embargo, esto también significó un cambio en el tipo de vivienda y el perfil de los acreditados: la composición de la cartera hipotecaria por tipo de vivienda en 1993 fue de 37% para la vivienda residencial, 35% para la media y, tan sólo 28% para la de interés social (Sedesol, 1993b).

[5] De 1987 a 1993 la cartera total de vivienda de los bancos aumentó 25 veces en términos nominales, y más de siete veces descontada la inflación.

CUADRO 5
Vivienda terminada. Unidades concluidas según programa (1973-1992)

Años	*Infonavit*	*Fovissste*	*Fovi/Banca*	*Sociedades Nacionales de Crédito**	*Total de organismos*
1973	4 585	4 003	29 226		37 814
1974	19 962	4 432	17 671		42 065
1975	32 114	7 014	15 782		54 910
1976	34 747	8 956	12 877		56 580
1977	18 411	9 263	11 135		38 809
1978	27 511	11 905	20 239		59 655
1979	37 013	6 135	15 312		58 460
1980	39 997	12 137	28 480		80 614
1981	52 224	13 455	36 675		102 354
1982	49 067	752	58 727		108 546
1983	46 062	7 538	56 216		109 816
1984	56 957	989	71 894		129 840
1985	63 260	8 431	88 813		160 504
1986	72 238	5 648	58 230		136 116
1987	72 837	4 316	88 581		165 734
1988	49 584	3 391	104 903		157 878
1989	62 399	7 146	17 121	35 883	122 549
1990	74 481	6 302	30 720	41 557	153 060
1991	41 175	2 325	30 772	35 056	109 328
1992	59 052	1 587	24 638	103 490	188 767
Total	913 676	125 725	818 012	215 986	2 073 399
Porcentaje	44.07	6.06	39.45	10.42	100.00

* Para el año de 1992 este renglón cambia a Sociedades de Crédito-Banca.
Fuente: Infonavit, *Agenda Estadística 1994*, Coordinación General de Informática. Infonavit, Informes anuales de actividades 1973-1992.

Con estas medidas se ha tratado de obtener mayor transparencia y agilización en las operaciones, se ha logrado una mejoría en la recuperación de las inversiones y un flujo financiero mayor, aunque orientado a sectores de mayores ingresos y con importantes beneficios para la banca.

2. Aspectos generales del Infonavit

La labor que ha realizado el Instituto en sus 23 años de actividad es compleja y ha sido afectada por los cambios económicos, políticos y sociales del país. Debido principalmente a éstos, el Infonavit ha ido modificando su forma de trabajo en las diferentes épocas. El aspecto más positivo de la institución radica en haber logrado mantener un nivel de producción habitacional alto atendiendo a sectores de bajos ingresos, aun en periodos de crisis económica; sin embargo, constantemente se ha enfrentado a diversas presiones políticas que limitan su acción y a problemas como su fuerte descapitalización.

Retomaremos las características generales del organismo, que han sido ya objeto de múltiples estudios, con la intención de explicar los cambios más importantes que ha experimentado dentro del contexto en que se produjeron.

Objetivos, programas y fuentes de financiamiento

El Infonavit se creó en 1972 en un ambiente de fuertes presiones políticas hacia el gobierno por parte de las centrales sindicales. Los objetivos que se planteó fueron los siguientes: administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda; establecer y operar un sistema de financiamiento para la adquisición, mantenimiento y pago de pasivos de las viviendas de los trabajadores y para la construcción de conjuntos habitacionales destinados a los mismos (Garza y Schteingart, 1978). Sus derechohabientes son los trabajadores asalariados de las empresas privadas y de algunas paraestatales.

La dirección del Instituto es tripartita, es decir que en el proceso de toma de decisiones participan el Estado (sector público), los patrones (sector privado) y los trabajadores (sector social). Esta característica hace que dicho proceso sea bastante complejo. La correlación de fuerzas entre estos tres sectores en determinadas épocas explica, en parte, los cambios experimentados en la forma de operar de la institución.

El Infonavit es un organismo público descentralizado, ya que tiene personalidad jurídica y patrimonio propios. Esto ha permitido que su producción habitacional no se rija por la Ley de Obras

Públicas, de modo que no se realizan concursos entre las empresas constructoras y las obras se asignan directamente.

Hasta 1992, se manejaban dos programas habitacionales por medio de cinco líneas de crédito: el programa de financiamiento y construcción de vivienda nueva en conjuntos habitacionales (línea I) y el de créditos individuales para adquisición de vivienda a terceros (línea II); construcción de vivienda en terreno propio (línea III); mejoramiento o extensión de la vivienda (línea IV), y pago de pasivos (línea V) (Infonavit, 1979). De estos dos programas, el más importante era el primero, ya que, por un lado, permitía disminuir el déficit habitacional, y responder de manera rápida y eficiente a las demandas obreras y, por otro lado, como se explica más adelante, permitía una intervención de los sindicatos en la asignación de las viviendas y de las obras importante, en un momento en que las grandes centrales obreras tenían un fuerte poder político. Así, entre 1972 y 1992, el mayor número de créditos asignados y la mayor parte de la inversión correspondió siempre a la línea I.

De acuerdo con el nuevo programa económico del país y con el Programa Nacional de Vivienda 1990-1994 (el cual estableció que los organismos habitacionales se limitaran exclusivamente a un papel financiero y de facilitadores de las gestiones, para que la producción de vivienda se rigiera por el libre juego de las fuerzas del mercado), se realizaron en 1992, cuando las grandes corporaciones sindicales se encontraban debilitadas, importantes reformas al organismo argumentando su descapitalización, la ineficiencia en el cobro de los créditos y el derecho de los trabajadores a elegir su vivienda.

Se decretó la transformación del programa de financiamiento y construcción de conjuntos habitacionales (línea I) en un sistema de subastas de financiamiento para la construcción de conjuntos habitacionales del Infonavit. Esta nueva modalidad consiste en la subasta pública de paquetes financieros para construir viviendas, entre empresas de cierta capacidad técnica y económica, inscritas en el padrón de constructores del Instituto. De este modo, dichas empresas construyen unidades habitacionales con financiamiento del Instituto y colocan las viviendas entre los derechohabientes acreditados.

En cuanto al programa de créditos individuales (líneas II a la V), los cambios más importantes debidos a las reformas de 1992 correspondieron a las líneas II (adquisición de vivienda a terceros) y III (construcción en terreno propio); los demás créditos no presentaron modificaciones.

La línea II presenta actualmente dos modalidades: los paquetes de vivienda nueva, que consisten en conjuntos habitacionales construidos por empresas privadas sin financiamiento del Instituto y que se ofrecen a los derechohabientes que reúnen los requisitos para la asignación de un crédito (dichas viviendas pueden estar terminadas, en proceso de construcción o por iniciarse); y el denominado "mercado abierto", que es la compra individual, por parte del acreditado, de una vivienda ya construida, nueva o usada. Ambas modalidades han permitido al Instituto crear una "bolsa de vivienda", donde los propietarios privados o las empresas constructoras inscriben sus ofertas para que los derechohabientes elijan y, posteriormente, gestionen su crédito ante el organismo. Se pretende que este programa se constituya en la forma fundamental de trabajo del Infonavit, ya que, además de aumentar la oferta habitacional, no implica una erogación previa, sino que el financiamiento se concede al momento de otorgar los créditos (entrevista al licenciado Rafael Catalán y al arquitecto Ernesto Alva).

Los créditos en línea III también presentan dos variantes: los paquetes de vivienda, en los que un grupo de trabajadores compra un terreno y después solicita al Infonavit el financiamiento para la realización de varias viviendas; y el financiamiento individual para la construcción de la casa de un derechohabiente en su propio terreno.[6] También se pretende dar bastante importancia a los paquetes de la línea III porque implican un ahorro previo, en forma de terreno, por parte de los beneficiarios.

El capital que maneja el Infonavit proviene de cuatro fuentes: las aportaciones patronales de 5% sobre el salario de los trabajadores; las aportaciones del gobierno federal; los rendimientos de

[6] La forma de operación del sistema de subastas, así como la de los paquetes de las líneas II y III, se explica más detalladamente en el apartado sobre promoción, gestión y asignación de los créditos.

las inversiones realizadas por el Instituto con sus recursos, y la recuperación de los créditos otorgados a los trabajadores beneficiarios. Actualmente, con la crisis económica que se vive a partir de 1995, las autoridades del Instituto han declarado que no se descarta la idea de conseguir financiamiento de fuentes externas como el Banco Mundial (*El Financiero*, mayo de 1995).

Desde el inicio de la actividad del organismo hasta la fecha, la más significativa y prácticamente exclusiva, de estas fuentes de financiamiento ha sido la de las aportaciones patronales. El gobierno federal aportó, en 1973, 200 millones de pesos (Garza y Schteingart, 1978), que aparentemente se emplearon en su mayoría para construir el edificio sede y cubrir los gastos administrativos. Desde entonces el Infonavit no ha vuelto a recibir recursos provenientes del erario público. Por otra parte, los ingresos debidos a las inversiones financieras y a la recuperación crediticia siempre han representado una proporción muy pequeña de los recursos totales.

Este último aspecto, como veremos detalladamente en el apartado referente a las condiciones crediticias, ha constituido un fuerte problema de descapitalización para el organismo por dos razones: por un lado, se han presentado deficiencias en los mecanismos que no permiten que los créditos se recuperen con valores reales y, por otro, existen algunas fallas en los sistemas de cobro. Con las reformas de 1992 se pretende que la recuperación crediticia sea de 100%, aunque, como en el nuevo sistema el valor de los créditos está tasado en salarios mínimos y éstos no han seguido el ritmo de la inflación, puede ser que el proceso de descapitalización del Instituto continúe.

Población derechohabiente y población beneficiada

El Infonavit ha ido incrementando año con año su oferta de vivienda, y es el organismo público que mayor número de viviendas ha producido desde 1972 a la fecha. Sin embargo, existe un porcentaje importante de derechohabientes demandantes de vivienda que no han obtenido un crédito habitacional.

Una estimación hecha por el propio organismo (Infonavit, 1987), indicó que el total acumulado de créditos ejercidos hasta

1986 había satisfecho cerca de 17% de la demanda real. Otro cálculo más reciente (Puebla, 1992),[7] encontró que para 1990 la población demandante era de 4 660 893, y que el Infonavit en un lapso de 18 años había atendido aproximadamente a 19.2% de su demanda real, lo cual representa un promedio de 1.1% anual.

Con las reformas de 1992 se espera un aumento importante en el porcentaje de demanda satisfecha, ya que se pretende lograr una recuperación total de los créditos, lo cual aumentaría los recursos del Instituto. No obstante, se sabe que han cambiado las características de los acreditados debido a que actualmente se piden mayores requisitos para lograr la puntuación mínima (Catalán, 1993). Hacer una evaluación al respecto sería apresurado, dado que las reformas son aún muy recientes.

El bajo nivel de recuperación crediticia ha sido el principal problema financiero y la causa de la poca satisfacción de la demanda. Los ingresos del Infonavit dependen en gran parte de los salarios de los trabajadores, que han perdido poder adquisitivo desde la década pasada. En 1972, con las aportaciones patronales de 5% se construían más y mejores viviendas que actualmente. En este sentido, vemos que los derechohabientes que no se han beneficiado son los principales afectados por las deficiencias en los mecanismos de recuperación crediticia y por la depreciación del salario.

Estatuto jurídico de la vivienda del Infonavit

La producción habitacional del Infonavit se asigna a los trabajadores beneficiarios bajo el régimen de propiedad privada. De esta manera, "Todo trabajador que tiene acceso a una vivienda del Infonavit adquiere sobre ella, al liquidar el crédito, la plena propiedad bajo el régimen de condominio" (Ley del Infonavit, 1972).

[7] Este cálculo se realizó comparando el número de acciones acumuladas en el periodo 1973-1990 con el total de derechohabientes vigentes en este último año, del cual sólo se consideró 69% como demandantes reales, ya que, según un estudio del propio organismo, citado en su publicación de 1987, 31% de sus derechohabientes tiene un nivel mínimo de necesidad de vivienda o no reúne los requisitos para ser acreditado.

Esta forma de asignación de la vivienda no ha cambiado en los 23 años de actividad del Instituto, ni se han implementado programas habitacionales bajo otro tipo de regímenes dentro del organismo.

Para autores como Azuela, la adjudicación de las viviendas del Infonavit en propiedad privada ha ocasionado, al quedar saldado el crédito, uno de los más graves problemas que enfrenta el Instituto y que tiene que ver con el destino social del subsidio proporcionado a sus agremiados. Al recibir el título de propiedad de su vivienda, el adjudicatario queda en pleno derecho de rentarla o venderla a una tercera persona al precio comercial. De este modo, el beneficiario ejerce el valor comercial de un bien que adquirió con un alto grado de subsidio y, así, se puede decir que gana dos veces: una, por el subsidio otorgado en las condiciones de su crédito y, otra, por la renta o venta de su vivienda a un valor comercial (Azuela, 1989). Es difícil calcular la magnitud de este problema, aunque algunos estudios han mostrado su importancia.[8] Este aspecto lo retomaremos luego, en el análisis específico de los conjuntos habitacionales seleccionados para este trabajo.

Se han realizado intentos por evitar o al menos disminuir este problema. Uno de ellos ha sido la propuesta de que el organismo ejerza un "derecho de tanto" para adquirir las viviendas que produjo y que se comercializan por parte de los adjudicatarios. Esto ha resultado difícil, pero se ha seguido intentando (*ibidem*).

A partir de las reformas de 1992 para la integración de la "bolsa de vivienda" (línea II), el Instituto ha publicado desplegados en los periódicos de circulación nacional para que los adjudicatarios que deseen vender sus viviendas las inscriban dentro de esta "bolsa", de modo que el organismo las pueda ofrecer a sus nuevos acreditados. Aunque de esta manera el Infonavit asegura que algunas de las viviendas que produjo no pasen a manos de gente que no sea derechohabiente, el problema del destino social del subsidio permanece, ya que el precio de la vivienda es el del mercado y los créditos, a pesar de que han cambiado, son

[8] Censo de Verificación de Ocupación de Vivienda Infonavit, 1979, citado en Azuela, 1989.

aún muy favorables comparados con las condiciones prevalecientes en las instituciones de crédito privadas.

3. Sistema de promoción, gestión y asignación de los créditos para los programas habitacionales del Infonavit

Desde su creación, el Infonavit ha implementado distintas formas de promoción de su producción habitacional. Dichas modalidades reflejan, de alguna manera, la correlación de fuerzas dentro del organismo (recordemos que es una organización tripartita) y la orientación general del Estado en cuanto a su política social.

En los primeros años del periodo 1973-1982, existían tres formas de gestión para los dos programas habitacionales, que implicaban diversas maneras de acceso de los trabajadores a los créditos, según los agentes que participaban en la toma de decisiones sobre la asignación de los mismos.

En el caso de las líneas II a V, los trabajadores solicitaban los créditos de manera individual, ya fuera en su sindicato, en la empresa donde laboraban o directamente en la institución, llenando una tarjeta de información con sus datos, cuyo formato proporcionaba el Instituto. Finalmente, el Infonavit decidía sobre la asignación de estos créditos tomando en cuenta las propuestas de los sindicatos y de las empresas empleadoras, así como las características socioeconómicas de los demandantes, el número de solicitudes que recibía y los recursos de que disponía. Esta forma de gestión cambió hasta 1992.

Por su parte, el programa de financiamiento y construcción de vivienda nueva en conjuntos habitacionales (línea I) se implementó a través de dos modalidades de promoción:

La primera estaba constituida por las llamadas promociones directas, en las que los trabajadores presentaban individualmente sus solicitudes ante el Infonavit y la asignación de las viviendas se realizaba por medio de un sorteo efectuado dentro del Instituto, utilizando un método computarizado en el que se tomaban en cuenta aspectos como el nivel de ingresos, el número de dependientes económicos, el estado civil y las necesidades habitaciona-

les. En este tipo de promociones, el organismo decidía la localización de los conjuntos, el número de viviendas por construir, los requisitos urbanos, arquitectónicos y técnicos de las obras, la supervisión y vigilancia durante la ejecución de éstas, el flujo del financiamiento y la contratación directa a las empresas encargadas de la producción de sus conjuntos habitacionales.[9]

La segunda modalidad fueron las promociones externas, las cuales eran organizadas por diversos grupos de trabajadores sindicalizados o independientes, por medio de un representante que realizaba la gestión ante el organismo. En este caso, el Infonavit se encargaba de proporcionar el financiamiento para la construcción de los conjuntos habitacionales, y los promotores de vivienda eran quienes proponían la ubicación del conjunto y sus características, el proyecto urbano, el prototipo de vivienda, las empresas constructoras que participarían en el programa habitacional y los adjudicatarios del mismo. En las promociones externas, el Infonavit dejaba el control directo del proceso de gestión y asignación de las viviendas en manos del promotor.

En los primeros años de actividad del Instituto, durante el gobierno de Echeverría, predominaron las promociones directas como la forma fundamental de trabajo del Infonavit. Esto provocó que se desataran fuertes polémicas, ya que los distintos agentes del proceso de producción y asignación de las viviendas vieron, en la acción del Instituto, una posibilidad de obtener ganancias tanto políticas como económicas. Las centrales sindicales se opusieron a este tipo de promociones argumentando su derecho de participar en la decisión de qué prototipos de vivienda construir, dónde localizar los conjuntos y quiénes serían los adjudicatarios. Por su parte, algunos grupos empresariales también se opusieron a esta forma de trabajo del Infonavit, pues consideraban que el organismo estaba invadiendo esferas de producción que corres-

[9] Es importante señalar que el organismo nunca ha fungido directamente como constructor, sino que siempre ha contratado compañías privadas para el desarrollo de sus conjuntos habitacionales. De este modo, la intervención del Instituto en el proceso de producción de las viviendas no ha sido tan directa como afirman algunos, ni en sus primeros años de actividad, al desaparecer las promociones directas, ni más recientemente, para justificar las reformas de 1992.

pondían a la iniciativa privada. Lo que había detrás de esto era que los sindicatos querían el control del proceso de asignación de las viviendas, y las empresas constructoras relacionadas con las centrales sindicales veían que por la vía de las promociones externas era más fácil acceder a los financiamientos.

Durante el sexenio de Echeverría, el organismo sufrió fuertes ataques por parte de los adjudicatarios, las centrales obreras y las empresas privadas. "Las críticas en los periódicos serían despiadadas y crearían gran desconfianza respecto al Infonavit, notablemente en relación con la calidad de la construcción y con el mecanismo de asignación de los créditos" (Copevi, 1977:125).

A partir de 1976, y como respuesta a las demandas de un sindicalismo oficial fortalecido y de una industria de la construcción de vivienda social ya consolidada, el Infonavit modificó sus políticas y las promociones externas experimentaron un notorio crecimiento. En 1978, cerca de 85% del financiamiento para la construcción de vivienda se otorgó por medio de esta modalidad y, finalmente, en 1980 desaparecieron las promociones directas (García y Perló, 1981). De 1983 a 1987, durante los años del fuerte proceso inflacionario, el Instituto operó exclusivamente bajo el sistema de promociones externas para el desarrollo de sus conjuntos habitacionales.

En el tercer periodo, de 1988 a febrero de 1992, los financiamientos para la línea I se otorgaron por medio de las promociones externas. Este sistema de operación causó grandes críticas hacia el Instituto, ya que se prestaba a prácticas clientelistas por parte de algunos promotores de vivienda, tanto en el proceso de adjudicación de los créditos como en la asignación de las obras a ciertas empresas constructoras; se criticaba también la ineficiencia del organismo en la recuperación de los créditos y el bajo porcentaje de demanda atendida. Esto, aunado a la tendencia general del Estado hacia la desregulación económica en general, y de la política de vivienda en particular, culminó, a principios de 1992, en la reforma total del Instituto.

A partir de dicha reforma, todos los créditos que otorga el Infonavit volvieron a gestionarse de manera individual. En esta nueva modalidad, cada derechohabiente demandante llena una hoja de solicitud y, para ser adjudicatario de un crédito, debe re-

unir el puntaje que el organismo determina. Una vez seleccionado, el trabajador puede solicitar un crédito para cualquiera de las líneas o incorporarse a los grupos que forman las empresas constructoras que participan en las subastas.

Son cinco los factores que se toman en cuenta para determinar la puntuación de los solicitantes: el salario integrado, la edad, el saldo de la subcuenta de vivienda del SAR,[10] el número de aportaciones efectuadas al Instituto por la empresa en favor del trabajador, y el número de dependientes económicos. Sin embargo, la puntuación requerida varía dentro de ciertos parámetros, de acuerdo con la disponibilidad de recursos del Infonavit para las distintas zonas geográficas.

En el sistema de subastas, la promoción la realizan las empresas postulantes, y las que resultan ganadoras deben pagar al Instituto una tasa de interés por los financiamientos que se les adjudican. La convocatoria contiene: las condiciones sobre número de viviendas, las categorías expresadas en número de salarios mínimos, la superficie mínima de las viviendas, el monto del financiamiento, las tasas de interés mínima y máxima, el monto de la cuota de inscripción, y el plazo para la inscripción y presentación del proyecto (Catalán, 1993). Gana el concurso el desarrollador que ofrezca la mayor tasa de interés.[11] El constructor asume, en este caso, la responsabilidad del proyecto, los riesgos del proceso constructivo y de colocación de las viviendas, ya que con cualquier atraso en el calendario se hace acreedor a sanciones económicas; es decir, el costo financiero que derive de la falta de colocación oportuna de las viviendas por parte del desarrollador debe ser solventado por éste.

[10] El Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR) se instituyó por una ley en 1992 y consiste en que los empleadores tienen la obligación de abrir una cuenta bancaria a cada uno de sus trabajadores, donde depositan 2% de su salario, a manera de constituir un fondo para su posterior retiro. La aportación patronal de 5% al Infonavit se sumó a dicha cuenta, la cual se denominó cuenta del SAR, de modo que existen dos subcuentas, la del sistema de retiro y la del Infonavit. Así, la banca privada capta las aportaciones patronales y, posteriormente, las transfiere al Banco de México para que éste a su vez las asigne al Instituto.

[11] La primera subasta de 1993 implicó una tasa promedio del C.P.P. más 5.7 por ciento.

En el caso de los paquetes de línea II, el constructor también se constituye en promotor de vivienda; consigue el financiamiento para el desarrollo de los conjuntos en instituciones diferentes al Infonavit y celebra con este último un contrato donde se obliga a vender las viviendas a sus acreditados en un precio y una fecha determinados (Catalán, 1993). El Instituto proporciona los listados de trabajadores acreditados y, con base en éstos, el promotor constituye la demanda celebrando contratos individuales de promesa de compra. El desarrollador se responsabiliza, ante los adjudicatarios, de la calidad de las viviendas y, ante el Infonavit, de su entrega en el plazo pactado y, si no logra colocar las viviendas entre los derechohabientes 30 días después de su terminación, tendrá que venderlas en el mercado. De este modo, el papel del organismo es únicamente facilitar la constitución de la demanda y, finalmente, el promotor es el que decide quiénes serán los adjudicatarios de las viviendas.

Para los paquetes de línea III, el grupo de trabajadores acreditados propietarios del predio funge como promotor. En este caso la demanda está ya constituida y perfectamente definida antes de empezar el desarrollo del conjunto. El representante del grupo gestiona ante el Instituto el financiamiento para desarrollar su conjunto habitacional y se encarga de la contratación de la empresa constructora sin que medie concurso. Los acreditados se comprometen ante el organismo a emplear su crédito en las viviendas del conjunto que promueven, so pena de perder sus derechos sobre el predio, en cuyo caso el grupo puede promover la vivienda entre otros trabajadores acreditados. El Infonavit da facilidades a sus derechohabientes para que accedan a este programa; les otorga 10% más de la puntuación que obtengan en la solicitud del crédito y también da créditos conyugales.

Normatividad de operación del sistema de promociones externas

En este apartado analizaremos con detalle el proceso que implicaban las promociones externas de vivienda, lo cual reviste especial importancia para nuestro trabajo, ya que cinco de los seis conjuntos habitacionales que analizamos fueron promovidos con este sistema.

Desde 1978 hasta 1991, el Infonavit publicó anualmente dos folletos: las "Reglas a que se someterán las promociones de vivienda" y el "Instructivo para la presentación, integración y trámite de promociones de vivienda". Estos documentos se referían exclusivamente a las promociones externas. En ellos se establecía que el criterio financiero a que debía sujetarse una promoción de vivienda sería destinar 50% de las viviendas al cajón "A" (1 a 1.25 veces el salario mínimo), 35% al cajón "B" (1.25 a 2 vsm), y 15% al cajón "C" (más de 2 vsm). También se proporcionaban los costos máximos de vivienda para cada cajón salarial, autorizados por el Instituto cada año, y se establecían los criterios empleados por el organismo para seleccionar los terrenos propuestos para sus desarrollos habitacionales, así como los lineamientos para el diseño urbano de los conjuntos, el proyecto de los prototipos de vivienda y la construcción de los mismos.

En el expediente que constituía una promoción de vivienda, el promotor incluía los documentos referentes a su acreditación como representante del grupo promovente, los datos de los beneficiarios, la información específica del proyecto, la propuesta del terreno donde se construiría el conjunto habitacional (ya fuera reserva territorial del Instituto o algún predio que éste debiera adquirir a terceros) y los datos de las empresas que proponía para la adjudicación del diseño y la construcción de las obras.

Las promociones de vivienda se entregaban al Infonavit en sus oficinas centrales en la ciudad de México durante un periodo anual fijado por el organismo, y éste evaluaba cada promoción de acuerdo con su factibilidad económica, la disposición de recursos del organismo para la región en que se proponía desarrollar el conjunto habitacional, las características de la demanda de vivienda en dicha zona, la solidez económica y el currículum de las empresas constructoras propuestas por el promotor, y el cumplimiento de los requisitos especificados en la reglamentación respectiva. En caso de que el Infonavit aceptara la promoción, comenzaba a fluir el financiamiento hacia las empresas contratadas para el desarrollo de las obras; durante esta etapa el promotor dejaba de intervenir hasta la entrega final de la obra.

Al concluirse la obra, la firma contratista entregaba el conjunto habitacional al promotor ante las autoridades locales del

Infonavit. Posteriormente, el promotor se encargaba de asignar las viviendas entre el grupo de trabajadores que representaba y cuyos datos hubiera incluido en el expediente de la promoción. Al quedar expresamente definidos los beneficiarios de las viviendas, se entregaba al Infonavit una documentación más completa de cada trabajador, y hasta aquí llegaba la intervención del promotor; el asunto del crédito quedaba entonces en el trato directo de cada trabajador adjudicatario con el organismo.

De este modo, podemos ver que la figura del promotor de vivienda del Infonavit es diferente de la del promotor inmobiliario tradicional. El primero es el representante de un grupo de trabajadores sindicalizados o independientes que no cuenta directamente con recursos para el desarrollo de la construcción de los conjuntos habitacionales, sino que únicamente gestiona el financiamiento ante el organismo.

4. Condiciones crediticias del Infonavit

En veinte años de existencia, el Infonavit llegó a financiar y promover la construcción de 913 676 unidades de vivienda terminada, esto es 39.15% del total de unidades concluidas en esta etapa en todo el país. La inversión total del Infonavit para la línea I de crédito constituye 36% de las inversiones nacionales en programas de vivienda. Estos datos generales indican claramente la importante participación del Instituto en la producción nacional de vivienda.

En el sistema crediticio inicial del Infonavit, como ya vimos, la tasa de interés fue de 4% anual sobre saldos insolutos y el plazo de amortización del crédito de 15 a 20 años. Además, al asignarle un crédito a un trabajador, la empresa descontaba mensualmente a éste un porcentaje de su salario para entregarlo al Infonavit. Para los trabajadores cuyo ingreso era de entre 1 y 1.25 veces el salario mínimo se les descontaba 14%, y a los de ingresos superiores 18 por ciento.

Durante las dos primeras etapas, la amortización del crédito presentaba condiciones sumamente favorables para los derechohabientes. Sin embargo, el nivel de recuperación real, suponien-

do una inflación de 50%, era de 18.5%, y únicamente de 12.7% si la inflación era de 100% (Catalán, 1993), situación muy común en la segunda etapa analizada. Estas condiciones se conservaron hasta 1987, cuando se realizaron las siguientes modificaciones: *a*) el precio de venta de la vivienda se tradujo a su equivalente en número de salarios mínimos; *b*) se descontó mensualmente a los trabajadores acreditados 19% de su salario si percibían el salario mínimo y 20% si percibían más; *c*) en los pagos efectuados por los acreditados quedó incorporada la tasa de 4% anual; *d*) el crédito quedaba amortizado en el momento en que el trabajador pagara la cantidad de salarios mínimos que se le prestaron, o cumpliera un máximo de 20 años de estar pagándolo.

Esta estrategia hizo que para 1992 la recuperación alcanzara 53% del valor de los créditos. Sin embargo, desde dicho año se inició un proceso para recuperar 100% mediante las siguientes modificaciones: *1*) Aplicación del saldo de la subcuenta de vivienda del SAR como pago inicial; *2*) un plazo de amortización de treinta años; *3*) descuento del 25% del salario integrado; *4*) el descuento de 5% del aporte patronal que se sigue proporcionando y se incorpora a la amortización del trabajador, y *5*) tasa de interés de 6% sobre saldos insolutos ajustados.

Un análisis del comportamiento de las tasas de crecimiento del monto invertido y el número de los créditos otorgados en los distintos periodos, así como del costo por unidad de crédito otorgado relacionados con el comportamiento de la economía, permite observar lo siguiente:

En *la primera etapa*, que se extiende de 1972 a 1981, los indicadores de los créditos siguieron la evolución del PIB nacional y el de la construcción; así, por ejemplo, la caída que experimentaron estos últimos en el año 1977 se reflejó en el descenso de las tasas, de los montos y del número de los créditos otorgados. Igualmente, el repunte de ambos indicadores coincide en 1980.

En *la segunda etapa*, que comprende de 1982 a 1987, sucedió lo contrario; a pesar de las condiciones adversas de la economía (abrupta caída del PIB nacional y de la construcción, así como altas tasas de inflación) el monto y número de los créditos experimentaron un aumento constante hasta 1986. El costo del crédito por unidad, que permaneció estable en la primera etapa y hasta 1986,

creció radicalmente hasta 1988, fuertemente afectado por la inflación que en 1987 llegó a su valor máximo.

En *la última etapa*, que va de 1988 a 1993, los indicadores analizados volvieron a coincidir en sus oscilaciones, aunque con una tendencia decreciente, sobre todo del número de créditos.[12] El costo del crédito por unidad volvió a bajar hasta 1990, y a partir de entonces permaneció estable (véase el cuadro 6 y la gráfica I).

Es importante señalar que la acción del Infonavit en el periodo de crisis (1982-1987) tuvo un efecto compensatorio de las condiciones adversas de la economía, reflejado fundamentalmente en el costo de los créditos por unidad, que permaneció estable hasta 1986. Esta situación repercutió en la última fase, en la que se ajustaron las condiciones de los costos de los créditos a las variables económicas. Lo que ha ocurrido es que dichas variables no han tenido el repunte esperado sino, por el contrario, un descenso progresivo desde 1990.

Un elemento fundamental en este análisis es la evolución del salario de los trabajadores en estas dos décadas. En ese sentido, hasta 1987, es decir, los dos primeros periodos, se observa un aumento permanente de la tasa de crecimiento del salario, aunque dicho aumento no logra una recuperación equiparable a la inflación; a partir de entonces, ambos indicadores decrecieron debido a la política de control implementada, aunque el salario decayó mucho más. Si comparamos el comportamiento de las tasas de crecimiento del costo del crédito con las del salario, vemos que hasta 1987 ambos siguen una tendencia similar de crecimiento; sin embargo, a partir de 1988, las tasas del costo del crédito rebasaron a las del salario, y desde entonces se abrió una brecha entre ambas. Así, a partir de 1990 se observa una tendencia de estabilización en las tasas del costo del crédito, pero una baja en las tasas de los salarios (véase el cuadro 7 y la gráfica II).

Al expresar el costo del crédito en salarios mínimos, advertimos poca variación en el primer periodo: en 1973, el costo del crédito era equivalente a 72 salarios mínimos mensuales y hacia 1981 subió a 80. Para el siguiente periodo, se observó un claro descenso, de tal manera que en 1987 el costo del crédito equivalía

[12] Esto se explica por el aumento de créditos de la línea II.

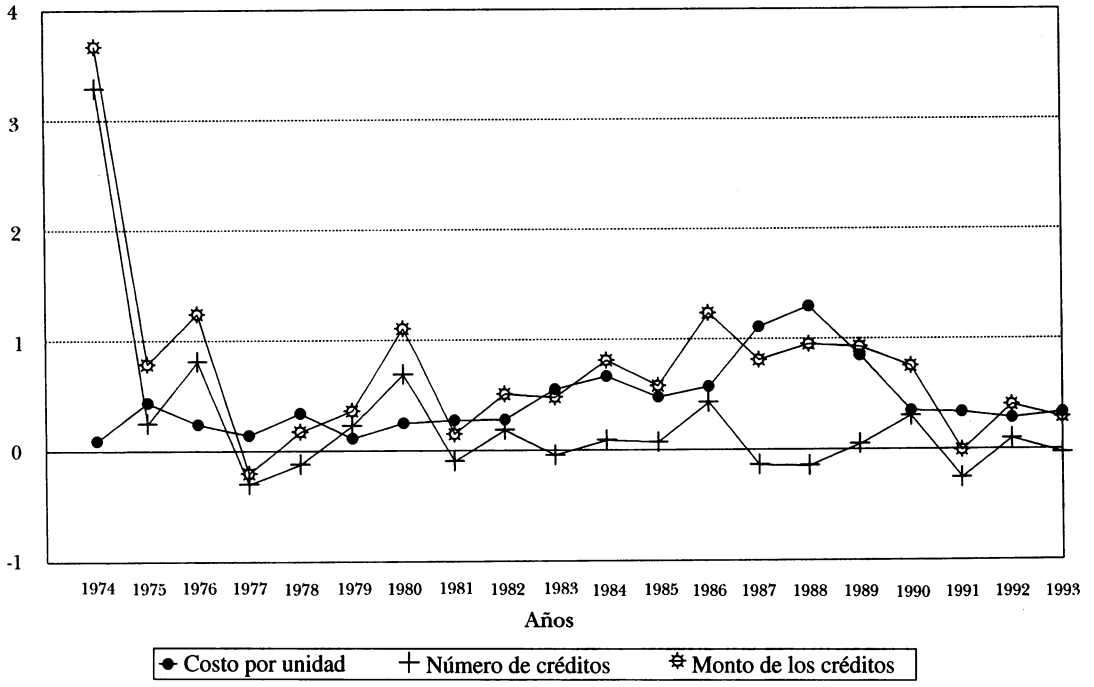
CUADRO 6
Tasa nacional de crecimiento anual y promedio del costo de los créditos en la línea I en nuevos pesos (1973-1993)

Años	*Monto de los créditos*	*Número de créditos*	*Costo por unidad*	*Costo tasa de crecimiento (porcentaje)*	*Créditos tasa de crecimiento (porcentaje)*	*Monto tasa de crecimiento (porcentaje)*
1973	321 860.12	3 808	84.52			
1974	1 503 461.87	16 342	92.00	8.85	329.15	367.12
1975	2 680 760.06	20 330	131.86	43.33	24.40	78.31
1976	6 002 553.87	36 690	163.60	24.07	80.47	123.91
1977	4 776 427.48	25 656	186.17	13.80	-30.07	-20.43
1978	5 588 732.67	22 442	249.03	33.76	-12.53	17.01
1979	7 590 607.50	27 425	276.78	11.14	22.20	35.82
1980	15 962 080.56	46 274	344.95	24.63	68.73	110.29
1981	18 321 967.41	41 698	439.40	27.38	-9.89	14.78
1982	27 609 584.72	49 252	560.58	27.58	18.12	50.69
1983	40 771 976.72	46 911	869.13	55.04	-4.75	47.67
1984	73 753 020.00	51 012	1445.80	66.35	8.74	80.89
1985	116 324 252.24	54 481	2135.13	47.68	6.80	57.72
1986	260 111 796.29	77 653	3349.67	56.88	42.53	123.61
1987	470 517 105.50	66 640	7060.58	110.78	-14.18	80.89
1988	917 198 254.72	56 607	16202.91	129.48	-15.06	94.93
1989	1 766 397 322.34	59 083	29896.88	84.52	4.37	92.59
1990	3 091 188 927.47	76 792	40254.05	34.64	29.97	75.00
1991	3 053 217 520.62	56 916	53644.27	33.26	-25.88	-1.23
1992	4 276 554 733.42	62 206	68748.27	28.16	9.29	40.07
1993	5 498 543 541.77	60 116	91465.56	33.04	-3.36	28.57

Fuente: Instituto del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores, *Catálogo de acreditados*, Infonavit, 1994.

GRÁFICA I

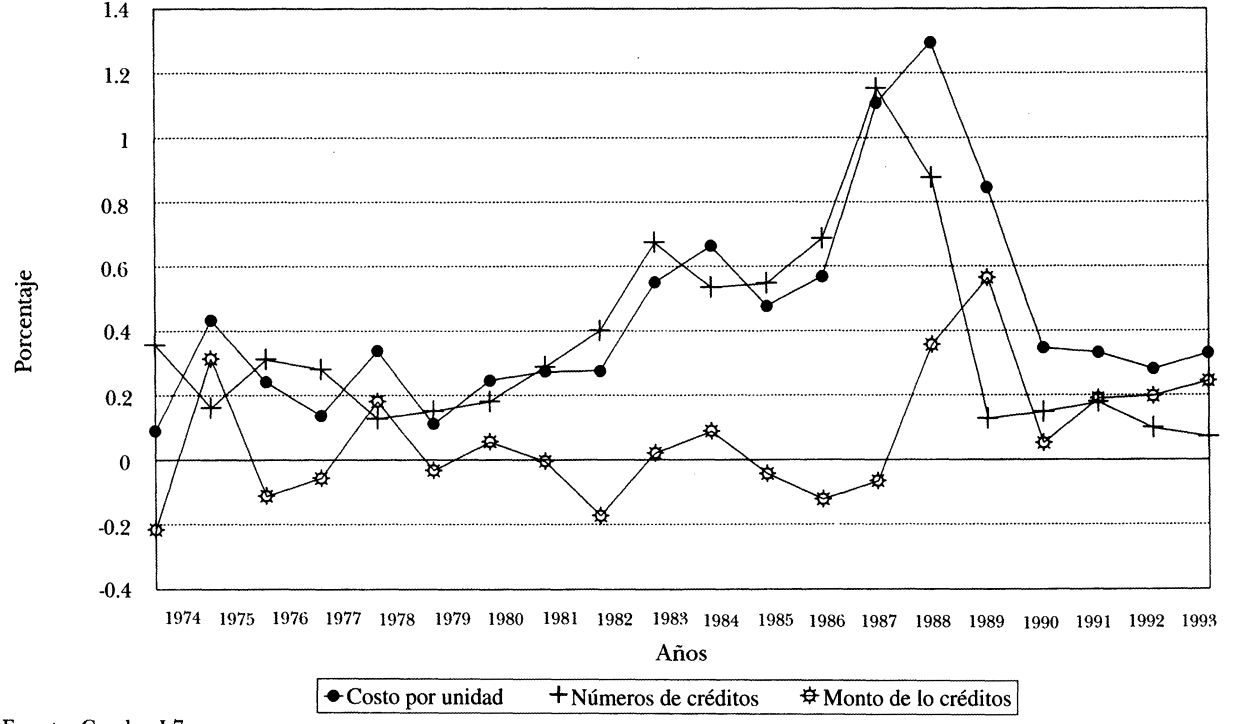
Tasa de crecimiento de los créditos: costo por unidad, número de créditos y monto de la inversión



Fuente: Cuadro I.6.

GRÁFICA II

Tasas de crecimiento del costo del crédito, salario mínimo y costo en SM



Fuente: Cuadro I.7.

CUADRO 7
Tasa de crecimiento del costo del crédito por unidad, salario y costo del crédito en salarios mínimos (1973-1993)

Año	*Costo tasa de crecimiento (porcentaje)*	*Salario mínimo tasa de crecimiento (porcentaje)*	*Costo del crédito en salarios mínimos tasa de crecimiento (porcentaje)*
1974	8.85	35.63	-21.63
1975	43.33	16.12	31.32
1976	24.07	31.11	-11.25
1977	13.80	28.04	-5.70
1978	33.76	12.71	18.14
1979	11.14	15.08	-3.35
1980	24.63	18.06	5.51
1981	27.38	28.80	-0.57
1982	27.58	40.06	-17.28
1983	55.04	67.41	2.08
1984	66.35	53.48	8.78
1985	47.68	54.76	-4.35
1986	56.88	68.63	-12.26
1987	110.78	115.24	-6.61
1988	129.48	87.58	35.69
1989	84.52	12.75	56.51
1990	34.64	14.79	5.15
1991	33.26	17.82	18.97
1992	28.16	9.81	19.72
1993	33.04	7.06	24.33

Fuente: Instituto del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores, *Catálogo de acreditados*, Infonavit, 1994.

a 58 salarios mínimos mensuales. Esta tendencia expresa claramente un subsidio en beneficio de los derechohabientes que obtuvieron un crédito en esta época. Para el último periodo aumentó el costo de los créditos expresados en salarios mínimos mensuales (en 1988 eran de 74, mientras que en 1993 de 233). Esto se explica por la brecha que se establece entre las tasas de crecimiento del costo de los créditos y de los salarios analizado anteriormente (véase el cuadro 8 y la gráfica II).

CUADRO 8
Infonavit: Montos de los créditos ejercidos en salarios mínimos en el país en pesos corrientes (1973-1993)

Años	*Nacional*	*Número de créditos en línea I*	*Costo por unidad nacional*	*Salario mínimo mensual nacional*	*Costo en salarios mínimos*
1973	321 860.12	3 808	84.52	1.18	71.63
1974	1 503 461.87	16 342	92.00	1.35	68.15
1975	2 680 760.06	20 330	131.86	1.66	79.44
1976	6 002 553.87	36 690	163.60	2.02	80.99
1977	4 776 427.48	25 656	186.17	2.74	67.95
1978	5 588 732.67	22 442	249.03	3.10	80.33
1979	7 590 607.50	27 425	276.78	3.59	77.10
1980	15 962 080.56	46 274	344.95	4.22	81.74
1981	18 321 967.41	41 698	439.40	5.49	80.04
1982	27 609 584.72	49 252	560.58	7.34	76.37
1983	40 771 976.72	46 911	869.13	13.77	63.12
1984	73 753 020.00	51 012	1 445.80	21.57	67.03
1985	116 324 252.24	54 481	2 135.13	28.16	75.82
1986	260 111 796.29	77 653	3 349.67	67.31	49.76
1987	470 517 105.50	66 640	7 060.58	122.40	57.68
1988	917 198 254.72	56 607	16 202.91	217.59	74.47
1989	1 766 397 322.34	59 083	29 896.88	249.18	119.98
1990	3 091 188 927.47	76 792	40 254.05	274.17	146.82
1991	3 053 217 520.62	56 916	53 644.27	323.60	165.77
1992	4 276 554 733.42	62 206	68 748.27	362.52	189.64
1993	5 498 543 541.77	60 116	91 465.56	391.80	233.45
Total	19 654 936 487.35				

Fuente: Instituto del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores, *Catálogo de acreditados*, Infonavit, 1994.

Otorgar los créditos implicó, como quedó demostrado en el análisis anterior, un fuerte subsidio hasta 1987: entre 1973 y 1987, a pesar de la crisis y de la elevada inflación, el costo del crédito expresado en salarios mínimos descendió sensiblemente, aunque en términos reales el costo del crédito por unidad aparentemente

había subido (véase el cuadro 8). A este tipo de subsidio se agregó el subsidio financiero que, al mantener una tasa de 4%, anuló prácticamente la recuperación del crédito. Por ejemplo, si hipotéticamente el costo del crédito en 1972 fue de $100, en 20 años se recuperaron $219.11; sin embargo, teniendo en cuenta la inflación acumulada en el periodo, se deberían haber recuperado 82 701.90, por lo que se puede afirmar que la recuperación es prácticamente cero (véase el cuadro 9).

A partir de 1987, el Infonavit estableció las primeras reformas a su sistema crediticio, lo que le llevó a una importante recuperación de las inversiones y, en 1992, tomó una serie de medidas tendientes a lograr una recuperación de 100%. Con las nuevas medidas ha variado sensiblemente el perfil de los acreditados, debido a que aumentaron los requisitos para ser sujetos de crédito, sobre todo en la ZMCM.[13]

Aunque existe cierta proporción de derechohabientes que pueden acceder a los créditos del Infonavit en las condiciones actuales, queda un estrato importante que difícilmente se puede atender (Infonavit, 1992).[14] Según datos del INEGI, hasta 1992 40% de la población ocupada en los centros urbanos del país percibía entre 1 y 2 salarios mínimos, ¿qué pasará entonces con este estrato de derechohabientes que, por lo general, es el más necesitado de vivienda y que difícilmente puede calificar o reintegrar la totalidad del crédito sin la ayuda de un subsidio?

En el análisis de las dos décadas de acción del Infonavit vemos que, *de un periodo de elevado subsidio donde la recuperación llega a niveles irrelevantes, se pasa a otro en el cual se elimina el subsidio intentando una recuperación total en términos financieros*. Consideramos necesario que la institución busque permanentemente la máxima recuperación financiera de su patrimonio, pero toman-

[13] Según los comentarios sobre el sistema de subastas emitidos por una empresa constructora (Kapra, S.A. de C.V.) registrada en el padrón del Infonavit y basado en un muestreo realizado a 435 empleados distribuidos en 33 empresas, sólo 1.3% calificó para obtener un crédito del Infonavit en la ZMCM (1993).

[14] La primera clasificación que realiza el Instituto en relación con el monto de los ingresos de sus derechohabientes es la siguiente: hasta 2 salarios mínimos, 87.6%; de 2 a 3, 11.2%, y de 3 a 4, 1.2 por ciento.

do en cuenta las condiciones económicas del país y de los derechohabientes. Esto hace pensar en la necesidad de establecer políticas diferenciadas para la asignación de créditos subsidiados a los cajones salariales más bajos, que quizás podrían ir desapareciendo en tanto las condiciones vayan mejorando.

CUADRO 9
Costo de la vivienda y subsidio recibido
con el primer subsidio del Infonavit
(1973-1993)

Años	*Inflación acumulada*	*Inflación constante 4% anual*	*Subsidio 1-2*
1972	100.00	100.00	
1973	105.50	104.00	1.50
1974	127.97	108.16	19.87
1975	154.46	112.49	41.98
1976	171.76	116.99	54.78
1977	180.12	121.67	58.45
1978	263.71	126.53	137.17
1979	306.43	131.59	174.83
1980	367.71	136.86	230.85
1981	477.29	142.33	334.96
1982	477.29	144.02	329.26
1983	1 221.17	153.95	1 067.23
1984	2 207.88	160.10	2 047.78
1985	3 514.94	166.51	3 348.43
1986	5 753.96	173.17	5 580.79
1987	11 841.65	180.09	11 661.56
1988	30 693.56	187.30	30 506.26
1989	46 562.13	194.79	46 367.34
1990	55 734.87	202.58	55 532.28
1991	70 504.67	210.68	70 293.92
1992	82 701.90	219.11	82 482.79
1993	92 543.43	227.88	92 315.55

Fuente: Elaboración propia.

5. Reflexiones acerca de la reforma del Infonavit

Los cambios en la ley del Infonavit empezaron a tener resultados durante 1994, y aunque este trabajo cubre el periodo 1972-1993, no podemos dejar de incluir algunos datos del efecto de los cambios y plantear algunas interrogantes que surgen de la crisis económica iniciada en diciembre de 1994, y para la cual ahora, en noviembre de 1995, aún no se ven claras las alternativas socio-económicas de recuperación. El desempleo ha crecido, los precios aumentan más que los salarios y no hay dinero para inversiones productivas, ni es previsible a corto plazo la tan esperada inversión externa, y mucho menos la bursatilización de la cartera hipotecaria. En esta situación, el sistema bancario no puede realizar su función básica de captar recursos de los ahorradores y prestarlos a los inversionistas, además de que el crédito interno es muy caro debido a las altas tasas de interés.

Como se planteó anteriormente, los cambios pretenden lograr un sector de vivienda más eficiente con una asignación de recursos transparente y con compromisos y riesgos de parte de los constructores. La situación por la que pasa el país obliga a reflexionar acerca de la idea que subyace a estas modificaciones: que el mercado es el que puede ayudar a resolver mejor los problemas habitacionales. Consideramos que para que se den las condiciones de eficiencia se necesitan algunos requisitos difíciles de lograr. Baste señalar algunos obstáculos: la dificultad de acceder a créditos en el libre mercado por parte de los desarrolladores, lo que favorece la tendencia al monopolio, ya que las grandes empresas tienen mejores oportunidades de competir, y la crisis reciente ha demostrado la forma en que el Estado ha tenido que subsidiar a la banca, que ha resultado ineficiente, entre otros rubros, en el manejo de las carteras hipotecarias.[15]

En el esquema actual, las constructoras están obligadas a recurrir a préstamos hipotecarios para financiar las obras, lo cual implica que, teóricamente, asuman un riesgo y busquen ofrecer

[15] Hasta diciembre de 1995, el subsidio a la banca ha sido equivalente a 115% del precio en que fue vendida al sector privado.

un mejor producto. En condiciones de bajas tasas de interés esto es lo ideal; pero nos preguntamos si con las altas tasas actuales será lo más adecuado, porque este interés hipotecario acaba afectando el precio final de la vivienda y no la ganancia del constructor quien, por entrar a un mercado especulativo con mayores riesgos, se maneja con precios que lo protejan. Otra pregunta que nos hacemos se refiere a la posibilidad real que el acreditado tiene de escoger su vivienda, dada la gran demanda que existe, frente a las limitadas oportunidades de acceder a un crédito. Por lo que respecta a la recuperación de los créditos, creemos que esto se debería estudiar nuevamente; plantear la deuda del acreditado en salarios mínimos, en tiempos en que los costos en salarios mínimos se mantuvieron bajos, permitió a algunos acreditados pagar rápidamente su deuda con la consecuente poca recuperación para la institución; además, la baja tasa de interés tuvo los mismos efectos. La situación de inestabilidad en las tasas y la caída de los salarios con respecto a la inflación obligan a esquemas de recuperación flexibles.

Todos estos puntos nos llevan a reflexionar acerca de la importancia de retomar las experiencias de las instituciones de vivienda y de replantear su papel fundamental en la resolución de los problemas de vivienda en México y a reconocer que, en una crisis como la que actualmente vive el país, el subsidio debe ser social y no al capital.

En el Distrito Federal, la implementación de las nuevas reglas de operación tuvo características peculiares. Indudablemente, esta es la entidad donde la demanda es más grande y en la que las limitaciones son más fuertes, por ejemplo: altos costos del suelo, infraestructura cara, oposición por parte de la población a que se construyan conjuntos habitacionales, reglamentación más compleja. Ante esta situación, el Infonavit tuvo un papel muy activo en promover un programa ambicioso para la edificación de vivienda, básicamente en paquetes de vivienda de línea II, en coordinación con el Departamento del D.F., facilitando el acceso a algunos terrenos y agilizando los trámites para que la vivienda aprobada y contratada se asignara rápidamente a los derechohabientes. Bajo estas condiciones se logró construir un número importante de viviendas; sin embargo, debido a la crisis financiera, los precios finales

de las viviendas fueron afectados por el alza en las tasas de interés. Las nuevas condiciones obligaron a reducir costos, lo que se reflejó en áreas de estacionamientos más pequeñas y escaso o nulo equipamiento. Por otra parte, ante la expectativa de compra de terrenos, los dueños de los mismos empezaron a subir su precio, lo cual es un efecto perverso del mercado que tiene una repercusión directa en las posibilidades de producir vivienda para los trabajadores. Por último, cabe señalar que con las actuales condiciones crediticias de la banca, los constructores y los promotores están siendo muy cautelosos, y difícilmente se podrán repetir en el corto plazo programas similares.

6. La acción del Infonavit en la ZMCM

La inversión nacional del Infonavit en programas de vivienda en términos reales, así como el número de créditos otorgados en la línea I (vivienda terminada), han presentado una tendencia creciente con algunas fluctuaciones que coinciden, generalmente, con las etapas económicas que hemos definido en este estudio. Sin embargo, estos indicadores para la ZMCM, no muestran el mismo comportamiento, sino que se mantienen a un nivel más o menos constante hasta 1992, para repuntar hacia 1993 (véanse los cuadros 10 y 11 y las gráficas III, IV y V). La poca variación de los valores correspondientes a la ZMCM se debe a que, respondiendo a los objetivos y lineamientos planteados en los programas nacionales de vivienda de los últimos sexenios, el Infonavit dirigió su actividad prioritariamente hacia las ciudades medias del país y no hacia las tres principales zonas metropolitanas, con el fin de desalentar su crecimiento.

CUADRO 10
Inversión del Infonavit en líneas de acción
(*en millones de pesos de 1974*)

		Inversión nacional			*Inversión en la* ZMCM		
Año	INCEVIS*	*Total*	*Línea I*	*Líneas II-V*	*Total*	*Línea I*	*Líneas II-V*
1973	78.3	512.35	464.88	47.47	74.26	51.09	23.18
1974	100.0	1.883.18	1.542.00	341.18	673.83	563.00	110.83
1975	115.6	2.632.95	2.288.93	344.02	1.043.44	916.09	127.35
1976	144.6	4.891.13	4.844.40	46.74	1.188.11	1.188.11	0.00
1977	190.1	2.999.10	2.817.46	181.64	1.094.87	1.051.03	43.84
1978	226.3	3.638.30	3.353.95	284.35	1.031.28	942.55	88.72
1979	282.7	6.026.53	5.028.65	997.88	1.263.05	980.90	282.15
1980	365.0	5.429.04	4.710.96	718.08	1.209.90	1.104.38	105.52
1981	471.0	5.565.52	4.886.20	679.32	1.085.64	988.96	96.68
1982	728.9	6.128.55	5.394.16	734.39	1.067.36	1.012.76	54.60
1983	1.340.20	4.887.78	4.433.14	454.63	806.82	769.81	37.01
1984	2.096.60	6.178.53	5.459.55	718.97	742.77	677.38	65.39
1985	3.255.10	7.497.83	6.832.02	665.82	925.93	852.51	73.42
1986	5.810.80	6.308.65	5.895.45	413.20	961.40	905.56	55.84
1987	14.095.00	5.713.05	5.348.63	364.42	934.54	904.11	30.44
1988	30.210.40	5.798.32	5.385.37	412.96	979.57	923.34	56.23
1989	32.266.40	6.932.91	6.278.67	654.24	1.012.20	924.18	88.02
1990	38.014.10	8.871.97	7.580.35	1 291.63	1.505.76	1.230.07	275.69
1991	45.800.40	8.481.80	6.887.49	1 594.31	1.453.04	1.129.90	323.14
1992	51.592.20	10.483.95	7.568.97	2 914.98	1.353.50	937.16	416.34
1993	56.238.90	11.155.27	5.751.89	5 403.38	2.316.90	1.845.16	471.74

* El Índice Nacional del Costo de Edificación de la Vivienda de Interés Social (INCEVIS) se obtuvo de la Cámara de la Construcción.
Fuente: Datos de la *Agenda Estadística, 1994*, Coordinación General de Informática, Infonavit.

CUADRO 11

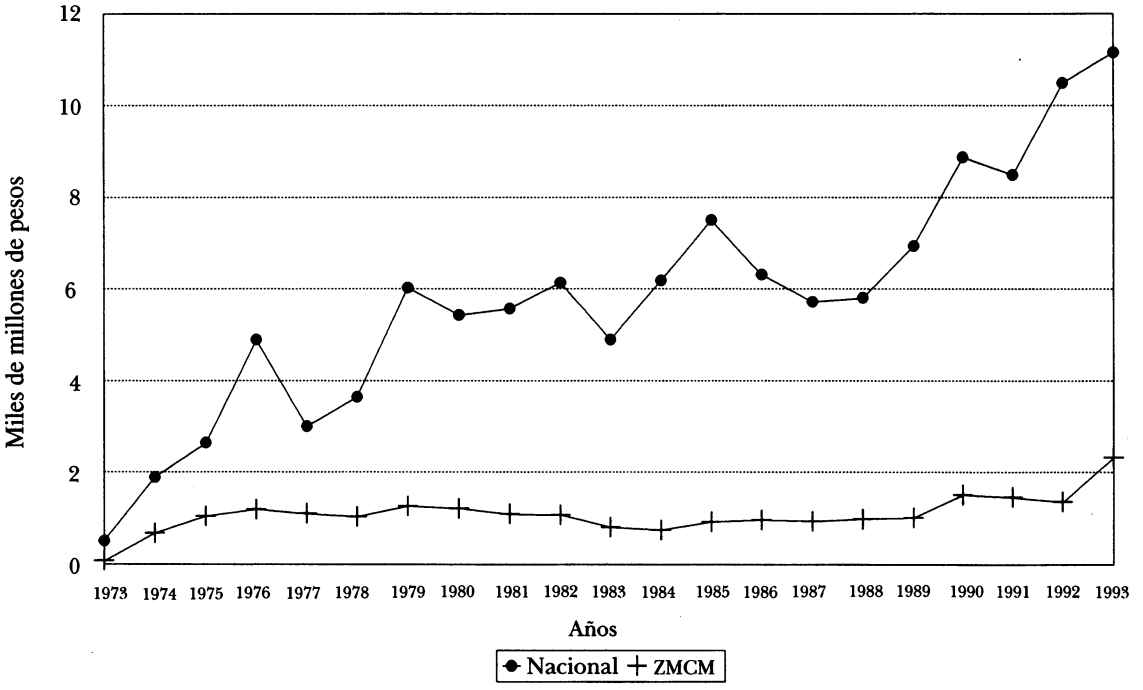
Infonavit: monto, número de créditos y costo por unidad en todo el país y en la ZMCM

(en millones de pesos de 1974)

	Todo el país				*Zona Metropolitana de la Ciudad de México*					
Año	*Monto total de créditos en línea I*	*Núm. total de créditos en línea I*	*Costo por unidad $ de 1974*	*Costo por unidad* VSMM	*Monto total de créditos en línea I*	*Núm. total de créditos en línea I*	*Monto de créditos % del nal.*	*Número de créditos % del nal.*	*Costo por unidad $ de 1974*	*Costo por unidad* VSMM
1973	411 060.18	3 808	107.95	71.63	63 348.51	457	15.41	12.00	138.62	86.14
1974	1 503 461.87	16 342	92.00	68.15	471 818.14	4 211	31.38	25.77	112.04	64.03
1975	2 318 996.59	20 330	114.07	79.44	817 722.05	6 111	35.26	30.06	133.81	80.99
1976	4 151 143.76	36 690	113.14	80.99	1 714 169.70	13 187	41.29	35.94	129.99	70.40
1977	2 512 586.79	25 656	97.93	67.95	344 842.79	3 604	13.72	14.05	95.68	56.49
1978	2 469 612.32	22 442	110.04	80.33	852 181.55	6 421	34.51	28.61	132.72	82.29
1979	2 685 039.79	27 425	97.90	77.10	532 452.36	4 487	19.83	16.36	118.67	79.87
1980	4 373 172.76	46 274	94.51	81.74	1 139 248.77	10 089	26.05	21.80	112.92	83.10
1981	3 890 014.31	41 698	93.29	80.04	939 300.21	7 916	24.15	18.98	118.66	88.01
1982	3 787 842.60	49 252	76.91	76.37	643 299.64	6 437	16.98	13.07	99.94	74.41
1983	3 042 230.77	46 911	64.85	63.12	317 961.65	4 054	10.45	8.64	78.43	70.69
1984	3 517 743.97	51 012	68.96	67.03	458 496.63	6 209	13.03	12.17	73.84	68.08
1985	3 573 599.96	54 481	65.59	75.82	204 468.00	2 798	5.72	5.14	73.08	67.75
1986	4 476 350.87	77 653	57.65	49.76	416 174.48	6 371	9.30	8.20	65.32	60.46
1987	3 338 184.50	66 640	50.09	57.68	217 143.84	4 768	6.50	7.15	45.54	45.30
1988	3 036 034.79	56 607	53.63	74.47	252 733.07	4 716	8.32	8.33	53.59	67.56
1989	5 474 417.11	59 083	92.66	119.98	408 566.06	4 049	7.46	6.85	100.91	115.24
1990	8 131 690.42	76 792	105.89	146.82	1 219 537.91	9 607	15.00	12.51	126.94	133.39
1991	6 666 355.58	56 916	117.13	165.77	876 946.65	6 104	13.15	10.72	143.67	162.38
1992	8 289 149.78	62 206	133.25	189.64	710 627.54	4 894	8.57	7.87	145.20	172.69
1993	9 777 117.87	60 116	162.64	233.45	1 128 049.89	6 177	11.54	10.28	182.62	221.25

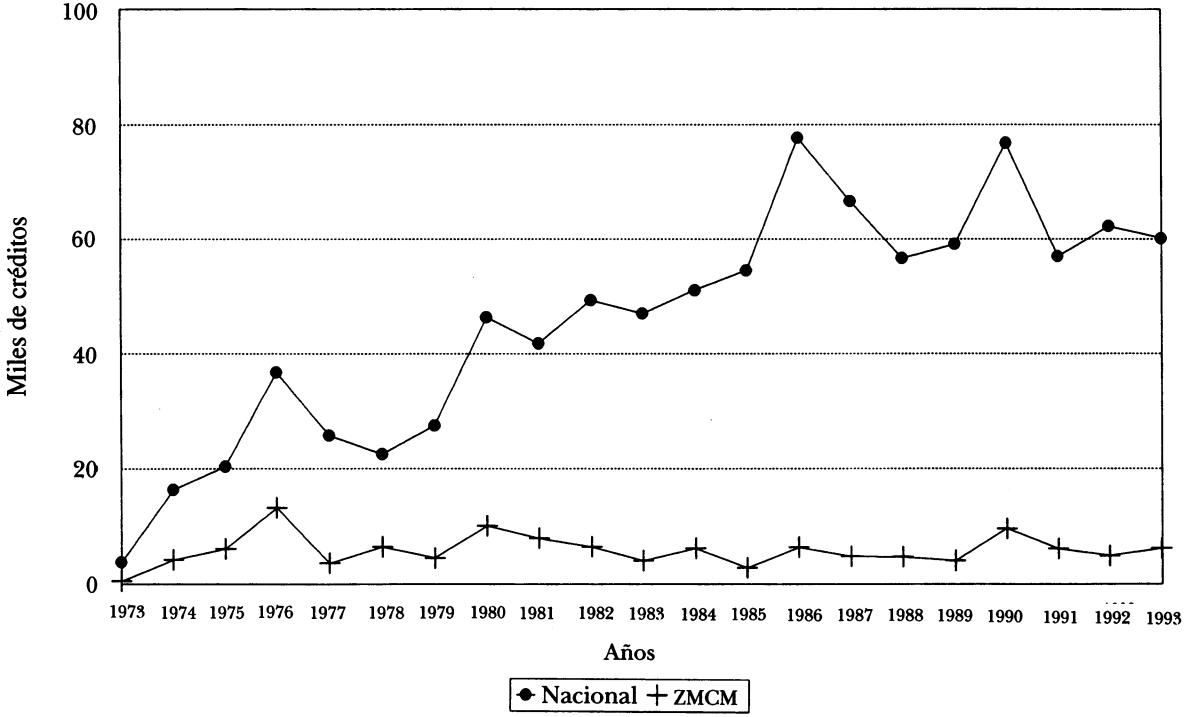
Fuente: Cuadro I.8 y datos del *Catálogo de acreditados*, Infonavit, 1994.

GRÁFICA III
Infonavit: inversión total en programas de vivienda
(*en millones de pesos de 1974*)



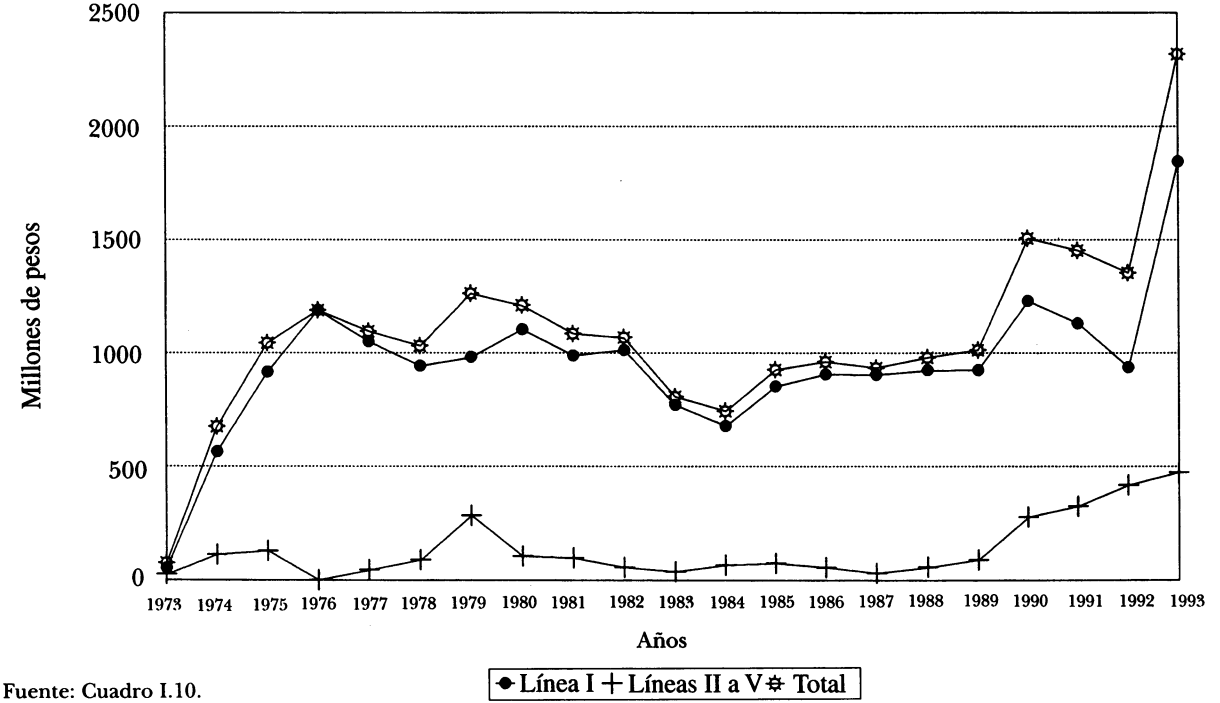
Fuente: Cuadro I.10.

GRÁFICA IV
Número de créditos en línea I



Fuente: Cuadro I.11.

GRÁFICA V
Inversión en líneas de acción en la ZMCM
(en millones de pesos de 1974)



Fuente: Cuadro I.10.

En los últimos años se observa un cambio en la proporción de la inversión total correspondiente a la línea I. Aunque en todo el periodo estudiado dicho programa representó la mayor parte de la inversión total, desde 1989 su proporción fue bajando, mientras la de las líneas II a V se incrementaba (véase el cuadro 10 y la gráfica VI). Esto significa que a partir de dicho año el organismo comenzó a cambiar su política de producir, casi exclusivamente, vivienda terminada y empezó a darle importancia a la realización de "acciones de vivienda", las cuales son significativamente más económicas.[16] Por otra parte, los datos muestran que, entre 1992 y 1993, la inversión en la línea I presentó una tendencia opuesta a la total, es decir, que mientras esta última continuó creciendo de manera constante, aquélla decreció, debido a la reforma de 1992, cuando se estableció la desaparición de este programa, aunque en los dos últimos años se continuó provisionalmente con él para atender los compromisos adquiridos.

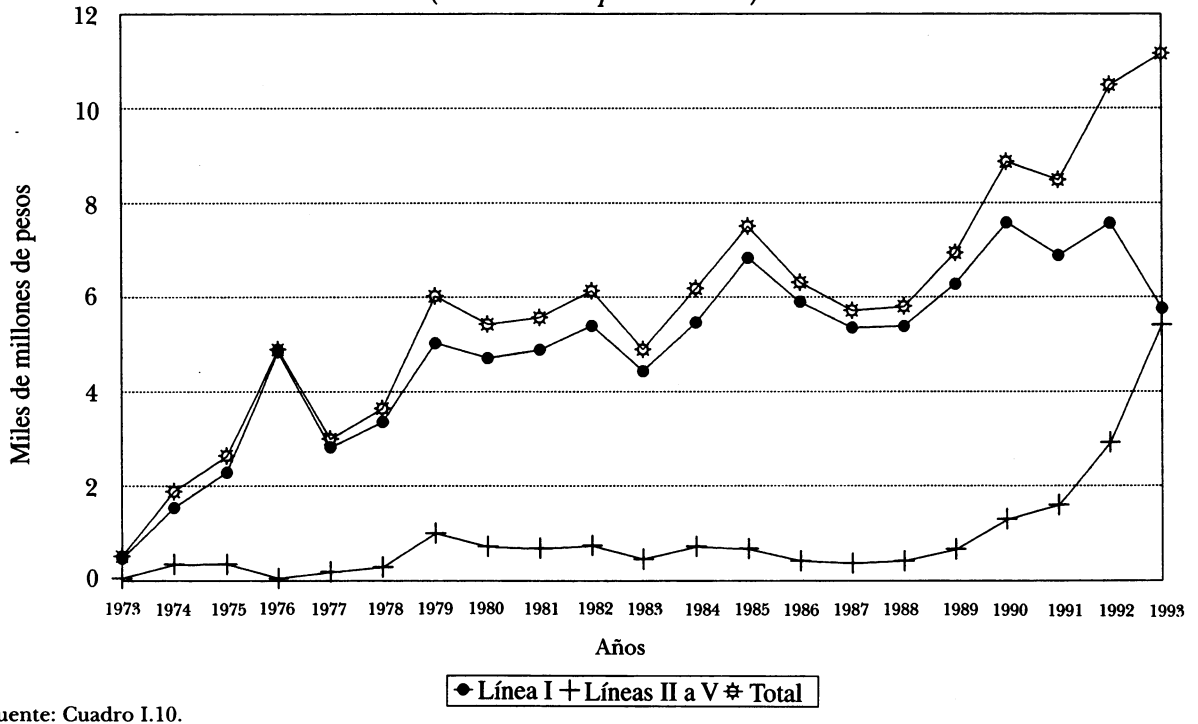
Entre 1973 y 1992, la inversión en líneas de acción en la ZMCM sufrió cambios muy similares a los del país, pero en 1993 presentó un comportamiento muy distinto, ya que la línea I incrementó fuertemente su participación, mientras la inversión en las líneas II a V permaneció casi inalterada (véanse el cuadro 10 y la gráfica V). Esto se debió, posiblemente, a que durante muchos años el Instituto dirigió la mayor parte de su producción hacia las ciudades medias, por lo cual la demanda insatisfecha se había acumulado en la zona metropolitana, a lo que se agregó la existencia de una importante reserva territorial desocupada allí. Por lo tanto, eran mayores los compromisos con los grupos de trabajadores para el programa de vivienda terminada en conjuntos habitacionales.

[16] Las "acciones de vivienda", en el caso del Infonavit, se refieren a los créditos individuales para: *a*) Adquisición a terceros; *b*) construcción en terreno propio; *c*) mejoramiento o ampliación de vivienda y, *d*) pago de pasivos. En lo que respecta a la adquisición a terceros y, en ocasiones, a la construcción en terreno propio, se trata de viviendas terminadas. Sin embargo, no es el mismo tipo de vivienda que el correspondiente a la línea I, ya que no está financiada por el organismo en su totalidad (terreno, urbanización y edificación); además, el monto de los créditos individuales siempre ha sido bastante menor que el de la línea I.

GRÁFICA VI

Inversión en líneas de acción en el país

(*en millones de pesos de 1974*)



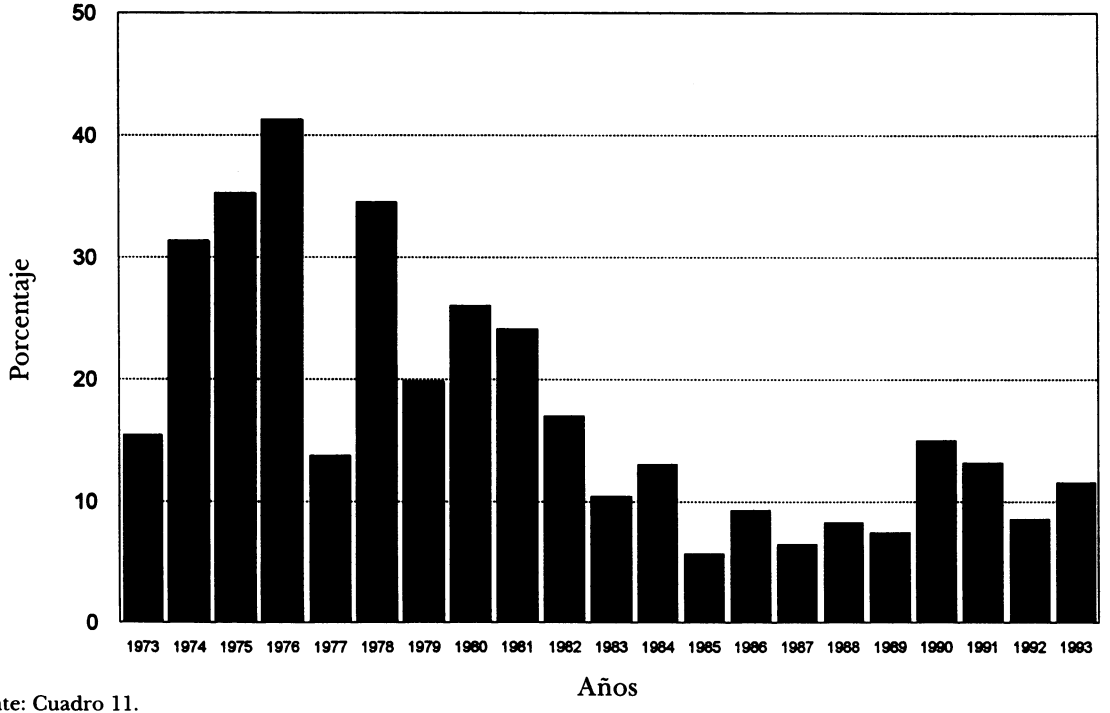
Fuente: Cuadro I.10.

Sólo durante la primera etapa (1973-1981), la ZMCM concentró más de la cuarta parte del monto total y 23.5% del número de créditos en la línea I (véanse el cuadro 11 y las gráficas VII y VIII); en 1976, las proporciones asignadas a la capital del país llegaron a su valor máximo y después comenzaron a descender. En las dos etapas posteriores la participación de la metrópoli mostró un cierto descenso con 10.4% del monto y 8.9% del número de créditos para la segunda etapa y 11.1 y 9.6%, respectivamente, para la tercera. Esto refleja una tendencia más reciente hacia la descentralización.

Analizando la evolución del costo por unidad de crédito en pesos constantes (véanse el cuadro 11 y la gráfica IX), encontramos, en primer lugar, que su valor en la ZMCM siempre ha sido superior al del promedio nacional. Por otra parte, se observa que, tanto en el país como en la ZMCM, dicho costo mostró una tendencia decreciente durante las dos primeras etapas y, por el contrario, en la última, creció fuertemente; es decir que los créditos fueron mucho más caros (en 1993, en la ZMCM, su valor llegó a ser casi el doble del de 1982). Esto tiene que ver, por un lado (como lo muestran el estudio de Schteingart de 1989 y el presente trabajo) con el hecho de que los materiales para la construcción aumentaron sus precios más que el promedio y, por otro, con la imposición por parte de las autoridades locales, sobre todo en el último periodo, de mayores requisitos para autorizar el desarrollo de las unidades habitacionales. En múltiples entrevistas se ha comentado que los gobiernos municipales y, en especial, los del Estado de México, exigían al Instituto dotar de infraestructura que no sólo fuese para el conjunto, sino para toda la localidad, lo cual encareció fuertemente los créditos.

Durante la primera etapa, el monto de los créditos de la línea I expresado en salarios mínimos tuvo en general un valor mayor en la ZMCM que en el país, pero en las dos siguientes sucedió lo contrario, sobre todo en la última (véase el cuadro 11 y la gráfica X). A pesar de que el salario mínimo siempre ha sido más alto en la ZMCM que en el resto del país, en la primera etapa, la mayor parte de las viviendas se construyó en el D.F. donde, por lo general, eran más caras y de mejor calidad y los conjuntos mucho más grandes y con mayor equipamiento urbano.[17] En cambio, en la

GRÁFICA VII
Monto de los créditos en la línea I en la ZMCM
(*como porcentaje del total nacional*)

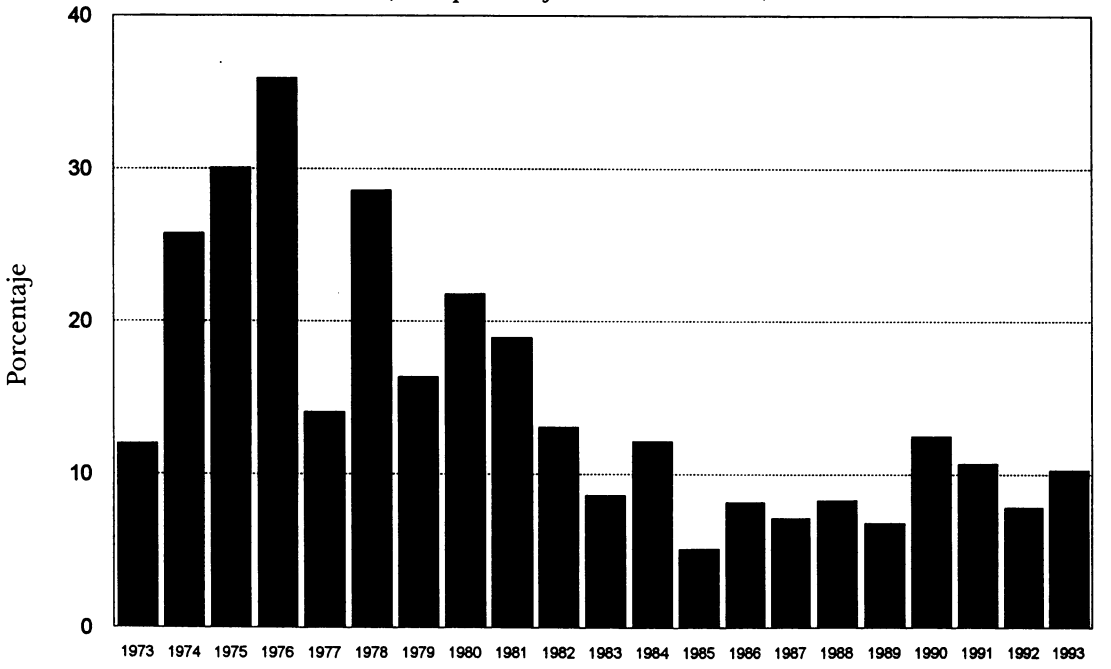


Fuente: Cuadro 11.

GRÁFICA VIII

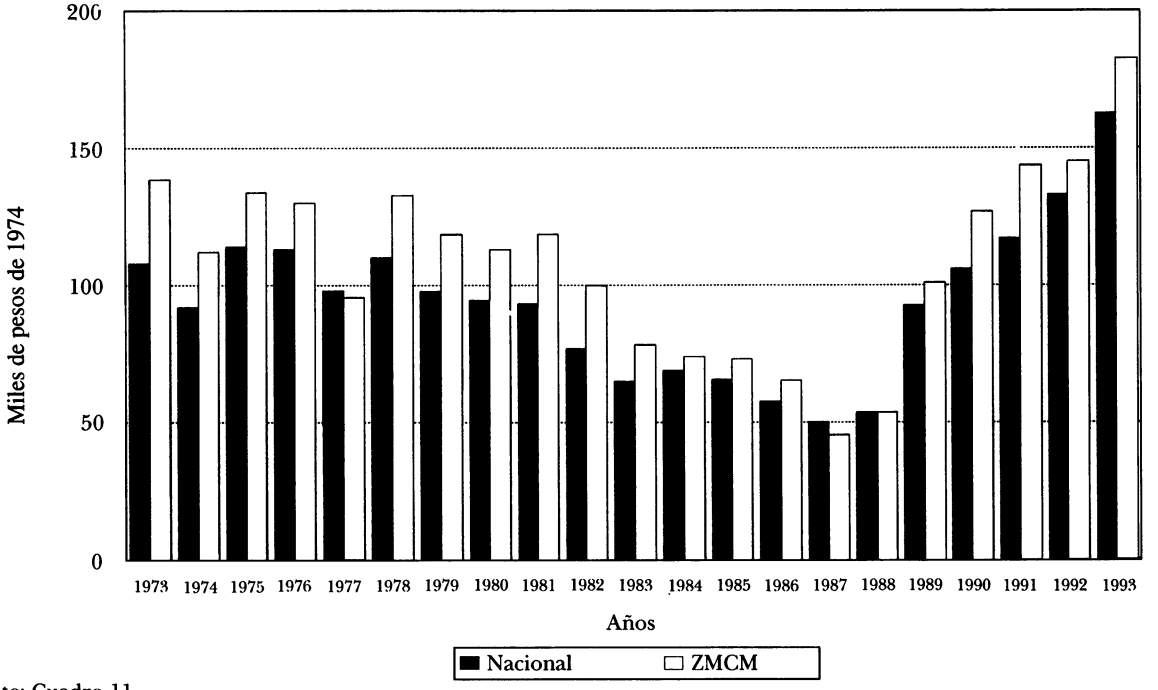
Número de créditos en la línea I en la ZMCM

(*como porcentaje del total nacional*)



Fuente: Cuadro 11.

GRÁFICA IX
Costo por unidad de crédito
(*en miles de pesos de 1974*)



Fuente: Cuadro 11.

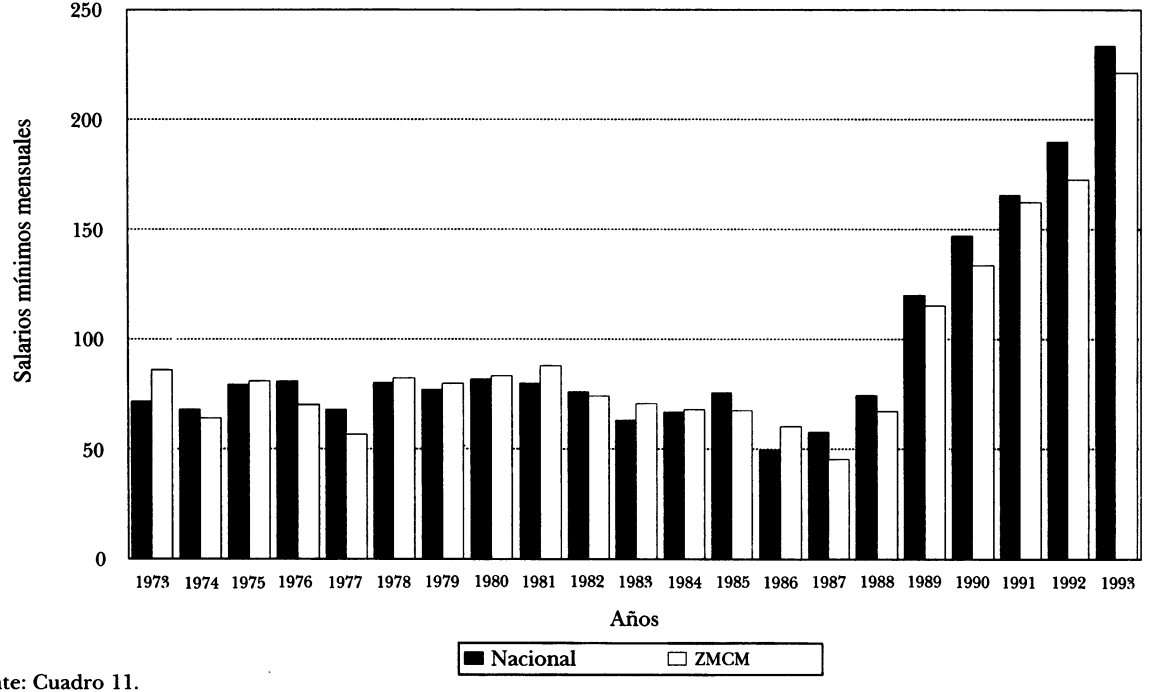
segunda etapa y, sobre todo en la tercera, la mayoría de las viviendas edificadas en la ZMCM se localizó en los municipios conurbados del Estado de México, y se redujo el tamaño de los conjuntos con respecto a los producidos en los primeros años.

Otro aspecto que resalta en este análisis es que, tanto en el país como en la ZMCM, el monto de los créditos fue más o menos constante hasta 1988, sin sobrepasar la barrera de los 90 salarios mínimos, aunque la tendencia general fue decreciente sólo en la segunda etapa; sin embargo, durante la tercera, este monto se incrementó de manera importante lo cual se relaciona con la política de contención de los salarios, implementada a partir de dicho año, que provocó un fuerte descenso del poder adquisitivo de los trabajadores.

De este modo podemos concluir que la ZMCM ha tenido una importancia definitiva en la producción total del Infonavit y que, si bien en las dos últimas etapas la inversión y el número de créditos en dicha zona permanecieron en un nivel más o menos constante debido a las políticas de descentralización dictadas por la planeación nacional, hacia 1993, cuando ya se había decretado la desaparición del programa de conjuntos habitacionales, en la ZMCM la inversión en la línea I se incrementó por los compromisos rezagados y la magnitud de la demanda local. Así, podemos considerar que la producción del organismo en la ZMCM es bastante representativa de su producción total.

[17] Debido al alto costo del suelo, en el Distrito Federal han predominado las viviendas multifamiliares, que en general tienen costos mayores. Algunos ejemplos de estas unidades habitacionales se analizan en los siguientes capítulos de este trabajo.

GRÁFICA X
Costo por unidad de crédito
(*en salarios mínimos mensuales*)



Fuente: Cuadro 11.

7. La producción de conjuntos habitacionales del Infonavit en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México

Consideraciones generales

El Infonavit es el organismo que ha desarrollado el mayor número de conjuntos habitacionales en el país. Su acción ha abarcado a los 32 estados de la república y a las localidades de mayor importancia. De ahí que su experiencia en materia de diseño urbano y arquitectónico para vivienda de interés social sea la más rica de todas las instituciones habitacionales del país.

El Instituto ha desempeñado un importante papel en los procesos de urbanización de varias ciudades, ya que en múltiples ocasiones, no se limitó exclusivamente a dotar de infraestructura urbana a sus desarrollos habitacionales, sino que dichos servicios se extendieron a la zona donde se localizaban los conjuntos, a petición de las autoridades municipales. De este modo se puede decir que los conjuntos del Infonavit han contribuido, en muchas localidades, al incorporar áreas periféricas con una urbanización planificada, así como mejorar algunas zonas poco consolidadas.

Muchas de las unidades habitacionales han constituido experiencias exitosas y novedosas en materia de diseño urbano y arquitectónico y en los aspectos tecnológicos relativos a la vivienda, en los que se nota una verdadera búsqueda de alternativas. Sin embargo, también han existido algunas experiencias problemáticas, sobre todo en lo que respecta a la administración de los conjuntos, como se verá en algunos de los casos que se analizan en este trabajo. Entre los aspectos más positivos de la producción de conjuntos habitacionales del Infonavit debemos destacar que se ha logrado dotar de vivienda a algunos sectores de la población de bajos ingresos, que sin este programa seguramente hubieran tenido que habitar viviendas precarias, subequipadas y estrechas.

Según la normatividad del Instituto, los conjuntos habitacionales deben ser concebidos como pequeñas células de una ciudad con ambientes específicos que, a la vez, se integran al entorno urbano existente (Infonavit, 1987). Dependiendo de la ubicación de la demanda y de la disponibilidad de recursos y de reserva

territorial, se decide en qué ciudades se desarrollarán. De acuerdo con las políticas para la adquisición de tierra, se debe dar prioridad a las localidades donde se prevén alzas de precio en el corto plazo, elegir predios que puedan disponer oportunamente de servicios y equipamiento urbano, dar preferencia a terrenos que se ofrezcan a un precio más bajo que el comercial, que las características de éstos no impliquen altos costos de urbanización y dotación de servicios, que se ubiquen en zonas permitidas para el desarrollo urbano según los planes y programas locales, y que su extensión permita, si es necesario, disponer de suelo suficiente para el desarrollo de tres programas anuales en la misma localidad. Esto último porque el Instituto pretende establecer una oferta a largo plazo en las localidades de mayor crecimiento, donde se ubica una importante proporción de su demanda habitacional.

Más específicamente, las normas para la localización de los conjuntos en una determinada localidad establecen que éstos deben integrarse al tejido urbano existente, así como a las redes de infraestructura y a la vialidad local, que cumplan con las políticas urbanas allí establecidas y que se encuentren cercanos a las fuentes de empleo de los trabajadores destinatarios (*ibidem*).

Se han desarrollado tres tipos de conjuntos habitacionales: los planes maestros, los proyectos de saturación urbana y los conjuntos pequeños y medianos que se ubican en zonas y localidades de acelerado crecimiento. Los primeros se aplican a unidades habitacionales muy extensas que se construyen en varias etapas en las zonas periféricas de las ciudades grandes y medias. Estos desarrollos deben funcionar como localidades independientes con equipamiento urbano administrativo, comercial, educativo, de salud, recreativo y cultural, así como diferentes tipos de vivienda (unifamiliar, dúplex, tríplex, multifamiliar). Los conjuntos de saturación urbana se desarrollan sobre terrenos baldíos ya urbanizados en las áreas centrales e intermedias de las ciudades, constituyendo, por lo general, pequeños grupos de vivienda multifamiliar. Las unidades pequeñas y medianas ubicadas en zonas de rápido crecimiento urbano se desarrollan en una sola etapa en las áreas intermedias de las ciudades o en zonas periféricas que ya se encuentran integradas al tejido urbano. Por lo general, incluyen un prototipo de vivienda

único y cuentan con equipamiento menor (áreas verdes, espacios recreativos y locales comerciales).

Desde 1981, el Instituto estableció una normatividad para el diseño de sus unidades habitacionales (*Normas de diseño urbano*), que no ha sufrido modificaciones posteriores, y que ha orientado los proyectos de los conjuntos que se construyeron por la vía de las promociones externas. En dicha normatividad se especifican las densidades máximas y mínimas de vivienda (viv/ha) que pueden tener los desarrollos según el tamaño de la localidad en que se ubiquen, se dan lineamientos para la zonificación y los usos del suelo en su interior, se establece la obligación de donar una proporción de la superficie del terreno a las autoridades locales para la dotación de los servicios y el equipamiento municipal que se necesite (tanto dentro del conjunto como en el barrio donde se ubica), se proponen criterios para el agrupamiento de las viviendas, diseño de las vialidades (vehiculares y peatonales) y estacionamientos, se indica el equipamiento urbano y la superficie de los espacios abiertos que se requieren según el número y tipo de viviendas por construir (m^2/viv), y se proporcionan diseños de prototipos de mobiliario urbano. Dentro de estas *Normas de diseño urbano* existe un apartado especial para el Distrito Federal donde se estipula que la densidad máxima debe ser de 800 habitantes por hectáreas y que el área de donación debe equivaler a 10% de la superficie total del predio que se vaya a ocupar, esto es, una densidad mayor y una donación menor que en el resto del país, por el alto costo del terreno.

La normatividad urbana creada por el organismo es mucho más específica que las leyes locales de fraccionamientos, ya que, aunque algunos estados tienen una legislación bastante detallada, ésta no llega a establecer criterios de zonificación y siembra de vivienda ni prototipos de mobiliario urbano; se limita a categorizar los fraccionamientos e indicar las densidades permitidas, el equipamiento, área de donación y espacios libres necesarios, los tipos de vialidades y los cajones de estacionamiento requeridos; pero deja el diseño urbano al desarrollador, el cual suele utilizar el criterio comercial y proporcionar menos espacios abiertos comunes que los conjuntos del Infonavit. En este sentido, la normatividad del organismo constituye una verdadera guía para el dise-

ño de unidades habitacionales, mientras las leyes de fraccionamientos son manejadas sólo para cumplir con los requerimientos específicos que se marcan para los desarrollos en una determinada localidad.

También desde 1981, el Instituto cuenta con una normatividad para la vivienda, las *Normas de vivienda*, las cuales indican que el diseño debe partir de la utilización de un módulo básico de 90 por 90 centímetros, y que todas las superficies de los distintos espacios de la casa deben ser múltiplos o submúltiplos de éste.[18] El empleo de dicho módulo permite, por un lado, que las viviendas, a pesar de ser de superficie mínima, no tengan problemas para amueblarse ni para circular dentro de ellas y, por otro, que sea posible utilizar algunos elementos prefabricados en su construcción con el fin de aprovechar las ventajas de la producción en gran escala. Cabe señalar que el organismo es pionero en el empleo de este criterio de modulación para el diseño de vivienda de interés social en México y que éste se utilizó después en todas las instituciones públicas y privadas que construyen este tipo de vivienda. Además, las *Normas de vivienda* especifican los espacios con que debe contar una casa, las dimensiones mínimas para cada uno de éstos, los criterios de iluminación y ventilación, el mobiliario y accesorios, las instalaciones y las características de los materiales que se deben usar en la construcción; señalan, asimismo, que el proyecto de la vivienda debe ser flexible y permitir diferentes usos de un mismo espacio, la introducción de modificaciones físicas, así como un futuro crecimiento en el caso de viviendas unifamiliares.

Desde sus inicios, el Instituto prestó especial atención al diseño de prototipos de vivienda (unifamiliares, dúplex, tríplex y multifamiliares) que se adecuaran a las distintas condiciones climáticas del país. Los prototipos fueron experimentando cambios, sobre todo en lo que se refiere a la disminución de los metros cuadrados construidos, en las distintas épocas de actividad del organismo (véase el cuadro 9 y la gráfica IX). Esta estrategia

[18] Esta modulación se basa en las medidas típicas del mobiliario que se emplea en una casa habitación y en el ancho mínimo que se requiere para circular en un pasillo.

pretendía mantener, e incluso aumentar, el nivel de productividad en épocas de acelerada inflación.

En otros países, la normatividad creada por los organismos públicos de vivienda afecta, en general, a los desarrollos que realiza el sector privado y ha servido de base para una reglamentación nacional en la materia. En México podríamos decir que ha sucedido lo mismo con las normas de diseño urbano y de vivienda del Infonavit, las cuales han extendido su influencia a las demás instituciones habitacionales públicas, sobre todo al Fovisste, y también a los conjuntos construidos por la iniciativa privada que, aunque por lo general son de tamaño sustancialmente menor pero con viviendas más grandes, siguen la modulación propuesta por el Instituto.

Análisis de los conjuntos realizados en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM)

En la ZMCM se han desarrollado los más grandes conjuntos del Infonavit y también se han construido algunas de las unidades habitacionales en las que se aplican tecnologías ecológicas y sistemas constructivos novedosos; además, se han realizado varios de los más importantes proyectos de diseño urbano y arquitectónico.

Para un primer acercamiento a estos conjuntos, hemos contado, casi exclusivamente, con datos estadísticos. Los aspectos de diseño urbano y de la vivienda no se consideran en este apartado ya que no disponemos de la información respectiva para todas las unidades habitacionales; estos aspectos serán abordados más adelante en el análisis específico de cada uno de los conjuntos seleccionados para el estudio. Para clasificar los conjuntos hemos considerado cuatro factores principales: *1*) El periodo en que se inició su desarrollo; *2*) el tamaño (número de viviendas); *3*) su ubicación dentro de la ZMCM y, *4*) los tipos de promociones que incluyen.

Hemos definido tres etapas de acuerdo con los cambios internos del organismo que de alguna manera han incidido en el funcionamiento y las características de los conjuntos.[19] La primera

[19] Dado que esta definición de etapas se basa en los cambios internos del

etapa abarca desde 1973 hasta 1977 y corresponde a los primeros años de actividad del organismo, cuando predominaron las promociones directas. Durante estos años se adquirió una importante superficie de suelo para constituir la reserva territorial nacional y se llevó a cabo un proyecto de planes maestros para garantizar la continuidad de los programas de vivienda. En lo que respecta a la administración de los conjuntos, las viviendas se entregaron sin especificar quién habría de hacerse cargo de ella, por lo que se presentaron fuertes problemas que llevaron al organismo a publicar un manual de autoadministración como ayuda a los residentes. La segunda etapa comprende, entre 1978 y 1983, años en los que se dio prioridad a las promociones externas. En esta etapa se elaboraron estudios técnicos orientados a definir una normatividad para la vivienda y los conjuntos habitacionales, lo cual culminó en la publicación de las ya mencionadas normas de vivienda, de diseño urbano y de ingeniería urbana, en 1981. Por otra parte, en 1983 se especificó que los adjudicatarios tenían la obligación de aportar al organismo 1% de su salario para constituir un fondo que cubriera los gastos de mantenimiento de los conjuntos y se estableció un sistema para la operación de dicho fondo. La última etapa, entre 1984 y 1992, incluye los años en los que se presentó el fuerte problema de descapitalización del organismo, que llevó a que en 1987 se implementara un nuevo sistema de recuperación, vigente hasta 1992. En estos años, el Instituto siguió operando bajo el sistema de promociones externas, sistema que desapareció con la reforma total del organismo. En el aspecto de administración de los conjuntos, se elaboraron manuales para capacitar a las organizaciones vecinales constituidas que manejan el fondo para el mantenimiento.

En la ciudad de México existen varias unidades grandes cuya construcción abarcó las tres etapas definidas anteriormente, pero cuyo funcionamiento es el de un solo conjunto. Como la información de que disponemos no nos permite hacer un seguimiento periódico para tales casos, hemos optado por situar a dichos con-

---

organismo, no coincide con la que se utilizó en el capítulo anterior, la cual se determinó de acuerdo con los ciclos económicos del país en el lapso estudiado.

juntos en el año de inicio de su desarrollo, considerando que los planes maestros de diseño urbano se realizaron en esa fecha.

En lo que se refiere a la clasificación de los conjuntos por tamaño, hemos adoptado la siguiente categorización: *1*) grandes, de más de 3 000 viviendas; *2*) medianos, de 1 000 a 3 000 viviendas y *3*) pequeños, de menos de 1 000 viviendas. Sabemos que los rangos considerados son demasiado amplios, pero lo hicimos así por simplificar este análisis. En la normatividad del Instituto no se establecen las categorías antes mencionadas; sin embargo, podemos inferir que los que en nuestro análisis se consideran conjuntos grandes, necesariamente implican la elaboración de planes maestros, la mayoría de los medianos corresponden a los desarrollados en zonas de alto crecimiento urbano y, en general, los pequeños son del tipo de saturación urbana.

En cuanto a la ubicación de los conjuntos sólo se consideraron dos grandes espacios dentro de la ZMCM: el Distrito Federal y los 27 municipios conurbados del Estado de México que el INEGI contempla como metropolitanos. Por último, distinguimos tres tipos de promociones: las directas, las externas realizadas por grupos sindicalizados y las externas organizadas por grupos de trabajadores independientes.

Las fuentes de información que utilizamos para el presente análisis fueron, para el Distrito Federal, los datos referentes al tren de vivienda,[20] de los cuales se consideraron las viviendas terminadas en cada conjunto definido con base en el número correspondiente del terreno y, para el Estado de México, los listados de promociones de los 27 municipios conurbados que nos fueron proporcionados por la delegación del Instituto en esta entidad.[21]

Hasta 1992, el Infonavit había desarrollado en la ZMCM, 228 806 viviendas en 256 conjuntos habitacionales (véase el cuadro 12) Del

[20] Se le llama "tren de vivienda" al seguimiento secuencial que el organismo realiza entre las viviendas aprobadas por el consejo, contratadas, iniciadas, con precio de venta, asignadas, terminadas, entregadas, ocupadas y tituladas.

[21] Explicamos lo de las fuentes de información empleadas para el desarrollo de esta parte del trabajo porque la delegación del Infonavit en el Distrito Federal (Codife) administra algunos conjuntos construidos en los municipios conurbados del Estado de México; sin embargo, para el análisis general sobre los conjuntos habitacionales en la ZMCM, se tomaron en cuenta, además de los conjuntos coordi-

número total de viviendas, 41% se localizó en el Distrito Federal y el 59% restante en los municipios conurbados del Estado de México. En cuanto a los conjuntos habitacionales 55% correspondió al Distrito Federal y 45% al Estado de México. Los datos anteriores muestran que en la ZMCM hay más viviendas en el Estado de México que en el Distrito Federal; pero ocurre lo contrario con el número de conjuntos habitacionales, lo que implica que la mayoría de los conjuntos localizados en el D.F. son de menor tamaño. Paradójicamente, los dos conjuntos más grandes de la ZMCM se ubican en el D.F., como veremos más adelante.

Más de las tres cuartas partes de los 256 conjuntos son pequeños, 16% son medianos y sólo 7% son grandes; no sucede así con las viviendas, ya que 49% de ellas se ubica en los conjuntos grandes, 28% en los medianos y 23% en los pequeños. De este modo vemos que la inmensa mayoría de las acciones del organismo en la ZMCM han correspondido a los conjuntos grandes y medianos y que los planes maestros constituyeron la modalidad más importante de intervención. En el Estado de México se ubica 67% de los conjuntos grandes y más de las tres cuartas partes de los medianos; en cambio, la proporción de conjuntos pequeños es mucho mayor en el Distrito Federal. Una relación algo similar se da con el número de viviendas ubicadas en cada tipo de conjunto. Observamos, entonces, que los grandes conjuntos se desarrollaron, en su mayoría, en las áreas más periféricas de la ciudad: los municipios conurbados.

Durante la primera etapa (1973-1977) el Instituto construyó en la ZMCM un total de 85 841 viviendas en 69 conjuntos habitacionales. Su acción se desarrolló principalmente en el D.F., donde se ubicaron las tres cuartas partes de los conjuntos, 64% de las viviendas edificadas (véase el cuadro 12).

Analizando por separado las unidades ubicadas en las dos entidades federativas, observamos que 90% de los conjuntos desarrollados en el Distrito Federal fueron pequeños, 8% grandes y 2%

---

nados en la Codife, los de los municipios conurbados que están administrativamente en la delegación del Infonavit en el Estado de México, considerando los 27 municipios mencionados.

CUADRO 12

Conjuntos habitacionales del Infonavit en la ZMCM
(Distrito Federal y los 27 municipios conurbados considerados por INEGI)

	Número de conjuntos						*Número de viviendas*					
Totales por etapa y tamaño	*D.F.*	*Porcentaje D.F.*	*E.M.*	*Porcentaje E.M.*	*ZMCM*	*Porcentaje ZM*	*D.F.*	*Porcentaje D.F.*	*E.M.*	*Porcentaje E.M.*	*ZMCM*	*Porcentaje ZM*
Primera etapa (1973-1977)												
Total	52	75	17	25	69	100	55 004	64	30 837	36	85 841	100
Grandes	4	57	3	43	7	100	45 594	69	20 826	31	66 420	100
Medianos	1	17	5	83	6	100	1 340	15	7 817	85	9 157	100
Pequeños	47	84	9	16	56	100	8 070	79	2 194	21	10 264	100
Segunda etapa (1978-1983)												
Total	48	48	53	52	101	100	20 215	25	61 040	75	81 255	100
Grandes	1	14	6	86	7	100	4 086	14	25 820	86	29 906	100
Medianos	4	25	12	75	16	100	5 072	19	22 273	81	27 345	100
Pequeños	43	55	35	45	78	100	11 057	46	12 947	54	24 004	100
Tercera etapa (1984-1992)												
Total	42	49	44	51	86	100	18 699	30	43 011	70	61 710	100
Grandes	1	25	3	75	4	100	3 210	19	13 322	81	16 532	100
Medianos	4	22	14	78	18	100	7 206	26	20 694	74	27 900	100
Pequeños	37	58	27	42	64	100	8 283	48	8 995	52	17 278	100
Grandes totales por tamaño												
Grandes	6	33	12	67	18	100	52 890	47	59 968	53	112 858	100
Medianos	9	23	31	78	40	100	13 618	21	50 784	79	64 402	100
Pequeños	127	64	71	36	198	100	27 410	53	24 136	47	51 546	100
Total	142	55	114	45	256	100	93 918	41	134 888	59	228 806	100

Fuente: Elaboración propia con base en listados del "Tren de vivienda" del Distrito Federal y de promociones y conjuntos para el Estado de México, Infonavit, Codife y delegación del Estado de México, 1995.

medianos, mientras del total de viviendas construidas, 83% se localizó en los grandes conjuntos, 15% en los pequeños y sólo 2% en los medianos (véase el cuadro 12). El tamaño promedio de los conjuntos grandes fue de 11 399 viviendas, el de los medianos de 1 340 y el de los pequeños de 172, lo que indica la gran importancia que tuvieron los planes maestros con respecto a los desarrollos habitacionales de menor envergadura. El hecho de que el tamaño promedio de los conjuntos grandes haya sido sustancialmente mayor en esta etapa que en las siguientes, se debe a que en ella se comenzaron a construir las tres unidades más grandes de la capital del país: "Culhuacán", que incluye 19 732 viviendas y se fue desarrollando desde 1975 hasta 1992 en la delegación de Coyoacán; "El Rosario", ubicado en la delegación de Azcapotzalco, con 16 135 viviendas realizadas entre 1974 y 1985, e "Iztacalco", que analizamos más adelante, con 5 173 viviendas construidas en 1973 en la delegación del mismo nombre. Un 76% de las viviendas que se construyeron en el Distrito Federal durante esta primera etapa se ubicaron en las delegaciones de Coyoacán y Azcapotzalco (44 y 32% del total, respectivamente); en cambio, el mayor número de unidades habitacionales pequeñas y medianas se localizó en las delegaciones de Iztapalapa, Iztacalco y Gustavo A. Madero. Es decir, que los planes maestros se desarrollaron en las entonces áreas periféricas del Distrito Federal, al noroeste (El Rosario) y al sureste (Culhuacán), de acuerdo con las grandes extensiones de reservas territoriales adquiridas, mientras en las áreas intermedias y centrales se realizaron conjuntos de saturación urbana que son sustancialmente menores en tamaño, pero mucho más numerosos.

En el Estado de México, de 1973 a 1977, se construyeron 30 837 viviendas en 17 conjuntos habitacionales; 53% de ellos fueron pequeños, 29% medianos y 18% restante grandes; la mayoría de las viviendas se ubicó en los conjuntos grandes, después le siguieron las construidas en los conjuntos y, por último, las de los pequeños. Las unidades grandes del Estado de México fueron considerablemente menores que las del Distrito Federal. La mayor concentración de viviendas en los municipios conurbados se dio en Cuautitlán Izcalli, donde se construyó el mayor conjunto desarrollado en el Estado de México de 1975 a 1988, que lleva el mismo nombre del municipio y tiene 14 459 viviendas (es el tercer

gran conjunto de la ZMCM después de "Culhuacán" y "El Rosario"). También en Ecatepec se edificó una importante cantidad de viviendas, además de ser ahí donde se desarrolló el mayor número de unidades habitacionales. Los dos municipios arriba mencionados concentraron 68% del total de viviendas construidas en la zona conurbada durante esta etapa. Así, el plan maestro más importante en el Estado de México se realizó en uno de los municipios más periféricos, para aquellos años, mientras los planes maestros de menor envergadura y los conjuntos pequeños se desarrollaron, generalmente, en municipios ya integrados a la ZMCM. Es importante destacar el hecho de que en esta etapa se comenzaron a llevar a cabo acciones en municipios aún no contemplados dentro de la ZMCM en 1980, como Tultepec, Tultitlán y Texcoco.

Con respecto a las promociones, cuyas características fueron descritas en la primera parte de este trabajo, en el Distrito Federal más de 90% de éstas correspondieron al tipo de obra directa y el resto fueron organizadas por grupos no sindicalizados; en el Estado de México, en cambio, predominaron las promociones sindicales (73 por ciento).

En la segunda etapa (1978-1983), el Infonavit construyó en la ZMCM un total de 81 255 viviendas en 101 conjuntos habitacionales, es decir, un poco menos de viviendas que en la primera, pero casi el doble de conjuntos, lo que indica un cambio en el tamaño promedio de los conjuntos (véase el cuadro 12) Al contrario de lo sucedido en los años anteriores, las tres cuartas partes de estas viviendas se ubicaron en el Estado de México, es decir que las acciones del Instituto comenzaron su proceso de descentralización. Las proporciones de conjuntos grandes y pequeños disminuyeron, mientras las de medianos aumentaron considerablemente.

De 1978 a 1983 en el Distrito Federal se construyeron 20 215 viviendas (menos de la mitad que en la primera etapa), en 48 conjuntos habitacionales (número similar). Hubo un cambio sustancial en el tipo de conjuntos, ya que 55% del total de viviendas se desarrolló en los conjuntos pequeños, 25% en los medianos y 20% restante en los grandes, a diferencia de la etapa precedente en la cual la inmensa mayoría de las acciones se ubicó en los grandes desarrollos. Esto indica que fue a partir de entonces cuando se tendió a realizar conjuntos menores en esta entidad. Del total de

conjuntos, 90% fueron pequeños, 8% medianos y sólo 2% grandes. El promedio de viviendas por conjunto en este periodo fue de 4 086 para los grandes, 1 268 para los medianos y 257 para los pequeños. Hubo así un fuerte descenso en el tamaño de los conjuntos grandes, el de las unidades medianas mostró muy poca variación y el de las pequeñas se incrementó 1.5 veces. El único conjunto grande desarrollado en el Distrito Federal entre 1978 y 1983 fue "El Arbolillo" en la delegación Gustavo A. Madero, el cual fue sustancialmente menor que los de la etapa precedente (4 086 viviendas). La mayor parte de las viviendas construidas en el Distrito Federal se localizaron en las delegaciones de Gustavo A. Madero e Iztapalapa, con 26 y 23% del total, respectivamente. También las delegaciones de Coyoacán y Azcapotzalco tuvieron un porcentaje significativo de viviendas (14 y 10%) pero, desde luego, su participación en el total no fue tan importante como en la etapa anterior. El mayor número de unidades habitacionales (19 conjuntos, 40% del total) se desarrolló en Iztapalapa.

En el Estado de México en la segunda etapa se construyó casi el triple de viviendas que en el Distrito Federal y las proporciones de conjuntos grandes y medianos fueron bastante mayores, pero la de los pequeños fue mucho menor. A diferencia de lo sucedido en el D.F., 42% de las viviendas construidas se desarrolló en los conjuntos grandes, 37% en los medianos y sólo 21% en los pequeños. Aunque el porcentaje de viviendas en las grandes unidades continuó siendo mayoritaria, mostró una disminución con respecto a la etapa anterior. El tamaño promedio de los conjuntos grandes fue de 4 303, el de los medianos de 1 856 y el de los pequeños de 370; es decir, que disminuyeron los grandes y aumentaron los otros dos tipos. Comparando esta misma relación con la del D.F., encontramos que los tres tipos de conjuntos tienen un número mayor de viviendas, de modo que, en esta etapa, además de que se hicieron más unidades habitacionales en el Estado de México, éstas fueron de mayor tamaño, lo que revela una preferencia a desarrollar los planes maestros en esta entidad. Los municipios conurbados que tuvieron una mayor concentración de viviendas fueron Ecatepec, Cuautitlán Izcalli y Coacalco, que concentraron, entre los tres, 59% del total producido en el Estado de México. También la mayoría de

los conjuntos se concentró en Ecatepec, Cuatitlán Izcalli y ya no Coacalco sino Tultitlán, que entre los tres alcanzan 59% del total. Vemos así que la mayor parte de las acciones habitacionales en la ZMCM se localizaron al norte.

En lo que se refiere al tipo de promociones, en esta segunda etapa desaparecieron las directas, salvo una en Azcapotzalco, de 360 viviendas. En el Distrito Federal predominaron las promociones no sindicales con 72% del total, mientras en el Estado de México la mayoría (57%) correspondió a las promociones sindicales. En ambas entidades, la mayor parte de los conjuntos grandes y medianos fueron promovidos por los sindicatos, mientras en las unidades pequeñas predominaron las promociones no sindicales, lo que indica el peso que adquirieron los sindicatos.

Durante la tercera etapa (1984-1993) el Instituto construyó en la ZMCM un total de 61 710 viviendas en 86 conjuntos habitacionales (véase el cuadro 12). Es importante hacer notar que el número total de viviendas fue bastante más pequeño que el de las dos etapas anteriores, a pesar de que ésta consta de más años; es decir, que en promedio, se realizó anualmente un número de viviendas mucho menor (17 168 viviendas por año en la primera, 13 543 en la segunda y 6 857 en la tercera). A diferencia de las etapas precedentes, la mayoría de las viviendas se desarrolló en los conjuntos medianos, y hubo un cambio en el tipo de conjuntos que tuvo mayor relevancia en la ZMCM. Un 70% de las acciones se localizó en el Estado de México, pero la proporción de conjuntos en las dos entidades fue bastante similar (51 y 49%, respectivamente), lo que indica que el organismo continuó descentralizando sus acciones al interior de la ZMCM y desarrollando conjuntos más pequeños en la capital.

En el Distrito Federal la proporción de viviendas ubicadas en los conjuntos grandes y pequeños disminuyó con respecto a la etapa anterior, mientras la de los medianos aumentó sensiblemente (véase el cuadro 12). Al igual que en los años precedentes, la mayoría de las acciones se localizó en las pequeñas unidades. El tamaño promedio de los conjuntos medianos se incrementó, mientras el de los pequeños y, sobre todo, el de los grandes disminuyó. 71% de las viviendas y 60% de los conjuntos desarrollados se localizaron en la delegación Iztapalapa, donde además se construyó el

único conjunto grande del Distrito Federal, lo que indica que las acciones tendieron a concentrarse al oriente.

En los municipios conurbados, se construyó más del doble de viviendas que en el Distrito Federal en un número similar de conjuntos. Se notó un cambio importante con respecto a las etapas anteriores, dado que al igual que en toda la ZMCM, la mayoría de las viviendas se construyó en los conjuntos medianos. Se desarrollaron tres conjuntos grandes pero un poco menores que los realizados en la etapa precedente. Salvo en el caso de las unidades medianas, los promedios de viviendas por conjunto fueron bastante mayores que los del Distrito Federal. La mayor parte de las acciones se desarrollaron en Tultitlán, siguiendo en importancia Coacalco, Cuautitlán Izcalli y Ecatepec; estos cuatro municipios concentraron 64% de la producción total en el área conurbada. En cuanto al número de conjuntos habitacionales construidos, destaca la participación de Tultitlán con 41%. Es importante señalar que en esta etapa aparecen conjuntos en algunos municipios que se incorporaron a la ZMCM apenas en 1990, como Ixtapaluca, Tepotzotlán, Texcoco y Chalco; es decir que la acción del Infonavit también fue abarcando a los municipios más periféricos y contribuyendo a su urbanización. Así, la producción en esta etapa se concentró en los municipios del norte de la ZMCM, aunque se dio un cambio, porque Cuautitlán Izcalli bajó notablemente su participación a favor de Tultitlán; pero también es notorio que dicha producción comenzó a dirigirse hacia los municipios del oriente, los cuales, en los últimos años, son los que han tenido el mayor crecimiento.

Del total de promociones en la ZMCM, 51% fueron sindicales, 29% no sindicales y el restante 20% de tipo mixto. En el Distrito Federal volvieron a predominar las promociones no sindicales, con 55% del total, mientras en el Estado de México las sindicales resultaron de nuevo mayoritarias. También la mayoría de los conjuntos grandes y medianos fueron promovidos por los sindicatos, mientras los pequeños por la vía no sindical. De lo anterior se puede deducir que se siguió dando la tendencia de que la mayoría de las viviendas se asignaran a los agremiados de los sindicatos, mientras que por la vía no sindical el acceso a la vivienda fue menor. Desafortunadamente no dispusimos de datos que nos per-

mitieran hacer una comparación entre esta situación y la del resto del país.

Conclusiones

1) En la ZMCM, la tendencia general del organismo ha sido a descentralizar su acción; ésta en un principio se dirigió principalmente hacia el Distrito Federal y en los siguientes periodos hacia el Estado de México, para encaminarse más recientemente hacia los municipios más periféricos.

2) Durante la primera etapa en el Distrito Federal, la mayoría de las viviendas se localizó en las delegaciones de Coyoacán y Azcapotzalco, posteriormente la mayor producción se dio en las delegaciones del norte y el oriente (Gustavo A. Madero e Iztapalapa) y en la tercera etapa en Iztapalapa. En el Estado de México, al principio, la mayor concentración de viviendas se presentó en los entonces municipios más periféricos (Cuautitlán Izcalli y Ecatepec), para luego desplazarse más hacia el norte (Coacalco) y terminarse presentando en Tultitlán. Esto refleja que con el tiempo la producción se fue dirigiendo hacia las áreas más periféricas donde existe una mayor disponibilidad de suelo y a un precio más bajo.

3) Se ha tendido a disminuir el número de viviendas en los conjuntos grandes; ya no se volvieron a proyectar los enormes planes maestros como los de "Culhuacán", "El Rosario" y "Cuautitlán Izcalli", que sólo se hicieron durante la primera etapa (aunque su desarrollo duró muchos años), ni se repitió en la ZMCM una compra tan cuantiosa de tierra concentrada.

4) Entre la primera y la segunda etapa se produjo un cambio sustancial en los tamaños promedio de los conjuntos; los grandes disminuyeron a menos de la mitad, pero los medianos y, sobre todo los pequeños, crecieron. Hacia la tercera etapa, dichos promedios se mantuvieron más o menos constantes.

5) Sólo en la primera etapa, la inmensa mayoría de las viviendas en la ZMCM se desarrolló en los conjuntos grandes; pero a partir de la segunda etapa esta característica cambió, pues en el Distrito Federal comenzaron a predominar las acciones en los conjuntos pequeños y en el Estado de México disminuyó la proporción ubicada en los grandes desarrollos. Durante la tercera etapa, la ma-

yor parte de las viviendas se localizó en las unidades medianas. Esto indica un cambio importante en el tipo de unidades que se prefirió desarrollar en la ZMCM en los últimos años: conjuntos pequeños en el D.F. y medianos en los municipios conurbados.

6) Se produjo una fuerte reducción del promedio anual de viviendas construidas en la ZMCM de una etapa a otra (17 168 viv/año en la primera etapa; 13 543, en la segunda; y 6 857, en la tercera), lo que indica una tendencia general hacia la descentralización de las acciones del organismo.

7) Se observa una fuerte preferencia, después del primer periodo, hacia las promociones de tipo sindical, tanto en número de promociones como en cantidad de viviendas promovidas; además, la mayor parte de los grandes conjuntos fueron promovidos por los sindicatos, mientras los pequeños por grupos independientes, lo cual estaría relacionado con el mayor acceso de las centrales obreras a la reserva territorial del organismo. Asimismo, se encontró que en el Distrito Federal, durante la segunda y tercera etapas, predominaron las promociones no sindicalizadas; en cambio en el Estado de México, la mayor parte de éstas correspondió a las sindicalizadas.

II. SELECCIÓN Y ANÁLISIS DE SEIS CONJUNTOS HABITACIONALES EN LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO

MARTHA SCHTEINGART
JAVIER CAMAS

Para llevar a cabo el estudio en profundidad de algunos conjuntos habitacionales promovidos y financiados por el Infonavit en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, se seleccionó primero una muestra de seis conjuntos, ubicados tanto en el Distrito Federal como en los municipios conurbados del Estado de México, que representan diferentes estrategias y modalidades de promoción en las distintas etapas, que pueden identificarse a lo largo de 20 años de actividad de ese Instituto. Una vez seleccionada la muestra, se aplicó una encuesta a 382 familias que habitaban los conjuntos, con el fin de conocer sus características demográficas y socioeconómicas, de dónde provenían y su situación y conformidad con su vivienda actual.

En esta parte se presentará la metodología empleada para seleccionar los conjuntos así como sus características físico-espaciales, para luego comentar el contenido del cuestionario aplicado, el diseño de la muestra de familias y los resultados del análisis de esa encuesta.

1. Selección y presentación de los conjuntos. La encuesta

Elaboración de la muestra de conjuntos

Los conjuntos se seleccionaron por aproximaciones sucesivas, tomando en cuenta criterios cuantitativos y algunas consideraciones cualitativas que surgieron de las reuniones iniciales del equipo de investigación con funcionarios de Infonavit.

Se realizó una selección final de casos, a partir de una primera lista proporcionada por el Instituto, que incluía el total de conjuntos promovidos en el Valle de México (303). En el cuadro 1 se presenta la distribución del total de conjuntos en la ZMCM, así como el número y distribución de viviendas incluidas.

CUADRO 1
Total de conjuntos del Infonavit en la ZMCM

Unidad territorial	*Número de conjuntos*	*Porcentaje*	*Número de viviendas*	*Porcentaje*
Distrito Federal	166	55.0	100 222	42.0
Estado de México	137	45.0	136 467	58.0
Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM)	303	100.0	236 689	100.0

Fuente: Infonavit

Se realizó luego un muestreo aleatorio simple, del que se seleccionaron 16 conjuntos con un porcentaje de representatividad muy bajo (2.6%); por esta razón y tratando de elevar la representatividad de la muestra, se hicieron también muestreos aleatorios estratificados y proporcionados, en los que se fueron incluyendo algunos criterios de selección. Por ejemplo, uno de los muestreos contemplaba un solo criterio, la etapa de desarrollo del conjunto, y el siguiente incluía este último más la categoría de tamaño. Así, se obtuvo una selección de 16 conjuntos con una representatividad de cerca de 21%; el listado original se muestra en el cuadro 2.

CUADRO 2
Número de conjuntos del Infonavit por etapas y tamaño en el Distrito Federal y Estado de México

Totales por etapa y tamaño	*Distrito Federal*	*Porcentaje*	*Estado de México*	*Porcentaje*	*Total ZMCM*
		Primera etapa 1973-1977			
Grandes	5	45.0	6	55.0	11
Medianos	13	68.0	6	32.0	19
Pequeños	34	87.0	5	13.0	39
Subtotal	52	75.0	17	25.0	69
		Segunda etapa 1978-1983			
Grandes	6	27.0	16	73.0	22
Medianos	18	39.0	28	61.0	46
Pequeños	28	70.0	12	30.0	40
Subtotal	52	48.0	56	52.0	108
		Tercera etapa 1984-1992			
Grandes	4	17.0	20	83.0	24
Medianos	12	40.0	18	60.0	30
Pequeños	46	64.0	26	36.0	72
Subtotal	62	49.0	64	51.0	126
		Totales			
Grandes	15	26.0	42	74.0	57
Medianos	43	45.0	52	55.0	95
Pequeños	108	72.0	43	28.0	151
Total	166	55.0	137	45.0	303

Fuente: Infonavit.

Pero debido al nivel de profundidad que se estableció para el análisis, se consideró excesivo el número de conjuntos seleccionados y se realizó entonces un nuevo muestreo, por medio del cual se seleccionaron siete conjuntos[1] a partir de los siguientes cinco criterios:

[1] Dos de los conjuntos se tratan como uno solo, por lo que el análisis siempre hace referencia a seis conjuntos.

1. Ubicación geográfica
2. Periodo o etapa de desarrollo
3. Tamaño
4. Tipo de vivienda
5. Conflictividad

Ubicación geográfica del conjunto

Debido a que la ZMCM incluye territorios de dos entidades distintas (el Distrito Federal y algunos municipios del Estado de México), se incluyeron conjuntos habitacionales de ambas entidades.

Etapa de desarrollo dentro de la acción del Instituto

La importancia de seleccionar los conjuntos de acuerdo con la etapa de desarrollo de la acción del Infonavit que les corresponde se explica por los cambios que ha ido presentando la institución en lo que se refiere a aspectos administrativos y al diseño urbano-arquitectónico de la vivienda y los conjuntos (véase la primera parte del libro).

Tamaño

Los conjuntos se seleccionaron de acuerdo con su número de viviendas como se muestra en el cuadro 3.

CUADRO 3
Conjuntos del Infonavit.
Número de viviendas por tamaño

Tamaño	*Número de viviendas*
Pequeños	Menos de 1 000
Medianos	De 1 000 a 3 000
Grandes	Más de 3 000

Tipo de vivienda

Los tipos de vivienda se dividen en cinco categorías: unifamiliar, dúplex, tríplex, multifamiliar pequeño y multifamiliar grande. No obstante, debido al reducido número de casos que presentaron algunos tipos, el análisis estadístico consideró sólo dos grandes categorías: viviendas multifamiliares (que incluye tanto a las pequeñas como a las grandes) y no-multifamiliares (que comprende viviendas unifamiliares, dúplex y tríplex).

Conflictividad

Consideramos necesario incluir también este criterio, que toma en cuenta los conflictos que se han presentado durante los últimos años en los conjuntos del Infonavit en la ZMCM; esto permite acercarnos a la problemática de la organización o desorganización vecinal, que se refleja, entre otras cosas, en el mantenimiento de los conjuntos. Así, se pudieron identificar conjuntos conflictivos y no conflictivos. Se tuvieron en cuenta para esta variable las opiniones de funcionarios de diferente nivel y funciones dentro del Instituto.

Se seleccionaron finalmente siete conjuntos: Tenorios I y II, que se consideró como uno solo para efectos de la presentación; Santa Fe, Iztacalco, Valle de la Hacienda, San Pablo Tultepec y Federación Ecatepec, cuya localización, tamaño, etapa y conflictividad, se observan en el cuadro 4. Asimismo, podemos ubicar dónde se localizan estos conjuntos en la ZMCM en el mapa 1.

Descripción general de los conjuntos seleccionados

A continuación se presentan, de manera general, algunas características físico-espaciales de los conjuntos habitacionales que serán objeto de los estudios en profundidad de ésta y las siguientes partes del libro.

Tenorios I y II. Considerado para el análisis como un solo conjunto,[2] se ubica en la colonia ex Hacienda de Coapa, en la delega-

[2] Estos conjuntos están situados en la avenida Tenorios núms. 222 y 224, son contiguos y sólo los divide una barda.

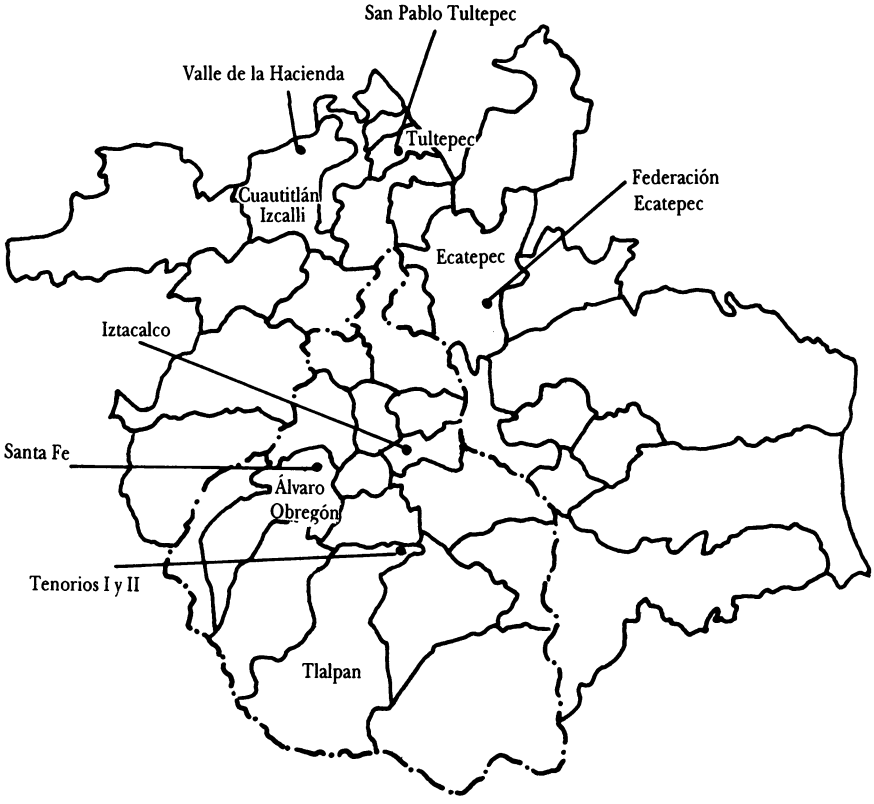
CUADRO 4
Conjuntos seleccionados en la muestra

Conjuntos	*Delegación o municipio*	*Número de viviendas*	*Etapa**	*Tamaño***	*Conflictividad*
			Distrito Federal		
Tenorios I y II	Tlalpan	752	2	Pequeño	No hay organización Poca participación vecinal
Santa Fe	Álvaro Obregón	1 246	2	Mediano	Mala organización Falta de mantenimiento
Iztacalco	Iztacalco	5 173	1	Grande	Poca unión vecinal Problemas sociales
			Estado de México		
San Pablo Tultepec	Tultepec	3 814	2, 3	Grande	Mala organización
Valle de la Hacienda	Cuautitlán Izcalli	1 822	1, 2, 3	Mediano	Mala organización Poca unión vecinal Falta de afinidad política
Federación Ecatepec	Ecatepec	814	2	Pequeño	Mala organización Apropiación de áreas comunes

* 1. (1973-1977), 2. (1978-1983), 3. (1984-1992).

** Grande: más de 3 000 viviendas.
Mediano: de 1 000 a 3 000.
Pequeño: menos de 1 000.

MAPA 1
Zona Metropolitana de la Ciudad de México.
Ubicación de los conjuntos



ción Coyoacán del Distrito Federal. Tenorios I se compone de 32 edificios con 640 departamentos y Tenorios II, más pequeño, cuenta con 112 departamentos distribuidos en 16 edificios. Ambos fueron construidos mediante promociones externas durante el periodo 1978-1983, en un terreno de 66 388 m^2, de los cuales 19% corresponde a los edificios (veáse los planos 1a y 1b).

Santa Fe. Se localiza en Camino Real de Toluca núm. 1150, en la colonia Huerta de San Juanico, delegación Álvaro Obregón del Distrito Federal. Este conjunto tiene 848 viviendas en edificios multifamiliares y 398 unifamiliares, que suman un total de 1 246. Se construyó, a partir también de una promoción externa, durante el periodo 1978-1983, en un terreno de 15.3 hectáreas con fuerte pendiente. Los edificios ocupan poco más de 14 000 m^2, 9% de la superficie total, con 27 840 m^2 de vialidad y estacionamientos, una superficie de donación de 15 293 m^2 y una comunal de casi 9.6 hectáreas, 63% del área total (véase el plano 2).

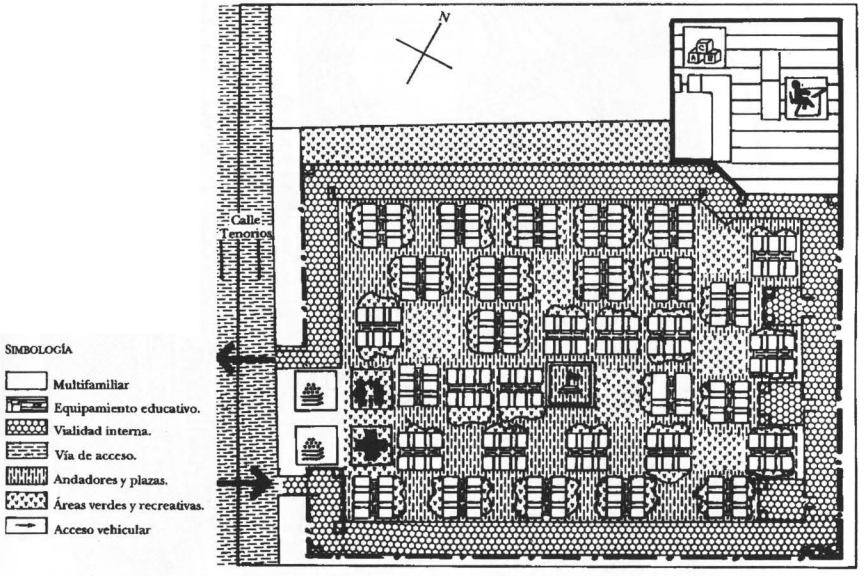
Iztacalco. Se encuentra al oriente del Distrito Federal, en la delegación del mismo nombre, y ocupa una superficie de 74.7 hectáreas. Colinda al norte con la calle Tezontle, al este con Río Churubusco, al oeste con Francisco del Paso y Troncoso y al sur con Apatlaco. Se construyó en los primeros años de operación del Infonavit (1973-1977) y consta de múltiples edificios de diversos tipos, con un total de 5 173 viviendas.[3] Los edificios ocupan una superficie de 268 920 m^2, 36% del área total del conjunto, con 141 930 m^2 para vialidades y estacionamientos y 336 150 m^2 para equipamiento y espacios abiertos (comunes) (véase el plano 3).

San Pablo Tultepec. Es un conjunto localizado en el kilómetro uno de la carretera Tultepec-Zumpango, en el municipio de Tultepec, Estado de México. Fue promovido por la CTM y construido durante los periodos 1970-1983 y 1984-1992,[4] en una superficie de 80.7 hectáreas. Los edificios ocupan una superficie de 449 182 m^2, 56% del terreno. Se trata de 555 bloques y edificios que alber-

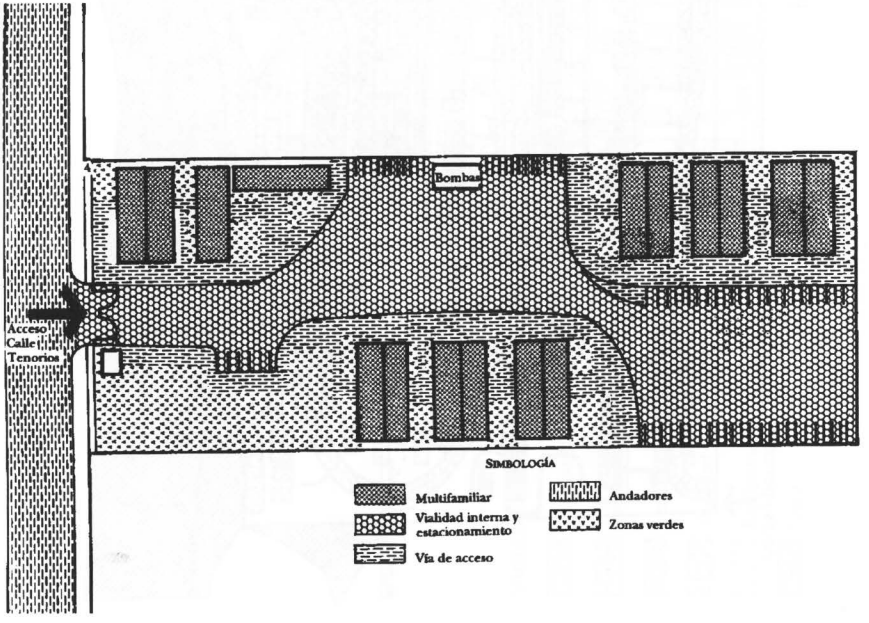
[3] 3 903 en multifamiliares y 1 270 de tipo unifamiliar. Este número difiere del dato de 5 691 viviendas que consta en los planos.

[4] El principal periodo de construcción parece haber sido el segundo.

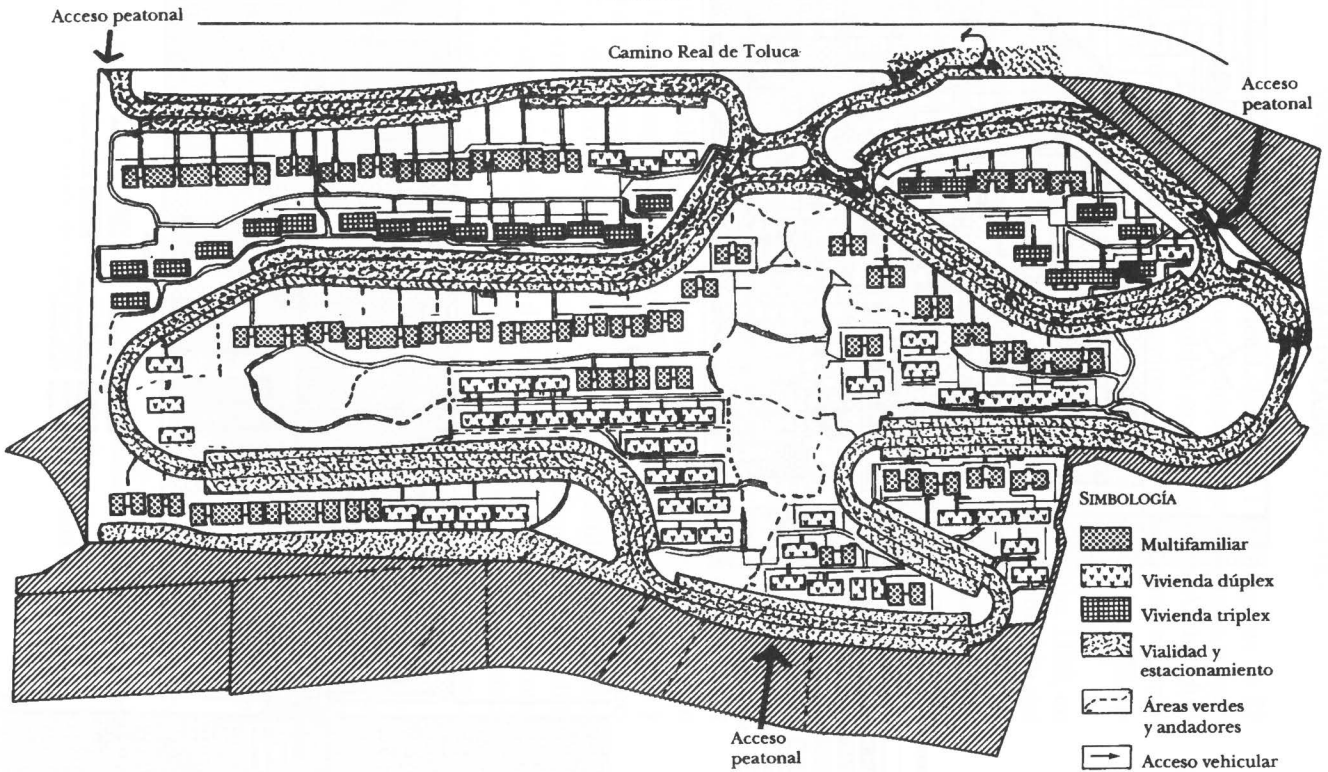
PLANO 1A



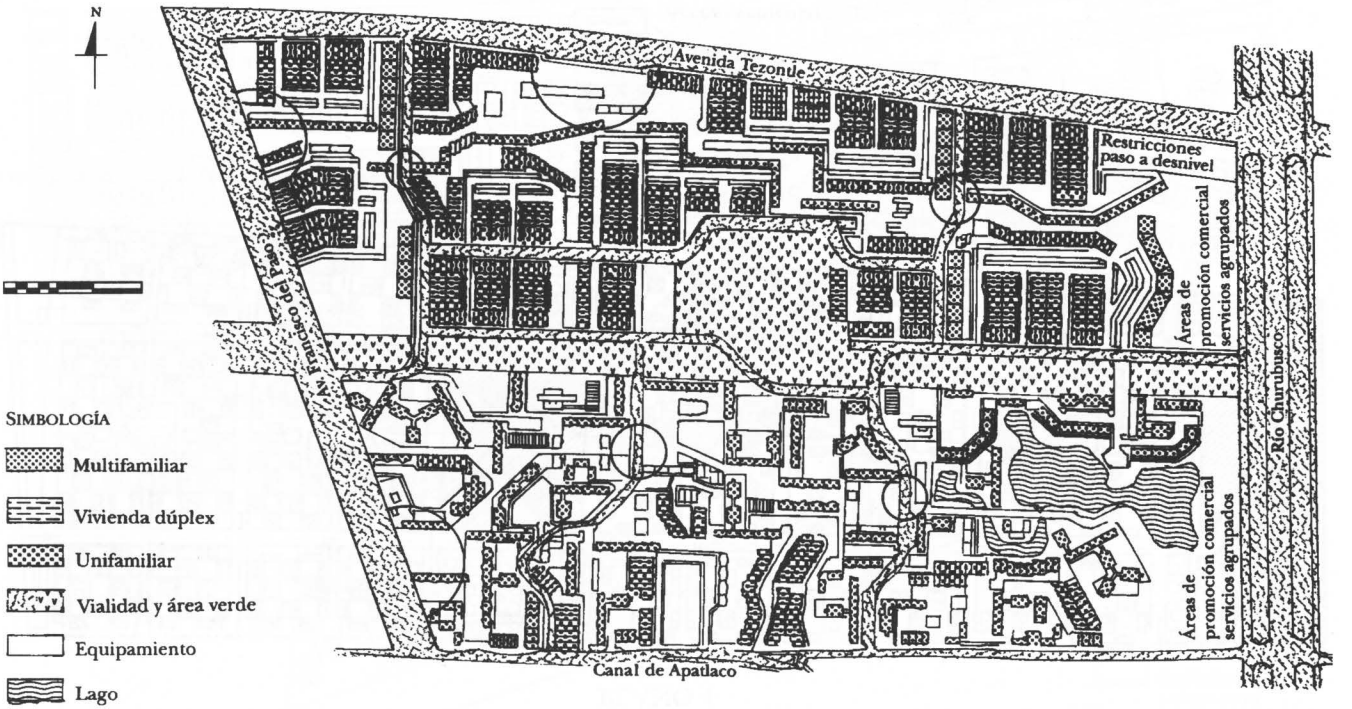
PLANO 1B



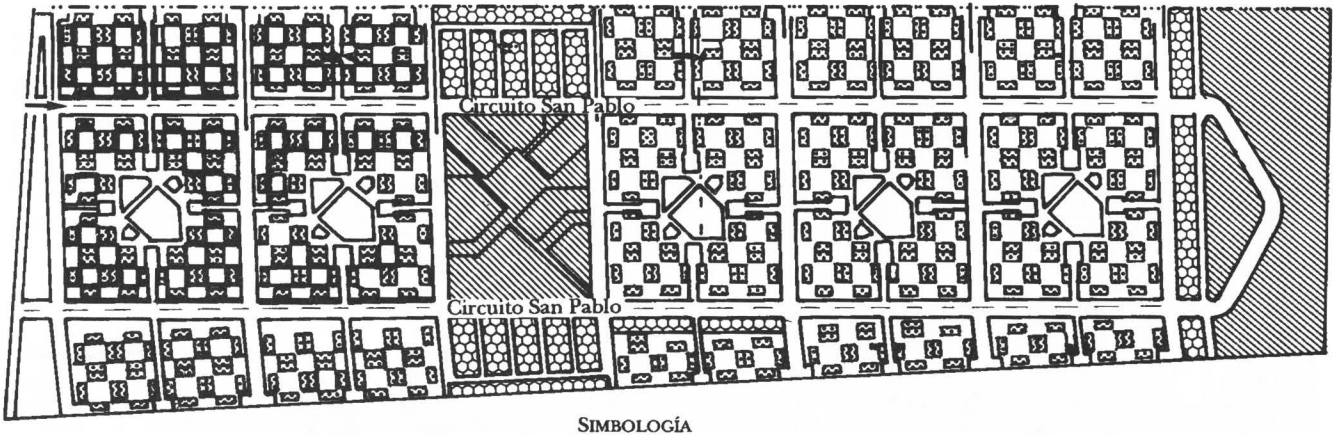
PLANO 2


Acceso peatonal
Camino Real de Toluca
Acceso peatonal
Acceso peatonal
SIMBOLOGÍA
Multifamiliar
Vivienda dúplex
Vivienda triplex
Vialidad y estacionamiento
Áreas verdes y andadores
Acceso vehicular

PLANO 3


N
Avenida Tezonle
Restricciones paso a desnivel
Áreas de promoción comercial servicios agrupados
Río Churubusco
Av. Francisco del Paso
Áreas de promoción comercial servicios agrupados
Canal de Apatlaco
SIMBOLOGÍA
Multifamiliar
Vivienda dúplex
Unifamiliar
Vialidad y área verde
Equipamiento
Lago

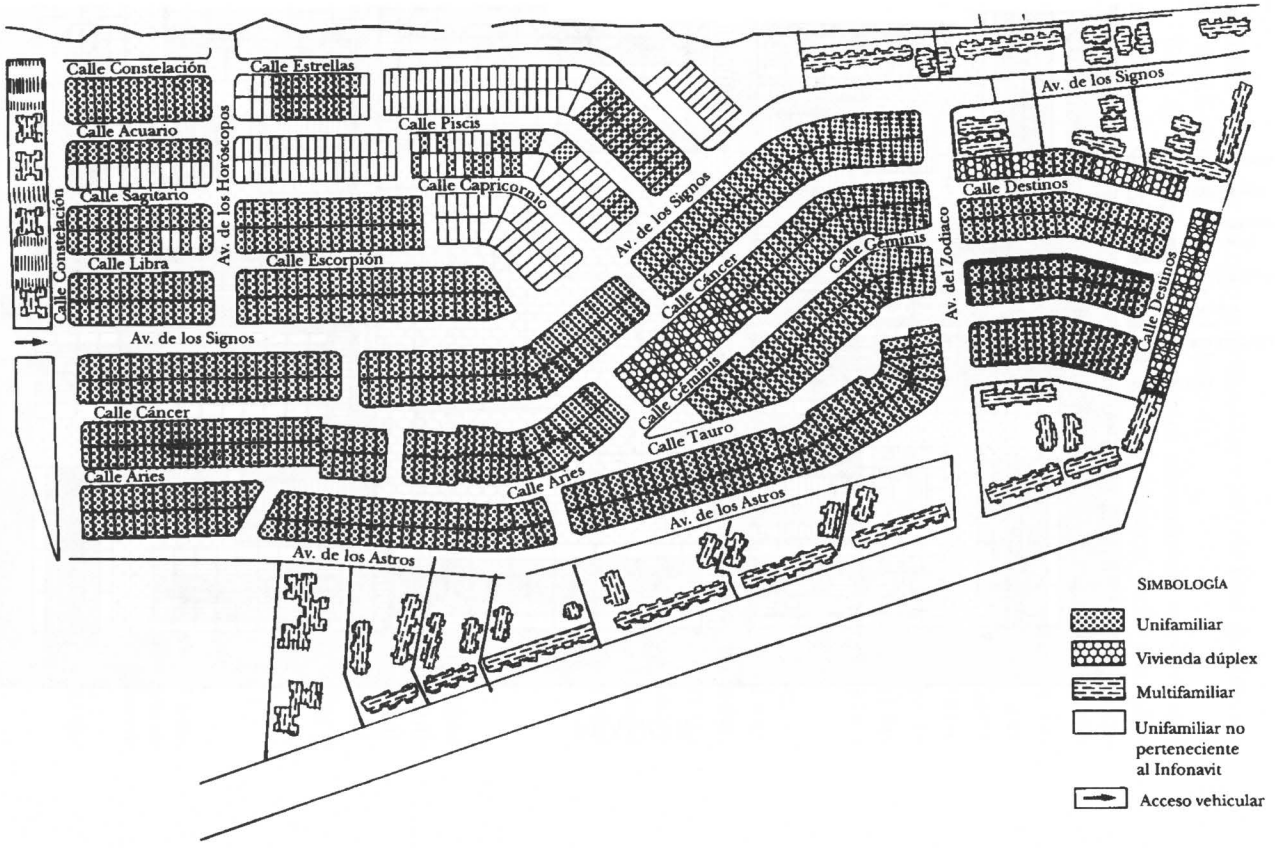
PLANO 4



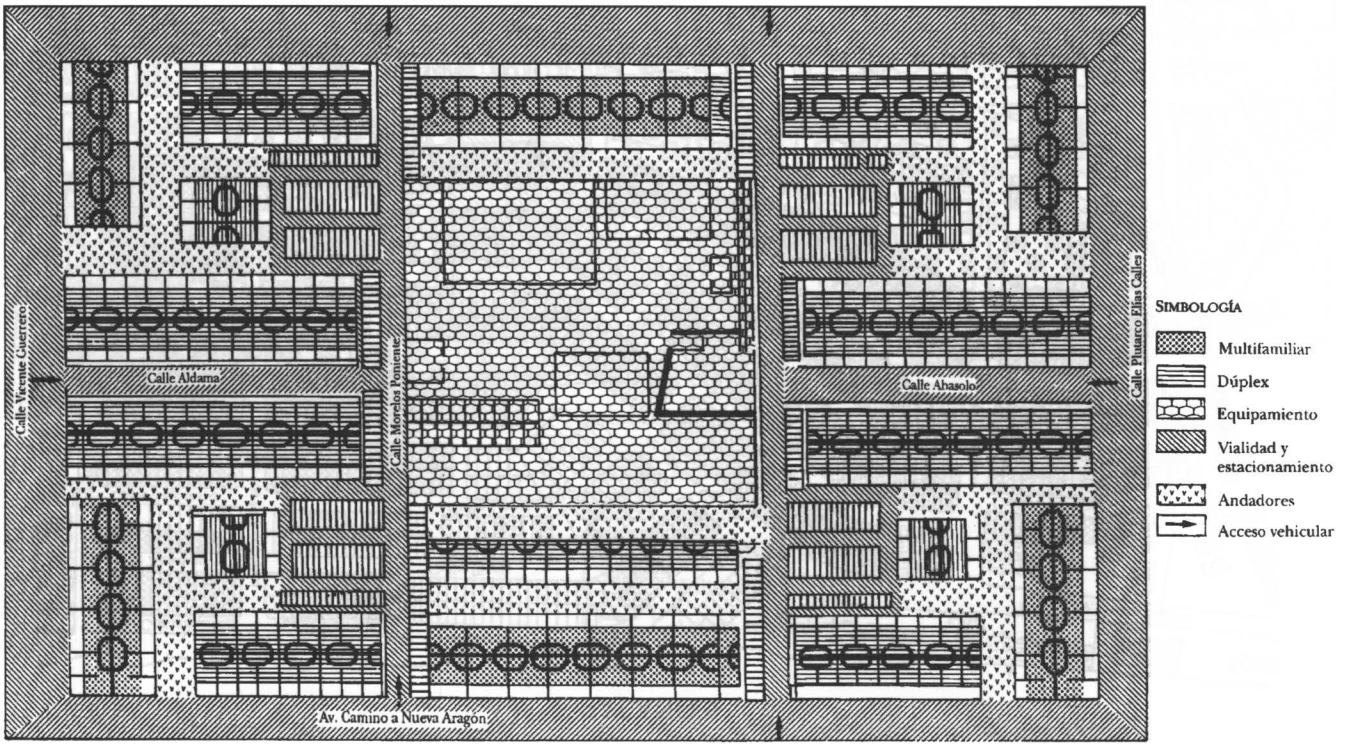
SIMBOLOGÍA

- Multifamiliar
- Vivienda dúplex
- Equipamiento
- Vialidad
- Acceso vehicular

PLANO 5


Calle Constelación
Calle Estrellas
Calle Acuario
Calle Piscis
Calle Sagitario
Calle Capricornio
Calle Libra
Calle Escorpión
Av. de los Horóscopos
Calle Constelación
Av. de los Signos
Av. de los Signos
Calle Cáncer
Calle Géminis
Av. del Zodiaco
Calle Destinos
Calle Destinos
Av. de los Signos
Calle Cáncer
Calle Géminis
Calle Tauro
Calle Aries
Calle Aries
Av. de los Astros
Av. de los Astros
SIMBOLOGÍA
Unifamiliar
Vivienda dúplex
Multifamiliar
Unifamiliar no perteneciente al Infonavit
Acceso vehicular

PLANO 6


Calle Vicente Guerrero
Calle Aldama
Calle Morelos Poniente
Calle Ahasolo
Calle Plutarco Elías Calles
Av. Camino a Nueva Aragón
SIMBOLOGÍA
Multifamiliar
Dúplex
Equipamiento
Vialidad y estacionamiento
Andadores
Acceso vehicular

gan 3 512 viviendas de tipo multifamiliar y 302 de tipo dúplex, en total 3 814 viviendas (véase el plano 4).[5]

Valle de la Hacienda. Se encuentra ubicado en terrenos del municipio de Cuautitlán-Izcalli, Estado de México, junto a la autopista México-Querétaro, entre los kilómetros 39 y 40. Fue adjudicado mediante diversas promociones y construido durante 1978-1980 en un terreno de 38.4 hectáreas. La superficie ocupada por las viviendas es de 198 620 m^2, con 126 unidades dúplex, 899 unifamiliares y 805 departamentos en edificios multifamiliares.[6] Cuenta con una pequeña superficie de comercios (1 404 m^2) y entre andadores, calles y estacionamientos; el área para vialidades es de 121 235 m^2; la superficie de donación (áreas verdes y escuela) llega a 37 389 m^2 (casi 10% del total), y la superficie de restricción a poco más de 25 mil m^2 (véase el plano 5).

Federación Ecatepec. Se localiza en el camino Nueva Aragón, entre la calle Vicente Guerrero y Avenida Cuauhtémoc, en el municipio de Ecatepec, Estado de México. Consta de 814 viviendas, 454 dúplex y 360 en edificios multifamiliares. Éstos cubren un área de 44 416 m^2, 47.4% del conjunto. La superficie de estacionamiento, andadores y calles representa 35.7% del total y unos 13 759 m^2 (17.8%) son para el área de equipamiento (donación) (véase el plano 6).

El cuestionario

El cuestionario se dividió en los siguientes seis módulos: *1*) Datos de control; *2*) características de los miembros de la unidad familiar; *3*) vivienda anterior; *4*) vivienda actual; *5*) satisfacción y arraigo, y *6*) observaciones del encuestador (véase cédula en el anexo). Este cuestionario se aplicó a 242 viviendas de tipo multifamiliar y a 140 no multifamiliares, como se muestra en el cuadro 5.

[5] El número total de viviendas registrado en Infonavit (*Infonavit 15 años*, Consorcio Editorial Comunicación, México, 1988) es de 4 220. La verificación de campo que hicimos, la lista de los adjudicados y planos facilitados por el Infonavit permitieron precisar esta cifra.

[6] Este número incluye viviendas asignadas por el Infonavit y excluye las que dentro del conjunto vendió directamente la constructora a particulares.

CUADRO 5
Total de viviendas y viviendas muestreadas por tipo de vivienda y por conjunto

	Total de viviendas			*Viviendas muestreadas*		
Conjunto	*Multi-familiar*	*No multi-familiar*	*Total*	*Multi-familiar*	*No multi-familiar*	*Total*
Tenorios I y II*	752	–	752	60	–	60
(I)	(640)	(–)	(640)	(40)	(–)	(40)
(II)	(112)	(–)	(112)	(20)	(–)	(20)
Santa Fe	848	398	1 246	40	20	60
Iztacalco	3 903	1 270	5 173	46	26	72
San Pablo Tultepec	3 512	302	3 814	44	26	70
Valle de la Hacienda	805	1 017	1 822	26	34	60
Federación Ecatepec	360	454	814	26	34	60
Total	10 180	3 441	13 621	146	140	382

* Para fines del análisis se consideraron Tenorios I y II como un solo conjunto dividido en dos secciones, no obstante que se trata de dos conjuntos habitacionales diferentes, aunque contiguos entre sí.

En total se entrevistó a 1 769 personas de 382 viviendas de los seis conjuntos,[7] pero como puede considerarse un grado de confiabilidad de 95%, es como si le tratara de la población total de estos conjuntos.[8]

2. Los resultados de la encuesta

Aspectos básicos de la población y de los hogares de los conjuntos

Es posible tener una primera idea del perfil de la población de los conjuntos estudiados a partir de los promedios de edad, ingreso per cápita y tiempo de residencia de su población, así como del

[7] Se encontraron en total 60 viviendas en Tenorios con 257 personas; 60 en Santa Fe con 279; 72 en Iztacalco con 367; 70 en San Pablo Tultepec con 323; 60 en Valle de la Hacienda con 278 personas y 60 en Federación Ecatepec con 266.

[8] Veáse los cuadros A.II.1 y A.I.2 en el anexo estadístico.

tamaño promedio de los hogares (véase el cuadro 6). Analizaremos a continuación cada una de estas variables por separado.

CUADRO 6
Características básicas de la población de los conjuntos habitacionales

Conjuntos	*Edad promedio*	*Tamaño promedio de los hogares*	*Ingreso per cápita promedio*	*Tiempo de residencia promedio*
Tenorios I y II	28.4	4.3	830.5	9.5
Santa Fe	26.8	4.6	594.7	8.1
Iztacalco	29.0	5.1	537.9	14.0
San Pablo Tultepec	21.2	4.6	299.3	3.6
Valle de la Hacienda	26.2	4.6	392.6	10.3
Federación Ecatepec	25.4	4.4	354.0	7.1
Total de conjuntos	26.1	4.4	501.5	8.2

Fuente: Promedios obtenidos a partir de la Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

Edad de la población. El promedio de edad es muy similar en los seis conjuntos estudiados. Los casos extremos son los de Iztacalco y San Pablo Tultepec: el primero con 29 años, y el segundo con 21. La población de San Pablo es, en promedio, 8 años más joven que la de Iztacalco, el conjunto más antiguo de todos los estudiados.

Del cuadro 6 también se desprende que la población de los conjuntos del Distrito Federal tiene mayor edad en promedio que la de los conjuntos del Estado de México, y que existe una estrecha correlación entre la edad de la población y el tiempo de residencia en el conjunto; esta correlación es mayor en los casos extremos de Iztacalco y San Pablo Tultepec.

Cantidad de habitantes por vivienda. Esta cantidad varía entre 4.3 personas, en Tenorios I y II, y 5.1 en Iztacalco (los casos extremos de la escala). En tres de los conjuntos (Santa Fe, San Pablo Tultepec y Valle de la Hacienda), el promedio es de 4.6 personas por vivienda, igual que en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Ingreso per cápita de los hogares.[9] Los resultados de la encuesta muestran un promedio muy diferente de los ingresos per cápita en los 6 conjuntos habitacionales estudiados, debido a varios factores: la etapa del ciclo familiar, el tipo de actividad de los miembros del hogar que trabajan, el número de perceptores y el monto de los ingresos.

En general, los conjuntos del Distrito Federal poseen ingresos per cápita promedio mucho más altos que los del Estado de México (véase el cuadro 6), asimismo existen importantes diferencias dentro de cada entidad. Llama la atención la distancia entre el nivel de ingresos promedio de Tenorios I y II ($830.50) y el de San Pablo Tultepec ($299.30), el conjunto más reciente de todos los estudiados, con hogares más jóvenes.

Tiempo de residencia en la vivienda actual. La población de los conjuntos tenía en promedio 8.2 años de residir en ellos. La mayor parte de los hogares se establecieron en los últimos diez años, con excepción de Iztacalco, el conjunto más antiguo de la muestra, que data de 1973. El tiempo de residencia promedio de la población en ese conjunto es de 14 años. En San Pablo Tultepec, en cambio, la población tiene en promedio sólo 3.6 años residiendo allí. En los casos de Santa Fe, San Pablo Tultepec y Federación Ecatepec, las familias llegaron casi en su totalidad durante el periodo correspondiente a la terminación de las diferentes etapas del conjunto; sin embargo —como veremos en seguida—, un porcentaje no despreciable de la población que habita actualmente dichos conjuntos llegó en los últimos dos años. El número de hogares con un máximo de dos años de residencia representa en Santa Fe 8.3% del total y en San Pablo Tultepec 41.3% (en los demás conjuntos las proporciones varían entre 10 y 15%; véase el cuadro 6).

[9] Se ha elegido trabajar con el ingreso per cápita del hogar, en el que se toman en cuenta tanto los ingresos de todos los miembros de los hogares como el número de personas incluidas en cada uno de ellos, ya que ese indicador refleja mejor su condición económica.

Aspectos sociodemográficos de los hogares

Distribución de los hogares por tamaño

El tamaño de los hogares en estos conjuntos varía de 1 a 11 miembros. Los *hogares pequeños* (con uno a cuatro miembros) representan más de 50% del total, excepto en el conjunto Iztacalco donde la cifra es de 40%. En tres de los conjuntos, Santa Fe, San Pablo Tultepec y Valle de la Hacienda, los *hogares medianos* (con 5 a 6 miembros) constituyen 40% del total; en dos de ellos, Tenorios I y II e Iztacalco, 38%,y en Federación Ecatepec, alrededor de 47%. *Los hogares grandes* (con más de seis miembros) representan 6.5, 6.7, 7.5 y 6.7%, en Tenorios I y II, Santa Fe, San Pablo Tultepec y Valle de la Hacienda, respectivamente. Como sucede con otras variables, Iztacalco y Federación Ecatepec, con 22 y 1.6% se alejan mucho de aquellos porcentajes; en el primer caso, donde la distribución de los hogares entre los tres rangos es más equitativa, porque tiene más hogares grandes; en el segundo porque casi no posee hogares de más de seis personas (véase el cuadro 7).

Luego veremos cómo estas diferencias en los tamaños familiares inciden en el hacinamiento de las viviendas.

CUADRO 7
Número de miembros de los hogares de los conjuntos de la muestra
(*porcentajes*)

Número de miembros	*Total de conjuntos*	*Tenorios I y II*	*Santa Fe*	*Iztacalco*	*San Pablo Tultepec*	*Valle de la Hacienda*	*Federación Ecatepec*
De 1 a 4	50.7	55.6	53.3	39.9	52.4	53.3	51.7
De 5 a 6	40.4	37.9	40.0	38.3	40.1	40.0	46.7
Más de 6	8.9	6.5	6.7	21.8	7.5	6.7	1.6

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

Tipo de hogares: nuclear, extenso, unipersonal y corresidencial

Los hogares nucleares están compuestos por un matrimonio (o uno de los cónyuges) y sus hijos solteros; los extensos incluyen también hijos casados o familiares de ascendencia; los unipersonales, como es obvio, constan de una sola persona, y los corresidenciales comprenden varias personas que no tienen un lazo familiar entre sí.

Al analizar la distribución de los hogares según su tipo (véase el cuadro 8), se puede observar que en 4 de los 6 conjuntos estudiados, más de 90% son nucleares o extensos, y ambos tipos representan 100% en Valle de la Hacienda. En general, la distribución de estos dos tipos de hogares varía según el conjunto considerado, pero nuevamente Iztacalco y San Pablo Tultepec constituyen los casos opuestos. En el primero aumenta mucho el porcentaje de hogares extensos (35.2% del total) a expensas de los nucleares, lo cual resulta coherente con el hecho de tratarse del conjunto más antiguo, con hogares más grandes, donde seguramente los hijos casados quedan viviendo con sus padres. En el segundo caso, por el contrario, los hogares nucleares alcanzan 84.4% y los extensos sólo 11.4%. El caso de Tenorios I y II sobresale debido a que posee el más elevado porcentaje de matrimonios solos (8.5%), seguido de Federación Ecatepec con 5%. Este tipo de hogar es inexistente en San Pablo Tultepec y Valle de la Hacienda.

CUADRO 8
Tipos de hogares de la muestra por conjunto
(*porcentajes*)

Tipo de hogar	*Total de conjuntos*	*Tenorios I y II*	*Santa Fe*	*Iztacalco*	*San Pablo Tultepec*	*Valle de la Hacienda*	*Federación Ecatepec*
Matrimonio solo	3.0	8.5	1.7	3.5	–	–	5.0
Nuclear	72.3	61.5	76.7	58.7	84.4	80.0	73.3
Extensa	22.7	27.1	21.6	35.2	11.4	20.0	20.0
Otros	2.0	2.9	–	2.6	4.2	–	1.7

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

Etapas del ciclo familiar

Para saber en qué etapa del ciclo familiar se encuentran predominantemente los hogares, aspecto importante para tener una idea de sus posibilidades económicas y sus necesidades de vivienda, tomaremos la edad promedio tanto del jefe del hogar como de los hijos.

Edad promedio de los jefes de hogar. Es muy similar en cuatro de los seis conjuntos, aunque nuevamente Iztacalco y San Pablo Tultepec se separan un poco de la línea general. En el primero, la edad promedio es de 49 años, en tanto que en el segundo es de 37. Si bien puede decirse que en general los jefes de hogar de los conjuntos habitacionales estudiados apenas rebasan los cuarenta años, en Iztacalco se aproximan a los cincuenta, y en San Pablo Tultepec a los 37 años (véase el cuadro 9).

CUADRO 9
Edad promedio de los jefes de hogar

Conjuntos	*Años*
Tenorios I y II	43.87
Santa Fe	42.13
Iztacalco	49.01
San Pablo Tultepec	37.11
Valle de la Hacienda	42.63
Federación Ecatepec	41.58

Fuente: Promedios obtenidos a partir de los resultados de la Encuesta Colmex para Infonavit 1994.

Edad promedio de los hijos. Como es de esperarse, hay una correlación estrecha entre las edades de los padres y las de los hijos en los diversos conjuntos. Así, es en Iztacalco donde el promedio de edad de los hijos es más alto, de 18.5 años (acorde con la edad promedio más alta de los padres) y en San Pablo Tultepec donde dicho promedio es más bajo, de 10.1 años (véase el cua-

dro 10). Es importante notar que las diferencias en los promedios de edades de los hijos de los diversos conjuntos no es muy grande; sin embargo, deben señalarse las implicaciones que ellos tienen para la economía de la familia, cuando se sobrepasa cierto umbral. Por ejemplo, que el promedio de edad de los hijos en Iztacalco rebase los 18 años de edad y que en el resto de los conjuntos se encuentre entre los 10 y los 15 años, se refleja indudablemente en el número de miembros del hogar que trabajan y reciben ingresos, en el monto total de los ingresos recibidos, en el porcentaje que representa el ingreso del jefe en el total del ingreso familiar y en la proporción de personas económicamente dependientes, aspectos que inciden en el nivel socioeconómico de los hogares.

CUADRO 10
Edad promedio de los hijos

Conjuntos	*Años*
Tenorios I y II	15.31
Santa Fe	14.51
Iztacalco	18.53
San Pablo Tultepec	10.13
Valle de la Hacienda	14.23
Federación Ecatepec	12.78

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

Aspectos socioeconómicos de la población

Ocupación de la población de 12 años o más

En cinco de los seis conjuntos, la población ocupada constituye entre 40 y 50% de la población económicamente activa; sólo en el caso de Tenorios I y II representa más de 50%. La población desocupada alcanza porcentajes significativos en Iztacalco (8.3%) y en Federación Ecatepec (6.1%); y la población inactiva, de 12 años

o más, que no se encuentra en el mercado de trabajo es más alta en los conjuntos de los municipios mexiquenses, donde sobrepasa 50% del total (véase el cuadro 11).

Al observar la distribución de la población ocupada de 12 años o más por actividad principal, sobresale el que en los conjuntos del Distrito Federal la que se dedica a trabajos administrativos y de control representa las mayores proporciones: 26.4% en Tenorios I y II, 30.9% en Santa Fe y 40.6% en Iztacalco. En los conjuntos del Estado de México, en cambio, los trabajadores de la industria representan por mucho los porcentajes más altos: 40.6% en San Pablo Tultepec, 37.1% en Valle de la Hacienda y 33.3% en Federación Ecatepec (véase el cuadro 12).

El común denominador de los conjuntos estudiados es que la mayor parte de la población ocupada de 12 años o más trabaja como empleado u obrero (80.2% en San Pablo Tultepec y 87.0% en Iztacalco). Destaca también el que los trabajadores por cuenta propia constituyen la segunda categoría ocupacional más importante en los conjuntos, con porcentajes que van desde casi 12% en Federación Ecatepec a 17.7% en San Pablo Tultepec (véase el cuadro 13).

Más de la mitad de la población ocupada de 12 años o más, en los conjuntos del Distrito Federal, se emplea en actividades de servicios, y más de 70% (en Tenorios I y II es casi 80%) en actividades terciarias en general; la población que labora en la industria (manufacturas, electricidad e industria de la construcción) asciende a 28% en Tenorios, 11% en Santa Fe y 21.5% en Iztacalco. En cambio, en los conjuntos del Estado de México, la población ocupada tiende a repartirse por mitades entre las actividades de los sectores terciario y secundario. En estos casos, la población ocupada en la industria manufacturera representa entre 42 y 46.5% del total (véase el cuadro 14).

Ocupación del jefe del hogar

Después de analizar la ocupación principal de toda la población que trabaja en los conjuntos, en esta sección nos referiremos sólo a la ocupación de los jefes del hogar, para luego observar lo que ocurre con la cónyuge y los otros miembros de la familia.

CUADRO 11
Condición de la actividad económica de la población de 12 años y más en los conjuntos

Conjunto	*Población total*	*Población de 12 años o más*	*Población ocupada*	*Porcentaje**	*Población desempleada***	*Porcentaje**	*PEI****	*Porcentaje**
Tenorios I y II	257	210	110	52.4	1	0.5	99	47.1
Santa Fe	279	222	107	48.2	7	3.2	108	48.6
Iztacalco	367	302	137	45.4	25	8.3	140	46.4
San Pablo Tultepec	323	217	92	42.4	5	2.3	120	55.3
Valle de la Hacienda	278	219	89	40.6	10	4.6	120	54.8
Federación Ecatepec	266	197	84	42.6	12	6.1	101	51.3
Total	1 770	1 367	619	45.4	60	4.4	688	50.3

* Porcentaje calculado con respecto a la población de 12 años o más.

** La población desempleada está definida de la misma manera que en el Censo Nacional de Población.

*** Incluye personas dedicadas a los quehaceres del hogar, jubilados o pensionados, incapacitados permanentes para trabajar y otros.

Población desocupada: Total de personas de 12 años o más que en la semana de referencia no tenían trabajo, pero lo buscaron activamente.

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

CUADRO 12
Población activa de 12 años o más según ocupación principal por conjuntos
(*porcentajes*)

Actividad	*Tenorios I y II*	*Santa Fe*	*Iztacalco*	*San Pablo Tultepec*	*Valle de la Hacienda*	*Federación Ecatepec*
Personal directivo	9.1	0.9	1.4	–	2.3	–
Trabajadores intelectuales	19.1	29.0	15.2	9.9	11.2	14.3
Trabajadores administrativos y de control	26.4	30.9	40.6	18.7	18.0	23.8
Comerciantes independientes	20.9	16.8	16.7	18.7	16.8	16.7
Trabajadores en servicios	10.9	8.4	13.8	11.0	11.2	8.3
Trabajadores ambulantes y a domicilio	1.8	1.9	2.2	–	1.1	2.4
Trabajadores en la industria	6.4	11.2	10.1	40.6	37.1	33.3
No especificado	5.4	0.9	–	1.1	2.3	1.2

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

CUADRO 13
Población de 12 años o más según categoría ocupacional
(*porcentajes*)

Conjuntos	*Categoría ocupacional*					
	Empleado u obrero	*Jornalero o peón*	*Trabajador por su cuenta*	*Patrón o empresario*	*Trabajo familiar no remunerado*	*No especificado*
Tenorios I y II	79.3	–	14.4	2.7	2.7	0.9
Santa Fe	86.9	–	13.1	–	–	–
Iztacalco	87.0	–	12.3	0.7	–	–
San Pablo Tultepec	80.2	1.1	17.6	–	–	1.1
Valle de la Hacienda	85.4	–	12.4	2.2	–	–
Federación Ecatepec	85.7	–	11.9	–	1.2	1.2
Total	84.1	0.2	13.5	1.0	0.6	0.6

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

CUADRO 14
Población ocupada de 12 años o más según rama de actividad
(*porcentajes*)

Rama de actividad	*Tenorios I y II*	*Santa Fe*	*Iztacalco*	*San Pablo Tultepec*	*Valle de la Hacienda*	*Federación Ecatepec*
Agricultura	–	–	–	–	–	–
Minería	3.6	–	–	–	–	–
Extracción de petróleo	–	0.9	0.7	–	–	–
Industria manufacturera	10.9	18.7	13.7	41.3	39.3	40.5
Electricidad y agua	–	–	–	–	2.2	–
Construcción	–	2.8	1.4	3.3	1.1	5.9
Comercio	22.8	19.7	26.7	19.6	23.6	14.3
Transporte y comunicaciones	3.6	6.5	7.9	5.4	10.1	1.2
Servicios financieros	10.0	7.5	7.9	–	–	1.2
Servicios administración pública	5.5	4.7	10.8	6.5	2.2	1.2
Servicios comunales y sociales	19.1	15.9	7.2	6.5	10.1	14.3
Servicios profesionales y técnicos	6.4	9.3	8.6	3.3	1.1	4.8
Servicios restaurantes y hoteles	3.6	1.9	0.7	3.3	–	2.4
Servicios personales y mantenimiento	9.1	7.5	5.8	6.5	7.9	8.3
No especificado	5.4	4.6	8.6	4.3	2.4	5.9

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994

La categoría *personal directivo* sólo tiene alguna relevancia en Tenorios, donde alcanza 13.6% del total de jefes de hogar, mientras que en el resto de los conjuntos es muy escasa o incluso inexistente. Los *intelectuales*, que incluyen fundamentalmente a los profesionales, técnicos, trabajadores de la educación y del arte, alcanzan los porcentajes más importantes en los casos de Santa Fe y Tenorios, con 21.7 y 18.6% respectivamente. En los conjuntos del Estado de México, los porcentajes se encuentran entre 6.7 y 10%. En último lugar se halla Iztacalco con 5.6%. Los *administradores y personal de control* constituyen alrededor de 20% o más en varios de los conjuntos y bajan un poco en los casos de San Pablo y Valle de la Hacienda, donde representan 17 y 15% respectivamente. Los *comerciantes* representan 14% en todos los conjuntos analizados, y los *trabajadores en servicios* 13%, excepto en Federación Ecatepec, donde la proporción desciende a menos de 7 por ciento.

Adicionalmente, el porcentaje de *trabajadores de la industria* varía considerablemente: en Tenorios, Santa Fe e Iztacalco, los tres conjuntos del Distrito Federal, varía entre 7 y 8.8%, mientras en los tres conjuntos del Estado de México, San Pablo Tultepec, Valle de la Hacienda y Federación, asciende a casi 44, 38 y 28% respectivamente.

Por último, la categoría "otros", compuesta principalmente por las jefas, *amas de casa* y los *jubilados y pensionados* sólo presentan porcentajes importantes en cuatro de los seis conjuntos; en Iztacalco es donde el porcentaje fue más elevado (29.6%). Esto resulta coherente con la mayor cantidad de jefes en edad más avanzada y con la edad del conjunto, pero no se da una coincidencia similar en el caso de Federación Ecatepec. Salvo en Iztacalco, no se observa una relación directa entre la proporción de jefes jubilados y pensionados y la edad del conjunto.

Al analizar qué categorías ocupacionales de los jefes de hogar en cada conjunto tienen mayor peso, podemos concluir lo siguiente:

Tenorios. 37.2% de los jefes son trabajadores intelectuales o administrativos y de control (con proporciones casi iguales). También tienen una presencia importante los directivos (13.6 por ciento).

Santa Fe. Ocurre en este conjunto algo similar al anterior: 48.4% de los jefes trabajan en las dos primeras categorías citadas en el caso anterior; aquí el porcentaje es mayor que en Tenorios a expensas de los directivos, que son muy pocos.

Iztacalco. El mayor porcentaje corresponde a los trabajadores administrativos y de control (25.3%); siguen en importancia los trabajadores en servicios y los comerciantes (con 14.1 y 12.7%, respectivamente).

San Pablo Tultepec. Predominan ampliamente los trabajadores de la industria, con 44.3% del total, y le siguen en importancia los administrativos y de control, con sólo 17 por ciento.

Valle de la Hacienda. También aquí predominan los trabajadores de la industria, con 38.3% del total, y luego se encuentran los comerciantes, con 17%, y los trabajadores administrativos y de control, con un 15 por ciento.

Federación Ecatepec. Este conjunto presenta un porcentaje importante de trabajadores de la industria (28%) y de trabajadores administrativos y de control (20 por ciento).

Esto confirma que en los conjuntos del Distrito Federal los obreros de la industria tienen mucho menos peso que en los del Estado de México, aunque existen algunas diferencias importantes dentro de cada una de estas entidades. Por ejemplo, Tenorios es bastante parecido a Santa Fe, con la diferencia de que en el primero existen muchos más directivos. En Iztacalco, en cambio, son pocos los trabajadores intelectuales, mientras que los trabajadores en servicios y los comerciantes tienen mayor peso. Por otro lado, también se observan algunas diferencias relevantes entre los conjuntos de los municipios conurbados. Quizás la más importante se refiere a Valle de la Hacienda, donde la categoría de *comerciantes* aparece en segundo lugar, por encima de la de trabajadores administrativos y de control (véase el cuadro 15).

La distribución porcentual de los jefes de hogar por actividades ocupacionales y la distribución de la población total ocupada (compárense los cuadros 12 y 15) son muy parecidas. En los conjuntos del Distrito Federal, las actividades administrativas y de control, junto con las intelectuales, absorben los mayores porcentajes, tanto de los jefes de hogar como del total de la población ocupada; en los conjuntos del Estado de México, son las actividades industria-

les las que más emplean a ambos grupos, después las administrativas y de control, luego las intelectuales y en seguida las comerciales.

Vale la pena resaltar que la categoría de *directivos* sólo alcanza un porcentaje significativo en el caso del conjunto Tenorios I y II, tanto entre los jefes de hogar como entre el total de la población. Los comerciantes tienen una importancia relativa similar en todos los conjuntos, aun cuando esta similitud es mayor entre la población ocupada total (17-18%), con la sola excepción de Tenorios I y II.

Ocupación del o la cónyuge, los hijos y otros miembros del hogar

Al considerar los otros miembros del hogar, la población activa representa porcentajes bastante más altos en los tres conjuntos del Distrito Federal que en los del Estado de México. En aquéllos, los porcentajes oscilan entre 20 y 34.7%, mientras que en estos últimos, entre 13 y 28.3%, con excepción de dos casos (el de los hijos en San Pablo Tultepec, que llega apenas a 6% del total, y el de las cónyuges en Federación Ecatepec, que sobrepasa 28.3%). En otras palabras, en los conjuntos del Distrito Federal, entre una quinta y hasta una tercera parte de los miembros del hogar que trabajan, distintos del jefe, son personas activas que perciben ingresos; en los del Estado de México, dicha población representa sólo de una décima a poco más de una quinta parte del total (véase el cuadro 16).

Al observar las categorías en las que se ocupan los citados miembros activos de los hogares, se puede deducir que el único conjunto donde existe un número más o menos significativo de personas ocupadas como *personal directivo* es en Tenorios I y II. En la categoría de los *trabajadores intelectuales* existe un número más o menos significativo de porcentajes importantes en los tres conjuntos del Distrito Federal y en uno del Estado de México, Federación Ecatepec. En los primeros sobresale el caso de Santa Fe, donde más de 14% de las cónyuges laboran como tales (aquí también, más de 7% de los hijos se emplean en algún tipo de actividad intelectual). En Iztacalco, los porcentajes de cónyuges y de hijos dedicados a trabajos de tipo intelectual son iguales: 7.3 por ciento.

CUADRO 15
Ocupación principal del jefe del hogar en los conjuntos de la muestra
(*porcentajes*)

Actividad	*Total conjuntos*	*Tenorios I y II*	*Santa Fe*	*Iztacalco*	*San Pablo Tultepec*	*Valle de la Hacienda*	*Federación Ecatepec*
Personal directivo	3.1	13.6	1.7	2.8	–	1.7	–
Trabajadores intelectuales	11.5	18.6	21.7	5.6	8.6	6.7	10.0
Trabajadores administrativos y de control	20.5	18.6	26.7	25.3	17.1	15.0	20.0
Comerciantes independientes	14.1	15.2	15.0	12.7	12.9	16.7	13.3
Trabajadores en servicios	12.8	13.6	13.3	14.1	14.3	13.3	6.7
Trabajadores en la industria	22.8	6.8	8.3	9.9	44.3	38.3	28.3
Otros*	13.8	13.6	11.6	29.6	2.8	8.3	15.0
No especificado	1.4	–	1.7	–	–	–	6.7

* Incluye amas de casa, jubilados y pensionados, trabajadores ambulantes y a domicilio, trabajadores agropecuarios y desempleados.
Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

CUADRO 16

Distribución porcentual del o la cónyuge, los hijos y otros miembros de los hogares en los conjuntos habitacionales encuestados, por tipo de ocupación

	Tenorios			*Santa Fe*			*Iztacalco*		
	Cónyuge	*Hijos*	*Otros*	*Cónyuge*	*Hijos*	*Otros*	*Cónyuge*	*Hijos*	*Otros*
Personal directivo	0.0	2.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Intelectuales	7.0	4.7	4.0	14.3	7.1	3.3	7.3	7.3	1.6
Administrativos y de control	14.0	7.0	12.0	10.2	5.7	13.3	7.3	15.3	9.6
Comerciantes independientes	9.3	7.0	0.0	6.2	3.6	3.3	5.4	3.9	6.3
Trabajadores en servicios	2.3	2.3	0.0	0.0	0.0	3.3	0.0	3.4	6.3
Ambulantes y a domicilio	0.0	1.6	0.0	2.0	0.0	3.3	1.8	0.6	1.6
Trabajadores en la industria	0.0	1.6	4.0	2.0	2.9	6.7	0.0	1.7	6.3
Subtotal	32.6	26.5	20.0	34.7	19.3	33.3	21.3	32.2	31.7
PEI de 12 a 65 años:									
Estudiantes	0.0	38.8	24.0	4.1	38.5	13.4	0.0	29.9	6.3
Amas de casa	65.1	0.0	20.0	61.2	2.9	20.1	78.2	6.8	9.5
Desempleados	0.0	0.0	4.0	0.0	3.6	3.3	0.0	8.5	11.1
Población dependiente:									
Dependientes - 12	0.0	30.2	24.0	0.0	35.7	23.4	0.0	22.6	41.3
Dependientes + 65	0.0	0.0	4.0	0.0	0.0	3.3	0.0	0.0	0.1
Jubilados y pensionados	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.3	0.0	0.0	0.0
No especificado	2.3	4.5	4.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Subtotal	65.1	69.0	76.0	65.3	80.7	66.7	78.2	67.8	68.3

Personal directivo	0.0	0.0	0.0	0.0	0.7	0.0	0.0	0.0	0.0
Intelectuales	1.6	0.0	3.9	1.9	2.7	5.9	7.5	1.4	0.0
Administrativos y de control	3.3	1.2	7.7	5.8	2.7	0.0	7.5	3.6	0.0
Comerciantes independientes	4.9	2.4	0.0	1.9	2.7	0.0	3.8	2.2	7.1
Trabajadores en servicios	0.0	0.0	3.8	0.0	1.3	5.9	1.9	0.7	7.2
Ambulantes y a domicilio	0.0	0.0	0.0	1.9	0.0	0.0	1.9	0.0	0.0
Trabajadores en la industria	3.3	2.4	3.8	3.9	5.4	11.8	5.7	6.5	0.0
Subtotal	13.1	6.0	19.2	15.4	15.5	23.6	28.3	14.4	14.3
PEI de 12 a 65 años:									
Estudiantes	0.0	30.8	7.7	0.0	42.3	0.0	0.0	31.7	7.1
Amas de casa	86.9	3.6	11.5	84.6	1.3	23.5	71.7	0.0	28.6
Desempleados	0.0	1.8	7.7	0.0	5.4	5.9	0.0	7.9	7.1
Población dependiente:									
Dependientes - 12	0.0	57.8	50.0	0.0	34.9	35.3	0.0	46.0	28.6
Dependientes + 65	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5.9	0.0	0.0	14.3
Jubilados y pensionados	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
No especificado	0.0	0.0	3.9	0.0	0.6	5.8	0.0	0.0	0.0
Subtotal	86.9	94.0	76.9	84.6	83.9	70.6	71.7	85.6	85.7

Fuente: Elaborado con datos de la Encuesta Colmex para Infonavit, 1994, con base en la clasificación ocupacional del *Catálogo Mexicano de Ocupaciones*, 1990, del INEGI.

En lo que respecta a los miembros del hogar ocupados en *actividades administrativas y de control*, sobresalen los porcentajes de cónyuges y otros miembros del hogar en dos de los conjuntos del Distrito Federal. En Tenorios, los porcentajes respectivos son casi 14 y 12%; en Santa Fe 10.2 y 13.3%; en Iztacalco, en cambio, son los hijos los que alcanzan un porcentaje más alto (15.3%) en esta categoría ocupacional (véase el cuadro 16).

Respecto de la población inactiva, en Iztacalco es donde se halla el porcentaje más bajo de hijos mayores de 12 años que estudian (30%), así como el menor porcentaje de hijos menores de esa edad que son económicamente dependientes (22.6%). Esto se explica porque es el conjunto con la población más vieja, donde el ciclo familiar es más avanzado, y donde una gran proporción de los hijos son mayores de edad y personas activas. También en San Pablo Tultepec encontramos un porcentaje similar de hijos mayores de 12 años que estudian (30.8%), sin embargo aquí el porcentaje de hijos menores de dicha edad es casi 58% del total; en condición parecida se encuentra Federación Ecatepec. En Tenorios, Santa Fe y Valle de la Hacienda hay más hijos mayores de 12 años dedicados al estudio, que hijos menores, ya sean estudiantes o no (véase el cuadro 16).

En relación con las cónyuges *amas de casa*, encontramos que Tenorios I y II y Santa Fe tienen menores porcentajes dentro de esa categoría (65.1 y 61.2%, respectivamente); luego siguen Iztacalco y Federación Ecatepec, con 78.2 y 71.7% y, por último, San Pablo Tultepec y Valle de la Hacienda, con 86.9 y 84.6%, respectivamente. En general, se puede decir que la mayoría de los cónyuges no tienen un trabajo remunerado fuera del hogar.

Por último, respecto a la *población dependiente mayor de 65 años*, en Federación Ecatepec 14.3% de otros miembros del hogar se encuentran en esta situación, y en el resto los porcentajes son realmente bajos e incluso de cero, como en el caso de San Pablo Tultepec.

Escolaridad

Población que asiste a la escuela. La gran mayoría de la población entre 5 y 18 años asiste a la escuela, mientras que para el grupo de 19 años o más la situación es inversa. Destaca el caso de San

Pablo Tultepec, donde, por ejemplo, dentro del grupo de 5 a 12 años la población que no asiste a la escuela alcanza 15.1%, mucho mayor que en los demás conjuntos (véase el cuadro 17). Para el grupo de edad de 13 a 18 años, es también en San Pablo Tultepec donde se presenta el más alto porcentaje de jóvenes que no asisten a la escuela (22.1%), seguido por Federación Ecatepec con un porcentaje muy similar (21.4%). Es posible que en el caso particular de San Pablo esta situación constituya un fenómeno coyuntural debido a la lejanía de los centros educativos.

No obstante, algunos conjuntos del Distrito Federal también muestran porcentajes bastante elevados de personas entre 13 y 18 años que no asisten a la escuela (véase el cuadro 17). El conjunto que sobresale por la reducida proporción de jóvenes que no estudian es Tenorios I y II, lo cual le confiere un carácter especial dentro del universo estudiado. Con respecto a las personas de 19 años o más, en general se observa una enorme mayoría (más de 80%) de adolescentes y jóvenes que no estudian (véase el cuadro 17).

CUADRO 17
Población por rangos de edad que asiste a la escuela
(*porcentajes*)

	Rangos de edad		
Conjuntos	*5-12*	*13-18*	*19 o más*
Tenorios	96.8	97.7	16.8
Santa Fe	97.9	84.2	13.3
Iztacalco	97.3	85.4	13.3
San Pablo Tultepec	84.9	77.9	9.8
Valle de la Hacienda	94.4	84.5	12.6
Federación Ecatepec	98.2	78.6	7.4
Total de conjuntos	94.5	84.7	12.4

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

Nivel de escolaridad de la población con 18 años o más. En general, puede decirse que los porcentajes de población con estudios completos son mayores en los niveles de escolaridad más bajos (primaria y secundaria) y viceversa, aun cuando hay diferencias entre los conjuntos. Por ejemplo, Tenorios y Santa Fe, en el Distrito Federal, poseen en general niveles de escolaridad altos. En los conjuntos del Estado de México, en cambio, la población que sólo alcanza estudios completos de primaria y secundaria (educación básica) es proporcionalmente mayor que en los conjuntos del Distrito Federal. Aquellos con estudios medios-superiores y superiores presentan porcentajes notoriamente más elevados en los conjuntos del Distrito Federal que en los del Estado de México (véase el cuadro 18).

Las personas de 18 años o más *sin instrucción*, es decir, que no han cursado ningún grado de primaria, llegan a constituir un porcentaje digno de tomarse en cuenta en Federación Ecatepec (4.5% del total). En el resto de los conjuntos las proporciones son menores, e incluso llegan a cero, como en San Pablo Tultepec.

CUADRO 18
Nivel de escolaridad de la población con 18 años o más
(*porcentajes*)

	Tenorios I y II	*Santa Fe*	*Iztacalco*	*San Pablo Tultepec*	*Valle de la Hacienda*	*Federación Ecatepec*
Sin instrucción	2.3	1.6	2.0	0.0	1.3	4.5
Sin educación básica	22.5	21.7	32.6	44.3	30.2	40.9
Secundaria completa	20.6	23.2	16.6	22.3	23.4	19.9
Educaciñón técnica post primaria	9.3	11.9	15.4	15.6	10.7	11.5
Estudios de preparatoria	27.0	21.3	15.8	12.6	21.2	12.3
Instrucción superior	18.3	20.3	17.6	5.2	13.2	10.9

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

La población adulta *sin educación básica* completa, que incluye a personas que cursaron algún grado de primaria, a las que la terminaron y a las que estudiaron la secundaria pero no la termina-

ron, alcanza los mayores porcentajes en San Pablo Tultepec (44.3%) y Federación Ecatepec (40.9%), en el Estado de México; siguen en importancia Iztacalco (32.5%) y Valle de la Hacienda (30.2%) y finalmente Tenorios I y II y Santa Fe, con 22.5 y 21.7%, respectivamente; estos últimos son los conjuntos con más alto ingreso per cápita promedio, como veremos más adelante.

Por otra parte, la población con educación básica o *secundaria completa* varía en los distintos conjuntos, pero en un rango relativamente estrecho, entre 16 y 23.5%. Lo mismo puede decirse de las personas con *educación técnica postprimaria*, es decir, que estudiaron la primaria y en seguida una carrera técnica, o que incluso estudiaron hasta la secundaria y luego una carrera técnica. En este caso el rango de variación va de 9 a 16%. Cabe destacar los casos de Iztacalco y San Pablo Tultepec, pues ambos conjuntos poseen más de 15% de su población de 18 años o más con este grado de escolaridad; los casos opuestos son Tenorios, con 9.3%, y Valle de la Hacienda, con 10.7%. La proporción de personas con *estudios de preparatoria* es de 27% en Tenorios I y II, 21.3% en Santa Fe, 21.1% en Valle de la Hacienda, 15.8% en Iztacalco y 12.6% en San Pablo Tultepec.

Por último, en lo que respecta a la población con *instrucción superior*, que cuenta con una licenciatura (completa o incompleta) e incluso con estudios de postgrado, destacan nuevamente los porcentajes bastante más elevados de los conjuntos del Distrito Federal respecto de los del Estado de México. En aquéllos, dichos porcentajes oscilan entre 17 y 20%, en tanto que en estos últimos, entre 5 y 11%. Cabe destacar, por un lado, el caso de Santa Fe, donde 20% de la población de 18 años o más posee estudios superiores y, por el otro, el de San Pablo Tultepec, donde ese porcentaje apenas llega a 5.2.

Ingreso per cápita de los hogares y niveles de acceso a la Canasta Normativa de Satisfactores Esenciales

Ingreso per cápita del hogar. Hemos ya señalado que los ingresos per cápita mensuales de los hogares, en los conjuntos de la muestra, son muy diferentes entre sí, y que en general son más altos en los conjuntos del Distrito Federal que en los del Estado de México (véase el cuadro 19).

CUADRO 19
Ingreso per cápita en los conjuntos habitacionales de la muestra

Conjuntos	*Ingreso promedio*	*Porcentaje de los hogares respecto de la media*	
		Abajo	*Arriba*
Tenorios I y II	830.50	65.2	34.8
Santa Fe	594.70	60.0	40.0
Iztacalco	537.90	65.7	34.3
San Pablo Tultepec	299.30	81.7	18.3
Valle de la Hacienda	392.60	66.7	33.3
Federación Ecatepec	354.00	65.0	35.0

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

Distribución de los hogares respecto al ingreso per cápita. En Santa Fe, que presenta la situación más equilibrada, 60% de los hogares se hallan por debajo de la media, es decir, poseen un ingreso per cápita mensual menor a $594.70. En el otro extremo, San Pablo Tultepec tiene la situación menos favorable: casi 82% de sus hogares se hallan debajo de la media, pues sus miembros perciben al mes menos de $299 en promedio. Los demás conjuntos presentan una situación más cercana a Santa Fe, con alrededor de 65% de los hogares por debajo de la media (véase el cuadro 19).

Distribución de los hogares por niveles de acceso a la Canasta Normativa de Satisfactores Esenciales.[10] Resulta interesante analizar qué

[10] La Canasta Normativa de Satisfactores Esenciales (CNSE), es la base del "Método de Línea de Pobreza", uno de los varios métodos empleados en la medición de la pobreza. En éste, el costo de la CNSE constituye la línea de pobreza, que se compara con los ingresos o el consumo del hogar para definir si el hogar es o no pobre. Para calcular el costo de la CNSE, primero se determinan los requerimientos de bienes y servicios de los individuos que conforman un hogar durante un periodo determinado, por ejemplo, un año; más precisamente, se calcula el uso familiar anual de los bienes y servicios, pues la verdadera canasta está definida por el vector de *cantidades del uso* anual, que debe multiplicarse por los precios de los bienes para obtener el costo anual de cada rubro. La suma de los costos anuales de todos los rubros constituye el costo anual de la CNSE. La limitación de esta CNSE es que sólo

proporción de los hogares se encuentra por debajo del costo de la Canasta Normativa de Satisfactores Esenciales (CNSE), lo cual contribuye a un mayor conocimiento de la distribución de los ingresos en los conjuntos (véase el cuadro 20).

CUADRO 20
Distribución de los hogares por niveles de acceso a la Canasta Normativa de Satisfactores Esenciales

Conjuntos	*Porcentaje hogares con ingresos hasta 1 CPPCCN**	*Porcentaje hogares con ingresos +2 veces CPPCCN**
Tenorios I y II	27.4	34.8
Santa Fe	45.0	21.7
Iztacalco	56.3	14.3
San Pablo Tultepec	79.6	2.7
Valle de la Hacienda	66.7	-
Federación Ecatepec	71.7	3.3
Total de conjuntos	58.1	-

* Costo Promedio Per Cápita de la Canasta Normativa.
Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994 y cálculos propios.

De este análisis podemos concluir, por ejemplo, que en los conjuntos del Distrito Federal los hogares con un ingreso per cápita menor o igual al valor de la Canasta Normativa constituyen 27.4% en Tenorios, 45.0% en Santa Fe, y 56.3% en Iztacalco; en cambio, en el Estado de México se encuentran por encima de 65% (71.7% en Federación Ecatepec, 66.7% en Valle de la Hacienda y 79.6% en San

incluye los bienes y servicios de consumo privado, cuyo costo es pagado por los hogares, y excluye los bienes y servicios financiados por el gasto público (educación, salud, etc.), por lo que subestima la línea de pobreza, pues supone que todos los hogares tienen acceso a los bienes y servicios públicos (véase *Evolución y magnitud de la pobreza en México. Una visión basada en dos metodologías*, de Julio Boltvinik, CEL-Colmex, Centro Tepoztlán, 29 de abril de 1995, pp. 2-3). En este análisis se considera la canasta normativa per cápita.

Pablo). Esto nos muestra que es en Tenorios y Santa Fe donde los porcentajes de hogares con dificultades para la reproducción familiar son menores, mientras que Iztacalco se acerca a los conjuntos de los municipios conurbados. Por otra parte, la proporción de hogares cuyo ingreso per cápita es de más de 2 veces el correspondiente a la Canasta Normativa también varía mucho entre los conjuntos. Nuevamente Tenorios tiene un porcentaje mucho mayor que los demás (34.8%), le siguen Santa Fe con 21.7% e Iztacalco con 14.3%. San Pablo Tultepec y Federación Ecatepec muestran las proporciones menores, con 2.7 y 3.3% respectivamente. Valle de la Hacienda e Iztacalco aparecen como conjuntos muy polarizados, ya que presentan porcentajes altos, tanto de hogares que están en los niveles más bajos, como de los que están en los más altos.

La mayoría de los hogares de los conjuntos analizados, con la sola excepción de Tenorios I y II, tiene un ingreso per cápita igual o menor al costo per cápita de una Canasta Normativa de Satisfactores Esenciales ($417.00), el cual marcaría la línea divisoria entre pobreza y no pobreza.

La proporción de hogares que se hallan en el nivel de pobreza, según este criterio, es extraordinariamente alto: en Santa Fe, 45%; en Iztacalco, 56.3%; en Valle de la Hacienda, 66.7%; en Federación Ecatepec, 71.7%; y en San Pablo Tultepec, 79.6%. Si se considera el ingreso per cápita, la situación se agudiza, sobre todo en los conjuntos del Estado de México, ya que entre tres y cuatro quintas partes de los hogares establecidos en ellos apenas están en condiciones de poder satisfacer, en el mejor de los casos, sus necesidades básicas y alcanzar la categoría de "no pobres".

En Valle de la Hacienda, menos de 1 de cada 3 personas se halla por encima del valor de la Canasta Normativa; en Federación Ecatepec, menos de 1 de cada 4, y en San Pablo Tultepec, menos de 1 de cada 5 personas.

Diferencias entre hogares de más bajos y más altos ingresos per cápita en los conjuntos estudiados. Son apreciables las diferencias entre los conjuntos si consideramos el 10% de los hogares con mayores ingresos y el 10% con menores ingresos. En los conjuntos del Distrito Federal, las diferencias en el ingreso per cápita de los hogares son mayores que en los del Estado de México. En efecto, mientras que los valores más altos de ingreso per cápita en Tenorios oscilan

entre $1 500 y $3 116, y en Santa Fe e Iztacalco entre $1 250 y $2 000 y entre $1 031 y $3 000 respectivamente, los valores más bajos se encuentran entre $125 y $166. Por su parte, en San Pablo Tultepec, Valle de la Hacienda y Federación Ecatepec los valores más altos de ingreso per cápita de 10% de los hogares mejor remunerados varían entre $500 y $1 000, $750 y $1 500 y entre $750 y $1 125, respectivamente, mientras que los más bajos son: $125 en los dos primeros y $75 en el último. En otras palabras, en Tenorios I y II, 10% de los hogares con más altos ingresos per cápita gana entre 12 y 25 veces más que 10% de los hogares con más bajos ingresos; en San Pablo Tultepec la distancia de ingresos entre ambos grupos de hogares es de sólo cuatro veces, en Valle de la Hacienda de seis veces y en Federación Ecatepec de diez. En este último conjunto, la brecha entre niveles de ingreso es mayor debido a que los valores de los ingresos per cápita en el decil más pobre son muy bajos (véase el cuadro 21).

CUADRO 21
Ingreso per cápita del hogar para deciles extremos por conjunto
(*en pesos*)

Conjunto	*Decil más bajo*	*Decil más alto*
Tenorios I y II	Hasta 1 250.00	1 500.00 hasta 3 116.67
Santa Fe	Hasta 166.67	1 250.00 hasta 2 000.00
Iztacalco	Hasta 125.00	1 031.00 hasta 3 000.00
San Pablo Tultepec	Hasta 125.00	500.00 hasta 1 000.00
Valle de la Hacienda	Hasta 125.00	750.00 hasta 1 500.00
Federación Ecatepec	Hasta 75.00	750.00 hasta 1 125.00

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

Ingresos per cápita de los hogares según el sector y tipo de ocupación de los jefes del hogar. Es interesante observar que en los conjuntos del Distrito Federal, altos valores del ingreso per cápita coinciden con muy bajos porcentajes de personas ocupadas en la industria, y con porcentajes de directivos y empleados en actividades administrativas y de control entre 2.5 y 3.5 veces más altos que los co-

rrespondientes a la industria (véase el cuadro 22). En los tres conjuntos del Estado de México, por su parte, se da una situación inversa: ingresos per cápita menores se corresponden con porcentajes mayores de trabajadores ocupados en la industria.

CUADRO 22
Ingreso promedio per cápita por hogar y porcentaje de individuos activos según ocupación

Conjuntos	*Ingreso per cápita (en pesos)*	*Porcentaje de trabajadores en industria*	*Porcentaje de directivos y empleados en administración y control*
Tenorios I y II	830.5	7.2	18.5
Santa Fe	594.7	8.3	26.7
Iztacalco	537.9	8.8	25.6
San Pablo Tultepec	299.3	43.7	16.8
Valle de la Hacienda	392.6	38.3	15.0
Federación Ecatepec	354.0	28.3	20.0
Total de conjuntos	501.5	22.8	20.5

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

Ingresos de los jefes de hogares e ingresos totales de los hogares

Ingreso de los jefes de hogar en salarios mínimos. Como se puede apreciar en el cuadro 23, en Tenorios I y II 60% de los jefes de hogar ganan tres salarios mínimos o más, en tanto que el 40% que resta gana hasta dos salarios mínimos. Un porcentaje alto (39%) gana cinco salarios mínimos o más, mientras que un porcentaje nada despreciable (18.5%) tiene un ingreso de cuando mucho medio salario mínimo. Se observa en este conjunto una importante polarización de los jefes de hogar por su nivel de ingreso. En Santa Fe, los que ganan cinco salarios mínimos o más también constituyen una proporción elevada (28.3%) en tanto que la proporción de jefes que perciben más de tres salarios mínimos es de 23.3%, y

quienes ganan de uno a dos salarios mínimos constituyen 33.3%. En Santa Fe se presenta una distribución más equitativa del ingreso entre *los jefes de hogar*, pero tanto en Tenorios I y II como en Santa Fe existen condiciones más favorables de ingreso de los jefes que en el resto de los conjuntos. En Iztacalco, 66.4% de los jefes de hogar percibe entre medio y dos salarios mínimos, en tanto que casi 32% de los mismos gana tres veces o más dicho salario, lo cual deja ver también una polarización significativa. En San Pablo Tultepec, 60% de los jefes devengan entre uno y dos salarios mínimos, en tanto que 27.2% gana de tres a cinco salarios. En Valle de la Hacienda los jefes que devengan estos mismos montos salariales representan 50 y 21.7%, respectivamente, y por último, en Federación Ecatepec, 66.6% gana dos salarios mínimos o menos, que representa una situación tanto o más desfavorable que la de Iztacalco.

CUADRO 23
Distribución de los jefes de hogar según su ingreso en número de veces el salario mínimo (vsm)
(*porcentajes*)

Conjunto	*Hasta 0.5*	*De 0.5 a 1*	*De 1 a 2*	*De más de 2 a 3*	*De más de 3 a 5*	*Más de 5*
Tenorios I y II	18.5	5.9	15.9	0.0	20.7	39.0
Santa Fe	6.7	6.7	33.3	1.7	23.3	28.3
Iztacalco	21.8	22.8	21.8	1.6	17.8	14.1
San Pablo Tultepec	4.5	5.7	59.9	0.0	27.2	2.7
Valle de la Hacienda	10.0	3.3	50.0	1.7	21.7	13.3
Federación Ecatepec	15.0	18.3	33.3	0.0	26.7	6.7
Total de conjuntos	12.8	10.7	35.9	0.8	22.9	16.9

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

Puede afirmarse nuevamente que los jefes de hogar de los conjuntos del Estado de México perciben ingresos menores que los de los conjuntos del Distrito Federal. Dos de estos últimos, Tenorios I y II e Iztacalco, se caracterizan por su polarización: hay porcentajes igualmente elevados de jefes tanto en los niveles de ingreso más bajos como en los más altos.

Como se recordará, hasta 1992 el Infonavit establecía que, del total de viviendas (o créditos) de cada promoción, 50% debía ser otorgada a trabajadores que ganaran entre 0.5 y 1.25 salarios mínimos (cajón A); 35% a trabajadores con 1.26 a dos salarios mínimos (cajón B), y 15% restante a aquéllos con más de dos salarios mínimos (cajón C). Esta normatividad constituía la base de una política de vivienda tendiente a favorecer a los estratos de trabajadores de menores ingresos (véase el cuadro 24).

CUADRO 24
Distribución de los créditos por Infonavit

Cajón A	Cajón B	Cajón C
50%	35%	15%
Veces salario mínimo propuesto por Infonavit		
1-1.25	1.26-2	Más de 2

Fuente: Reglas para la integración de promociones de vivienda, Infonavit, 1990.

A pesar de que no existe una correspondencia exacta entre los rangos de veces el salario mínimo (VSM) empleados en la encuesta aplicada a los seis conjuntos estudiados, y los rangos de ingreso empleados por el Infonavit en cada uno de los "cajones" de crédito para los trabajadores hasta 1992 (véanse los cuadros 24 y 25), es posible extraer algunas conclusiones aproximadas acerca del grado en que el otorgamiento de vivienda se apegó a las prescripciones de la institución.

En el cuadro 25 se puede apreciar que en el caso de Iztacalco 44.6% de los jefes de hogar percibían un ingreso de hasta un salario mínimo, que es muy cercano al 50% establecido por el Infonavit como norma; en el resto de los conjuntos las proporciones de trabajadores (jefes de hogar) con este mismo nivel de ingreso que recibieron créditos para vivienda se quedaron muy por debajo de la norma establecida. En el segundo rango de ingreso, para el que la normatividad del Infonavit asignaba 35% de los créditos, solamente se observa una correspondencia muy estrecha en Santa Fe y Federación Ecatepec, donde 33.3% de los jefes de hogar percibían entre uno y dos salarios mínimos. En dos de los conjun-

tos, Tenorios I y II e Iztacalco, se halló que la proporción de jefes que percibían ingresos entre uno y dos salarios mínimos estaba muy por debajo del porcentaje establecido como norma (19.1 y 13.2%, respectivamente). En los dos restantes, San Pablo Tultepec y Valle de la Hacienda, dicha norma se rebasa por mucho. Respecto del último rango de ingreso, los porcentajes de jefes de hogar con más de dos salarios mínimos rebasaba con mucho del 15% que la norma del Infonavit prescribía como máximo para el estrato de trabajadores con este nivel de ingreso.

CUADRO 25
Distribución de los jefes de hogar según su ingreso en número de veces el salario mínimo (vsm). Adaptación a los cajones establecidos por Infonavit
(*porcentajes*)

Conjuntos	*De 0.5 a 1*	*(*)*	*+ de 1 hasta 2*	*(*)*	*+ de 2 salarios*	*(*)*
Tenorios I y II	24.4	-25.6	15.9	-19.1	59.7	+44.7
Santa Fe	13.4	-36.6	33.3	-1.7	53.3	+38.3
Iztacalco	44.6	-5.4	21.8	-13.2	33.6	-18.6
San Pablo Tultepec	10.2	-39.8	59.9	+24,9	29.9	+14.9
Valle de la Hacienda	13.3	-36.7	50.0	+15.0	36.7	+21.7
Federación Ecatepec	33.3	-16.7	33.3	-1.7	33.4	+18.4

* Diferencial con respecto al porcentaje de créditos asignados por el Infonavit en este rango aproximado de salarios mínimos (véase el cuadro 24).
Fuente: Elaborado con datos de la encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

Ingreso del jefe como proporción del ingreso total del hogar. Los datos de la encuesta muestran que entre los ingresos totales promedio de los hogares de los conjuntos del Distrito Federal y los de los conjuntos del Estado de México existe una diferencia importante. El ingreso total promedio de los hogares de Valle de la Hacienda representa sólo 69% del correspondiente a los hogares de Iztacalco, y casi 56% del ingreso de los de Tenorios I y II, el más alto entre los conjuntos del Distrito Federal ($2 864.65). El

caso más desfavorable lo hallamos en San Pablo Tultepec, donde el ingreso total promedio de los hogares es de $1 279.09, que constituye mucho menos de la mitad del ingreso de Tenorios (véase el cuadro 26).

CUADRO 26
Relación entre el ingreso mensual promedio del jefe del hogar y el ingreso total promedio del hogar

Conjuntos	*Ingreso del hogar (pesos)*	*Ingreso del jefe*	
		Pesos	*Porcentaje*
Tenorios I y II	2 864.6	1 644.9	57.4
Santa Fe	2 480.8	1 502.9	60.6
Iztacalco	2 322.1	959.9	41.3
San Pablo Tultepec	1 279.1	968.0	75.7
Valle de la Hacienda	1 601.2	1 128.3	70.5
Federación Ecatepec	1 430.4	946.7	66.2

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

En el mismo cuadro se observa el peso que tiene el ingreso del jefe dentro del ingreso total del hogar. Por ejemplo, en Tenorios I y II, el ingreso del jefe del hogar constituye 57.4% del ingreso total del hogar, en Santa Fe 60.6% y en Iztacalco sólo 41.3 por ciento.

Entre los conjuntos del Estado de México, en San Pablo Tultepec el ingreso promedio del jefe representa 75.7% del ingreso total promedio de los hogares (el más elevado de los conjuntos estudiados), en Valle de la Hacienda 70.5% y en Federación Ecatepec 66.2 por ciento.

Se puede afimar, entonces, que en ninguna de las unidades habitacionales estudiadas el ingreso del jefe constituye la totalidad del ingreso de los hogares. Hay incluso un caso, Iztacalco, en el que otros miembros activos del hogar contribuyen con la mayor parte del ingreso total (58.6%), y esto se relaciona con la etapa del

ciclo familiar y la mayor presencia de familias extensas, que ya apuntamos anteriormente. En el otro extremo, en San Pablo Tultepec, donde las familias son más jóvenes y la mayor parte de los hijos no está en edad de trabajar, la contribución del jefe es la más alta.

También se puede concluir que los casos en los que los ingresos de los jefes casi constituyen los ingresos totales de los hogares se encuentran en mayor medida en los conjuntos del Estado de México, donde se tienen ingresos menores que en los conjuntos del Distrito Federal. Parece ser, entonces, que a mayores ingresos de los hogares, los aportes de los jefes constituyen una proporción menor de los totales percibidos por las familias.

Lugar y vivienda anterior de los habitantes de los conjuntos

Lugar de residencia anterior

Casi toda la población de los conjuntos tenía su residencia anterior en algún municipio o delegación de la ZMCM, aunque en lugares muy diferentes entre sí. En el caso de Santa Fe, destaca la ciudad central, es decir, las cuatro delegaciones centrales del Distrito Federal, como lugar de residencia anterior de 45% de las familias, mientras que 16.8% de éstas llegó de algún municipio del Estado de México u otro lugar. En el caso de Tenorios, casi 38% de las familias residía en una de las cuatro delegaciones centrales y 43% en alguna otra delegación del Distrito Federal. En Iztacalco, 21% de los hogares proviene de esa misma delegación; 26% de las cuatro delegaciones de la ciudad central; 40% de otra delegación del Distrito Federal, y sólo 9% de algún municipio metropolitano del Estado de México.

En el caso de los conjuntos del Estado de México, 48% de los hogares de San Pablo Tultepec, 56.6% de Valle de la Hacienda y 55% de Federación Ecatepec proceden de algún municipio metropolitano del propio estado. Sólo en Federación Ecatepec el porcentaje de hogares originarios del mismo municipio es importante, 23.3%. Por otra parte, los hogares procedentes del Distrito Federal alcanzan porcentajes significativos: 52% en San Pablo Tultepec, 41.7% en Valle de la Hacienda y 40% en Federación Ecatepec. Esto refleja, sin duda, el reciente proceso de suburbani-

zación y el volumen elevado de movimientos de población del Distrito Federal a los municipios metropolitanos del Estado de México. Aunque también, el que 16.8% de los hogares de Santa Fe, 9% de los de Iztacalco y 5% de los de Tenorios I y II procedan del Estado de México revela un movimiento inverso más antiguo. A este flujo podrían agregarse los hogares procedentes de otros estados de la república, que son muy pocos, hacia los conjuntos del Distrito Federal (3% en Tenorios I y II, 1.7% en Santa Fe y 3.4% en Iztacalco). Cabe resaltar, asimismo, los casos de Santa Fe, Iztacalco y Federación Ecatepec, en los cuales 16.7, 20.9 y 23.3% de sus hogares, respectivamente, proceden de la misma unidad político-administrativa (véase el cuadro 27).

Colonia y tipo de vivienda en residencia anterior

Considerados conjuntamente, los hogares procedentes de colonias regulares o conjuntos habitacionales constituían la abrumadora mayoría en todos los conjuntos, sobre todo en Tenorios I y II, con 96.4% del total. En el resto de los conjuntos, en cambio, el porcentaje de hogares procedentes de colonias irregulares va desde 13.3% en Santa Fe y Federación Ecatepec, hasta 18.9% en San Pablo Tultepec.

En cuanto al tipo de vivienda anterior, destaca que en cinco de los seis conjuntos, la mayor parte de los hogares vivía en casas solas. En Federación Ecatepec este sector de hogares constituye 65% del total; en San Pablo Tultepec 56.7%; en Iztacalco 46.5%; en Santa Fe 43.3%; y en Valle de la Hacienda 42.5%. Sólo en Tenorios I y II la mayoría de los hogares, 47.6% del total, provenía de un departamento.

Por otra parte, el porcentaje de hogares de los distintos conjuntos que provenían de vecindades se eleva a 25% en Santa Fe, 23.7% en Iztacalco, 22.5% en Valle de la Hacienda y 21.6% en Federación Ecatepec. Por último, la población que vivía en cuartos de azotea alcanza sólo 10.8% en el caso de Valle de la Hacienda y 5% en el de Tenorios I y II, pero es insignificante en los demás conjuntos.

Vale la pena destacar (véanse los cuadros 28 y 29) que en el caso del conjunto más nuevo (San Pablo Tultepec), la propor-

CUADRO 27
Lugar de procedencia de los hogares encuestados por conjunto
(*porcentaje*)

Procedencia	*Conjuntos*						
	Total conjuntos	*Tenorios I y II*	*Santa Fe*	*Iztacalco*	*San Pablo Tultepec*	*Valle de la Hacienda*	*Federación Ecatepec*
Misma delegación o municipio	22.1	4.3	16.7	20.9	2.0	8.3	23.3
Ciudad central	24.0	37.8	44.9	25.8	13.5	10.0	13.3
Otra delegación	27.5	42.8	18.5	39.6	38.4	31.7	26.6
Municipios metropolitanos	22.3	5.0	15.1	9.0	46.1	48.3	31.8
Otros municipios Edo. de Méx.	0.6	–	1.7	–	–	1.7	3.4
Otros	1.5	2.9	1.7	3.4	–	–	–
No contestó o no sabe	2.0	7.2	1.4	1.3	–	–	1.6

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

ción de hogares que proviene de vecindades es más baja que en el resto de los conjuntos (con excepción de Tenorios) mientras sube la proporción de los que provienen de una colonia irregular (19%). Esto podría indicar un cambio de tendencia que se relaciona con la gran expansión de las colonias irregulares y la contracción de las vecindades. De todas maneras, llama la atención la alta proporción de hogares provenientes de casas solas y barrios regulares.

Por lo que respecta al tipo de tenencia de la vivienda anterior, se observa que en los seis conjuntos estudiados, las familias que habitaban viviendas rentadas o prestadas —consideradas conjuntamente— constituyen la gran mayoría. En este último caso se destacan Santa Fe, con 90%, y San Pablo Tultepec, con 92.8% del total (véase el cuadro 30).

Las familias que declararon provenir de una vivienda rentada representan los porcentajes más elevados en Tenorios I y II (69.3%) y Santa Fe (70%); le siguen en orden de importancia San Pablo Tultepec, Iztacalco y Valle de la Hacienda con 61.1, 58 y 55%, respectivamente. Cabe destacar, por otra parte, que la población que contaba con casa propia constituía porcentajes importantes en los casos de Tenorios I y II (22.2%), Iztacalco (27%) y Valle de la Hacienda (23.3%), mientras que en otras unidades habitacionales, como San Pablo Tultepec y Federación Ecatepec, 31.7 y 38.3% de los hogares, respectivamente, provienen de viviendas prestadas.

Se observa también que, en tres de los seis conjuntos de la muestra, el porcentaje de familias que habitaban viviendas prestadas es mayor que el de las que vivían en casas propias: Santa Fe, San Pablo Tultepec y Federación Ecatepec; ocurre lo contrario en los tres conjuntos restantes (véase el cuadro 30).

En lo que respecta al tamaño de las viviendas anteriores, la encuesta muestra que las de un solo cuarto servían de residencia, en elevadas proporciones, a las familias que ahora habitan en Iztacalco (28.6%), San Pablo Tultepec (36.3%), Federación Ecatepec (31.7%) y Valle de la Hacienda (28.3%). Sin embargo, también un elevado porcentaje de la población de estos conjuntos (36% en Iztacalco, 45% en Valle de la Hacienda, 33.3% en Federación Ecatepec y 31.6% en San Pablo Tultepec) contaba con viviendas de tres o más cuartos.

CUADRO 28
Tipo de colonia de procedencia de los hogares encuestados por conjunto
(*porcentajes*)

Procedencia	*Conjuntos*						
	Total conjuntos	*Tenorios I y II*	*Santa Fe*	*Iztacalco*	*San Pablo Tultepec*	*Valle de la Hacienda*	*Federación Ecatepec*
Colonia irregular	12.7	3.6	13.3	11.5	18.9	15.0	13.3
Conjuntos habitacionales	14.8	22.8	6.7	13.5	19.5	16.7	8.3
Colonia regular	72.5	73.6	80.0	74.0	61.7	68.3	78.3

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

CUADRO 29
Tipo de vivienda anterior de las familias encuestadas por conjunto
(*porcentaje*)

Procedencia	*Conjuntos*						
	Total conjuntos	*Tenorios I y II*	*Santa Fe*	*Iztacalco*	*San Pablo Tultepec*	*Valle de la Hacienda*	*Federación Ecatepec*
Casa sola	48.4	38.0	43.3	46.5	56.6	42.5	65.0
Departamento	28.4	47.6	30.0	29.8	26.7	24.2	11.7
Vecindad	19.7	9.4	25.0	23.7	15.0	22.5	21.6
Cuarto de azotea	3.5	5.0	1.7	–	1.7	10.8	1.7

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

CUADRO 30
Tipo de tenencia de la vivienda anterior de las familias encuestadas por conjunto
(*porcentajes*)

Tipo de tenencia	*Conjuntos*						
	Total conjuntos	*Tenorios I y II*	*Santa Fe*	*Iztacalco*	*San Pablo Tultepec*	*Valle de la Hacienda*	*Federación Ecatepec*
Propia	17.3	22.2	10.0	27.0	7.2	23.3	13.4
Rentada	60.2	69.3	70.0	58.0	61.1	55.0	48.3
Prestada	22.5	8.5	20.0	15.0	31.7	21.7	38.3

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

El acceso a una vivienda propia y de mayor tamaño parece explicar, en gran medida, la búsqueda de una vivienda del Infonavit. Como se puede comprobar al observar el cuadro 31, ya nadie tiene, con el cambio, viviendas de un solo cuarto, que eran bastante frecuentes en la residencia anterior.

Por último, al comparar los conjuntos ubicados en el Distrito Federal con los del Estado de México, se puede concluir que:

1) Existe un porcentaje mayor de hogares provenientes de colonias irregulares en los conjuntos del Estado de México que en los del Distrito Federal.

2) Tanto en el Distrito Federal como en el Estado de México predominan los hogares provenientes de casas solas o departamentos, y no existen grandes diferencias entre los porcentajes de los conjuntos correspondientes a ambas entidades —con la sola excepción de Valle de la Hacienda. Asimismo, los porcentajes de hogares procedentes de vecindades o cuartos de azotea son muy similares.

3) Para ambos grupos de conjuntos, se observa una mayor proporción de familias provenientes de casas rentadas o prestadas, pero es más elevada en los conjuntos del Estado de México que en los del Distrito Federal.

Adecuación de los hogares a la vivienda actual

Índice de hacinamiento de los conjuntos

Como se puede observar en el cuadro 32, el índice de hacinamiento en los conjuntos habitacionales analizados se halla por debajo del señalado para las zonas urbanas del país (según el Censo de Vivienda de 1990), que es de 1.8 personas por cuarto. El índice más próximo (1.7) es el de Federación Ecatepec y el más alejado (1.1) es el de San Pablo Tultepec, como consecuencia de que las viviendas de ese conjunto tienen 4 o 5 cuartos y de que, en más de 96% de ellas, viven en promedio 4.6 personas.

CUADRO 31
Número de cuartos de la vivienda anterior y la actual por conjunto
(*porcentajes*)

Número de cuartos	*Tenorios I y II*		*Santa Fe*		*Iztacalco*		*San Pablo Tultepec*		*Valle de la Hacienda*		*Federación Ecatepec*	
	Ant.	*Actual*	*Ant.*	*Actual*	*Ant.*	*Actual*	*Ant.*	*Actual*	*Ant.*	*Actual*	*Ant.*	*Actual*
1 cuarto	22.9	–	20.0	–	28.6	–	36.3	–	28.3	–	31.7	–
2 cuartos	36.4	8.5	41.7	6.7	35.2	3.3	32.1	–	26.7	1.7	35.0	50.0
3 cuartos	40.7	91.5	38.3	91.7	36.2	96.7	31.6	95.5	45.0	98.3	33.3	48.4
4 y más	–	–	–	1.6	–	–	–	4.5	–	–	–	1.6

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

CUADRO 32
Índice de hacinamiento en los conjuntos habitacionales

Conjuntos	*Personas por cuarto*
Tenorios I y II	1.3
Santa Fe	1.4
Iztacalco	1.6
San Pablo Tultepec	1.1
Valle de la Hacienda	1.5
Federación Ecatepec	1.7

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

Resulta interesante señalar que el conjunto de más bajo nivel de ingreso per cápita posee, paradójicamente, el menor grado de hacinamiento. En el caso de Iztacalco, el índice de 1.6 personas por cuarto puede explicarse por el tamaño mayor de los hogares (de 5.1 personas en promedio) vinculado a una mayor presencia de hogares extensos.

En general, las diferencias del índice de hacinamiento entre los conjuntos se deben a cuatro causas: el tamaño de los hogares, el número de cuartos de las viviendas, la distribución no equitativa de la población entre los distintos tamaños de vivienda y la combinación de todos o algunos de estos factores.

Hacinamiento por tipo de vivienda

Como se recordará, para los fines de este estudio las viviendas de los diversos conjuntos se dividieron en dos tipos: multifamiliares y no multifamiliares. Al investigar el grado de hacinamiento en cada uno de estos tipos, se encontró que en las viviendas multifamiliares los índices son un poco más altos que en las viviendas no multifamiliares, con la única excepción de Valle de la Hacienda. Federación Ecatepec presenta el mayor hacinamiento en las viviendas multifamiliares, con 1.8 personas por cuarto, seguido de Iztacalco con 1.6 y Santa Fe con 1.5. En el otro extremo están San Pablo Tultepec con 1.1 personas por cuarto, seguido de Tenorios

I y II y Valle de la Hacienda, ambos con 1.4. El caso de Federación Ecatepec se distingue también porque presenta el más alto, y casi el mismo, índice de hacinamiento en las viviendas multifamiliares y no multifamiliares (véase el cuadro 33).

CUADRO 33
Índices de hacinamiento por tipo de vivienda
(*personas por cuarto*)

Conjuntos	*Multifamiliar*	*No multifamiliar*
Tenorios	1.4	0.0
Santa Fe	1.5	1.3
Iztacalco	1.6	1.4
San Pablo Tultepec	1.1	1.1
Valle de la Hacienda	1.4	1.5
Federación Ecatepec	1.8	1.7

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

Por otra parte, podemos notar que la proporción de hogares por tamaño en los dos tipos genéricos en que se dividieron las viviendas en el presente estudio –multifamiliar (TI) y no multifamiliar (TII)–, corresponde a la proporción de viviendas de uno y otro tipo existentes en ellos, por lo que no parece haber una correlación entre el número de miembros del hogar y el que éste se encuentre en una vivienda multifamiliar o no multifamiliar (véase el cuadro 34). Un porcentaje más o menos alto de familias puede encontrarse residiendo tanto en uno como en otro tipo de vivienda, y la distribución esta condicionada por la cantidad de viviendas disponibles de cada tipo.

Pero hay dos casos, Valle de la Hacienda y Federación Ecatepec, que se apartan de esta tendencia general; en ambos (véase el cuadro 35) las familias más numerosas habitan en viviendas no multifamiliares y las menos numerosas lo hacen ya sea en uno u otro tipo, en proporciones aproximadas a 50 por ciento.

CUADRO 34
Relación entre tamaño de los hogares y tipo de vivienda
(*porcentajes*)

Tamaño de los hogares	*Tenorios I y II*		*Santa Fe*		*Iztacalco*		*San Pablo Tultepec*		*Valle de la Hacienda*		*Federación Ecatepec*	
	TI	*TII*	*TI*	*TII*	*TI*	*TII*	*TI*	*TII*	*TI*	*TII*	*TI*	*TII*
De 1 a 4 personas	100.0	–	71.9	28.1	74.0	26.0	91.9	8.1	53.1	46.9	54.8	45.2
De 5 a 6 personas	100.0	–	62.5	37.5	72.9	27.1	93.9	6.1	33.3	66.7	32.1	67.9
Más de 6 personas	100.0	–	50.0	50.0	82.7	17.3	83.7	16.3	25.0	75.0	–	100.0

TI: Multifamiliar.
TII: No multifamiliar.
Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

Acceso a la vivienda

La mayoría de los encuestados declaró haber comprado su vivienda directamente al Infonavit; los porcentajes referidos a los conjuntos del Estado de México resultaron ligeramente superiores a los del Distrito Federal. En Tenorios I y II, por ejemplo, 72.6% de los encuestados se encontró en tal situación; en Federación Ecatepec, el conjunto que posee la proporción más alta de compradores directos, fue de 86.7%. Sin embargo, los porcentajes de hogares que adquirieron su vivienda a particulares no son despreciables en el Distrito Federal: 18% en Tenorios I y II, 18.8% en Iztacalco y 15% en Santa Fe. En el Estado de México los conjuntos poseen proporciones mucho menores de hogares que adquirieron su vivienda a particulares: 2.1% en San Pablo Tultepec, 5% en Valle de la Hacienda y 6.7% en Federación Ecatepec. En cambio, los que habitan en casas o departamentos rentados o prestados constituyen una proporción mayor en algunos de estos conjuntos. Destaca el caso de San Pablo Tultepec, con casi 24% del total (véase el cuadro 35), debido entre otros factores a que, dada su lejanía de los centros de servicios, muchas familias beneficiadas han preferido no ocupar las viviendas.

CUADRO 35
Acceso a la vivienda

Conjuntos	*Compró al Infonavit*	*Compró a particulares*	*Vivienda rentada o prestada*
Tenorios I y II	72.6	18.1	9.3
Santa Fe	80.0	15.0	5.0
Iztacalco	72.0	18.8	9.2
San Pablo Tultepec	74.0	2.1	23.9
Valle de la Hacienda	85.0	5.0	10.0
Federación Ecatepec	86.7	6.7	6.6

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

Por otra parte, como puede verse en el cuadro 36, un alto porcentaje de las familias de los conjuntos del Estado de México declaró haber adquirido su vivienda por medio del sindicato al que pertenece el jefe del hogar, lo cual contrasta con las cifras referidas a dos de los conjuntos del Distrito Federal (Tenorios I y II o Iztacalco), donde los encuestados declararon mayoritariamente haber adquirido su vivienda por medio de la empresa en que trabajan (aunque los porcentajes de los que adquirieron su vivienda por medio del sindicato también es elevado). Santa Fe se asemeja a los conjuntos del Estado de México, pero, a diferencia de ellos, posee también un porcentaje importante (35.4%) de familias que adquirieron su vivienda por medio de la empresa.

CUADRO 36
Vías de adquisición de la vivienda utilizadas por los hogares originales
(*porcentajes*)

Conjuntos	*Sindicatos*	*Familiares o amigos*	*Empresa*	*Otros*
Tenorios I y II	26.4	4.1	62.4	7.1
Santa Fe	41.7	8.4	35.4	14.5
Iztacalco	41.4	0.0	44.6	14.0
San Pablo Tultepec	84.2	2.8	9.7	3.3
Valle de la Hacienda	76.5	2.0	15.7	5.8
Federación Ecatepec	75.0	3.8	1.9	19.3

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994 y cálculos propios.

Un último aspecto relacionado con el acceso a la vivienda es el del estado de liquidación y escrituración de las mismas. En este renglón destaca Iztacalco, el conjunto más antiguo, donde 87.3% de los habitantes han liquidado su vivienda, pero sólo 86% del total de unidades liquidadas se ha escriturado. En Tenorios I y II 80.7% de las viviendas han sido liquidadas y 91% de éstas escrituradas, mientras que en Valle de la Hacienda, 80% han sido liquidadas pero sólo 79.2% de ellas, escrituradas (véase el cuadro 37).

CUADRO 37
Hogares que declararon haber liquidado su vivienda y que poseen escrituras
(*porcentajes*)

Conjunto	*Hogares que declararon haber liquidado su vivienda*	*Hogares que declararon poseer escrituras**
Tenorios I y II	80.7	91.0
Santa Fe	76.7	84.8
Iztacalco	87.3	86.0
San Pablo Tultepec	27.2	61.5
Valle de la Hacienda	80.0	79.2
Federación Ecatepec	76.7	71.7

* Porcentaje calculado con respecto a los hogares que declararon haber liquidado su vivienda.
Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

En general, puede decirse que la liquidación y escrituración de las viviendas están en estrecha relación con la edad de los conjuntos y el tiempo de residencia de los hogares; así, la proporción de viviendas liquidadas o escrituradas es, en general, mayor en los conjuntos del Distrito Federal que en los del Estado de México (sobre todo en el caso de San Pablo Tultepec), y la brecha entre las viviendas liquidadas y las escrituradas es mayor en los conjuntos de esta última entidad.

Estado de la vivienda, reparaciones y cambios realizados por los ocupantes

Problemas de las viviendas al momento de ocuparlas

En cuatro de los seis conjuntos estudiados, los porcentajes de hogares que compraron directamente al Infonavit y detectaron algún tipo de desperfecto al recibir su vivienda son bastante altos: 77.4% en San Pablo Tultepec, 72.9% en Santa Fe, 71.2% en Federación Ecatepec y 62.7% en Valle de la Hacienda. En los dos conjuntos restantes, ambos del Distrito Federal, los porcentajes son

mucho más bajos: 35.1% en Tenorios I y II y 36.1% en Iztacalco (véase el cuadro 38).

CUADRO 38
Propietarios originales de los conjuntos que declararon haber detectado problemas cuando recibieron su vivienda*
(*porcentajes*)

Conjuntos	*Sí detectó problemas*	*No detectó problemas*
Tenorios I y II	35.1	64.9
Santa Fe	72.9	27.1
Iztacalco	36.1	63.9
San Pablo Tultepec	77.4	22.6
Valle de la Hacienda	62.7	37.3
Federación Ecatepec	71.2	28.8

* Porcentaje calculado con respecto a los hogares que declararon haber liquidado su vivienda.
Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

Sin embargo, de acuerdo con el cuadro 39, la mitad de los hogares que recibieron su vivienda con alguna falla o desperfecto en los últimos dos conjuntos mencionados no reportaron dichas fallas, en contraste con los hogares del resto de los conjuntos, que acudieron a la constructora, al Infonavit o al administrador en busca de solución. Estos datos sugieren que cuando el porcentaje de fallas detectadas es menor, la tendencia a reportarlas disminuye.

Es interesante resaltar que de todos los hogares que reclamaron, ya sea al Infonavit o a la constructora, un alto porcentaje no vio atendido su reclamo y, por lo tanto, no resolvió su problema o lo resolvió por su cuenta (de 32.3% en Federación Ecatepec a 80.0% en el caso de Tenorios I y II); así, muchas familias tuvieron que hacerse cargo de los desperfectos y un porcentaje, en algunos casos mayor, no resolvió su problema en definitiva. Finalmente, en el caso de los hogares que sí vieron atendidas y resueltas sus fallas por parte del Infonavit o "la constructora" sobresalen Santa

CUADRO 39

Hogares de los conjuntos habitacionales de la muestra que declararon haber reclamado por las fallas de sus viviendas

(*porcentajes*)

A quién reclamaron	*Total conjuntos*	*Tenorios I y II*	*Santa Fe*	*Iztacalco*	*San Pablo Tultepec*	*Valle de la Hacienda*	*Federación Ecatepec*
A la constructora	46.9	25.0	60.0	28.6	56.3	48.3	32.4
Al promotor	0.6	–	–	–	–	3.4	2.9
Al administrador	6.1	–	13.3	–	–	–	17.6
Al Infonavit	20.7	16.7	16.7	21.4	10.4	24.1	35.3
A la deleg. o mpio.	1.2	8.3	–	–	–	6.9	–
A nadie	22.0	50.0	10.0	50.0	25.0	17.3	11.8
Otro	2.5	–	–	–	8.3	–	–

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

Fe, en el Distrito Federal, con 62.1%, y los tres conjuntos del Estado de México: San Pablo Tultepec, con 51.3%, Valle de la Hacienda, con 44.5%, y Federación Ecatepec, con 51.6% (véase el cuadro 40).

CUADRO 40
Solución o no de los problemas de las viviendas y quiénes los resolvieron*

Conjuntos	*No resolvió su problema*	*Lo resolvieron ellos mismos*	*Lo resolvió el Infonavit*	*Lo resolvió la constructora*	*Otros*
Tenorios I y II	10.0	70.0	10.0	10.0	–
Santa Fe	20.7	13.8	13.8	48.3	3.4
Iztacalco	36.4	27.3	9.0	27.3	–
San Pablo Tultepec	28.2	20.5	2.6	48.7	–
Valle de la Hacienda	11.1	40.7	11.2	33.3	3.7
Federación Ecatepec	22.6	9.7	29.0	22.6	16.1

* Porcentajes calculados con respecto a las familias que declararon haber comprado su vivienda al Infonavit.
Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

Por otra parte, como se puede apreciar en el cuadro 41, en cuatro de los seis conjuntos investigados el problema hallado con más frecuencia por los habitantes al recibir su vivienda fue la falta o deficiencia de accesorios. En Tenorios I y II, este problema, al igual que la humedad, fue mencionado por 27.3% de las familias entrevistadas; en Santa Fe, por 34%; en San Pablo Tultepec, por 33.3, % y en Federación Ecatepec, por 21.7% . En Iztacalco y Valle de la Hacienda la principal falta o deficiencia de las viviendas fueron las instalaciones eléctricas, en el primer caso, y las cuarteaduras en los muros, en el segundo.

La segunda falla más importante varió, según los conjuntos, entre las cuarteaduras, los desprendimientos de acabados, las fallas en las instalaciones eléctricas, la humedad y la falta o deficiencia de accesorios (véase el cuadro 41).

CUADRO 41

Tipo de desperfectos detectados por las familias cuando recibieron su vivienda*

(porcentaje de hogares)

Problemas	*Total conjuntos*	*Tenorios I y II*	*Santa Fe*	*Iztacalco*	*San Pablo Tultepec*	*Valle de la Hacienda*	*Federación Ecatepec*
Cuarteaduras	16.9	13.6	12.5	22.0	16.7	24.2	15.7
Humedad	14.8	27.3	8.9	22.2	11.1	16.1	16.9
Desprendimiento de acabados	12.1	13.6	14.3	5.6	10.0	14.0	13.3
Falta o defic. de accesorios	26.6	27.3	34.0	22.2	33.3	17.7	21.7
Fallas en las instalaciones eléctricas	18.8	13.6	23.2	28.0	18.9	14.5	18.1
Falta de servicios	10.3	4.5	7.1	–	10.0	12.9	13.3
Otros	0.5	0.1	–	–	–	0.6	1.0

* Porcentaje calculado con respecto a las familias que declararon haber comprado su vivienda al Infonavit.
Fuente: Elaborado con datos de la Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

En todos los hogares originales se reportó que la vivienda se recibió con algún tipo de desperfecto, y en algunos conjuntos un solo tipo de desperfecto o deficiencia de construcción se presentó hasta en la tercera parte de las viviendas. Por ello las familias han tenido muchas veces que hacer frente a los gastos que las reparaciones suponen, con lo que la vivienda terminó resultando más cara. De este análisis se puede concluir que el Infonavit ha entregado frecuentemente viviendas defectuosas, que no han estado sujetas a controles de calidad estrictos, y que los adquirentes no han estado en condiciones de conocer previamente las especificaciones técnicas de la construcción.

Reparaciones o acabados realizados por las familias

En un porcentaje variable de las viviendas de los diversos conjuntos estudiados se han realizado reparaciones o acabados. Destaca en este aspecto Tenorios I y II, con 42.8%, lo que puede explicarse por el mayor ingreso per cápita de sus hogares. En el caso de Federación Ecatepec, donde se registra el segundo porcentaje más alto (33.3%), la explicación puede hallarse en las deficiencias de construcción que obligaron a los residentes a hacer reparaciones. Siguen en importancia, con porcentajes similares, Santa Fe (23.3%), Iztacalco (27%) y Valle de la Hacienda (25%). Por último, con el menor porcentaje (11.7%) se halla San Pablo Tultepec, el conjunto más nuevo (véase el cuadro 42).

CUADRO 42
Viviendas en las que se han hecho reparaciones
(*porcentajes*)

Conjuntos	*Viviendas*
Tenorios I y II	42.8
Santa Fe	23.3
Iztacalco	27.0
San Pablo Tultepec	11.7
Valle de la Hacienda	25.0
Federación Ecatepec	33.3

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

Como se desprende del cuadro 43, las reparaciones o acabados que se llevaron a cabo con mayor frecuencia en los últimos dos años fueron: resane de muros y aplicación de pintura, arreglos de plomería y cambio de muebles de baño. Entre 50 y 80% de las familias de casi todos los conjuntos realizaron ese tipo de mejoras en la vivienda. En 23% de los hogares de San Pablo Tultepec se cambiaron los muebles del baño o la cocina. En Valle de la Hacienda los cambios se hicieron en 33.3% de las viviendas, mismo porcentaje que el de arreglos de plomería.

Veamos ahora la relación entre las mejoras a la vivienda y el ingreso per cápita del hogar, con base en el valor de la Canasta Normativa de Satisfactores Esenciales, a precios de 1994. Ya habíamos constatado el elevado porcentaje de hogares en casi todos los conjuntos que no aseguran a sus miembros el acceso a una canasta básica. Por supuesto, es necesario considerar que en el caso de hogares extensos existen economías de escala en la provisión de los satisfactores que incluye la canasta, especialmente en alimentación y vestido. Sin embargo, es el excedente el que en general se utiliza para mejorar la vivienda y para adquirir bienes y servicios adicionales, más allá de los elementales.

A partir del cuadro 44, podemos concluir que el porcentaje de hogares en que se realizaron mejoras son mayores entre quienes pueden acceder a una canasta normativa de satisfactores esenciales per cápita o más. Así, en Tenorios, Santa Fe e Iztacalco, mientras los hogares que tuvieron acceso a más de una canasta normativa constituyeron 66.2, 53.4 y 40.4% del total, respectivamente, los que hicieron mejoras ascendieron a 83, 64.3 y 61.7%. En los conjuntos del Estado de México también se nota una tendencia similar, aunque menos marcada, ya que en San Pablo, Valle de la Hacienda y Federación Ecatepec 18.3, 31.7 y 23.3% de los hogares accedieron a más de una canasta normativa per cápita y 20.5, 46.7 y 35% de los mismos, respectivamente, realizó mejoras en la vivienda.

CUADRO 43

Tipo de reparaciones o acabados realizados en la vivienda en los últimos dos años

(porcentaje de hogares)

Tipo de reparaciones o acabados	*Conjuntos*						
	Total conjuntos	*Tenorios I y II*	*Santa Fe*	*Iztacalco*	*San Pablo Tultepec*	*Valle de la Hacienda*	*Federación Ecatepec*
Reparaciones o acabados en piso	35.0	39.8	35.7	57.4	5.2	33.3	20.0
Pintura y/o resane en muros	74.4	79.9	64.3	71.3	61.6	80.0	80.0
Cambio de muebles de baño o cocina	53.5	73.1	28.6	77.4	23.1	33.3	50.0
Arreglos en plomería	66.1	79.9	50.0	71.3	76.9	33.3	60.0
Instalaciones eléctricas	32.8	49.8	14.3	39.2	38.4	20.0	25.0
Otros*	14.1	24.9	7.1	3.5	41.0	20.0	0.0

* En la mayoría de los casos, las reparaciones en este rubro se refieren al drenaje y a la impermeabilización.

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

Es importante destacar que en estos últimos conjuntos, y sobre todo en San Pablo Tultepec, existen más hogares en los niveles de más reducidos ingresos y, además, en ellos se entregaron más viviendas defectuosas, por lo que es lógico esperar que las mejoras se hayan concentrado en hogares de bajos ingresos (véase el cuadro 44).

CUADRO 44
Hogares por rango de ingresos con base en la Canasta Normativa de Satisfactores Esenciales (1994) que hicieron modificaciones en su vivienda

	Porcentaje de hogares					
Conjuntos	*< 1 CNSE*	*Sí*	*1 a 2 CNSE*	*Sí*	*> 2 CNSE*	*Sí*
Tenorios I y II	33.8	17.0	31.4	41.5	34.8	41.5
Santa Fe	46.6	35.7	31.7	42.9	21.7	21.4
Iztacalco	59.6	38.3	26.1	27.0	14.3	34.7
San Pablo Tultepec	81.7	79.5	15.6	20.5	2.7	–
Valle de la Hacienda	68.3	53.3	25.0	46.7	6.7	–
Federación Ecatepec	67.7	65.0	20.0	30.0	3.3	5.0

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

Una fuente adicional para conocer las *condiciones generales de la vivienda y los edificios* se basó en la opinión de los encuestadores. Se les pidió que indicaran el estado de muros y pisos de la vivienda y si las entradas y pasillos de los edificios o bloques en los que se localizan las viviendas de la muestra tenían un estado general bueno o malo. Cabe señalar que los casos en que los encuestadores fueron invitados a pasar al interior de la vivienda fue aproximadamente de 30% en Santa Fe, Iztacalco, Valle de la Hacienda y Federación Ecatepec, 50% en Tenorios I y II y 70% en San Pablo Tultepec. Con estas limitaciones, las opiniones de los encuestadores nos señalan (véase el cuadro 45) que en la gran mayoría (entre 80 y 93%) de las viviendas las paredes y pisos estaban en buenas condiciones, mientras que los porcentajes de viviendas con entradas y pasillos (de los edificios) en buen estado eran en promedio

entre 10 y 11 puntos menores a aquéllas. Esto indica que los espacios comunes han tenido mayores dificultades de conservación y mantenimiento.

Satisfacción con el conjunto y la vivienda y mejoría con respecto al hábitat anterior

A continuación presentamos los resultados de la encuesta sobre el grado de satisfacción que expresan los ocupantes de los conjuntos con respecto a los aspectos que se han considerado más importantes, como accesibilidad, equipamientos, seguridad, etc. y tomando en cuenta la situación habitacional de la que proviene la población y su tiempo de residencia en el conjunto. Este análisis incluye, asimismo, consideraciones referidas a la mejoría en las condiciones habitacionales haciendo una distinción entre la satisfacción con la vivienda y con el conjunto.

Efectos del cambio de residencia en la integración comunitaria de los hogares, en la distancia al trabajo, equipamiento y servicios y en su seguridad y gasto del hogar

Las variaciones entre conjuntos para cada uno de estos aspectos son amplias. Si bien las familias de los conjuntos estudiados no han mejorado del todo sus condiciones habitacionales en los aspectos mencionados, muy pocas de ellas declararon haber empeorado su situación; salvo en San Pablo Tultepec, donde la mayoría de los hogares empeoraron su situación en aspectos tales como la distancia al trabajo, la disponibilidad y calidad de comercios y servicios, y el monto del gasto (véase el cuadro 46). En el caso de Tenorios I y II la población siente en general una mejoría en cuanto a la oferta comercial y de servicios a los que tiene acceso en la actualidad, en comparación con su situación anterior, mientras una proporción importante de los entrevistados señaló haber empeorado en seguridad (casi 63%). En Santa Fe ese mismo rubro alcanza 55%, en tanto que en el resto de los conjuntos la población que asegura haber empeorado en seguridad no llega a un tercio del total.

CUADRO 45
Apariencia de viviendas y edificios
(*porcentajes*)

Tipo de colonia de procedencia	*Viviendas*				*Edificios*			
	Paredes		*Pisos*		*Entradas*		*Pasillos*	
	Bueno	*Malo*	*Bueno*	*Malo*	*Bueno*	*Malo*	*Bueno*	*Malo*
Tenorios I y II	92.9	7.1	92.2	7.8	75.9	24.1	77.9	22.1
Santa Fe	90.0	10.0	90.0	10.0	80.0	20.0	76.7	23.3
Iztacalco	86.7	13.3	85.2	14.8	71.8	28.2	71.8	28.2
San Pablo Tultepec	86.0	14.0	86.0	14.0	91.6	8.4	91.6	8.4
Valle de la Hacienda	80.4	19.6	82.6	17.4	74.6	25.4	74.6	25.4
Federación Ecatepec	90.4	9.6	82.7	17.3	60.8	39.2	54.9	45.1
Total	86.8	13.2	86.5	13.5	76.5	23.5	75.5	24.5

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

Por su parte, la ubicación de los conjuntos con relación al lugar de trabajo empeoró en San Pablo Tultepec para casi 60% de los entrevistados y en Federación Ecatepec y Valle de la Hacienda para 38 y 35% de los mismos, respectivamente. Esto se explica quizá porque un porcentaje elevado de las familias proviene del Distrito Federal y allí ha permanecido su trabajo. Como el tiempo de traslado promedio para quienes viven en el Estado de México y trabajan en el Distrito Federal rebasa las dos horas al día, ello también repercute en el gasto total del hogar; por ejemplo, en San Pablo Tultepec, 52.7% de las familias manifestaron que habían empeorado su situación en este rubro (véase el cuadro 46).

Por último, la idea de *integración comunitaria*, que resulta de un conjunto amplio de consideraciones objetivas y subjetivas, como serían la relación con los vecinos, el ajuste al entorno, el tiempo que pasó para sentir pertenencia al lugar, pero también el que se cumplan expectativas o se perciban mejorías en el estatus social, resulta un indicador importante para evaluar el impacto que la acción habitacional de la institución logra en la población que finalmente se beneficia. Así, en Valle de la Hacienda, sólo alrededor de uno de cada diez encuestados sintió haber empeorado en este aspecto. Éste es probablemente de los mejores conjuntos desde el punto de vista del diseño arquitectónico y urbanístico, y de los que concentra una elevada proporción de población con mayores ingresos, mejores niveles de instrucción y otros atributos. En todo caso, en el resto de los conjuntos la población que vio empeorar su "integración con el medio social" representa 24% en Iztacalco (el más elevado) y uno de cada cinco en San Pablo Tultepec y Federación Ecatepec (véase el cuadro 46).

Vale la pena destacar que la muy limitada posibilidad de acceder a una canasta mínima de satisfactores esenciales, que prevalece en casi todos los conjuntos habitacionales, contrasta en algunos casos con las características arquitectónicas y físicas de los mismos. Así, en San Pablo Tultepec, la presencia cada vez mayor de puestos callejeros, de estanquillos y tiendas dentro de las viviendas (con el consabido cambio de uso del suelo que ello conlleva), refleja la necesidad de los hogares de un ingreso adicional, y ello contrasta con el monumentalismo de un conjunto con grandes áreas para estacionamientos de automóviles (que son relativa-

CUADRO 46

Hogares que vieron mejorar (M), permanecer igual (I) o empeorar (E) sus condiciones de vida en los conjuntos habitacionales de la muestra

(porcentaje de hogares)

	Conjuntos																				
	Total de Conjuntos			*Tenorios I y II*			*Santa Fe*			*Iztacalco*			*San Pablo Tultepec*			*Valle de la Hacienda*			*Federación Ecatepec*		
	M	*I*	*E*	*M*	*I*	*E*	*M*	*I*	*E*	*M*	*I*	*E*	*M*	*I*	*E*	*M*	*I*	*E*	*M*	*I*	*E*
Integ. con su medio social	38.2	43.9	17.9	44.3	43.5	12.2	46.7	36.7	16.6	37.1	39.0	23.9	29.2	50.1	20.7	35.0	53.3	11.7	38.3	41.7	20.0
Cercanía a su trabajo	37.6	32.6	29.8	50.7	32.9	16.4	33.3	48.3	18.4	53.1	36.8	10.1	14.4	25.7	59.9	43.3	21.7	35.0	31.7	30.0	38.3
Comercio y servicios	53.5	30.0	16.5	71.4	18.6	10.0	55.0	18.3	26.7	64.1	29.3	6.6	26.4	36.2	37.4	43.3	46.7	10.0	63.3	30.0	6.7
Seguridad	32.4	37.2	30.4	8.6	28.5	62.9	15.0	30.0	55.0	27.0	36.4	36.6	28.9	48.0	23.1	28.3	45.0	26.7	35.0	35.0	30.0
Gasto	35.2	36.2	28.6	25.7	26.5	47.8	48.3	33.3	18.4	41.4	43.4	15.2	18.7	28.5	52.8	33.3	41.7	25.0	23.3	43.3	33.4

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

mente escasos), con anchas avenidas y calles interiores, con amplias plazoletas y una extensísima área central común (hasta ahora abandonada), y también con la buena calidad de los materiales de las fachadas de los edificios.

Opinión de los hogares sobre sus condiciones actuales, según la calidad de la vivienda anterior

Entre las familias que mejoraron sus condiciones de vida en su nuevo hábitat, los mayores porcentajes se hallan entre aquellas cuya vivienda anterior fue considerada como mala. Como es lógico, cuanto peor era la vivienda anterior, más han visto mejorar los entrevistados sus condiciones de vida en los más diversos aspectos. Ésta constituye casi una regla general, aun cuando existen diferencias cuantitativas entre los conjuntos.

En los casos del Distrito Federal, los porcentajes de hogares que han mejorado su situación en varios rubros, procedentes de viviendas malas, son superiores en general a los procedentes de viviendas regulares o buenas (véase el cuadro 47). Existen, sin embargo, algunas excepciones como en Tenorios (en lo que se refiere a seguridad), Santa Fe (en cercanía al trabajo), Iztacalco (en gasto). Esto muestra que la cuestión de la seguridad y distancia al trabajo se relaciona menos directamente con la calidad y el uso de la vivienda.

En las unidades habitacionales del Estado de México, las familias provenientes de las peores viviendas, que mejoraron su situación en los diversos aspectos referidos en el cuadro 47, sólo constituyeron porcentajes elevados en los casos siguientes: en San Pablo Tultepec, en lo que se refiere a la integración comunitaria (42.1%), la disponibilidad de comercios y servicios (39.4%), y la seguridad (40.7%). En cuanto a la cercanía al trabajo y gasto del hogar se mejoró poco. En Valle de la Hacienda y Federación Ecatepec destaca la mejoría en acceso a comercios y servicios.

La mejoría de las familias que provienen de viviendas buenas es, en general, menor que en los conjuntos del Distrito Federal, sobre todo en el caso de San Pablo Tultepec, aun cuando los porcentajes aumentan mucho para los otros conjuntos, particularmente en rubros como acceso a comercio y servicios (véase el cuadro 47).

CUADRO 47

Hogares de los conjuntos habitacionales por tipo de vivienda anterior que mencionaron haber mejorado en diversos aspectos sus condiciones habitacionales

(*porcentajes*)

Vivienda anterior	*Tenorios I y II*					*Santa Fe*					*Iztacalco*				
	1	*2*	*3*	*4*	*5*	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*
Mala	80.4	62.3	84.2	74.9	68.4	53.3	20.0	80.0	26.7	53.3	61.1	62.5	70.6	39.7	47.8
Regular	45.5	58.3	76.4	52.8	45.3	50.0	41.7	45.8	12.5	45.8	44.2	50.1	68.4	25.8	33.9
Buena	20.8	36.0	58.4	66.0	37.9	38.1	33.3	47.6	9.5	47.6	10.0	46.0	53.4	14.7	40.7

Vivienda anterior	*San Pablo Tultepec*					*Valle de la Hacienda*					*Federación Ecatepec*				
	1	*2*	*3*	*4*	*5*	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*
Mala	42.1	8.3	39.4	40.7	16.6	42.1	42.1	52.6	36.8	42.1	43.5	34.8	69.6	34.8	13.0
Regular	23.7	22.7	23.7	23.7	21.6	50.0	56.3	43.8	18.8	37.5	47.4	31.6	63.2	47.7	42.1
Buena	11.0	15.4	8.8	11.0	15.4	20.0	36.0	36.0	28.0	24.0	22.2	27.8	55.6	22.2	16.7

1 Relaciones vecinales.
2 Cercanía a su trabajo.
3 Comercio y servicios.
4 Seguridad.
5 Gasto.

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

Opinión de los hogares sobre su conjunto según el tiempo de residencia

Como se puede apreciar en el cuadro 48, a la pregunta de si le gusta o no el conjunto en donde vive, 22.3% de los hogares residentes en Iztacalco (el conjunto donde los hogares tienen más años de residencia en promedio) respondió negativamente, 20% en Federación Ecatepec, 16.3%, en Santa Fe, 7.4%, en Tenorios I y II, 6.7% en Valle de la Hacienda y 4.6% en San Pablo Tultepec (el conjunto más nuevo). Se puede apreciar que las respuestas negativas fueron más numerosas en el conjunto más antiguo, mientras que resultaron menores en el más nuevo. En los otros casos no se observa una relación directa entre la opinión negativa y el tiempo de permanencia promedio de los habitantes.

La comparación de los datos del cuadro 48 no permite sostener la idea, que permea la literatura sociológica y de psicología social, de que conforme pasa el tiempo la gente va aceptando cada vez más las condiciones y calidad de vida del entorno donde reside. Sin embargo, como también se señala en la literatura, los atributos de clase y sociodemográficos, no menos que el diseño físico, afectan esta predisposición a la aceptación del hábitat y, por tanto, a la percepción positiva o negativa del entorno. Debe reconocerse que en un país como México es posible que la mayoría de la gente que vive en conjuntos habitacionales manifieste estar conforme con su hábitat porque no tienen otras alternativas.

CUADRO 48
Tiempo de residencia de las familias y porcentaje de las mismas que manifestaron disgusto con el conjunto donde viven

Conjuntos	*No le gusta su conjunto*	*Años promedio de residencia*
Iztacalco	22.1	14.1
Valle de la Hacienda	6.7	10.2
Tenorios I y II	7.4	9.3
Santa Fe	16.3	8.4
Federación Ecatepec	20.2	7.5
San Pablo Tultepec	4.6	3.6

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

Grado de conformidad con el conjunto y la vivienda

La gran mayoría de los encuestados declaró estar a gusto con el conjunto donde viven, pero sobre todo con su vivienda.

De acuerdo con el cuadro 49, se puede deducir que en Tenorios I y II, San Pablo Tultepec y Valle de la Hacienda, el porcentaje de personas que viven a gusto en sus respectivos conjuntos es bastante más elevado que en Iztacalco, Federación Ecatepec y Santa Fe. Mientras el primero se ubica por arriba de 90%, el segundo oscila entre 77.7 y 83.3 por ciento.

CUADRO 49
Porcentajes de familias a las que les gusta y a las que les disgusta el conjunto y la vivienda en que residen

	Le gusta su conjunto		*Le gusta su vivienda*	
Conjuntos	*Sí*	*No*	*Sí*	*No*
Tenorios I y II	92.9	7.1	96.4	3.6
Santa Fe	83.3	16.7	93.3	6.7
Iztacalco	77.7	22.3	95.8	4.2
San Pablo Tultepec	95.5	4.5	97.9	21.0
Valle de la Hacienda	93.3	6.7	95.0	5.0
Federación Ecatepec	80.0	20.0	88.3	11.7

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

En lo que respecta a la vivienda, de nueva cuenta fue en San Pablo Tultepec donde se registró el más alto porcentaje de familias que manifestaron estar a gusto con su vivienda (97.9%), mientras que el más bajo de los porcentajes se presentó en Federación Ecatepec (88.3%). Este conjunto destaca por tener el segundo porcentaje más alto de familias a disgusto con el conjunto, y el más alto de los que están a disgusto con la vivienda. El descontento aquí es bastante significativo y se debe subrayar. Es notable que en cuatro de los seis conjuntos el porcentaje de familias que

manifestaron estar a disgusto con su vivienda es aproximadamente la mitad del de las que están a disgusto con el conjunto. En Santa Fe e Iztacalco, en cambio, las diferencias son mayores; es decir, en estos conjuntos mucho más gente está a gusto con su vivienda aun cuando no esté a gusto con el conjunto.

A pesar de las diferencias indicadas en cuanto a la aceptación del conjunto y de la vivienda, podemos concluir que el nivel de aceptación es bastante alto para ambos. El aspecto de los conjuntos que más les gusta a sus habitantes es, en todos los casos, la seguridad. En Tenorios I y II, 41.6% de las familias se pronunció en este sentido; en Santa Fe 38.3%; en Iztacalco, tan sólo 26.8%, en San Pablo Tultepec casi 50%; en Valle de la Hacienda casi 62%; y en Federación Ecatepec 40% (véase el cuadro 50).

Después de la seguridad, el aspecto más apreciado por los hogares varía de un conjunto a otro. En Tenorios I y II, Valle de la Hacienda y Federación Ecatepec es el equipamiento y los servicios de que gozan los conjuntos; en Santa Fe, Iztacalco y San Pablo Tultepec, en cambio, es la accesibilidad al conjunto. Sólo porcentajes relativamente pequeños de hogares en cada conjunto se pronunciaron por la relación con los vecinos como el aspecto que más les gustaba. El más alto de todos éstos se halló en Federación Ecatepec, con 11.7%, seguido de Tenorios I y II, con 10%. Cabe destacar, finalmente, los altos porcentajes de hogares en Iztacalco (22.5%) y San Pablo Tultepec (18%) que declararon que eran "otros" aspectos los que más les gustaban, y entre ellos se incluía el que la vivienda que poseían era propia, que había menos contaminación, que la unidad habitacional era amplia, etcétera.

¿Qué es lo que más le disgusta a la población del conjunto en el que vive? En Tenorios I y II, el nivel de equipamiento y servicios (34%), seguido por la relación con los vecinos (30%); en Santa Fe, la falta de seguridad (40%) y la administración (23.3%); en Iztacalco, la seguridad (36.1%) y el equipamiento y los servicios (22.8%); en San Pablo Tultepec, el aspecto de "otros" (30.2%), es decir, inundaciones, excesivo número de perros callejeros, etc., seguido del equipamiento y servicios (29.6%) y la accesibilidad (18.3%); en Valle de la Hacienda, lo mismo que en Iztacalco, la

CUADRO 50
Aspectos del conjunto mejor apreciados por las familias
(*porcentaje de hogares*)

Aspectos	*Total de conjuntos*	*Tenorios I y II*	*Santa Fe*	*Iztacalco*	*San Pablo Tultepec*	*Valle de la Hacienda*	*Federación Ecatepec*
Accesibilidad	17.0	8.5	28.3	22.8	19.1	8.3	13.3
Equipamiento y servicios	19.1	27.1	18.3	21.1	6.6	13.3	30.0
Seguridad	42.7	41.6	38.3	26.8	49.7	61.7	40.0
Relación con vecinos	7.7	10.0	5.0	6.8	6.6	6.7	11.7
Otros	13.5	12.8	10.1	22.5	18.0	10.0	5.0

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

seguridad (28.3%) y el equipamiento y servicios (25%), "otros" (20%); por último, en Federación Ecatepec, la accesibilidad (40%) y el equipamiento y los servicios (20%) (véase el cuadro 51). Resulta importante destacar que en Santa Fe, Iztacalco y Valle de la Hacienda, la seguridad fue un aspecto que generó tanto aceptación como disgusto a una alta proporción de hogares. Se trata obviamente de grupos distintos de hogares que, además, pueden habitar distintas zonas de dichos conjuntos, lo cual no deja de expresar una fuerte división de opiniones dentro de los mismos. Además, en San Pablo Tultepec, porcentajes muy similares de personas se pronunciaron por la accesibilidad como el aspecto que más les gustaba (19.1 %) y como el que más les disgustaba (18.3%). En otros casos, los porcentajes no son tan parecidos pero sí bastante elevados. En Tenorios I y II, 27.1% de las familias dijeron que lo que más le gustaba de su conjunto era el equipamiento y los servicios con que contaba, en tanto que 34% dijeron que era lo que más les disgustaba.

Significado de la vivienda para las familias

Para terminar el análisis de los resultados de la encuesta nos referiremos al significado de la vivienda para la población. La respuesta más frecuente a esta pregunta, que ofrecía cuatro opciones (patrimonio, inversión, lugar donde dormir y convivencia familiar) fue *patrimonio*. También en cuatro de los conjuntos existe un porcentaje menor, pero significativo, de personas que consideran a la vivienda como un lugar de convivencia familiar, y en los dos conjuntos restantes (San Pablo Tultepec y Federación Ecatepec) este porcentaje menor recae en la consideración de la vivienda como un lugar donde dormir (véase el cuadro 52). Llama la atención que en estos dos casos, la mayor parte de las familias (59.9% en el primer caso y 38.3% en el segundo), declararon también haber empeorado su situación respecto a la distancia al trabajo y es posible que esta circunstancia tenga algo que ver con la opinión de que la vivienda es principalmente un dormitorio.

La importancia de la vivienda como un patrimonio es clara para estas familias que, por medio del Infonavit, pudieron obte-

CUADRO 51
Aspectos del conjunto que les disgustan más a las familias
(porcentaje de hogares)

Aspectos	*Total de conjuntos*	*Tenorios I y II*	*Santa Fe*	*Iztacalco*	*San Pablo Tultepec*	*Valle de la Hacienda*	*Federación Ecatepec*
Accesibilidad	12.8	0.7	11.7	0.9	18.3	6.7	40.0
Equipamiento y servicios	23.4	34.0	8.3	22.8	29.6	25.0	20.0
Seguridad	22.1	14.3	40.0	36.1	2.4	28.3	11.7
Relación con vecinos	16.6	30.0	11.7	17.6	15.3	13.3	11.7
Administración	8.6	8.6	23.3	5.4	4.2	6.7	5.0
Otros	16.5	12.4	5.0	17.2	30.2	20.0	11.6

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

CUADRO 52
Orden de importancia del significado de la vivienda para las familias de los conjuntos habitacionales de la muestra
(*porcentaje*)

Aspectos	*Total de conjuntos*	*Tenorios I y II*	*Santa Fe*	*Iztacalco*	*San Pablo Tultepec*	*Valle de la Hacienda*	*Federación Ecatepec*
Un patrimonio	71.5	75.0	83.0	63.6	62.4	68.3	78.3
Un lugar donde dormir	10.7	6.7	1.7	13.9	21.0	5.0	13.3
Un lugar de convivencia familiar	15.2	11.7	13.3	19.7	13.2	25.0	6.7
Una inversión	2.1	5.0	1.7	1.6	2.1	1.7	1.7
Otros	0.5	1.6	0.3	1.2	1.3	–	–

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

ner la propiedad de un bien caro, al que seguramente no hubieran podido acceder, en una medida importante, de no haber sido derechohabientes de esta institución.

3. Los conjuntos habitacionales en el contexto de sus respectivas delegaciones y municipios

El objetivo de esta sección es comparar los datos censales de 1990 para las unidades político-administrativas donde se ubican los conjuntos estudiados, con aquéllos provenientes de la encuesta que acabamos de analizar, y que fue aplicada en 1994. A pesar del desfasamiento de los datos utilizados, creemos que el análisis comparativo nos permite observar en qué medida los conjuntos habitacionales constituyen exponentes más o menos aproximados de las condiciones sociodemográficas y económicas prevalecientes en las delegaciones o municipios respectivos. Los datos que se pueden comparar son la estructura de las edades y la escolaridad de la población, la ocupación e ingresos de la misma, así como las condiciones de tenencia de la vivienda.

Al comparar *los grupos de edad de la población* de los conjuntos y de las delegaciones o municipios, hallamos una gran similitud. Sin embargo, en el grupo de edad más joven (de cero a cuatro años), los conjuntos poseen una población entre tres y seis puntos porcentuales menor que el porcentaje delegacional o municipal, exceptuando San Pablo Tultepec, donde esta población es mayor. En el grupo de edad entre 5 y 14 años el diferencial realmente importante se halla en Iztacalco, donde la población delegacional es 4% más elevada que la del conjunto. En cuanto al grupo de edad de 60 años o más, es en general menor en los conjuntos que en las respectivas unidades político-administrativas, con excepción de Iztacalco, donde, como ya señalamos, la población es más vieja (veáse el cuadro 53).

CUADRO 53
Población por grupos de edad en los conjuntos y las delegaciones o municipios donde se localizan
(*porcentajes*)

	0-4	*5-14*	*15-19*	*20-44*	*45-59*	*60 o más*
Tlalpan	10.7	21.9	12.7	40.2	9.5	5.0
Tenorios	5.0	20.5	13.3	43.3	12.4	5.5
Alvaro Obregón	10.4	20.8	12.5	40.0	9.8	6.5
Santa Fe	7.1	21.1	11.5	46.0	11.0	3.3
Iztacalco	10.0	19.7	12.0	40.8	10.4	7.7
Iztacalco	6.3	15.4	10.0	46.2	14.2	7.9
Tultepec	13.5	27.5	11.6	36.9	6.6	3.9
San Pablo Tultepec	15.2	24.6	13.1	40.7	5.4	1.0
Cuautitlán	11.7	26.4	11.6	39.8	7.3	3.2
Valle de la Hacienda	6.0	23.0	14.0	43.3	12.2	1.5
Ecatepec	12.3	25.4	12.2	38.8	7.8	3.5
Federación Ecatepec	6.8	26.7	12.8	39.9	10.8	3.0

Fuente: Censo de Población, 1990 y Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

En términos generales, para el Distrito Federal cabe hacer notar que la población entre 5 y 14 años de edad constituye alrededor de la quinta parte de la población total, tanto en las delegaciones como en los conjuntos, con la sola excepción de Iztacalco, donde, como ya apuntamos, esta fracción es un poco menor. También se puede observar que en las delegaciones y los municipios la población entre 20 y 59 años constituye aproximadamente 50% del total, pero en los conjuntos esta proporción es mayor.

En el Estado de México, la población entre 15 y 59 años de los conjuntos es también mayor que en los respectivos municipios. Destaca Valle de la Hacienda porque su población es aproximadamente diez puntos porcentuales más elevada, en tanto que en San Pablo y Federación Ecatepec la diferencia es de cinco puntos.

En general, puede decirse que la población del municipio de Tultepec es más joven que la del resto de las delegaciones y muni-

cipios estudiados, pero la del conjunto San Pablo Tultepec es aún más joven. Aquí, el grupo de cero a cuatro años sobrepasa 15% y el de 5 a 14 años representa casi la cuarta parte de la población del conjunto; en cambio la población de 15 a 59 años constituye menos de 60% (el porcentaje más bajo de todos los conjuntos estudiados) y la población de 60 años o más prácticamente no existe.

El nivel de escolaridad de la población de 18 años o más de los conjuntos habitacionales estudiados refleja con bastante exactitud el existente en las delegaciones o municipios donde están localizados. Las diferencias son mínimas en el nivel más bajo; destaca Federación Ecatepec con 4.5% de su población sin instrucción escolar alguna, mayor que el 1.13% del municipio. En general, el porcentaje de población que no ha ido a la escuela es mayor en los conjuntos que en sus respectivas unidades político-administrativas. Respecto de la población que posee algún grado de educación, pero que a lo sumo terminó la secundaria, destaca de nuevo el caso de Federación Ecatepec, donde esta población (84.5%) es 5.7 puntos porcentuales menor a la de la población municipal. Destacan también Santa Fe e Iztacalco, cuyas respectivas poblaciones (77.9 y 80.2%) con este nivel de educación son 3.4 y 3.6 puntos porcentuales menores que las poblaciones de sus delegaciones. En lo que se refiere a la población con estudios superiores, se observa que la diferencia entre los conjuntos y las delegaciones o municipios no sobrepasa los cuatro puntos porcentuales; a escala delegacional o municipal se reproducen los mismos contrastes que en los conjuntos, como mayores porcentajes de población con instrucción superior en el Distrito Federal que en la zona conurbada (veáse el cuadro 54).

Se puede concluir que las delegaciones y conjuntos habitacionales del Distrito Federal, más el municipio de Cuautitlán Izcalli y el conjunto Valle de la Hacienda, poseen niveles educativos superiores a los otros municipios y unidades habitacionales pertenecientes a la zona conurbada.

En cuanto a la ocupación, en los tres conjuntos del Distrito Federal la gran mayoría de las personas laboran en actividades del sector terciario, y algo similar ocurre con la población ocupada en la delegación. Sin embargo, en los conjuntos este sector

presenta porcentajes un poco más elevados que en las delegaciones correspondientes. En lo que se refiere al sector secundario, sólo es similar en el caso de Santa Fe y la delegación Álvaro Obregón, ya que en el resto de los conjuntos las personas ocupadas en este sector son menores que en las delegaciones.

CUADRO 54
Población de 18 años o más según nivel de instrucción en los conjuntos y delegaciones o municipios donde se localizan
(*porcentajes*)

Delegaciones	*Sin instrucción*	*Sin instrucción superior*	*Con instrucción superior*
Tlalpan	1.4	76.5	22.1
Tenorios	2.3	79.4	18.3
Álvaro Obregón	1.0	81.3	17.7
Santa Fe	1.8	77.9	20.3
Iztacalco	0.5	83.8	15.7
Iztacalco	2.7	80.2	17.7
Tultepec	0.5	93.2	6.4
San Pablo Tultepec	0.0	94.8	5.2
Cuautitlán	0.5	84.3	15.3
Valle de la Hacienda	1.3	85.4	13.3
Ecatepec	1.1	90.2	8.6
Federación Ecatepec	4.5	84.6	10.9

Nota: La población sin instrucción escolar es la que no ha cursado un solo grado de educación básica. La población sin instrucción superior posee algún grado de educación básica, desde primaria hasta secundaria; en esta categoría se incluye también a la población con estudios técnicos postprimaria. La población con instrucción superior es desde la que ha cursado algún grado de preparatoria hasta la que posee estudios de posgrado.
Fuente: Censo de Población, 1990 y encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

En el caso de los conjuntos de la zona conurbada, la situación es distinta, pues la distribución entre los sectores II y III de la población ocupada es mucho más equilibrada, tanto en los conjuntos como en los municipios.

El porcentaje de la población ocupada según posición en el trabajo en cada conjunto es similar al de la delegación o municipio correspondiente. La mayor parte de la población se ocupa como empleado u obrero; sigue en importancia, aunque en mucho menor medida, la población que trabaja por cuenta propia. No obstante, en los conjuntos, la población que trabaja como empleado u obrero, constituye porcentajes que en su mayoría sobrepasan 80% del total, mientras que en la delegación o municipio la mayoría se halla entre 73 y 79% (veáse el cuadro 55). En cuanto a los trabajadores por cuenta propia, sobresale el caso de Valle de la Hacienda, que posee un porcentaje bastante más elevado

CUADRO 55
Población ocupada según sector de actividad en los conjuntos y las delegaciones o municipios donde se localizan
(*porcentajes*)

	Sector			
Conjuntos y delegaciones	*Primario*	*Secundario*	*Terciario*	*No especificado*
Tlalpan	2.6	24.2	68.8	4.4
Tenorios*	4.2	11.0	79.6	5.2
Álvaro Obregón	0.8	22.6	68.2	8.5
Santa Fe	0.9	21.5	73.0	4.6
Iztacalco	0.6	27.0	69.1	3.3
Iztacalco	0.9	15.0	75.9	8.2
Tultepec	4.2	51.0	43.1	1.7
San Pablo Tultepec	1.6	44.6	50.8	3.0
Cuautitlán	2.1	45.2	49.6	3.1
Valle de la Hacienda	0.0	42.5	55.3	2.2
Ecatepec	1.0	39.3	56.2	3.5
Federación Ecatepec	0.0	46.5	47.7	5.8

* Según los resultados de la encuesta aplicada, de 4.3% de población ocupada en el sector I en el conjunto Tenorios I y II, 3.9% se dedica a la minería y sólo 0.4% a la agricultura, ganadería, caza o pesca. En los conjuntos Santa Fe e Iztacalco, 0.9% de la población ocupada en este mismo sector se dedica a actividades relacionadas con la extracción de petróleo.
Fuente: Censo de Población, 1990 y encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

(17.7%) que el municipal (12.6%), lo cual contrasta con el resto de los conjuntos, que poseen porcentajes más bajos o casi iguales que los correspondientes a sus respectivas unidades administrativas. Por lo que respecta al rubro de patrones o empresarios, éstos sólo constituyen porcentajes significativos en los casos de Tenorios y Valle de la Hacienda; este último conjunto también destaca por ser el único cuyo porcentaje de patrones o empresarios es más elevado que el correspondiente al municipio donde se localiza (Cuautitlán Izcalli).

En lo que se refiere a *la ocupación por tipo de actividad*, el personal directivo en los conjuntos es tan bajo como en las delegaciones o municipios donde se ubican. Sólo en el caso de Tenorios el porcentaje de personas que realizan esta función es mayor (9.52%) que en todo Tlalpan (6.61%). Respecto a los trabajadores intelectuales, puede decirse que en general las diferencias porcentuales no alcanzan magnitudes importantes, excepto en el conjunto Santa Fe, donde llegan a constituir casi 30% de la población ocupada, lo que contrasta con 14.70% en la delegación Álvaro Obregón. Bastante más grandes son las diferencias en el renglón de los trabajadores administrativos y de control, ya que en todos los casos, excepto uno (Valle de la Hacienda) los porcentajes son más altos en los conjuntos que en las delegaciones o municipios. Lo mismo puede decirse en el rubro de los comerciantes y dependientes; aquí la excepción la constituye Federación Ecatepec, cuyo porcentaje (16.47%) es prácticamente el mismo que el de Ecatepec en su totalidad (16.61%). En relación con los trabajadores en servicios, la situación es distinta; tanto en los tres conjuntos del Distrito Federal como en los ubicados en la zona conurbada, los porcentajes de estos trabajadores son bastante menores que en las delegaciones o los municipios, destacando la brecha entre Santa Fe (8.49%) y la delegación Á. Obregón (16.53%) en el primer caso, y Federación Ecatepec (8.24%) y Ecatepec (13.34%) en el segundo.

Como ya se observó en el análisis de la distribución sectorial de la población ocupada (véase el cuadro 52), una diferencia importante es que en los conjuntos del Distrito Federal, la población que trabaja en la industria alcanza porcentajes mucho más pequeños que en las delegaciones. Así, mientras que en Tlalpan, Álvaro Obregón e Iztacalco, los trabajadores de la industria representan

CUADRO 56
Población ocupada según posición en el trabajo en los conjuntos y las delegaciones o municipios donde se localizan
(porcentajes)

Conjuntos y delegaciones	*Empleado u obrero*	*Jornalero o peón*	*Trabajador por su cuenta*	*Patrón o empresario*	*Trab. familiar no remunerado*	*No especificado*
Tlalpan	76.6	3.0	14.3	3.5	0.6	2.0
Tenorios	79.5	0.0	14.3	2.7	2.3	1.2
Álvaro Obregón	78.6	1.4	14.0	3.8	0.3	1.9
Santa Fe	86.9	0.0	13.1	0.0	0.0	0.0
Iztacalco	77.3	0.7	18.0	1.9	0.5	1.6
Iztacalco	87.5	0.0	12.0	0.5	0.0	0.0
Tultepec	73.9	5.7	16.4	1.3	0.8	1.9
San Pablo Tultepec	85.7	1.6	12.0	0.5	0.0	0.2
Cuautitlán	81.2	2.0	12.6	2.0	0.4	1.8
Valle de la Hacienda	78.7	0.0	17.7	2.2	0.0	1.4
Ecatepec	77.1	1.9	17.1	1.2	0.4	2.3
Federación Ecatepec	85.4	0.0	11.9	0.0	1.2	1.5

Fuente: Censo de Población, 1990 y encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

entre 21 y 25% del total de personas ocupadas, en los conjuntos de Tenorios, Santa Fe e Iztacalco las cifras oscilan entre 6 y 12%. En cambio en aquéllos de la zona conurbada los porcentajes de trabajadores industriales son similares a los de sus respectivos municipios (más bajos en Tultepec y Cuautitlán y más alto en Ecatepec).

Con relación a los trabajadores ambulantes y domésticos, los porcentajes en todas las delegaciones y municipios son bastante más altos que en los conjuntos, y son también más altos en las delegaciones y conjuntos del Distrito Federal que en los municipios y conjuntos de la zona conurbada, con excepción de San Pablo Tultepec, donde los resultados de la encuesta no registran este tipo de trabajadores (véase el cuadro 57).

Al comparar la *distribución porcentual de la población según las diferentes* categorías de ingreso en los conjuntos y sus respectivas unidades político-administrativas, se observan algunas diferencias. Así, mientras en Tenorios los mayores porcentajes recaen en los grupos de ingreso más bajo y más alto (lo que evidencia una estructura de ingresos bastante polarizada), en la delegación el grueso de la población (62.5%) se sitúa en los grupos medios de la escala (de uno a dos y de más de dos hasta cinco salarios mínimos). Pero a pesar del carácter polarizado del conjunto, la mayor parte de la población ocupada parece gozar de un nivel de ingreso superior al que prevalece en toda la delegación (véase el cuadro 58).

En el caso de Santa Fe y la delegación Álvaro Obregón se presenta una situación diferente. Tanto en el conjunto como en la delegación, el grueso de la población trabajadora se concentra en los grupos de ingreso intermedios (de uno a dos y de más de dos a cinco salarios mínimos). Pero la población de más bajos ingresos (de hasta un salario) es mucho mayor en la delegación (21.5%) que en el conjunto (13.4%); y la que obtiene ingresos de más de cinco salarios mínimos es mucho mayor en el conjunto (28.3%) que en la delegación (11.1 por ciento).

CUADRO 57
Personal ocupado por tipo de actividad en los conjuntos y las delegaciones o municipios donde se localizan
(*porcentajes*)

	Personal directivo	*Trabajadores intelectuales*	*Trabajadores admvos. y de control*	*Comerciantes independientes*	*Trabajadores en servicios*	*Trabajadores en industria*	*Ambulantes y domésticos*	*Trabajadores agrícolas*
Tlalpan	6.6	18.2	19.3	9.6	15.4	21.7	7.3	1.9
Tenorios	9.5	20.0	27.6	21.9	12.4	6.7	1.9	0.0
Álvaro Obregón	5.6	14.7	18.5	9.6	16.5	24.9	10.0	0.2
Santa Fe	0.9	29.8	31.0	16.9	8.4	11.2	1.8	0.0
Iztacalco	2.9	16.1	22.4	13.7	15.2	23.4	6.2	0.1
Iztacalco	1.4	15.5	39.4	16.2	14.1	9.9	3.5	0.0
Tultepec	1.3	8.9	11.9	9.7	15.2	44.6	4.8	3.6
San Pablo Tultepec	0.0	9.6	18.3	18.3	12.9	40.9	0.0	0.0
Cuautitlán	4.6	14.4	21.2	10.8	13.6	30.9	3.3	1.2
Valle de la Hacienda	2.3	11.2	17.7	16.6	12.2	38.7	1.3	0.0
Ecatepec	1.5	10.6	16.1	16.6	13.3	35.9	5.6	0.4
Federación Ecatepec	0.0	14.1	24.7	16.5	8.3	34.1	2.3	0.0

Fuente: Censo de Población, 1990 y encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

CUADRO 58
Población ocupada por grupos de ingreso en los conjuntos y las delegaciones o municipios donde se localizan
(*porcentajes*)

	Hasta 1	*1 - 2*	*+2 -5*	*+5*	*No recibe ingresos*	*No especificado*
Tlalpan	19.5	37.5	25.0	13.6	0.9	3.5
Tenorios	24.4	15.9	20.7	39.0	0.0	0.0
Álvaro Obregón	21.5	40.2	23.4	11.1	0.8	3.0
Santa Fe	13.4	33.3	25.0	28.3	0.0	0.0
Iztacalco	18.9	42.6	27.7	7.1	1.2	2.5
Iztacalco	44.6	21.8	19.5	14.1	0.0	0.0
Tultepec	10.1	48.3	30.2	8.2	1.5	1.7
San Pablo Tultepec	10.2	59.9	27.2	2.7	0.0	0.0
Cuautitlán	6.2	36.6	36.8	16.9	0.9	2.6
Valle de la Hacienda	13.3	50.0	23.4	13.3	0.0	0.0
Ecatepec	22.0	44.3	24.9	5.6	0.8	2.4
Federación Ecatepec	33.3	33.3	26.7	6.7	0.0	0.0

Fuente: Encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

En el caso de Iztacalco, la población de la delegación que percibe de uno a dos a de más de dos a cinco salarios suma más de 70%; la proporción de población que gana por debajo o por encima de este rango de ingresos es comparativamente baja. En el conjunto, en cambio, más de 44% de la población percibe un salario mínimo o menos, y sólo 41.2% de la población se ubica en los estratos medios de ingreso. Entonces se puede afirmar que en el conjunto prevalecen condiciones de ingreso relativamente inferiores que en la delegación.

En el Estado de México, el caso de San Pablo llama la atención porque 60% de la población percibe entre uno y dos salarios mínimos, porcentaje bastante más elevado que en el municipio de Tultepec (que es de 48.3%). Comparada con la población del municipio, la de San Pablo Tultepec posee condiciones de ingreso inferiores, pues mientras 70.1% de su población ocupada percibe dos o menos salarios mínimos, en el municipio es de 58.32 por ciento.

En Valle de la Hacienda 50% de la población percibe más de uno y hasta dos salarios mínimos, lo cual contrasta fuertemente con 36.6% del municipio, que en general presenta una distribución más equilibrada de la población entre los distintos grupos de ingresos. Y esto es más claro aún cuando se observa que en Valle de la Hacienda 36.7% de la población percibe más de dos salarios, en tanto que en el municipio este grupo de ingreso representa 53.7 por ciento.

En el municipio de Ecatepec, el grueso de la población se halla distribuida entre los grupos de menor ingreso, con una cierta concentración (44.3%) entre los que perciben de uno a dos salarios mínimos. Del conjunto, se puede decir que si bien posee por igual 33.3% de su población en los grupos de ingreso más bajos, y que por tanto acusa menor concentración, en general reproduce la situación prevaleciente en el municipio.

En síntesis, dos son los conjuntos que presentan mejores condiciones por la distribución de la población según grupos de ingreso, que las prevalecientes en sus respectivas unidades político-administrativas: Tenorios I y II y Santa Fe; tres de ellos se encuentran en una situación más desfavorable: Iztacalco, San Pablo Tultepec y Valle de la Hacienda, y uno, Federación Ecatepec, reproduce más o menos las mismas condiciones del municipio.

Para terminar compararemos la *tenencia de la vivienda* en los conjuntos y sus unidades respectivas. Los porcentajes de viviendas propias en Tenorios y Valle de la Hacienda son alrededor de 10 y 7 puntos porcentuales, respectivamente, más elevados que los correspondientes a la delegación y el municipio en que se localizan, en tanto que para San Pablo Tultepec se da la situación inversa, ya que la proporción de viviendas propias es seis puntos porcentuales menor que en el municipio (véase el cuadro 59). Por otra parte, las diferencias en este rubro entre Santa Fe y la delegación Álvaro Obregón, el conjunto Iztacalco y la delegación del mismo nombre, Federación Ecatepec y su respectivo municipio son sustancialmente mayores. En estos casos, las proporciones de viviendas propias en los conjuntos son bastante más grandes que en la delegación o municipio.

CUADRO 59
Viviendas particulares por tipo de tenencia en los conjuntos y las delegaciones y municipios en que se localizan (*porcentajes*)

Conjuntos y delegaciones	*Propia*	*Rentada*	*Otra situación*	*No especificado*
Tlalpan	78.5	11.7	9.3	0.5
Tenorios	88.6	9.3	0.0	2.1
Álvaro Obregón	68.7	21.0	9.7	0.6
Santa Fe	95.0	5.0	0.0	0.0
Iztacalco	64.0	26.3	9.3	0.4
Iztacalco	90.8	9.2	0.0	0.0
Tultepec	81.7	12.7	5.1	0.5
San Pablo Tultepec	76.1	23.9	0.0	0.0
Cuautitlán	83.6	11.0	5.0	0.4
Valle de la Hacienda	90.0	10.0	0.0	0.0
Ecatepec	77.2	15.1	7.1	0.6
Federación Ecatepec	93.4	6.6	0.0	0.0

Fuente: Censo de Población, 1990 y encuesta Colmex para Infonavit, 1994.

En resumen, al comparar los porcentajes de viviendas rentadas en los conjuntos con los de sus respectivas delegaciones o municipios, se encuentran las situaciones siguientes: *1*) En Tenorios I y II y Valle de la Hacienda es casi igual a la de la delegación y el municipio correspondientes; *2*) en Santa Fe, Iztacalco y Federación Ecatepec es mucho menor que en sus respectivas unidades político administrativas: en el primer caso el porcentaje es aproximadamente cuatro veces menor al de la delegación (Álvaro Obregón), mientras que en el segundo y tercero es tres y dos veces menor, respectivamente y, *3*) en San Pablo Tultepec, por el contrario, es casi dos veces mayor que en el municipio de Tultepec.

Por último, hay que destacar la diferencia entre los conjuntos Santa Fe e Iztacalco, por un lado, y San Pablo Tultepec, por otro. Los primeros muestran importantes porcentajes de vivienda rentada, al igual que las delegaciones donde se hallan localizados, y en el segundo caso, si bien posee el porcentaje más alto de vi-

viendas rentadas (23.9%) de todos los conjuntos estudiados, el municipio donde se localiza apenas alcanza 12.7%, lo cual podría explicarse por las características particulares de San Pablo Tultepec ya apuntadas: familias que no trasladaron su residencia por la lejanía a los lugares de trabajo y a la escuela de los hijos y deficiencias en la construcción de los edificios que hicieron que sus propietarios prefirieran darlas en arriendo antes que habitarlas.

III. BIENES COLECTIVOS Y GESTIÓN VECINAL EN LOS CONJUNTOS HABITACIONALES DEL INFONAVIT

EMILIO DUHAU
NORMA MOGROVEJO
CLARA SALAZAR

1. ASPECTOS METODOLÓGICOS

Introducción

A partir de los criterios adoptados para la selección de un grupo de unidades habitacionales financiadas por el Infonavit que fuera en alguna medida representativo del universo de las unidades existentes en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), el objetivo fundamental de esta parte del estudio consiste en establecer y explicar las características de la administración, el funcionamiento, el mantenimiento y la utilización de los bienes y servicios compartidos en los conjuntos habitacionales.

Partimos del supuesto general de que la gestión del patrimonio colectivo en los conjuntos habitacionales confronta a sus habitantes con los problemas característicos de la acción colectiva. Consideramos que una gestión satisfactoria de los bienes y servicios colectivos depende, entre otras cosas, de la aceptación más o menos generalizada de reglas de juego que, en principio, no pueden ser impuestas por una autoridad externa; de un mínimo de reciprocidad de expectativas respecto de las conductas referidas al patrimonio compartido, y de la renuncia a acciones contrarias al beneficio colectivo.

A partir de estos supuestos generales, pensamos que el conocido fenómeno del *free rider* (gorrón), es decir, del 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 bienes y servicios colectivos en un conjunto habitacional: negativa a renunciar a las preferencias individuales aunque éstas 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 miembros de la propia familia, entre otras.

Dado que, por otra parte, la gestión vecinal de un conjunto habitacional implica algún tipo de organización y administración, resultaba fundamental analizar cuestiones como la designación de los representantes y administradores, las funciones de éstos, su relación con el conjunto de los vecinos, así como su representatividad y legitimidad. Todo ello teniendo en cuenta factores condicionantes como, por una parte, las características físicas de cada conjunto habitacional (tamaño, diseño, equipamientos, servicios, etc.) y, por otra, las características socioeconómicas de los habitantes del conjunto y las condiciones políticas de la zona donde se encuentra localizado.

A fin de traducir estos objetivos y supuestos del estudio en dispositivos metodológicos y técnicos de investigación, se efectuó un triple acercamiento empírico para obtener evidencias sistemáticas, tanto respecto de la dinámica de la gestión colectiva, como de los principales factores condicionantes de la misma. Este triple acercamiento se basó en otras tantas modalidades de generación de evidencias y datos: *1*) la observación sistemática de campo, el estudio de los planos y la recopilación de la información documental existente de los conjuntos estudiados, a fin de realizar una evaluación urbana y del estado de conservación de los mismos; *2*) la realización de entrevistas en profundidad a administradores y representantes vecinales y a vecinos en general, destinadas a obtener la información básica sobre la gestión vecinal, así como evidencias cualitativas sobre su dinámica; y *3*) el análisis de una parte de los resultados de la encuesta aplicada en los siete conjuntos, los relacionados con las características socioeconómicas de la

población y los correspondientes a la percepción del conjunto y la vivienda.

En lo que respecta a la evaluación de las características y estado actual de los conjuntos, se partió de que las unidades habitacionales son productos planeados de diseño urbano que, terminados o no, en el momento de ser habitados guardan características similares que los identifican y particulares que los distinguen entre sí.[1]

Desde esta perspectiva de "variabilidad", había varios puntos que tomar en cuenta. Los conjuntos habitacionales del Infonavit se diferencian de acuerdo con su tamaño (número de viviendas), el planteamiento de diseño urbano desarrollado (supermanzana, lotificación tradicional, agrupamiento de multifamiliares alrededor de plazas, núcleos de vivienda, otras distribuciones de las edificaciones), el tipo de vivienda que ofrecen (desde la unifamiliar hasta la multifamiliar), la distribución y manejo de las áreas libres internas, los materiales utilizados, la posibilidad de ser un conjunto cerrado o abierto al exterior y, finalmente, estar insertos en entornos inmediatos con características urbanas diversas.

De este modo, en la perspectiva del análisis espacial, se requería evaluar los factores que intervienen en la construcción del ele-

[1] Los conjuntos habitacionales, en general, son 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 con respecto a 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 y, *d*) cuentan con espacios colectivos con un uso definido (dónde caminar, dónde estacionar los vehículos, dónde realizar las compras, dónde jugar).

Particularmente los conjuntos del Infonavit se distinguen entre sí de acuerdo con su localización en la ciudad, la topografía del terreno en el que se ubican, su tamaño, el diseño interior de sus áreas libres, el control sobre sus accesos viales y peatonales, el diseño de sus vialidades, una o varias tipologías de vivienda en serie y los materiales aparentes de las mismas, entre otros.

mento urbano en cuanto elemento terminado y su manifestación actual. Se consideró, entonces, importante revisar los planos (que se presentan en la segunda parte del libro) y los datos generales de cada unidad y realizar un trabajo de campo a través de la observación directa en el área de estudio. Este trabajo consistió en evaluar los siguientes puntos:

a) Datos generales del conjunto (fecha de construcción, zonificación y superficies por usos).

b) Características del contexto urbano general donde se localiza cada unidad, en cuanto a su adaptación al entorno, delimitación física del mismo, accesibilidad (vialidades importantes, jerarquía vial de acceso) y factores ambientales.

c) Elementos de la estructura urbana referente al conjunto habitacional, en cuanto a:

- Planteamiento general del diseño;
- tipos de vivienda, estado actual de las edificaciones, cambios de uso de suelo (particularmente habitacional por comercial o laboral) transformación y apropiación de los espacios inmediatos a la vivienda, transformación de las viviendas y los materiales;
- jerarquía vial, tipos de vialidad, relación vehículo-peatón, accesos viales y peatonales, estacionamientos (usos, capacidad y distancia a las zonas de vivienda);
- espacios abiertos (parques, plazas, explanadas, cuerpos de agua y zonas verdes), su jerarquía espacial (público, semipúblico, privado), su uso (planeado, adecuado), su mobiliario (áreas verdes, plantas, bancas, juegos, iluminación), su mantenimiento;
- estado y uso actual del equipamiento urbano existente (educativo, de salud, recreativo, comercial y de apoyo a la comunidad).

En cuanto al análisis de la gestión colectiva por medio de entrevistas a profundidad, se decidió entrevistar a dos tipos de usuarios en cada unidad: por una parte, vecinos con puestos de responsabilidad en los órganos formales de gestión (administradores, miembros de alguna junta de vecinos, etc.) y, por otra, vecinos que no tuvieran relación actual con la administración principal.

La selección de los primeros se efectuó por medio de averiguaciones informales entre los vecinos; por supuesto, en una unidad grande y con diversas organizaciones, como Iztacalco, esto supuso un rastreo que requirió también de la información recabada en entre-

vistas formales. Con respecto a los segundos, el criterio de selección se basó en las visitas de campo; la idea era entrevistar vecinos que se encontraran en zonas diferenciadas en el interior del conjunto. Este criterio no se pudo aplicar de manera uniforme en todas las unidades habitacionales por la diversidad de condiciones.

El criterio principal de selección de los vecinos para la entrevista fue reconocer, en el interior de los conjuntos, diferencias cualitativas en cuanto al mantenimiento de las edificaciones de vivienda y/o zonas específicas inmediatas. Si bien no fue posible reconocer diferencias sustantivas en todos los conjuntos para esta clasificación, se encontró que, en general, las diferencias cualitativas entre las edificaciones coincidieron con los diferentes tipos de vivienda. Se realizó una entrevista por cada una de estas zonas, calificadas de mayor a menor estado de deterioro, en: Santa Fe, Federación Ecatepec, Valle de la Hacienda e Iztacalco. En esta última unidad fue más difícil establecer zonas nítidamente diferenciadas debido a la mezcla generalizada de los diferentes tipos de vivienda.

En los casos en que no se identificaron diferencias sustantivas en cuanto al mantenimiento o los tipos de vivienda se realizaron entrevistas en diferentes zonas del conjunto. Para el caso de San Pablo Tultepec, se tomaron diferentes zonas y tipos de vivienda; en el caso de las unidades habitacionales Tenorios I y Tenorios II, al no encontrarse diferencias en su interior, se registraron las dos unidades como un solo conjunto y cada uno de ellos se consideró como un tipo de vivienda diferente.

En total se realizaron 31 entrevistas, 22 con vecinos y 9 con representantes vecinales o administradores.

Se diseñaron cuestionarios diferentes para los dos grupos de entrevistados, pero con una misma guía temática; la técnica consistió en dejar hablar, dirigiendo sutilmente la conversación hacia los aspectos que se deseaba investigar. En el caso de las instancias organizativas o administrativas se puso más énfasis en los aspectos relacionados con la gestión, mientras que en el caso de los vecinos se intentó captar las vivencias relativas a la vida en el conjunto y la problemática percibida.

Las entrevistas estuvieron dirigidas a investigar dos tipos básicos de cuestiones:

1. La organización y gestión de la unidad: antecedentes y situación actual de las instancias organizativas de la unidad-edificios, su función y formas de administración, coordinación y participación de los vecinos, problemas que enfrenta el pago de cuotas y normas para la convivencia aplicadas (formales o informales).

2. La problemática de la unidad habitacional en cuanto a: calidad de los servicios e infraestructura (agua, luz, drenaje, teléfonos e iluminación de espacios exteriores); espacios colectivos (tipo, problemas de mantenimiento, apropiación, cambio de uso y conservación); cuestiones de seguridad y manejo de los problemas; equipamiento urbano (tipo, calidad, forma de administración y conservación); salud ambiental (basura, contaminación, inundaciones y deficiencias del terreno), y problemática social (drogadicción, delincuencia, conflictos entre vecinos).

Finalmente, de los resultados de la encuesta se utilizaron fundamentalmente los siguientes elementos: *1*) Datos básicos respecto de la población de cada unidad (ocupación, escolaridad y edad de los jefes de familia, ingresos familiares, etc.); *2*) datos relativos a la vivienda anterior y a la actual (tipo, calidad, antigüedad de residencia, forma de tenencia) y, *3*) respuestas relacionadas con la percepción positiva o negativa del conjunto y la vivienda.

En los capítulos dedicados a cada uno de los conjuntos, se presentan los resultados de la investigación en la siguiente secuencia expositiva: presentación de las características fundamentales de la población; evaluación urbana, dividida en dos partes: contexto urbano y estructura y característica del conjunto; presentación de la problemática y formas de gestión del conjunto, dividida a su vez en tres o cuatro partes: estructura formal de la administración o formas de organización vecinal, problemas existentes en el conjunto, participación vecinal y papel de las instancias locales de gobierno. Las variaciones en la presentación de esta última parte, que en algunos casos implican no dedicar un apartado específico al papel de las instancias locales de gobierno, se deben fundamentalmente a las diferencias entre los conjuntos, pero también, en alguna medida, al carácter cualitativo del material que dificultó un tratamiento totalmente homogéneo de los conjuntos.

2. Tenorios I y II: los costos de la propiedad en condominio

Presentación general

Los conjuntos habitacionales Tenorios I y II, con 752 viviendas, cuentan con una amplia presencia de sectores medios. Como ya se señaló en la segunda parte del libro, un indicador que refuerza la situación socioeconómica favorable que se desprende de los datos relativos a la ocupación, la edad de los jefes de familia y la distribución del ingreso per cápita, es el alto grado de escolarización de la población de adolescentes entre los 13 y los 18 años, reflejada en un porcentaje de asistencia a la escuela de 97.7%, en comparación con un promedio para todos los conjuntos de 84.7 por ciento.

A esa situación social se agrega el tamaño reducido de estos conjuntos y las condiciones derivadas de su localización en un medio urbano consolidado, bien dotado de servicios y equipamientos y con una muy buena accesibilidad. Sin embargo, a pesar de todas estas condiciones favorables, los problemas existentes en Tenorios se asemejan, en una serie de aspectos, a los existentes en otros conjuntos que reúnen condiciones físicas y sociales poco adecuadas.

Evaluación urbana

Integración al contexto urbano

Los conjuntos Tenorios I y Tenorios II están ubicados en una zona habitacional de clase media, donde se desarrollan colonias y conjuntos de vivienda para población de condiciones socioeconómicas similares o mejores; se trata de unidades o fraccionamientos privados de hasta cinco niveles, bardeados y, en general, con vigilancia particular.

La zona cuenta con todos los servicios necesarios, como tiendas departamentales y de autoservicio (la tienda de la UAM se localiza a media cuadra), centros comerciales (Plaza Coapa), iglesia, oficinas para el pago de servicios e impuestos y bancos; cuenta además con la zona ecológica de Xochimilco, el mercado de flo-

res y el Canal de Cuemanco, que constituyen zonas recreativas y deportivas con buenas instalaciones.

Se accede vehicularmente a los conjuntos por la avenida Tenorios, a la cual se llega directamente desde el Anillo Periférico o la Calzada del Hueso, e indirectamente desde la Calzada de Tlalpan, Canal de Miramontes, Cafetales y Acoxpa; todas éstas son vialidades primarias y, por consiguiente, las condiciones de accesibilidad son excelentes.

Elementos de la estructura urbana de los conjuntos

Planteamiento general. Se trata de dos conjuntos cerrados, relativamente pequeños —con 640 viviendas en Tenorios I y 112 en Tenorios II—, independientes uno del otro, pero localizados de manera continua en terrenos con topografía regular y sin problemas ambientales. El diseño urbano de ambos conjuntos es bastante sencillo, como respuesta a terrenos relativamente pequeños y a un número de viviendas reducido (ver planos 1a y 1b en la segunda parte).

Tenorios I se diseñó con el criterio de supermanzana, y el sembrado de la vivienda se resolvió en 32 pares de edificios iguales, a los que se accede desde los estacionamientos por medio de andadores y plazoletas con excelente mantenimiento. El conjunto Tenorios II ha sido resuelto con 16 edificios de vivienda distribuidos a lo largo del terreno, uno frente al otro, separados por zonas verdes de alrededor de seis metros lineales y perpendiculares a la vialidad y a los estacionamientos.

Cabe destacar que estos conjuntos son los que se encuentran en mejor estado de mantenimiento aparente, lo que se puede asociar a su tamaño relativamente reducido, que facilita el control sobre las áreas comunes, a que son conjuntos bardeados con un solo acceso y a que están recubiertos con concreto o ladrillo aparente, materiales que prácticamente no necesitan ningún tipo de mantenimiento.

Accesos y vialidad interna. Ambos conjuntos tienen un buen control de acceso, porque, como se mencionó, son conjuntos bardeados: Tenorios I cuenta con un acceso y una salida vigilados,

y Tenorios II, aunque no cuenta con vigilancia, posee un solo punto de acceso y salida, cuyo tamaño establece claramente la transferencia desde el espacio público exterior al espacio privado interior.

La vialidad interna de ambos conjuntos es bastante sencilla. En el conjunto Tenorios I está constituido por una vía perimetral sobre la cual se localiza la mayor parte de los estacionamientos en forma de batería, complementándose con plazas de estacionamiento, lo que reduce los elementos destinados al cerramiento individual. El conjunto Tenorios II cuenta con una sola vía de circulación de doble sentido que recorre todo el conjunto y sobre la cual se encuentran los estacionamientos en forma de batería.

En lo que respecta a los andadores, cabe mencionar que mientras en Tenorios II la circulación peatonal se limita a los andenes perpendiculares a los estacionamientos y a la entrada a los edificios, que no rebasa los 20 metros lineales, en Tenorios I se circula por andadores internos al área de vivienda, definidos por áreas verdes, seguros para el peatón y que son utilizados también como áreas de juego infantil.

Espacios abiertos. En Tenorios II las áreas verdes se reducen a las colindantes con los edificios y a una pequeña área arborizada y común a todo el conjunto, de alrededor de 300 metros cuadrados. Ambas cuentan con un excelente mantenimiento, con la particularidad de que estas áreas en ningún caso han sido objeto de apropiación por parte de los usuarios que habitan en la planta baja como sucede en los demás conjuntos analizados. Este conjunto no cuenta con área recreativas y los niños utilizan como tal la zona de vialidad interna y de estacionamiento.

El conjunto Tenorios I tiene más diversificados los espacios abiertos, incluyendo zonas verdes, áreas recreativas y plazas. Las áreas verdes ubicadas en la zona de viviendas tienen, en general, buen mantenimiento y muchos árboles, independientemente de su tamaño. Pero una gran área verde localizada en la parte posterior del conjunto, no cercana a las viviendas, se encuentra descuidada. En este caso particular es pertinente mencionar que, si bien las áreas verdes adyacentes a los edificios han sido objeto de apropiación por parte de los habitantes de la planta baja, tal apropia-

ción ha tenido como efecto su delimitación y conservación, pero no ha dado lugar a que se utilicen para fines diferentes a los originales.

En lo que respecta a las plazas, existe una mayor en la zona central de las viviendas que se utiliza como punto de reunión y como área recreativa infantil.

La vivienda. En el conjunto Tenorios I los edificios son de cuatro niveles con 10 departamentos de dos plantas cada uno (por cada par de edificios hay 20 departamentos); el material de acabado en la fachada de los edificios es bloque de concreto aparente sin ningún tipo de aditamento, lo que permite un mantenimiento mínimo para la conservación de la apariencia exterior.

En el conjunto Tenorios II los edificios son de tres y cuatro niveles con dos departamentos cada uno (6 u 8 departamentos por edificio). Todos los edificios presentan excelentes condiciones de mantenimiento exterior, situación que, como se mencionó, resulta favorecida por el acabado de la fachada en ladrillo aparente; en comparación con otros materiales, éste no requiere mantenimiento y envejece mejor incluso que el concreto aparente, permitiendo mantener la unidad visual del conjunto.

Equipamiento. Mientras el conjunto Tenorios I cuenta con equipamiento bastante completo, el Tenorios II, debido a su tamaño reducido, no cuenta con él. El equipamiento existente del conjunto Tenorios I se localiza en la parte posterior izquierda del mismo y consta de un jardín de niños y una escuela primaria en ladrillo aparente, con buen mantenimiento y que atiende a gran parte de los niños del conjunto, que atrae además población infantil de otras zonas de vivienda contiguas o cercanas, circunstancia que genera congestionamiento en el interior del conjunto en las horas de ingreso y salida.

El equipamiento recreativo infantil se distribuye en tres plazas formadas por edificios de vivienda, con juegos bastante deteriorados por el uso y, aun cuando los mismos han desaparecido en algunos casos, se siguen utilizando los espacios para la recreación infantil; la permanencia de uso en estos espacios se relaciona con la posibilidad que tienen las madres de observar a los niños desde las viviendas.

Además, existen dos canchas de basquetbol y una pequeña área para futbol, localizadas en una zona separada de las viviendas;[2] estas canchas están más descuidadas y son utilizadas por la población en edad adolescente.

Cambios en los usos del suelo y alteraciones en la imagen de los conjuntos. En general, ninguno de los dos conjuntos ha experimentado cambios en el uso del suelo que afecten su imagen e induzcan un deterioro general. En Tenorios I sólo hay tres tiendas pequeñas (dulces, papelería y refrescos) ubicadas en departamentos de planta baja; en Tenorios II, sólo existe una tienda —ubicada en un departamento en tercer piso.

Problemas de la gestión

Tenorios I

La organización vecinal. La escala relativamente reducida del conjunto Tenorios I ha posibilitado la existencia de una única organización vecinal, actualmente bajo el régimen de condominio. Aunque, como veremos, algunos edificios poseen una organización propia que no se coordina con la administración general. La organización vecinal funcionó como asociación de residentes hasta el 13 de abril de 1994, fecha en la que en una asamblea general se constituyó formalmente una administración bajo el régimen de condominio. Es significativo el que este cambio de régimen se produjo con el apoyo de la Federación de Condominios del Distrito Federal, una organización vinculada a la estructura territorial del PRI que, al parecer, se encuentra muy activa en promover la organización vecinal bajo el régimen definido por la Ley de Condominios del Distrito Federal.

De acuerdo con la administradora general, los vecinos están organizados por edificios; cada edificio cuenta con administrador, tesorero y secretario y se realizan reuniones mensuales de los administradores con la administradora general. Se ha establecido

[2] Para acceder a ellas es necesario atravesar la circulación vehicular interna.

una cuota de 20 pesos quincenales por departamento, que se aplica al mantenimiento de la unidad. A pesar de la vigencia formalizada de este esquema de organización, dos edificios han permanecido renuentes a participar en el mismo. La administradora manifestó que no quieren organizarse. Sin embargo, como se pudo constatar, están organizados de modo aislado, al margen del esquema general y sin aportar la cuota establecida.

Sin duda, el que la actual administradora general, la señora Azucena Izquierdo, funja como presidenta de la Asociación de Residentes de Tlalpan, y los fluidos vínculos que a partir de esa condición posee con las autoridades de la delegación y con las estructuras del partido oficial, explican en buena medida los apoyos logrados para introducir ciertas mejoras y para solucionar algunos problemas que la unidad había arrastrado durante años.

Durante la entrevista, la administradora señaló varias veces el importante apoyo recibido en este sentido tanto de parte de la delegación Tlalpan como de la Federación de Condominios. Si se consideran ciertos hechos en los que coincidieron, en general, tanto el testimonio de la administradora como los de los vecinos entrevistados: sistema general de bombeo del agua descompuesto durante 14 años y reparado recientemente, bardeo de la unidad, implantación de un sistema de vigilancia, limpieza de áreas comunes que habían estado invadidas por cascajos y desperdicios, rehabilitación de la iluminación de los edificios, etc. todas ellas mejoras recientes, resulta evidente que ha sido mucho más el apoyo externo y la iniciativa de la actual administradora general lo que ha posibilitado una serie de cambios favorables en la unidad, que la capacidad de gestión colectiva y de cooperación generadas internamente por los vecinos.

Estos últimos, al igual que en los otros conjuntos estudiados, atribuyen la apatía y la poca cooperación vecinal a la desconfianza y el escepticismo generados por los "malos manejos" de las administraciones y a la ausencia de interés por lo que es de incumbencia colectiva. Al igual que en todas partes, la actual administradora general se expresa negativamente de administraciones anteriores:

Hay grupos opositores provenientes de administraciones anteriores como la señora A., que fue durante nueve años presidente de un comité seccional; mientras ella estuvo no se hizo nada.

Hay problemas también con el administrador anterior, señor T., quien nunca entregó cuentas y causó desconfianza en los vecinos.

A la inversa, un vecino que coordina su edificio, pero que no participa en el esquema general de administración de la unidad, y que a su vez fue impugnado por el manejo de los recursos arguye que:

El problema que enfrenta la administración actual, aunque quiera hacer mucho, es que se ha notado que las administraciones anteriores han salido muy mal. Entonces, por eso la gente no quiere cooperar.

El problema principal de esta administración es que nosotros no queremos cooperar como debiéramos cooperar, porque no se ve nada claro, lo único que se ve es la cuestión política.

Sin embargo, en el caso de Tenorios I, ciertos hechos parecen ser incontestables en cuanto a las mejoras recientes obtenidas. La señora Patricia, quien manifestó no haber participado nunca en la administración e incluso dijo ignorar quiénes habían sido anteriormente administradores, señala:

Pues ahora..., bueno, yo me enteré por casualidad que estaba la señora Azucena, que es la administradora, y ya de ahí cada edificio tiene su representante, que es mi vecina de acá atrás, y ella nos informa de todo lo que pasa, lo que *van* a hacer, lo que *están* haciendo, las cuotas que vamos a pagar.

Pues dicen que a las administraciones pasadas fue un robadero; entonces yo digo que estaban por eso así, pero no, ya vieron que esta señora sí está haciendo algo.

Dos cosas resultan evidentes de este testimonio: que la organización y la definición de las acciones son percibidas por esta vecina como algo positivo pero externo a ella misma (*van* a hacer, *están* haciendo), y la percepción de que la actual administración está realizando acciones que favorecen al conjunto.

Por su parte, el señor Jaime, como hemos visto, en cierta medida "opositor" a la administración general, más que impugnar las

acciones emprendidas por la misma pone en cuestión su dependencia respecto de apoyos externos políticamente condicionados:

> Hay una administración general. Lo que observo es que la gran mayoría de las cosas que hemos obtenido aquí, por medio de esta administración, es por medio de la delegación, por cuestión política más que nada. No se ve clara la actuación de la administración de la unidad, más allá de lo que nos proporciona la delegación.

Lo que se desprende, en todo caso, como se verá más adelante, es que sin tales apoyos externos y sin un régimen formalizado de administración, legalmente legitimado, la población de un conjunto relativamente pequeño, como Tenorios I, enfrenta serios obstáculos para resolver problemas cuando éstos requieren de la aportación monetaria y de la disposición a cooperar de la gran mayoría de los vecinos.

Los problemas de Tenorios I. Tenorios I, como hemos visto, es un conjunto situado en un contexto urbano favorable: estructura urbana relativamente homogénea y con un alto grado de consolidación, buena disponibilidad de servicios y equipamientos públicos y privados, un nivel de prestación de servicios públicos que, aunque no es óptimo, es de los mejores de que se puede disponer en áreas residenciales de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Esto no es óbice, claro está, para que los habitantes manifiesten legítimamente cierto grado de inconformidad respecto de los servicios públicos: escasez de agua, inseguridad, etcétera.

Sin embargo, la generalidad de las cuestiones señaladas como problemas por nuestros entrevistados corresponden a lo deficiente e inadecuado de la gestión colectiva de áreas, bienes y servicios que, aunque son de dominio colectivo, poseen carácter privado; dicho de otro modo, que son *copropiedad* de los vecinos del conjunto o, en su caso, de cada edificio. Se trata de cuestiones que debieron ser resueltas por la empresa productora del conjunto y que, en general, están relacionadas con la ambigüedad del estatuto de ciertas áreas, bienes y servicios. Veamos de qué se trata.

Problemas serios con el agua. El Infonavit entregó la unidad con un sistema para el bombeo de agua a todos los edificios. Pero el siste-

ma de bombeo dejó de funcionar prácticamente desde el principio y durante 14 años, esto es, hasta abril de 1994 cuando se realizaron las entrevistas, el sistema ha estado sin funcionar. El resultado ha sido que quienes vivían en pisos superiores debieron instalar bombas de agua cuyo funcionamiento ha sido perjudicial para las edificaciones.

> Como no había agua en los pisos de arriba, cada vecino solucionó independientemente poniendo bombas, hay 5 o 6 bombas por edificio, que estaban dañando la estructura con las vibraciones y afectando el funcionamiento de los aparatos eléctricos, como televisores.[3]

> (A los vecinos que viven arriba) no les sube el agua (...) Abajo llega, pero cuando llega a escasear no sube aquí (al segundo piso) y arriba menos (...) la cisterna, creo que..., pues, creo que nunca ha funcionado hasta ahora. (El problema del agua) tiene poco. Bueno, arriba siempre han tenido el problema de la falta de agua, pero aquí abajo sí tenemos. (Los vecinos de arriba) han puesto bombas; cada departamento pone su bomba para que les suba el agua.[4]

Acumulación de basura. Cuando la señora Azucena tomó la administración, en enero de 1994, había cerros de basura y de cascajo acumulados (exhibió fotos). Todos los vecinos echaban el cascajo al lado del estacionamiento. Se demoró tres meses en limpiar los espacios invadidos por basura.

Seguridad y orden interno. La unidad parece no tener actualmente problemas de seguridad. Salvo por el señalamiento de la administradora en cuanto a que:

> No había luz en áreas comunes, lo que alentaba problemas de drogadicción, violaciones, robos. Los vecinos son unos cobardes porque nunca quisieron hacer la denuncia. Había adolescentes de la unidad que se ocultaban tras la cisterna y atracaban.

[3] Señora Azucena.
[4] Señora Patricia.

Sin embargo, los testimonios de los vecinos no apuntan a la existencia de robos y hechos de agresión física. De acuerdo con la señora Patricia, la unidad no tiene problemas de seguridad, aunque admite que ha habido robo de autopartes y señala:

> pero yo creo que eso es hasta la misma gente de aquí. El único problema es el de los muchachos que toman aquí afuera. (...) Los han controlado, los controlan una temporada, pero al rato vuelven y así están. Pero robos, no. Al menos, no en los departamentos. De coches me parece que sí ha habido, pero muy poco. (Ellos no han tenido problemas y) ... que yo sepa en los otros departamentos tampoco. Solamente en el estacionamiento, y eso creo que uno o dos carros nada más.

Por su parte, el señor Jaime señaló como problema de la delegación:

> Aquí adentro de la unidad, la seguridad, porque se ha reportado que han estado tomando los agentes que viven en la unidad. Vienen patrullas y se regresan como llegaron y los que están tomando se quedan atacados de la risa (...) La parte de seguridad que le corresponde a la delegación no la tenemos, sobre todo en la madrugada que es cuando están fastidiando a los condóminos en horas de descanso. Es lo que le corresponde a la delegación. Cuando les conviene dicen que somos unidad privada y, cuando no, que pueden entrar cuando quieran...

La señora Azucena también hizo referencia a las cuestiones señaladas por el señor Jaime, con la diferencia de que ella considera que son, en cierta medida, los vecinos los que se oponen a que la policía preventiva actúe en la unidad para mantener el orden:

> Si hay alguna persona que está provocando algún pleito se llama a la patrulla y el sector 11 sí viene. Pero hay muchas personas que dicen que es privado. También estamos viendo la posibilidad de que el sector 11 nos apoye y que se lleve a los muchachos cuando están tomando en las áreas comunes. Me comentan también, en relación con esta misma señora..., que hubo una ocasión en que hubo un problema muy fuerte en la unidad y creo que las patrullas se llevaban a quince muchachos y ella los sacó y les rompieron los faros a las patrullas.

En suma, las declaraciones apuntan fundamentalmente no a problemas de seguridad, sino a problemas de convivencia y de mantenimiento del orden en la unidad. Se trata de cuestiones que, al igual que prácticamente en todos los conjuntos estudiados, ciertos vecinos consideran de índole privada (asumiendo los espacios colectivos como espacios privados) y otros consideran de orden público. De este modo se producen las típicas situaciones donde algunos vecinos demandan la intervención de la policía, en tanto que otros se oponen a dicha intervención asumiéndola, de hecho, como una intromisión en la vida privada. Se trata de las mismas cuestiones que están presentes en la indiferencia o la ausencia de cooperación respecto de bienes y áreas que, no siendo objeto de apropiación individual son, sin embargo, un patrimonio común, al mismo tiempo *privado* y *colectivo*. Con respecto a este tipo de bienes, al parecer una proporción significativa de los habitantes de los conjuntos parece asumir que posee derechos pero no obligaciones.

Apropiación anárquica de estacionamientos. Los estacionamientos, que son suficientes en relación con los vehículos existentes en la unidad y están adjudicados en las escrituras correspondientes a cada departamento, fueron apropiados de modo más o menos arbitrario, lo que ha dado lugar a disputas y al cerramiento de los cajones, a veces mediante jaulas. Refiriéndose a los distintos problemas tratados por la actual administración, la señora Azucena y los vecinos entrevistados señalan:

> El siguiente punto es el de los estacionamientos. Ahora hay demandas, se han agarrado a golpes porque están invadiendo cajones.[5]

> Hay mucha gente que no quiere entregar los cajones de estacionamiento que se apropiaron desde un principio, aunque están adjudicados por vivienda; en las escrituras viene el número de estacionamiento y las colindancias (...) El de los cajones es un problema muy fuerte que tenemos porque hay gente que tiene dos o tres carros y uno que tiene uno, a veces no nos dejan salir porque estacionan sus carros en el arroyo.[6]

[5] Señora Azucena.
[6] Señor Jaime.

> Tenemos dos automóviles. Uno lo dejamos en un lugar donde vemos que no es de nadie, más bien el lugar para visitas. El otro en el cajón que nos corresponde. (No han tenido problemas) porque en el lugar donde nos toca casi todo mundo metió tubos y candados. Nosotros no los hemos puesto porque no nos gusta, se ve horrible. Hubo problemas (con el estacionamiento propio) cuando empezaron a poner sus tubos. Mi esposo llegaba y se estacionaba donde encontraba lugar, pero luego se metía en un lugar que no era suyo... Entonces le empezaron a cerrar y a cerrar, hasta que fue a reclamar (al vecino que ocupaba su lugar).[7]

Iluminación de los edificios y áreas comunes. Poco antes de la realización de las entrevistas se había restablecido la iluminación de los edificios y las áreas comunes. El servicio había permanecido suspendido durante largo tiempo porque las administraciones anteriores habían dejado de pagar y se acumularon grandes adeudos.

Manejo de la basura, áreas verdes y cuidado de las áreas comunes. De acuerdo con la administradora general, la unidad sigue teniendo problemas de basura, debido a que los vecinos la depositan en áreas comunes (como lo corroboró la señora Patricia). Por otro lado, no funcionan los mecanismos cooperativos para cuidar las áreas comunes. La esposa del señor Jaime, que habita en un edificio al que no se brinda el servicio general de mantenimiento debido a que, como hemos visto, no participa en el esquema general de administración, señala:

> Para nada coopera la gente; si hay que barrer, nadie quiere hacerlo, si hay alguna cosa que arreglar, nadie quiere cooperar en el edificio.

Y, por su parte, el señor Jaime sostiene que los espacios comunes decididamente están mal cuidados.

Si se observa el carácter y los orígenes de los problemas reseñados, se puede advertir que no dependen de un entorno urbano desfavorable, ni se derivan de vicios estructurales en el diseño y las características del conjunto habitacional, ni son el producto

[7] Señora Patricia.

de bienes y espacios colectivos que por su magnitud y costos de mantenimiento impliquen una demanda de recursos y capacidades de gestión fuera del alcance de una organización vecinal. Sin embargo, parecen haber estado presentes en el conjunto Tenorios I durante años. Y, por otro lado, de acuerdo con los testimonios recogidos, han comenzado en buena medida a resolverse, en un lapso breve y gracias en gran parte a la canalización de recursos externos y al apoyo. recibido por la nueva administración —que por lo demás está generando acciones y resultados evidentemente positivos para el conjunto— de parte de instancias como la delegación Tlalpan y la Asociación de Condominios del Distrito Federal.

Veamos ahora cómo resultó expresada esta problemática en las entrevistas en profundidad, mediante algunos de los resultados arrojados por la encuesta.[8]

Ante la pregunta de cuál es el aspecto que más les disgusta del conjunto habitacional, las mayores frecuencias de respuesta correspondieron a equipamientos y servicios, con 34%, relaciones vecinales, con 30% y seguridad, con el 14.3%. Es de destacar que la frecuencia de 30% de respuestas referidas a las relaciones vecinales casi duplica la frecuencia promedio correspondiente a todos los conjuntos de la muestra y que 34% correspondiente a equipamientos y servicios supera ampliamente dicho promedio.

¿Qué genera este disgusto generalizado respecto de los vecinos y de los equipamientos y servicios? En lo que hace a los vecinos, los aspectos detectados en las entrevistas relacionados con los desórdenes generados por jóvenes y adultos, en áreas comunes, y la poca disposición a cooperar expresada en la baja proporción de vecinos que aportan la cuota de mantenimiento y la incuria respecto del manejo de la basura, resultan corroborados en la distribución de las respuestas correspondientes al *por qué* del disgusto, ya que 13.5% de dichas respuestas se refirió a problemas sociales y 20.7% a la falta de conciencia comunitaria.

[8] Los resultados que se comentan corresponden a 60 cuestionarios, diez de los cuales se aplicaron en Tenorios II.

En cuanto al malestar referido a equipamientos y servicios, es evidente que en el caso de Tenorios I el problema debe ser atribuido en lo fundamental a las deficiencias en la gestión interna del conjunto, dada la amplia disponibilidad contextual de equipamientos y servicios. Y, en efecto, otra vez las respuestas relativas al por qué corroboran la centralidad adquirida por la cuestión del agua y de la basura: 17% se refirió a la falta de agua y 12.8% a la proliferación de basura, cuestiones ambas que, como hemos visto, están directamente vinculadas en Tenorios I a los problemas de gestión interna del conjunto.

Como contrapartida, la unidad habitacional se percibe de modo predominante como un lugar seguro, ya que 41.6% de los entrevistados señalaron la seguridad como aquello que más les gusta del conjunto. En tanto que, en contraposición al 34% que señaló equipamientos y servicios como lo que más les disgusta, 27.1% hizo referencia a los mismos como aquello que más les gusta. Es evidente que la paradoja reside en que los primeros tenían en mente las cuestiones del agua y de la basura y los segundos los equipamientos y servicios cuya calidad y disponibilidad no depende de la gestión interna.

Problemas y soluciones: formas de gestión y dinámica vecinal. Sin duda, los testimonios recogidos permiten afirmar que, al menos hasta muy recientemente, la gestión vecinal de Tenorios I, a pesar de las relativamente favorables condiciones existentes, ha dejado mucho que desear. Como en otros conjuntos habitacionales, tanto los "malos manejos" de los representantes vecinales o administradores, como la no cooperación y la apatía de los vecinos, son aducidos alternativa o conjuntamente como explicación de una gestión inadecuada de los bienes y servicios colectivos.

Pero esta forma de percibir la problemática del conjunto habitacional sólo señala los síntomas de una dinámica colectiva en la que están presentes simultáneamente la calidad de la gestión y las motivaciones de los representantes vecinales, las expectativas de los habitantes respecto de los derechos y obligaciones que se derivan de su condición de tales y las formas, normalmente confusas, de percibir el estatuto del patrimonio colectivo; formas que, por otra parte, se derivan en alguna medida de la ambi-

güedad formal de dicho estatuto. El caso de Tenorios I ilustra bien estas cuestiones porque, en otros conjuntos, cuestiones tales como el gran tamaño, el entorno urbano desfavorable, o vicios constructivos o estructurales muy difíciles de resolver (las inundaciones en Federación Ecatepec, por ejemplo), impiden reconocer el papel desempeñado por la propia dinámica vecinal en la situación existente.

Los vecinos señalan la desconfianza generada por "anteriores" administraciones. Seguramente, para muchos de ellos, esto justifica el hecho de no aportar la cuota establecida para el mantenimiento del conjunto habitacional: 20 nuevos pesos quincenales por departamento. De acuerdo con la administradora general, sólo 40% de los vecinos paga esta cuota, y otra entrevistada, la señora Patricia, estima que algo así como 75% de los vecinos no la pagan. Por su parte, los habitantes de algunos edificios se niegan de modo colectivo a entregar su aportación, aduciendo la inconformidad con la administración general y la desconfianza respecto al manejo de los recursos generada por anteriores administraciones.

Se podría seguramente argumentar que una parte de los vecinos está económicamente imposibilitada para aportar la cuota. Sin embargo, de acuerdo con los resultados de la encuesta, resulta difícil creer que más de la mitad no la aporte por razones económicas.

De hecho, en el edificio II, donde vive el señor Jaime, existe una aportación de cuotas, pero que no se destina al fondo general sino al mantenimiento del edificio.

> Hay una organización de cuotas, pero la utilizamos para el tanque estacionario, la pintura de..., es para lo que se utiliza principalmente el fondo que manejamos... para el mantenimiento...

Como contrapartida, el edificio II continúa sin iluminación en las áreas comunes, porque al parecer no fue incluido en el arreglo general para la regularización del pago de la luz.

Si nos atenemos a los testimonios ingenuos, esto es, a los que no apuntan ni a la defensa ni a la impugnación de la administración, es evidente que los vecinos no desean participar en los problemas de la administración ni tener que ocuparse en forma personal del mantenimiento de los espacios comunes:

> Aquí atrás, en el edificio, se hace alguna junta, pero el problema es que no todos bajan, sino unos cuantos (...) La mayoría no participa (...) (la cuota la aportan) yo creo que un 75 por ciento.[9]

Que la gestión de las administraciones anteriores no fue eficiente es difícil de poner en duda a la luz de los problemas que arrastró la unidad durante años. Si hubo un uso indebido de los recursos, es algo sobre lo que no es posible pronunciarse a partir de los testimonios recogidos. Lo que sí parece haberse presentado –y todavía existe– en Tenorios I y que, por lo demás, se pudo apreciar en otros conjuntos, es la tendencia a instrumentar el papel de representante o administrador de la unidad para fines particulares, sean éstos de índole económica o política, o ambas cosas a la vez. Y esto, bien mirado, resulta una consecuencia lógica de formas de autoadministración que requieren que determinados vecinos se hagan cargo de la gestión de la unidad y de sus problemas sin otra gratificación que ser el blanco de las inconformidades que inevitablemente habrán de surgir.

La noción de sentido común, presente prácticamente en todos los conjuntos, de que quienes se involucran en la representación y administración de las unidades habitacionales lo hacen por interés personal se basa, ni más ni menos, en esta circunstancia. Pero esa noción, derivada muchas veces efectivamente de la constatación de la apropiación o el manejo indebido de recursos, tiene como contrapartida el supuesto, sin duda falso, de que podría ser de otra manera, de que deberían existir personas dispuestas a asumir, a título gratuito, las responsabilidades, y realizar los esfuerzos que la mayoría de los vecinos no está dispuesta a asumir.

Por otro lado, si se observan los mecanismos por medio de los cuales la actual administración de Tenorios I ha encarado los problemas existentes, aparentemente con relativo éxito, resulta evidente que la clave está en el apoyo externo por parte de la Federación de Condominios del Distrito Federal, de la propia delegación y también, aparentemente, de la Procuraduría Social. Apoyo que,

[9] Señora Patricia.

por lo demás, no se ha dado simplemente en términos de promover la concertación y facilitar la gestión, sino que ha consistido en la canalización de recursos —¿públicos?— a través de la Federación de Condominios:

> La Federación de Condominios nos dio la aportación para la barda y la cisterna. Ahora casi no tenemos agua, esperamos que pronto se resuelva. La Federación de Condominios..., fuimos unas de las 32 unidades del Infonavit que fuimos afortunadas y nos dieron un apoyo de un cien por ciento.

Para los vecinos ajenos al origen del apoyo y de los recursos, la situación equivale a que éstos hubieran caído del cielo:

> Y nada más nos dijeron: va a ser tanto de la barda y que echaron a andar las bombas... (¿cuánto fue?) 25 pesos... incluye la barda y lo de la cisterna (...) (la iluminación) Tiene poco, desde que entró esta señora arregló... pues no sé qué haría, pero ya hay luz en toda la unidad.

Pero resulta obvio que si la Federación de Condominios no hubiera dado ese apoyo y si Tenorios I no hubiera sido una de las 32 unidades afortunadas del Infonavit, en Tenorios I no habría barda ni iluminación ni se hubiera reparado el sistema de bombeo de agua.

El problema fue planteado en los siguientes términos por uno de los entrevistados, al preguntársele su opinión respecto del papel de la delegación en relación con la unidad:

> Cuando se acercan elecciones, muy buena; es una cuestión política, porque ahora por ejemplo, como se acercan las elecciones para presidente, vinieron a bardear, nos pusieron lo de la cisterna... Todo es cuestión política. Siempre hacen lo mismo y se lo digo porque llevo 14 años aquí. En las últimas elecciones vino Silvia Pinal y prometió las perlas de la virgen. Todos votaron, y después no se acordó de nosotros...[10]

[10] Señor Jaime.

Pero el apoyo externo aparentemente posibilitó también la definición de mecanismos que, como la constitución del régimen de condominio, la inclusión del pago del alumbrado de áreas comunes en los recibos domiciliarios, la entrega formal de su estacionamiento a cada propietario, la regularización del pago del agua y la contratación del servicio de vigilancia, significan una mucho mayor claridad respecto de las reglas de juego y de las distribución de los costos de la gestión de los bienes y servicios colectivos. A partir de ahora, por ejemplo, no cooperar con el alumbrado común significaría al mismo tiempo la suspensión del servicio domiciliario y que cada quien se hiciera cargo de pagar su consumo de agua potable. Pero otras cuestiones como el pago de la vigilancia *privada* y el mantenimiento, con personal pagado en efecto, de las áreas comunes, inevitablemente seguirán dependiendo de una aportación monetaria por parte de cada vecino que, en caso de no producirse, no implicará la asunción de costos individuales, es decir que en tanto que todavía posee un carácter voluntario, sigue propiciando la existencia del gorrón:

> La participación de los vecinos es de 30 a 40%; participan con su cooperación, los que pueden, los que no dan lo que pueden o apoyan barriendo su área.[11]

Pero es obvio que, si tomamos en cuenta los resultados de la encuesta, son mucho más de 30 o 40% los vecinos que están en condiciones de aportar su cuota sin menoscabo de la satisfacción de sus necesidades básicas.

De este modo si, por un lado, la falta de cooperación de una parte muy significativa de los vecinos se trata de justificar por los "malos manejos" y la "desconfianza" hacia la administración, así como por la escasez de recursos y, por el otro lado, las soluciones y mejoras derivadas de un apoyo externo políticamente motivado, que no puede ser sino esporádico pues se basa precisamente en coyunturas políticas, al mismo tiempo que tienden a politizar la gestión de la unidad habitacional, seguramente contribuyen a

[11] Señora Azucena.

reforzar la visión que muchos vecinos parecen tener de que lo que está en juego en el interior de la unidad no es algo que les atañe pura y exclusivamente a ellos, en cuanto propietarios en condominio.

De allí que frente a la politización de la gestión vecinal se plantee como alternativa su privatización a través de una administración profesional:

> ...yo sugerí, y no nada más yo sino también mucha gente de este edificio y de varios otros, un fideicomiso. Y en el momento en que solicitamos el fideicomiso, la administración se paró de punta y luego dijo que no se podía... Lo más importante, como sugerencia, para poder solucionar todos los problemas que tenemos en la unidad, sería que se formara un fideicomiso y eso solucionaría todos nuestros problemas de seguridad, de limpieza, de administración e incluso todo lo que abarca la ley de condominios. (...) La mayoría de los vecinos está de acuerdo con el fideicomiso, aunque nos salga más caro. Eso nos daría todos los servicios y no tendríamos que estar echándole la culpa a fulanito, a perenganito o a merenganito. Aquí toda la unidad cooperaría, la administración tendría menos problemas, no tendríamos nada que ver con cuestiones políticas...[12]

Tenorios II

Aunque contiguo a Tenorios I, Tenorios II es y funciona como un conjunto habitacional independiente. Su escala reducida, un total de 106 departamentos, la inexistencia de equipamientos colectivos y la simplicidad de su diseño, que reduce las áreas comunes a unas cuantas pequeñas áreas verdes contiguas a los edificios, una pequeña área verde compartida por todo el conjunto, los estacionamientos y las áreas de circulación dentro de los edificios, reduce los servicios compartidos al gas, la iluminación, mantenimiento y limpieza de las áreas comunes y vigilancia.

Actualmente, la gestión vecinal de Tenorios II adopta una modalidad de administración no formalizada, basada en la figura de un vecino administrador, ya que, aunque se procuró que exis-

[12] Señor Jaime.

tiera un representante por edificio que cobrara las cuotas y se coordinara con el administrador general, no se logró. De acuerdo con el administrador:

> Se trató de organizar por edificio y que cada edificio tuviera un representante que cobrara las cuotas y tratara con el administrador general. En este edificio, por ejemplo, nos arreglamos para ponerle la loseta a las escaleras, nos cooperamos para que nos pinten periódicamente, ponemos una persona para que haga la lectura del gas y la persona que no quiere pagar le cortamos el gas y no falla; si hay un desperfecto nos ponemos de acuerdo entre todos y se arregla. En otros edificios no tienen organización porque no se pueden ver, traen chismes que hacen que tengan distanciamientos.

Los gastos de mantenimiento y vigilancia se solventan con una cuota de 31 nuevos pesos mensuales, y el consumo de electricidad correspondiente a la iluminación de áreas comunes y el funcionamiento de la bomba de agua está incluido en los recibos domésticos:

> El señor (el administrador) tenía muchos problemas con los pagos del alumbrado de afuera, arregló para que a todos los usuarios de los departamentos nos llegue una cuota, era otro recibo que se paga y la gente no pagaba y eran millones que se acumulaban.[13]

Como hemos señalado a propósito de la evaluación urbana de Tenorios II, el estado general de conservación de la unidad es bueno y, lo que constituye un indicador positivo respecto tanto de las condiciones de seguridad internas imperantes como del manejo de los estacionamientos (los cuales suelen ser objeto de disputa), no se observan dispositivos destinados ya sea a proteger los vehículos o a evitar la invasión de los estacionamientos. Las entrevistas realizadas permitieron constatar que esta situación se debe a que, al menos comparativamente, en Tenorios II se han logrado ciertos acuerdos mínimos en torno al manejo y conservación de las áreas y servicios colectivos que, más allá de la inevita-

[13] Señora Aurora.

ble falta de pago de la cuota de mantenimiento por una parte de los vecinos, funcionan en buena medida, aunque con altibajos:

> En una época que faltó el dinero todos salían a barrer, entonces se apretó para que pagaran nuevamente y allí la vamos llevando.[14]

> Tenemos la mesa directiva, se cambia cada año, pero como en todas las unidades, tenemos problemas; algunos no quieren pagar, algunos no están conformes con lo que se paga, otros no quieren pagar porque dicen que Infonavit se encarga de eso, pero yo creo que Infonavit ya no tiene nada que ver con nosotros. En el edificio estamos bien, hay un representante.[15]

> Si mucha gente no da (la cuota) se atrasan los pagos y se quita la vigilancia, la quitaron varias veces. O hay gente que renta y no colabora.[16]

Precisamente de acuerdo con el administrador, el principal problema es el económico, es decir, la falta de pago, ya que mucha gente se atrasa varios meses y de los poco más de 100 vecinos, sólo 70 colaboran regularmente con su cuota:

> En el mes de enero pagaron 56 recibos, en marzo 36, febrero 60, en éste (abril) menos de 60, así se van cubriendo los gastos que se puede.

Como quiera que sea, estos niveles de aportación de la cuota de mantenimiento resultan notablemente superiores a los que se pudieron constatar en otros conjuntos en los que se ha establecido (15% en Santa Fe, 30 a 40% en Tenorios I).

En Tenorios II ya no se cuenta con la cuota de 1% y, al igual que en otras unidades, los fondos correspondientes están vinculados a la prácticamente inevitable historia de los "malos manejos" de las administraciones anteriores:

[14] Señor Jorge O., administrador.
[15] Señora Aurora.
[16] Señora Norma.

> Me enteré, no sé si sea cierto, necesitaríamos sacar los papeles, que la administración pasada se llevó dinero. Nosotros que trabajamos en Infonavit nos dimos cuenta que se llevó bastantito dinero. Siempre decía el señor que sacaba de su bolsa y se me hacía ilógico... Estuvo 4 o 5 años de administrador, supe que se llevó como 19 millones (...) el 1% no se recoge, lo único que damos es la aportación del mantenimiento.[17]

> Hubo muchos problemas con la antigua administración. Según sé, cobró un dinero que Infonavit pagó, pero no sé cuántos millones que debió entregar a la unidad y no entregó y no hizo nada, nada más nos endrogó. Aparentemente entregó cuentas pero no están bien.[18]

De modo que, a pesar de su reducida escala y estado de mantenimiento relativamente satisfactorio, Tenorios II no ha estado exento del problema del manejo dudoso de los recursos ni junto a una participación vecinal escasa, los arreglos actualmente vigentes para la gestión del conjunto dejan de manifestar cierto grado de precariedad, dados los limitados recursos disponibles:

> La gente que se quiere hacer cargo, es mucha responsabilidad, tiene que tener un tiempo para atender las necesidades, no tienen el tiempo. Tienen ganas, pero la demás gente no ayuda. (...) (La participación). Es muy baja, muchas veces no tienen las posibilidades para aportar lo del mantenimiento, es un problema de aporte, hay gente que gana el mínimo y se ve imposibilitada. Es poca la gente que va a las reuniones, como el 40%; yo soy de los que no van; no es que no me interese, pero muchas veces es para estar alegando cosas que no veo tan importantes.[19]

> Hay vigilancia de 7 de la noche a 7 de la mañana... es que no quieren cooperar, pagábamos 31 pesos, ahora 30, son 112 departamentos y muchos se quejan porque dicen que es mucho dinero; no sé cómo se hará con el vigilante, también barre él mismo. Las bombas de agua han estado fallando mucho, son dos para toda la unidad.

[17] Señora Norma.
[18] Señora Aurora.
[19] Señora Norma.

> Las han mandado a arreglar tres veces, pero ya se necesita que las cambien, se echan a perder por varios días y nos quedamos sin agua.
>
> (La participación de los vecinos) no es muy buena, casi no participan, no ayudan o apoyan a la administración. La mayoría no asiste a las asambleas, por todo lo que nos han hecho con la administración anterior, la gente es escéptica. El antiguo administrador ya se fue, renta sus dos departamentos, los dos se los dieron en el Infonavit.[20]

En suma, en Tenorios II, en alguna medida, la simplicidad del diseño, el reducido tamaño, y la ausencia de bienes y servicios colectivos cuya gestión resulte compleja y de mantenimiento costoso explica que, a pesar de la relativa precariedad de los arreglos existentes, los problemas no pasen a mayores. En todo caso, un aspecto que el caso de Tenorios II pone de relieve es que, más allá de la problemática social y contextual presente en conjuntos más grandes y complejos, resulta evidente que una parte de los beneficiarios del Infonavit no puede o no quiere asumir, o al menos percibe confusamente, las obligaciones derivadas de su estatuto de propietario que, por serlo en una situación objetiva de propietario en condominio, implica asumir los costos de bienes y servicios que no son públicos sino colectivos y, al mismo tiempo, privados.

3. Santa Fe: un conjunto en un entorno problemático

Presentación general

Con sus 1 246 viviendas, de las cuales una tercera parte son unifamiliares y el resto multifamiliares, el conjunto habitacional Santa Fe, localizado al poniente del Distrito Federal, en una zona de colonias populares irregulares de la delegación Álvaro Obregón, cuenta con una población que puede ser estimada en alrededor de 5 500 habitantes. Santa Fe, aunque con niveles de ingreso un poco inferiores a los correspondientes a Tenorios I y II, compar-

[20] Señora Aurora.

te con ellos la característica de albergar una proporción significativa de población correspondiente a sectores medios. Al igual que los otros conjuntos estudiados del Distrito Federal, los obreros constituyen una pequeña minoría de su población.

De acuerdo con los indicadores resultantes de la encuesta, 80% de la población de Santa Fe está formada por la población original del conjunto. El índice de arrendamiento de vivienda resultó bajo, ya que sólo 5% de los habitantes encuestados señaló rentar o tener prestada la vivienda que habita. Por otra parte, se registra una actividad importante de compra-venta de viviendas, ya que si el tiempo de residencia promedio en el conjunto resultó de 8.1 años, 15% de los entrevistados declaró haber comprado su vivienda a un particular.

Evaluación urbana

Integración a la vida urbana

Santa Fe-Infonavit, mejor conocido como Belén, es un conjunto con problemas inherentes a su localización. Por un lado, aunque es una unidad ubicada en una zona donde se desarrollan varios conjuntos habitacionales para población de las mismas características socioeconómicas —como la unidad Santa Fe del ISSSTE—, en un ambiente más inmediato está rodeado por colonias de condición bastante precaria, cuya población accede peatonalmente a ellas a través del conjunto aunque éste está bardeado, lo que genera un medio físico deteriorado e inseguro. Por otro lado, su localización en una zona de minas de material, con excavaciones anteriores y la consecuente pérdida de resistencia y firmeza del suelo ha generado inseguridad técnica en el terreno y hundimientos de las viviendas, principalmente en la parte baja del conjunto.[21] Para completar el cuadro problemático, debe señalarse que

[21] Según informes de los vecinos, el Infonavit ha pagado a los afectados por los hundimientos del terreno indemnizaciones temporales (correspondientes a una cuarta parte del valor de la vivienda) y propuestas de reubicación; la gente no ha desocupado las viviendas.

la colindancia del conjunto con un pozo de aguas negras al aire libre genera malos olores e insalubridad.

La única condición que parece favorable al conjunto es la buena accesibilidad. Se accede vehicularmente a él desde el Periférico sur por la avenida Camino Real de Toluca, único acceso vehicular, pues la calle L.G. Urbina que delimita el conjunto por su parte baja, aunque está pavimentada, sólo permite acceso peatonal al mismo.

Elementos de la estructura urbana del conjunto

Características del terreno y planteamiento general. La pendiente de aproximadamente 30%, en sentido norte-sur, del terreno donde se ubica el conjunto constituye otro problema insalvable ya que en época de lluvias genera inundaciones y derrumbes que afectan la parte media y baja del conjunto, obligando a los derechohabientes a recurrir a la construcción de bardas en el perímetro de su predio —de 40 cm de alto—, que funcionan como muros de contención.

En términos de diseño urbano, se trata de un conjunto de tamaño medio, cerrado y bardeado, con viviendas dispuestas en 15 grupos. El sembrado de los edificios, que están dispuestos de manera escalonada, se adecua a la topografía accidentada del terreno. Esta distribución define tres zonas —alta, media y baja. Cada una de las agrupaciones de vivienda en estas zonas se denomina *régimen de propiedad* y se comunican entre sí a través de andadores, áreas verdes y una gran área libre (véase plano 2 en la segunda parte).

Accesos y vialidad interna. El diseño inicial del conjunto cuenta con acceso y salida independientes, localizados en los dos extremos que dan a la calle Camino Real de Toluca. Actualmente el acceso vehicular se ha cerrado —funciona sólo peatonalmente—, conservándose sólo la salida como punto de ingreso y egreso de los vehículos al conjunto habitacional, cuya vialidad interna es clara, constituida por un circuito de doble sentido, adecuado a la topografía, sobre el cual se localizan los estacionamientos en forma de batería; desde estos últimos se accede a las zonas de vivienda en distancias óptimas (entre 20 y 50 metros), por medio de andadores

dirigidos hacia puentes peatonales que conducen a las zonas medias de los edificios, desde donde se distribuye a las viviendas por medio de un cubo de escaleras.

La circulación peatonal interna se logra por medio de andadores bien mantenidos que, debido a las fuertes pendientes, son bastante solitarios y demasiado largos para los habitantes de las viviendas localizadas en la zona media-baja y baja del conjunto; esta situación, que genera inseguridad para los transeúntes en las horas de la tarde y noche, se agudiza porque los andadores son el paso hacia las colonias localizadas en la parte baja del conjunto y dan salida a otros accesos provisionales localizados en la parte media-alta del mismo.

Espacios abiertos. Los espacios abiertos corresponden a las áreas verdes, cuyo mantenimiento varía según su localización y tamaño.

Las áreas verdes ubicadas junto al acceso a las viviendas son las que se encuentran en mejor estado, porque los habitantes de la planta baja se apropian de ellas y las protegen con rejas y mallas metálicas. Se trata de pequeños espacios de proporción alargada que no constituyen ejes de paso sino únicamente de acceso a las viviendas dúplex lo que los convierte en zonas muy controladas y de uso privado. Por el contrario, las áreas verdes que por sus características topográficas se encuentran separadas del contacto directo con el acceso a la vivienda (se accede a ellas por medio de puentes), corresponden a pequeños barrancos de hasta ocho metros de altura que nadie puede cuidar, por lo que presentan un mayor deterioro.

Los espacios abiertos más deteriorados son, sin embargo, un espacio verde mayor y los pequeños espacios sobrantes. El primero, localizado en la zona central del conjunto, se encuentra prácticamente abandonado porque, por su tamaño, no puede ser protegido por los habitantes de las viviendas inmediatas, ni permite el control visual de los adultos desde las viviendas para ser usado como área recreativa infantil. Los pequeños espacios sobrantes, por su parte, suelen tener fuertes pendientes y localizarse en las zonas posteriores o laterales de las viviendas, por lo que son fácilmente abandonados o usados como basurero.

Vivienda. A pesar de que todas las edificaciones tienen el mismo acabado (bloques de concreto pintado), el mantenimiento varía según la localización: los multifamiliares localizados en la zona de acceso sobre la avenida Real de Toluca son los únicos que han recibido mantenimiento reciente; el resto de las edificaciones en la unidad presenta un aspecto heterogéneo, en general descuidado.

Equipamiento urbano. El equipamiento urbano parece no haber contado como parte de la ejecución del proyecto, porque, a excepción de un salón de usos múltiples localizado en la parte alta del conjunto y utilizado como centro de apoyo a la comunidad, el área destinada —en el diseño— al equipamiento recreativo ha quedado fuera de la barda que delimita el conjunto convirtiéndose en un basurero. Esta situación ha generado que los niños tengan que jugar en la vía vehicular, y que se haya improvisado un área comercial —localizada en la parte alta del conjunto— que, con edificaciones autoconstruidas, da servicio de pollería, tortillería, papelería y venta de productos de primera necesidad.

Transformación de la imagen del conjunto y cambios en los usos del suelo. En el conjunto Santa Fe, a diferencia de lo que ocurre en los otros conjuntos analizados, no se notan cambios en el uso del suelo en las viviendas localizadas en planta baja. La forma en que se han resuelto los accesos a los edificios —arriba del nivel del suelo— no propicia tales transformaciones, pues este diseño evita refuncionalizar los espacios inmediatos a la vivienda. La única parte del conjunto donde se perciben transformaciones de éstos, por medio de ampliaciones sobre las áreas verdes, es en los grupos de vivienda dúplex localizados en la parte baja del conjunto donde el terreno es menos inclinado y se accede a las viviendas a nivel de tierra. Tampoco predomina la transformación de la imagen urbana, ocasionada en otros conjuntos por la presencia excesiva de rejas de seguridad en los acceso a los edificios.

Problemas de la gestión

Estructura formal de la organización vecinal

El conjunto Santa Fe-Infonavit está organizado administrativamente en 15 regímenes de propiedad[22] que varían de acuerdo con el número de viviendas: desde 15 a 116. En teoría, cada régimen tiene un representante ante la administración general.

Una primera aproximación al análisis de la información recabada revela dos versiones diferentes en lo que al funcionamiento de la administración se refiere. La administradora señala que cada régimen tiene una mesa directiva que cuenta con un representante, un administrador, un tesorero, un representante de vigilancia y vocales encargados de coordinar con ella los asuntos particulares de cada régimen y los generales del conjunto. Sin embargo, la versión de los vecinos coincide en que existe una autonomía obligada por parte de los regímenes con respecto a la administración, e incluso de los edificios con respecto a los regímenes; así, cada uno de ellos soluciona sus problemas de forma individual:

> Desde que se entregaron las casas tienen problemas; donde vivimos hay una coladera que si se tapa empieza a salir el mal olor por el lavadero, por el fregadero, en mi casa, la azotehuela llena de suciedad porque el problema era de la parte de afuera. Se llamó al administrador para que pagara y se hizo de oídos sordos; que ayudara con las cuotas que se dan; los cuatro señores de la parte de abajo pagaron el plomero para que viniera a destapar; había trapos, toallas femeninas, pañales. No hay comunicación con el administrador.

> ...hicimos una junta anteayer porque no teníamos luz de la calle del alumbrado y tiene mucho que nos están cobrando, viene en el reci-

[22] El criterio seguido para la subdivisión del conjunto en regímenes por parte del Infonavit fue dar a cada régimen el mínimo de área libre de terreno, para evitar la colocación de barreras o muros por parte de los propietarios. Se dio como área neta de cada régimen la superficie de desplante, el núcleo de escaleras, los vestíbulos de acceso y las pequeñas áreas libres del terreno. Fuente: Infonavit, *La casa múltiple Santa Fe. Manual del propietario*, p. 19.

bo por mantenimiento de bombas, pero no teníamos servicio; mañana nos vamos a reunir para ver qué solución se toma.

Ya arreglaron la luz por parte de nosotros [los del régimen], tenemos que dar no sé cuánto, mañana nos dicen.

Los vecinos consideran que las mejoras llevadas a cabo por la administración se localizan especialmente en la zona donde vive el administrador de turno:

Abajo es la parte olvidada de la unidad, el administrador vive arriba, el pasto es para arriba, la luz es para arriba, la unidad siempre está sucia, hay un solo barrendero y sólo barre arriba. No se hace ninguna mejora para los regímenes de abajo.

Y en algunos testimonios se subraya que las mejoras al conjunto las llevan a cabo instancias políticas externas a éste, lo cual las condiciona a momentos coyunturales y a relaciones políticas.

En cuanto a lo que la gente ve que falta dentro del conjunto, es una buena administración, los edificios fueron pintados por el PRI en la campaña de Colosio, con la muerte de Colosio se dejó de pintar.

En lo que respecta a los ingresos percibidos por la administración para los gastos —según la propia administradora—, actualmente se recibe el aporte de 1% de aproximadamente 10% de los derechohabientes de la unidad; además de este dinero, existe la solicitud de una cuota mensual de 20 nuevos pesos por vivienda, pero de los hogares que viven en el conjunto, sólo 15% paga —según la administración—; el dinero se utiliza para pagar la limpieza, el camión de la basura y el encargado de la puerta del agua; sin embargo:

Hay gente que tiene 6 y 7 años viviendo en el conjunto y no ha pagado, y la gente que paga ya está cansada porque si ve que no mejora, para qué sigue pagando, para qué pagar un servicio que no se da. Antes hubo buena administración, había control, ahora no tenemos vigilancia porque no hay presupuesto para pagarla.

Existe una clara muestra en el discurso de los vecinos de desconfianza hacia la administración; se argumenta reiteradamente la falta de claridad en el manejo del dinero, no sólo como problema administrativo, sino también como el más importante en la unidad, ya que justifica la apatía y la falta de colaboración por parte de los vecinos en cuanto al mantenimiento de la misma. Es frecuente encontrar frases como:

> Cuando la gente pregunta por el 1% ....hum [expresiones de burla], se supone que con ese dinero llenaron de arbolitos la unidad.
>
> El que salió se llevó todo y no hizo nada y se fue de la unidad.
>
> El administrador anterior hizo la zona comercial, con el objetivo de que con el dinero generado por las rentas se iban a pagar los gastos de mantenimiento de la unidad y ya no se iban a pagar cuotas. La gente no sabe ni cuánto se cobra por las rentas y continúa la solicitud de las cuotas; las combis que están adentro también pagan...
>
> ...la pintura la había regalado la delegación o no sé quién, ya se terminó, se paró y nos están pidiendo un millón por departamento, nada más fuera, son 16 departamentos en el edificio, a un millón...

De esta manera, la relación de los vecinos con la administración es lejana, y la participación vecinal se considera escasa tanto por parte de los vecinos como de la administración. Cabe mencionar que los derechohabientes no hacen nada por remediar esta situación; se resignan a ella —como frente a la corrupción imperante—, y no hay iniciativas de protesta organizada ni de participación orientada a cambiarla; de hecho, en los casos en que los usuarios han participado o pretendido indagar sobre las finanzas de la unidad, han terminado por no regresar, pues se les considera poco gratos:

> Hubo un tiempo en que iba a las juntas, preguntaba y no estaba de acuerdo con muchas cosas, luego enseñaban copias fotostáticas de recibos, nunca enseñaban el recibo original; entonces yo empecé a decirles que nos enseñaran el recibo original y entonces toda la punta de gente elegante que son ellos me dijeron que ya no fuera a las

juntas. Dije yo, ahí nos vemos, está claro que hay algo sucio bajo el agua, ya para qué le muevo (Rosaura).

En este sentido, parece que la lógica de funcionamiento administrativo fuera precisamente desalentar la participación de los vecinos; posteriormente la situación se convierte en un búsqueda de culpas y no de soluciones:

...hemos dejado de dar las cuotas por lo mismo, que no hemos visto por parte de la administración eco en muchas cosas, hay basura...

Cabe mencionar que, cuando se presenta en menor medida la participación formal por parte de los vecinos, ésta se acompaña de contactos políticos y de grupos de poder (el partido oficial o los programas de gobierno). Esta carta de presentación es objeto de un rechazo inmediato por parte de los vecinos:

...a veces la gente es muy testaruda y no entiende lo que les ofrecen. Como esta vez que nos estuvo dando la pintura regalada la delegación, hay quienes se negaron incluso a que se pintaran sus departamentos. (Señor Julio, presidente de Solidaridad obrera y jefe de un régimen).

Visión problemática de la unidad

A partir de la problemática establecida en torno a las instancias organizativas, la concepción negativa que tienen los vecinos de la misma y la dinámica de desinterés y divisionismo persistente entre los administradores y los vecinos, podemos mencionar que los problemas en el interior del conjunto se presentan también bajo estos dos puntos de vista diferentes. Para los vecinos el problema radica en la falta de capacidad de las administraciones anteriores para enfrentar los problemas de la unidad y, consecuentemente, las quejas se concentran en: *1*) la falta de claridad con respecto a los dineros pagados a la administración y la falta de pago de las cuotas por parte de los vecinos; *2*) la falta de agua porque se queman las bombas; *3*) los deslaves en época de lluvia; *4*) la insalubridad que genera el registro de abajo que es del desagüe de toda la unidad, ya que con las lluvias se tapan las coladeras y se sale el

agua;[23] *5*) la pérdida de agua de la cisterna por periodos largos; *6*) la falta de vigilancia y la inseguridad generada por la presencia de droga entre los jóvenes, que ha conducido a violaciones y robos de vehículos y autopartes;[24] 7) la falta de mantenimiento de las áreas libres y los espacios colectivos y la utilización de los mismos por gente externa a la unidad, que rompe botellas y tira basura. Este problema también se genera por zonas:

> Los de arriba hasta en carro bajan a tirarnos basura y la basura viene diario. Aquel baldío era un basurero, y;

8) la apropiación de las áreas comunes, principalmente de los estacionamientos:[25]

> ...hay quienes no tienen coche y se agarraron hasta tres lugares, hay gente que viene de fuera, que no vive en la unidad y viene a dejar aquí su coche y no hay quien les diga nada.

La apropiación de las áreas verdes inmediatas a las viviendas no se considera un problema, ya que casi nunca provoca reclamos por parte de los vecinos; se menciona que la apropiación de los jardines es positiva porque sólo así se pueden cuidar: sin embargo también se comenta:

[23] El problema de sanidad ambiental fue denunciado principalmente por las viviendas localizadas en la zona baja del conjunto, que son las afectadas más directamente, pues se encuentra el "drenaje que sale de la unidad a la parte de afuera, abajo, lo destaparon y toda el agua sucia pasaba por la avenida, el olor era tremendo, ese drenaje está abierto, hay una laguna, la delegación hizo un hoyo que es un foco de infección en una zona habitacional".

[24] El vandalismo presente en la unidad se relaciona con el que la unidad sea punto de paso para las colonias populares: "bajan bandas y se pierden en la madrugada por la puerta de acceso de abajo; el problema es que caminando, en los pasillos deshabitados, chavitos de 15 y 17 años te quieren asaltar y robar o violar a las mujeres".

[25] Los habitantes de la unidad no saben exactamente cuántos estacionamientos le corresponden a cada uno; suponen que por departamento debe haber uno o dos lugares, pero al haber personas que tienen 5 o 6 carros, ocupan lugares que no les corresponden; se ha optado por colocar cadenas a los lugares de estacionamiento y se han generado problemas llegándose hasta los golpes y los balazos; las personas también protegen sus carros por medio de jaulas.

> Los de las viviendas dúplex se adueñan y han bardeado y nosotros no tenemos nada, se supone que es de todos. Nosotros tenemos ese pedazo ahí, pero no hemos hecho nada por arreglarlo, convivir, están descuidados.

Los problemas de la unidad, desde el punto de vista de la administración, son de otra índole, si bien coinciden con los vecinos en la falta de cooperación de los condóminos, en el pago de las cuotas, la falta de vigilancia, la drogadicción, el alcoholismo y los robos por parte de los adolescentes de la unidad, ponen énfasis en aspectos más estructurales, técnicos y administrativos de la misma, como son: la mala calidad del terreno, los hundimientos en la colonia aledaña Arturo Martínez que afectan la unidad, y la presencia de minas y cuevas que atraviesan la cuarta parte de la misma. Mencionan, contrariamente a los vecinos, que no hay problemas de agua, aunque sólo funciona una de las tres bombas, y que se trata de una unidad limpia, ya que el camión de la basura pasa todos los días.

Estas diferentes visiones acerca de la problemática del conjunto generan, por supuesto, respuestas y preocupaciones que se canalizan por diferentes vías.

Como hemos visto, de acuerdo con los testimonios obtenidos, los problemas de la unidad Santa Fe parecen tener dos fuentes fundamentales: la insatisfacción generalizada con las formas de administración del conjunto, aunada a las dificultades para actuar cooperativamente en el contexto de la propiedad en condominio y la influencia negativa del contexto urbano en el que está situado el conjunto. Por otro lado, de acuerdo con los resultados de la encuesta, el disgusto y la insatisfacción con el conjunto habitacional, que en Santa Fe presentó, junto con Iztacalco, uno de los niveles más elevados, aparecen en este caso muy vinculados a las características de la vivienda anterior.

Si en conjunto 83.3% de los entrevistados declaró que le gustaba el conjunto habitacional, sólo 66.7% de los que provienen de una vivienda buena, de acuerdo con los indicadores proporcionados por la encuesta, declaró que le gustaba.

Las diferencias también se mostraron marcadas a este respecto entre los que habitan en vivienda multifamiliar, que respondie-

ron positivamente en 77.5% de los casos, y los que habitan en vivienda no multifamiliar, que lo hicieron en 95% de los casos.

Al igual que en los demás conjuntos, los porcentajes de satisfacción con la vivienda resultaron significativamente mayores que los correspondientes al conjunto habitacional: 93.5% de los entrevistados declaró que su vivienda le gustaba. Pero nuevamente se presentaron diferencias significativas según el tipo de vivienda: 100% de los que habitan en una vivienda no multifamiliar contra 90% de los que habitan en vivienda multifamiliar.

Como hemos visto, de acuerdo con los testimonios, uno de los problemas más serios de Santa Fe es el de la seguridad. Esto se reflejó en las respuestas acerca de lo que más les disgustaba del conjunto. 40% de los entrevistados se refirió a la seguridad y, a diferencia de lo que ocurrió en los restantes conjuntos, un alto porcentaje, 23.3%, se refirió en el mismo sentido a la administración, en tanto que los equipamientos y servicios sólo fueron mencionados como factor principal de disgusto en 8.3% de los casos, y las relaciones vecinales en 11.7 por ciento.

Entre los otros factores de disgusto, la falta de vigilancia apareció con una frecuencia inusitada, 26.7%; también los problemas sociales, mencionados por 13.3% de los entrevistados, ocuparon un lugar significativo, pero considerablemente más reducido que en Iztacalco y Valle de la Hacienda.

En lo que se refiere a la pregunta acerca de lo que más le gusta del conjunto, se presentó también la paradoja relativa a la seguridad, ya que la mencionó 38.3%. Como en Iztacalco, hubo diferencias marcadas en la respuesta entre quienes habitan en diferentes tipos de vivienda. Aquellos que viven en una vivienda no multifamiliar, mencionaron, en 50% de los casos, la seguridad como lo que más les gusta del conjunto; quienes habitan en vivienda multifamiliar sólo la mencionaron en 32.5% de los casos.

En correspondencia con los problemas de seguridad existentes, cabe mencionar que 55% de los entrevistados declaró haber empeorado en este aspecto al cambiarse a vivir al conjunto, y sólo 15% dijo haber mejorado. La mayor percepción de mejoría se situó en relación con el comercio y los servicios; 55% de las respuestas señalan mejoría, y el gasto, con 48.3 por ciento.

La participación de los vecinos

Cabe mencionar que, a pesar de la falta de colaboración con la administración central, los usuarios llevan a cabo su propia gestión sobre los aspectos que afectan directamente su vivienda, como el mejoramiento o mantenimiento de los servicios de agua, gas, luz eléctrica, y los espacios inmediatos a las viviendas, como coladeras tapadas, deslaves de tierra, y ciertas zonas verdes inmediatas a los estacionamientos. Enfrentar los problemas que atañen directamente a un grupo de viviendas supone la posibilidad de cohesión debido a la obligatoriedad de la sobrevivencia en la mayoría de los casos, y de la convivencia en los menos:

> Algunos departamentos están junto a la coladera, el agua se sale por la parte de abajo, y a la gente [afectada] le toca ponerse de acuerdo para arreglar los problemas que se generan.

> La gente de las plantas bajas es la que sale a barrer y regar las plantas y los pastos; la gente de los demás pisos no colabora para nada.

Así, en el sentido de la gestión, se pueden mencionar varias actitudes por parte de los usuarios: si bien los vecinos le dan algún tipo de solución al problema de los servicios o a otros que afectan de manera inmediata el funcionamiento de sus viviendas (como son las cañerías tapadas y el drenaje), en ningún caso lo consideran una obligación propia sino de la administración que, al no ser resuelta, queda a cargo de ellos; esta actitud supone una falta de compromiso real respecto del mantenimiento de sus viviendas, y sólo se actúa en forma directa cuando las llamadas de auxilio a la administración no reciben respuesta:

> En época de lluvia, problemas de inundación. Le dijimos al administrador pero se hizo [...] Los cuatro de la planta baja de este edificio mandamos a poner una barda como de 40 cm porque el agua baja y se inunda, las coladeras no tienen buena fluidez y es un río de suciedad y olores, el agua baja, eso es problema del conjunto, no de nosotros.

Con respecto a los espacios comunes se asume también una doble actitud dependiendo de las características de los mismos.

Cuando puede, la gente se apropia de los espacios que prestan un servicio o una mejora directa a la vivienda, lo cual justifica "mejorar el espacio de manera individual", aunque los usos indefinidos generen problemas, como es el caso de los estacionamientos. Aquellos espacios que no pueden ser usurpados —como las grandes áreas verdes— no son objeto de atención por parte de los vecinos y se consideran responsabilidad de la administración.

Cabe destacar que la indefinición de espacios de uso individual —como son los estacionamientos— que han sido presentados como áreas comunes, ha generado problemas en la delimitación de los derechos por parte de los usuarios, pues imposibilitan la apropiación de los mismos, o generan desacuerdos en el momento en que ésta se hace efectiva.

En cuanto a la vigilancia, los vecinos consideran que ésta es competencia de la delegación, y que no ha podido ser asumida por la administración de un manera continua por los problemas de dinero y la falta de credibilidad en el manejo del mismo.[26] Así, aunque los vecinos manifiestan la intención de adoptar alguna iniciativa respecto de la situación de inseguridad, no han hecho hasta el momento nada concreto:

> La vigilancia es competencia de la delegación, aunque sea privado [el conjunto]. Para esta situación, se ha pensado incluso en crear grupos y vigilar en la noche para evitar robos; antes eran constantes, 3 o 4 veces por semana nos robaban los carros, rompían cristales para sacar estereos, se llevaban llantas, salpicaderas, lo que pudieran. Yo estaría dispuesto a cooperar hasta económicamente pero que diera resultados; hoy en día mucha gente no aporta ni una cuota porque no dan resultados; sería bueno el trabajo voluntario.

En lo que toca a la gestión de los servicios, podemos mencionar que la mayoría de los usuarios tiene solucionados los servicios básicos de manera individual; 90% tiene teléfono particular y existen alrededor de 30 teléfonos públicos dentro del conjunto;

[26] En alguna administración anterior se logró tener una vigilancia privada, pero tuvieron que quitarla porque no se pudo pagar. Actualmente todavía se les debe dinero.

cabe mencionar que, aunque los usuarios declararon que éstos no funcionan, durante el trabajo de campo se probaron varios de ellos en diferentes zonas del conjunto y todos funcionaban.

En lo que se refiere al gas, se presentan varios tipos de soluciones. La mayoría de los edificios tienen tanque estacionario, y mientras algunos residentes cuentan con medidor individual y pagan lo que cada uno consume, en otros edificios se paga una cuota fija por persona cada 15 días, lo cual genera descontentos porque se asegura que en otros departamentos se consume más gas.

Respecto del agua existen diferentes versiones: algunos vecinos dicen que es difícil que falte el agua, y otros que carecen de ella; esta diferencia de opinión parece estar relacionada con la localización de las viviendas dentro del conjunto y con el funcionamiento de las bombas del agua por zonas.

El transporte es bueno, la recolección de basura se hace de manera cotidiana y no tienen problemas con la energía eléctrica, que se paga de manera individual; en el recibo de luz se incluye el costo de la iluminación pública, prorrateada entre las viviendas.[27]

En suma, Santa Fe se presenta, en términos de la participación vecinal en la gestión de los bienes y los servicios colectivos y las formas de percibir el papel de cada uno en ella, un repertorio de los problemas y las nociones predominantes en casi todos los conjuntos. Muchas de las consideraciones válidas para el caso de Tenorios lo son también para Santa Fe: se trata de propietarios en condominio atrapados entre formas de autoadministración basadas en una administración no profesional y su propia percepción distorsionada de los intereses y cuestiones en juego, de las atribuciones de la delegación y de la falta de definición en su papel como autoridad política y administrativa.

[27] En la cuestión de la luz pública también se presenta un problema localizado territorialmente en la zona baja del conjunto: "las lámpara fueron arregladas hace poco, a veces no sirven. Ahora tienen lámparas, la bajada es la parte más peligrosa y menos iluminada".

4. Iztacalco: una identidad urbana conflictiva

Presentación general

La unidad habitacional Iztacalco que tiene 25 000 habitantes equivale a una ciudad pequeña pero aglomerada, en este caso en poco más de 74 hectáreas; es decir, con una densidad bruta de 319 habitantes por hectárea, que se puede considerar elevada pero excepcional en la ciudad de México. La unidad, que comenzó a habitarse en 1973, fue una de las múltiples respuestas de carácter modernizador al rápido crecimiento de la ciudad de México, y traía consigo también una propuesta no sólo arquitectónica, sino social y política: la de generar de modo masivo espacios habitacionales planificados para la clase trabajadora. Iztacalco es, pues, una pequeña ciudad de grandes edificios, con innumerables problemas internos.

Como vimos en la segunda parte del libro, la unidad Iztacalco constituye actualmente un conglomerado urbano con un perfil social predominantemente popular y una población que, si por una parte es en cierta medida resultado de la renovación de la población original, por otra está integrada de modo predominante por familias con una largo periodo de residencia en la unidad.

Evaluación urbana

Integración al contexto urbano

El conjunto Iztacalco se encuentra en una zona de conjuntos habitacionales con características socioeconómicas similares. Su localización dentro del área urbana es privilegiada pues se encuentra en una zona muy bien comunicada que cuenta con una amplia gama de servicios.

Las avenidas que delimitan la unidad (Canal de Tezontle, Canal de Apatlaco, Río Churubusco y Francisco del Paso), constituyen ejes viales primarios, lo cual significa que comunican diferentes sectores de la ciudad de una manera continua; consecuentemente, el conjunto habitacional Iztacalco tiene excelente accesibilidad

vehicular. Por otro lado, a excepción de Río Churubusco y parte de Canal de Tezontle, que cuentan con vías laterales que aíslan el carril de acceso controlado, las otras avenidas son riesgosas para el peatón, y hacen del conjunto un área continuamente expuesta al ruido automotor.

Es importante mencionar que al momento de realizar el trabajo de campo se estaba finalizando la construcción de una línea de metro que prestará servicio directo al conjunto y diversificará los medios de transporte disponibles.

Elementos de la estructura urbana del conjunto

Planteamiento general

Se trata de un conjunto abierto, pero que presenta algunos cerramientos al exterior por grupos de viviendas. Los dos grandes sectores que forman el conjunto están integrados por siete supermanzanas[28] en las cuales se distribuyen bloques de viviendas unifamiliares, dúplex, tríplex y multifamiliares, estructurados en espacios abiertos y equipamientos recreativos y sociales que carecen de una integración clara (ver plano 3, en la segunda parte).

Las viviendas se han distribuido por grupos alrededor de diferentes tipos de áreas comunes: lo que fuera un lago, pequeñas áreas verdes, plazoletas y estacionamientos; otras a lo largo de andadores en el interior del conjunto, o a lo largo de las vías vehiculares internas que delimitan el conjunto, como la avenida Tezontle.

Es pertinente mencionar que los tipos de vivienda se encuentran mezclados en cada supermanzana o sector y que no existe un esquema claro de organización, un perfil urbano ordenado y bien definido.

[28] El concepto de supermanzana se refiere a un grupo de viviendas estructuradas a partir de peatonales, áreas comunes y equipamientos por cada una de ellas; varias supermanzanas tienen un equipamiento de mayor escala para todo el conjunto.

El terreno

Se trata de un terreno relativamente plano que se encuentra dividido de oriente a poniente por el derecho de vía de las torres de alta tensión, lo cual define el diseño urbano del proyecto en dos sectores; arquitectónicamente, cada sector se ha resuelto en forma diferente, y espacialmente no parecen obedecer a un mismo planteamiento de diseño urbano. La presencia de las torres de alta tensión en la mitad del terreno, la separación del conjunto en dos sectores por medio de una gran área verde y una vialidad vehicular de doble sentido, y la escala manejada al respecto junto con las avenidas continuas dan la impresión de que se trata de dos conjuntos habitacionales independientes.

Accesos y vialidad interna

Al conjunto puede accederse por todas las vías que lo delimitan y desde diferentes puntos de cada una de ellas; en Apatlaco existen 13 accesos vehiculares; en Francisco del Paso, seis; en Tezontle, 13; y en Río Churubusco, uno que da a la calle de Girasol, vialidad interna que conduce a otros tantos accesos para los dos sectores del conjunto. La gran cantidad de accesos desde las vialidades primarias ha provocado que algunos de ellos sean clausurados por los habitantes, principalmente sobre Canal de Tezontle, en un intento inicial de control y debido a la imposibilidad de un control sobre los accesos, una excesiva construcción de jaulas para estacionamientos en el acceso de la calle Isla, desde la avenida Francisco del Paso.

Las vialidades internas y los estacionamientos se encuentran deteriorados, con muchos baches y jaulas de estacionamiento. Actualmente el número de vehículos rebasa la capacidad de los estacionamientos, lo que se advierte principalmente en las vialidades internas del conjunto y en las zonas de estacionamientos comunes, donde predomina la vivienda multifamiliar.

A las viviendas unifamiliares del conjunto se accede peatonalmente desde las vialidades primarias, y a los multifamiliares desde las zonas de estacionamiento por andadores delimitados por zonas verdes.

Los recorridos desde los estacionamientos hasta las edificaciones de vivienda varían entre veinte y cincuenta metros, lo cual puede considerarse óptimo;[29] los andadores dan también acceso a los equipamientos y a todo el conjunto habitacional, aunque para acceder a ciertos equipamientos, como escuela o centros comerciales, hay que atravesar la zona de cables de alta tensión y la calle Girasol, que separa físicamente el conjunto haciendo inseguro el paso de un lado al otro.

Espacios abiertos y recreativos

Los espacios abiertos son de varios tipos: áreas verdes, áreas recreativas, plazas, andadores y estacionamientos.[30]

Existen cuatro tipos de áreas verdes: frente a las viviendas unifamiliares, frente a las viviendas dúplex o tríplex, frente a los edificios multifamiliares, y otras áreas verdes mayores. En las viviendas unifamiliares se nota en la mayoría de los casos la apropiación del área verde por medio de ampliaciones en la planta baja de la vivienda.

La apropiación de las áreas verdes que están frente a los edificios se ha logrado mediante el cierre con bardas metálicas; en algunos casos se conserva parte del área verde combinada con zonas duras, que la mayoría de las veces se usan como estacionamientos cerrados, tendederos y bodegas.

El diseño de áreas verdes que separan los espacios de circulación peatonal de los multifamiliares ha favorecido la apropiación de las áreas verdes inmediatas, tanto de manera individual como colectiva, por los habitantes de un edificio. Otras áreas verdes no colindantes con las viviendas se encuentran, en general, en mal estado.

Los espacios recreativos están compuestos por lo que fuera un lago y ahora constituye una gran pista de cemento, canchas de basquetbol y plazas con juegos infantiles. A pesar de sus usos múl-

[29] La norma señala como distancia máxima entre zonas de estacionamiento y viviendas, ochenta metros lineales.

[30] Si bien los estacionamientos constituyen también áreas comunales, no se tratarán aquí, porque ya han sido estudiadas junto con las vialidades internas.

tiples, este espacio se ha vuelto problemático para los vecinos, sobre todo porque las bandas juveniles lo invaden por las noches. Las canchas de basquetbol se encuentran en una sección cuyo acceso da sobre la avenida Francisco del Paso, y son utilizadas con mayor frecuencia por los jóvenes que viven en esta sección del conjunto; no constituyen pues, una oferta real para todos los habitantes. Las plazas con juegos infantiles que se localizan en las partes centrales del conjunto están deterioradas y prácticamente sin juegos.

Las plazas, diseñadas como zonas de reunión, están formadas por grupos de tres o cuatro edificios; aunque generalmente permanecen limpias no tienen mobiliario urbano que las habilite como espacios reales de reunión, por lo que son utilizadas únicamente por los niños como área de juego.

Por último, el conjunto cuenta con diferentes tipos de andadores, desde zonas duras limitadas por áreas verdes, hasta zonas duras combinadas con árboles en buen estado y puentes peatonales. Su uso es frecuente y continuo, en general se encuentran limpios y a través de ellos se puede recorrer todo el conjunto.

La vivienda

Los tipos de vivienda que hay en el conjunto son: la unifamiliar, que ocupa un lote; la dúplex o tríplex, que permite alojar dos o tres familias en un mismo lote, y la multifamiliar, de cinco niveles, con departamentos de una planta.

Es importante resaltar que los tipos de vivienda se encuentran mezclados en los diferentes sectores del conjunto; en una sola supermanzana se pueden encontrar todos los tipos de vivienda; sin embargo, en el sector localizado entre las avenidas Tezontle y Girasol predominan las viviendas unifamiliares y dúplex, con una menor presencia de edificios multifamiliares, mientras en el sector localizado entre la calle Girasol y la avenida Apatlaco predominan los multifamiliares de cuatro pisos y los dúplex y tríplex.

El estado físico de las viviendas es bastante heterogéneo y podría diferenciarse según el tipo y según los materiales. Las viviendas unifamiliares tienen en general un mejor mantenimiento

que las otras y han sido objeto de una mayor inversión: pintura, cuidado de las áreas verdes, e incluso cambio de fachadas lo que da a algunas de ellas un toque personal.

Las edificaciones con mejores fachadas son los multifamiliares localizados en el sector II, cuyo acabado es en ladrillo aparente. Las edificaciones más deterioradas son las de concreto aparente con algunas de las paredes pintadas; estos mismos edificios cuentan, además, con un material acrílico en las zonas de servicio, que ha tendido a quebrarse y no ha sido reemplazado en la mayoría de los casos, presentando una imagen de deterioro.

Equipamiento urbano

El conjunto tiene un equipamiento bastante completo: el educativo se encuentra en el sector II y está compuesto por tres escuelas primarias, una secundaria, una especial y dos jardines de niños; en las áreas comerciales existe un consultorio del sector salud y dentro del conjunto se localizan algunos consultorios médicos y dentales particulares; hay dos centros sociales localizados en la zona I, en los cuales se desarrollan actividades de alfabetización, aeróbicos, dispensario médico, artes marciales, etc.; dichos espacios tienen una explanadas donde se realizan actividades recreativas pues cuentan con una cancha de basquetbol. Además hay pollerías, papelerías, establecimientos de comida rápida, bancos, cervecerías, correos, mercados, supermercados pequeños, dos plazas comerciales localizadas sobre el eje Río Churubusco y una iglesia localizada en la zona I.

Transformación de la imagen del conjunto y cambios en los usos del suelo

Varias viviendas localizadas en las plantas bajas de los multifamiliares de cinco pisos hacen uso del suelo como estéticas, consultorios médicos y dentales, y tiendas. Aunque existen dos zonas comerciales específicas dentro del conjunto y algunos locales comerciales diseñados en las plantas bajas de varios edificios multifamiliares, en un porcentaje considerable éstos se encuentran cerrados y sin uso, en tanto que continúa el cambio del uso del suelo

en las viviendas. Otro hecho que cambia la imagen de unidad del conjunto es la presencia predominante de herrería de seguridad en todas las ventanas de las plantas bajas y las diferentes soluciones de puertas en los accesos a los edificios; la colocación y abandono de malla en varias zonas de estacionamiento, al igual que la presencia de jaulas para los vehículos, principalmente en aquellas áreas que colindan directamente con las vialidades primarias que dan acceso al lugar.

Los cambios de los materiales en las edificaciones se presentan más –y casi exclusivamente– en las viviendas unifamiliares; en las demás suelen mantenerse los materiales de origen.

Finalmente, puede mencionarse que la mezcla de los diferentes tipos de vivienda sin un patrón de organización definido no permite reconocer, en la mayoría de los casos, diferencias significativas entre el deterioro de los distintos sectores, ya que viviendas dúplex recién pintadas pueden estar localizadas junto a multifamiliares muy deteriorados.

La gestión

Formas de organización vecinal

En la búsqueda de soluciones a los problemas existentes, Iztacalco cuenta con innumerables formas de manifestación política u organizativa, desde la pequeña, espontánea, "casi" natural y doméstica forma de organización por edificio, para la solución de aspectos operativos como es el pago del gas o el mantenimiento de los espacios comunes, hasta organizaciones partidarias que actúan como tales o a través de otras instancias, o bien administrativas, ligadas a la delegación o independientes. Diríamos que la unidad Iztacalco es un espacio urbano rico en la manifestación de expresiones políticas y organizativas, en el cual, paradójicamente, la "desidia" por el cansancio y la imposibilidad de articular propuesta alguna se ha constituido en la actitud predominante.

La unidad habitacional Iztacalco se organiza mediante el sistema de "autoadministración"; sin embargo, hubo algunos intentos de organizarse bajo el régimen de condominio, que hasta la fecha no ha sido aprobado por falta de quórum en las asambleas.

Como podrá suponerse, la autoadministración para 24 895 habitantes ha resultado complicada; uno de los vecinos comenta:

> Es muy difícil vivir en una unidad. No estamos con el régimen de condominio, sino de autoadministración que cuando no hay quién la dirija, es destructiva.[31]

La autoadministración en Iztacalco: el consejo de administración y el poder de la señora Torres. Los primeros intentos de organización de la unidad Iztacalco se remontan al inicio de la unidad (1973), cuando se logró constituir la primera junta de vecinos, experiencia que dejó una gran huella y marcó el sentido de las organizaciones subsecuentes.

> En 1973, cuando llegamos, se creó la primera mesa directiva de la junta de vecinos, con tan mala suerte que Rafael Díaz, el primer presidente, se fue en grande con los pesos, anduvo ofreciendo la Pepsicola, casas, se llevó un buen dinero y dejó abandonado al comité; a partir de entonces nadie cree en las mesas directivas.[32]

Posteriormente, el 23 de junio de 1981, a solicitud del Infonavit se creó la primera asociación civil (AC) para la administración del 1% de las aportaciones de los derechohabientes y el mantenimiento de la unidad. La AC fue creada por 99 años, y para efectos administrativos se constituyó un consejo de administración, conformado por los representantes de 55 secciones, los cuales nombraron una mesa directiva que funcionó un año. La elección de la segunda mesa fue imposible y este intento de organización fue el inicio de un largo periodo de ingobernabilidad, autoritarismo, desidia y anarquía.

> En 1980 o 1983 el Infonavit otorgó el 1% para mantenimiento de las unidades y se formó un comité para la consecución de ese dinero; se acabó el dinero pero quedó el comité dentro del cual estaba la

[31] Señor Cruzado, presidente del sector 3 ante la junta de vecinos. Unidad habitacional Iztacalco.

[32] Señor Cruzado.

señora Torres, pero como nadie supo de qué se trataba, ella se quedó como presidenta de toda la unidad, al menos todo el mundo la reconocía como tal. No hubo elecciones...[33]

La administración del 1% de las aportaciones de los derechohabientes establecido por el Infonavit suponía la constitución de una instancia organizativa con personería jurídica que pudiera administrar dichos fondos. Este proceso implicaba en principio procedimientos democráticos, porque el consejo de administración debía elegirse mediante el voto de los vecinos. Sin embargo, después del primer consejo de administración, la unidad cayó bajo un sistema de gobierno de hecho, avalado por las autoridades locales.

Ponga usted que haya durado un año; después del año, el acta constitutiva dice que deben nombrarse nuevamente representantes, o bien el mismo consejo podía hacer nombramientos. Esto nunca se hizo (...) El presidente original del consejo de administración... de repente desapareció, al igual que todos los administradores.[34]

La crisis de la original AC se debe, de acuerdo con la señora Martha, representante del sector Península, a la falta de coordinación entre la AC y el consejo de administración, y también a la actitud asumida por las autoridades delegacionales.

Esa crisis fue cocinada por las propias autoridades, porque el consejo de administración, desde donde yo lo veo, debe haber sido constituido para un punto específico. No como autoridad de la unidad, puesto que existía una asociación civil que tiene como vigencia 99 años. Esta AC es la que gestionó, por ejemplo, la lechería. Pero, como era una AC que no estaba ligada de alguna manera al gobierno o las autoridades de Iztacalco, a quien se le dio el poder fue al consejo de administración. El que creó el consejo de administración, que es por ley, es el Infonavit. Supongo que debe haber sido en una asam-

[33] Señor Cruzado.

[34] Señor Ricardo Ureste, secretario general del PARM del D.F. en derechos humanos; ha sido jefe de manzana y pertenecido al consejo vecinal de la AC como secretario.

> blea plenaria, puesto que así lo dice la ley de condominios, que debe elegirse con base en una asamblea citando a todos los vecinos y todo eso. Desde donde tengo conocimiento, desde que existe la unidad, nunca recibí un citatorio, por ejemplo, para asistir a elegir un consejo de administración.

De este modo, de acuerdo con el mismo testimonio, debido quizás a conflictos internos, el consejo de administración se fue disgregando y fue la señora Carmen Torres quien lo sustituyó en los hechos, concentrando el poder de decisión: otorga permisos para los puestos ambulantes y para la instalación de las ferias, actúa en general como una autoridad *de facto*, con el consentimiento implícito de las autoridades.[35]

El poder que fue asumiendo la señora Torres coincidió con el momento en que la falta de confianza y la desidia se apoderaban de la unidad y, de acuerdo con los vecinos, contó con el apoyo de las autoridades delegacionales. De acuerdo con la historia oral de los vecinos de la unidad, Carmen Torres, aprovechando el caos en la unidad, se apoderó de la autoridad y entabló alianzas con instancias oficiales, como la delegación, y político-partidarias, como el Voluntariado Nacional y el sector del comercio informal, cuidando así, desde todos los flancos, su autoridad.

> La señora Carmen Torres, que se adjudica como presidenta y que a veces viene a la unidad porque está tratando de irse, de quitarse el problema, era la secretaria de un administrador, pero personal; no pertenecía al consejo administrativo ni nadie la nombró. Esta señora se fue metiendo y en un momento, como todo se desbandó, ella se nombró presidenta de toda la unidad (el delegado en Iztacalco la apoyó, la ayudó mucho). La situación es que todo el dinero que había en caja, en el banco, la señora lo ha dispuesto como se le pegó la gana.[36]

> ...lo único que nos interesa es llegar al departamento a descansar, la gente no cree en ellos, nadie cree en nadie, estamos en la tierra de

[35] Señora Martha, presidenta interina del comité de solidaridad del sector Península, miembro del comité ejecutivo estatal y consejera nacional del PRD.

[36] Señor Ureste.

> nadie, cada quien se defiende como puede... Yo respeto a la señora Torres... tiene un grupo de choque con todos los tiangueros, en determinado momento llegan y la defienden porque ella ha autorizado algunas cosas por ahí y mantiene una buena amistad (vamos a llamarle "amistad") con los tiangueros; el error que ha habido es que todos quieren sacar a los tiangueros y la verdad sí se necesita esa gente, no tanto pero sí una parte del tianguis. La señora Torres ha sabido manejarlo con las relaciones que empezó a tener con la delegación, hizo amistad con el Voluntariado Nacional y ahora es uña y carne de la señora Cecilia (de Salinas de Gortari) y aprovecha esas circunstancias para hacer lo que está haciendo con esa parte de la unidad. Tiene dominado el Centro Social II.[37]

> Carmen Torres es reconocida ante su grupo, es decir, ante un grupo de personas que es directamente beneficiada por ese poder que representa Carmen Torres. Los vecinos, en el conjunto, no reconocemos definitivamente su autoridad (...). No es solamente si los vecinos le dan el poder o no. El problema es que es la misma autoridad quien le da el poder.[38]

De acuerdo con la versión de los vecinos, la señora Torres asumió la autoridad de la unidad e Infonavit le autorizó disponer de 1% para su administración. Este poder, cuentan los vecinos, se ha mantenido durante 15 años mediante el autoritarismo, al grado de la intimidación física en casos de oposición.[39]

De modo que el consejo de administración liderado por la señora Carmen Torres es una de las fuerzas políticas más importantes en la unidad. Como hemos visto, la señora Torres es un personaje mítico en la política interna de la unidad. Desde que se inició el trabajo de campo, la referencia de los vecinos a esta señora pareció inevitable. Formalmente, el consejo se organiza con una administración por cada de 80 a 120 departamentos, lo que da un total de 55 administradores, que forman una mesa directiva de la que la señora Torres es la secretaria administrativa. Las funciones del consejo consisten en mantener la unidad por me-

[37] Señor Cruzado.
[38] Señora Martha.
[39] Señor Ureste.

dio de la autoadministración. Reciben recursos del Voluntariado Nacional que posibilitó actividades y talleres: salón de belleza, taller de máquinas de escribir, de computación, etc. Reciben el aporte de 1% en un muy bajo porcentaje, dado que la gran mayoría de los vecinos ya terminó de pagar su vivienda.

La señora Torres afirma que su trabajo es social y no político, su compromiso con el Voluntariado Nacional le exige un trabajo de dedicación exclusiva y de tiempo completo sin remuneración. El bienestar de la unidad sería entonces el fin del consejo de administración. Sin embargo, para la señora Torres, el principal problema que impide el libre desempeño de sus objetivos sociales es la existencia de partidos políticos.

> El trabajo (del consejo) es de labor social, se realizan juntas por edificios, de acuerdo con las necesidades de su autoadministración. El administrador de los 120 departamentos supuestamente debería cobrar una cuota, pero los vecinos no están de acuerdo, ellos quieren autoadministrarse...
>
> Donde hay más problemas es en los edificios, porque hay que organizarse para resolver problemas. Uno de los principales son los nuevos vecinos que compraron a los que ya terminaron de pagar, porque hay que convencerlos de que se adecúen al régimen de propiedad en condominio. Ellos dicen que lo haga el departamento (arreglos) y el departamento no da nada a la unidad.[40]
>
> El principal problema es la existencia de partidos políticos, salen a hacer escándalo, difamar, a criticar en base a mentiras, no hacen nada pero sí critican, no dejan trabajar...[41]

Los principales conflictos que se entretejen en torno a la presencia de la señora Torres se deben al manejo de recursos provenientes del 1%; el crecimiento incontrolable de los tianguis y sus consecuencias, y la presunta venta de terrenos donde el grupo Aurrerá ha construido un centro comercial; al respecto parece no existir claridad, ya que Carmen Torres afirma que se trata de una venta realizada por el Infonavit.

[40] Señora Carmen Torres, secretaria del consejo de administración, Iztacalco.
[41] Señora Carmen Torres.

> Se vendieron los terrenos de Aurrerá, de Plaza Río, de esa sección que está enfrente de Aurrerá, ¿por qué? Cuando yo estuve en el consejo de la junta de vecinos tuve en mis manos los planos que decían que eran zonas para usos futuros, no de venta.[42]

El otro gran conflicto en torno a la señora Torres es la presencia de los tianguistas. El proyecto original de la unidad contemplaba un mercado y una clínica del Seguro Social. Sin embargo, este proyecto no se concluyó y las necesidades básicas de abastecimiento fueron resueltas por medio de "permisos" para la instalación de tianguis. La unidad cuenta con siete asociaciones de tianguistas que están presentes diariamente. El problema del comercio ambulante se ha convertido en un eje de conflicto en la unidad. En primer término, porque ha crecido incontrolablemente y genera problemas de seguridad de la unidad y, además, porque en torno a él, como hemos visto, ha cristalizado la fuerza de la señora Torres y la oposición a ella de otras corrientes políticas de la unidad.

Oponerse al crecimiento de los tianguis en Iztacalco se convirtió en una plataforma política que dio lugar a diversas expresiones políticas tradicionales y nuevas.

La junta de vecinos. La junta de vecinos, en cuanto instancia de colaboración y participación vecinal contemplada en el Reglamento Orgánico del Distrito Federal, está organizada de acuerdo con la división en seis zonas que el delegado estableció en la unidad, a fin de considerar a cada una de ellas como una colonia. De acuerdo con su estructura formal, la junta de vecinos estaría integrada por un presidente de sector, compuesto a su vez por aproximadamente 47 entradas.

> Son seis zonas; donde vivo es la azul; están divididas por sectores; yo vivo en el primer sector azul; hay 47 entradas y hay ocho sectores. La unidad es una sola, el delegado (que acaba de salir) con buenas o malas intenciones, dividió la unidad en seis sectores, "divide y vencerás" y saca jefes de manzana en cada sector; cada sector tiene un representante, un presidente de sector, (en mi sector) quedamos

[42] Señor Ureste.

seis, dos de ellos son uña y carne de la señora Torres y dentro de mi mesa directiva también tengo gente allegada a ella, que supo cómo mover todo.[43]

La junta de vecinos se ha sostenido con dificultades a lo largo de la existencia de la unidad. La organización interna fue difícil de consolidar y, aun cuando los cargos fueran ocupados o pueda hablarse de una participación vecinal en el ejercicio de sus derechos democráticos, la ola de desidia ha aplastado a la mayoría de las voluntades.

De los jefes de manzana hay una que nunca está, siempre está en Toluca, otra vive en el último piso y le da flojera bajar, la otra se enferma cada vez que quiero hacer una junta, el otro está muy viejito, la señora Noemí sí acude pero es cuatacha de la señora Carmen; cuando quiere baja, Aguilar es al único que lo veo pero nadie lo quiere en su sector, no tiene ninguna fuerza...[44]

Esta instancia organizativa oficial se ha mantenido en ejercicio no precisamente por una práctica democrática, sino más bien por la legitimidad que la delegación otorga a la junta y al apoyo que brinda para su continuidad. A través de la versión del señor Cruzado podemos observar cómo, ante la desidia mayoritaria, las formas de elección democrática han sido reemplazadas en la junta de vecinos por las "designaciones".

...el centro social I fue confiscado por la delegación porque hubo gente muy nociva; alguna vez lo tuvieron algunas personas (no recuerdo quiénes) y empezaron a hacer fiestas complicadas, balaceras, lo cerraron para evitar una nota mala. Desde entonces lo tiene la delegación; fuimos a pelearlo y nos lo dieron... nadie viene a las juntas, yo soy presidente de este sector por mero accidente, yo venía llegando y me dijeron: "vente, hay que elegir al jefe de manzana" y yo dije "elíjanlo" y me dijeron "ya te elegimos a ti" "¿por qué?" "pues es que no baja nadie"...[45]

[43] Señor Cruzado.
[44] Señor Cruzado.
[45] Señor Cruzado.

Internamente, la junta intenta por medio de los jefes de manzana presentar acciones que mejoren sus sectores pero, como es habitual, la falta de colaboración se esgrime como obstáculo para avanzar en el desarrollo de las propuestas.

> Recién fui presidente de la junta de vecinos y dije voy a dar el ejemplo; compré pintura azul para el edificio; yo puse el dinero porque nadie quiso entrarle; estuve como asesor de una empresa de pinturas y me la dieron barato; pintamos el edificio entre tres de los cuatro; la persona de abajo se molestó por el color, le dije "si no pusiste ni un quinto", y me dijo, "no, te voy a demandar por andar pintando sin mi autorización", yo le dije "tres vecinos dijeron sí, la mayoría gana". Hasta eso les molesta, no les interesa nada, disfrazan la carencia con la agresión, en vez de decir no tengo, agreden.[46]

Como se puede observar, la tarea de la organización es un reto nada fácil en la unidad; la diversidad de opiniones y posturas aunada a la intolerancia han motivado que toda propuesta parezca como sospechosa.

> Un día se me ocurrió que entrara el circo americano en el lago para navidad, para que los niños tengan entretenimiento... pero como el lago no es mío, le hablo a los presidentes de los sectores y lo aprobaron, pero la señora Jenny alzó un alboroto con palos que salieron a linchar a los pobres muchachos del circo, que "quién dio permiso", "el señor Cruzado". ¡Nooo!...[47]

Formalmente, la junta de vecinos, en cuanto instancia de participación vecinal vinculada con la delegación, está dedicada a velar por el cumplimiento de las obligaciones de la delegación en la unidad tales como: bacheo, recolección de basura, mantenimiento de las áreas verdes de las avenidas delegacionales, alumbrado público y desazolve. El señor Ureste, desde la oposición a la junta de vecinos, da su opinión sobre el ámbito jurisdiccional de la junta de vecinos:

[46] Señor Cruzado.
[47] Señor Cruzado.

> La junta de vecinos es otra cosa, eso es de la delegación. La junta de vecinos es un tipo de servicio para llamar a la gente para que ayude a barrer, a limpiar, a que diga qué problemas delegacionales tiene, por ejemplo, la luz, el agua, drenaje, arbolitos. Es un órgano que no tiene ninguna jurisdicción, ni tiene poder, ni es nada realmente, de no ser de servicio(...) No ha habido relación porque la junta siempre ha querido mandar al consejo de administración y eso no es posible ni se vale. No puede ser porque el consejo administrativo tiene personalidad jurídica...[48]

Por su parte, la señora Torres manifiesta que esta instancia oficial conformada por los jefes de manzana no debe existir en una unidad habitacional, porque ésta debe considerarse como una privada y tal característica "limita", por decirlo de alguna manera, la responsabilidad de la delegación en dicho espacio.

> En las unidades no debe haber jefes de manzana porque ése es un nivel político y en una unidad la delegación no tiene injerencia (sólo en las avenidas delegacionales)...

Otras formas de organización. Desde el principio, la unidad Iztacalco ha generado diversas tendencias opositoras que han intentado reorganizar la unidad. El señor Ureste afirma que de este caos organizativo también se han aprovechado las autoridades delegacionales para actuar discrecionalmente.

> Hay varios grupos... Hacen movimientos autonombrándose con cargos... No se ha logrado que se nombre otro consejo o gente que realmente responda a esto, desde el comienzo de la unidad (...) por eso es que el licenciado Castelazo ha hecho lo que se le ha pegado la gana.(...)
>
> Hay varios grupos y cada grupo jala su mecate como quiere... Ahorita hay como dos que están interviniendo aparte de la junta de vecinos. Aquí se nombraron tres presidentes para toda la unidad y esos presidentes están haciendo y deshaciendo lo que quieren (...) Los tres andan en pleitos, cada quien anda jalando su mecate como puede. La delegación reconoce a quien le conviene y lo apoya; cuando ya no le sirve se busca otro.[49]

[48] Señor Ureste.
[49] Señor Ureste.

Una tercera fuerza de importancia en la unidad es una nueva asociación civil que se está formando desde hace algunos meses, inicialmente como oposición directa a Torres y, principalmente, en relación con los tianguistas.

> Hay tres fuerzas de choque aquí, de organización; la primera, la señora Carmen; la segunda, nosotros los presidentes de sectores que conformamos la junta de vecinos, lo oficial, y la tercera, la nueva asociación civil que se acaba de crear hace dos meses y medio... fue un grupo que se llamaba comité reorganizador de la unidad Infonavit, gente con ideas de renovación, pero originalmente la idea era romperle el hocico a la señora Torres...[50]

La nueva AC se ha constituido teniendo en cuenta los antecedentes de la unidad, con las formalidades legales requeridas para obtener personería jurídica. Se plantea principalmente reorganizar la unidad como un reto; desde la perspectiva de sus promotores, la lucha más dura para alcanzar cualquier objetivo es en contra de la desidia. Los promotores convocaron a varias asambleas para la constitución de la AC por medio del periódico de la unidad y con citatorios por vivienda, pero a la asamblea en la que se constituyó la AC asistieron alrededor de 200 personas, a la siguiente, sólo 120 o 130, y a la asamblea en la que se constituyó la mesa directiva un número que nuestro entrevistado no pudo precisar.[51] Una cantidad sin duda reducida teniendo en cuenta el tamaño de la unidad.

La AC se encuentra actualmente trabajando en torno a la autoadministración; para evitar desconfianza no se está manejando dinero (no se piden cuotas), sino que "se trata de que los propios vecinos se organicen para solucionar su problemática". Se encuentran asesorados por un grupo de abogados que investigan respecto de la venta y administración de los terrenos, y en negociaciones con los comerciantes ambulantes para reducir los días de tianguis.

[50] Señor Cruzado.
[51] Señora Martha.

La participación vecinal

La participación de los vecinos en la dinámica social y política de la unidad ha tenido mucho que ver con el interminable proceso de implementación del régimen de condominio, aspecto sobre el cual nunca pudieron ponerse de acuerdo, y que determinó que el sistema de autoadministración se implantara en algunos casos como opción y en otros como imposición.

> No entramos al régimen de condominio porque nunca nadie se pone de acuerdo. Estoy convencido de que el sistema de condominio es el mejor, la autoadministración si hay vigilancia. Sí hubo convocatoria, pero esas convocatorias son como un llamado a misa; el que quiere va y el que no, no va, y como no hay quórum no se lleva a cabo; cómo va a haber quórum en una unidad donde existen 5 200 familias.[52]

El sistema de autoadministración ha implicado asumir ciertas formalidades planteadas por la ley de condominios para resolver ciertos problemas urgentes, como el de mayoría de votos o la presentación de 75% de las firmas de los vecinos sea en la zona, edificio o sector según sea el caso. El alto grado de politización partidaria en la unidad (encontramos militantes del PRD, del PARM, del PRI, etc.), ha permitido cuestionar la ley de condominios a partir de argumentos relacionados con el presunto carácter "antidemocrático" de las reformas recientes, con el supuesto de que su aplicación implicaría pagar cuotas fuera del alcance de una gran parte de los vecinos y que significaría que el patrimonio de la unidad pasara al control de la delegación:

> Desde mi punto de vista, vivir en un condominio implica vivir bajo el régimen de condominios; sin embargo, y hasta donde tengo entendido, la ley de condominios en esta unidad no ha sido aprobada por los vecinos (...) es totalmente antidemocrática. (...) Hay un artículo de la ley que dice que si su departamento vale más, o si tiene más de un departamento en la unidad, usted tiene derecho a más votos que el que tiene un departamento que valga menos. Es totalmente

[52] Señor Cruzado.

antidemocrático... Luego, le da pleno poder al consejo de administración y la asamblea general, la plenaria de los vecinos, tiene menos poder que el consejo de administración.

Las cuotas de mantenimiento, por ejemplo, se promedian de acuerdo con el costo de la vivienda. Aquí la economía familiar está muy deteriorada, el nivel económico es muy bajo, entonces, si nos metiéramos a que nos administrara una inmobiliaria, sería desastroso porque implicaría que la gente que no tiene para pagar el mantenimiento perdería su vivienda y eso aumentaría el déficit actual de viviendas.[53]

Entonces, iban a meter una constructora para que le diera mantenimiento a la unidad e íbamos a pagar aproximadamente 85 mil pesos mensuales. ¡De dónde iba a sacar la gente para pagar si no tiene qué comer! Esta es una unidad de obreros...

Querían meter la ley de condominios. ¿Y qué es la ley de condominios? De acuerdo con la ley que el PRI aprobó en la Cámara, si la unidad pasa a regirse con la ley de condominios, todas las áreas verdes pasan a la delegación: los centros sociales, las calles, los andadores, los jardines, todo.[53]

Y, contradictoriamente, también se argumenta que los vecinos se desinteresan porque no tienen que pagar:

La gente no participa porque no se les cobra. Cuando se les dice que todo es gratuito, a la gente no le importa. Sigue su camino. Pero cuando a la gente se le cobre, entonces sí va a estar activa, reclamando, gritando.[54]

Sin embargo, los opositores a la aplicación del régimen de condominio no han implementado una forma de administración diferente (aunque la nueva AC se plantea ahora tal reto), tampoco han logrado que la participación vecinal aumentara. La autoadministración no ha resultado provechosa, porque no ha contrarrestado la desidia y el desencanto; al contrario, parecería significar el abandono a su suerte de los vecinos.

El número de habitantes en la unidad, sumado a la problemática organizativa, ha dado la posibilidad a la mayoría de ellos de perderse en el anonimato. Las instancias intermedias de organiza-

[53] Señora Martha.
[54] Señor Ureste.

ción como los sectores o los jefes de manzana han sido, como hemos visto, inoperantes. Las instancias a escala del edificio tienen una funcionalidad mínima (cuando la tienen) en torno a aspectos domésticos como el gas o la pintura, es decir, problemas ligados a la vivienda. Los aspectos más colectivos han interesado a los vecinos más como reacción a ciertas iniciativas que como proposición, como en el caso del circo.

Por medio de la autoadministración tampoco hay claridad respecto de las instancias encargadas de solucionar conflictos. En el caso de Iztacalco, con diversas "administraciones" en pugna, la solución de algunos problemas se ha tratado de ventilar en la delegación; sin embargo, como órgano político-administrativo, ésta no ha tenido una actitud imparcial.

Los problemas de la unidad

Debido a la desorganización, la unidad no ha podido desarrollar una gestión vecinal capaz de enfrentar con algún grado de eficacia los problemas característicos de los conjuntos habitacionales que, además, dadas las características de la unidad Iztacalco, adquieren en este caso una mayor agudeza y complejidad.

La inseguridad. En primer término está el problema de seguridad, uno de los más preocupantes por las dimensiones que ha alcanzado. La concentración de gran número de habitantes en un espacio complejo y globalmente anónimo ha creado un ambiente generalizado de inseguridad, sobre todo por la existencia de bandas de jóvenes tanto de la unidad como de colonias vecinas, quienes en la defensa de su espacio llevan a cabo verdaderas batallas campales. Los asaltos, robos, violaciones y hasta asesinatos son historias que los vecinos expresan con pesar e indignación.

> La seguridad pública, nosotros tenemos al costado un Colegio de Bachilleres. Los muchachos de por sí provocan problemas cuando se ponen a tomar o alguna cuestión así. No solamente eso. Tenemos de vecinos al cruzar el eje, al Campamento 2 de Octubre y aquí mismo en el interior de la unidad, existen algunas bandas. Ha bajado un poco el vandalismo, a lo mejor porque los muchachos que llegaron a vivir aquí ya crecieron... Pero se dan mucho los asaltos al prin-

> cipio de los edificios, casi esquina con el eje 1, hay una caseta de teléfonos que es un peligro... Nosotros hemos hecho varios recorridos con la Comisión de Seguridad Pública de la Asamblea de Representantes, no solamente en esta sección sino en toda la unidad. Hemos hecho varios recorridos que no han quedado más que ahí porque las autoridades no han hecho mucho por dar seguimiento a las propuestas de los vecinos.

Pero, además, el tamaño de la unidad y su entorno urbano inmediato, que posee cada vez más el carácter de nodo de transporte, plantea a los vecinos la amenaza de la proliferación de vehículos ajenos a la unidad.

> Tenemos un problema que nosotros lo estamos viendo, ya no tan a futuro sino a corto plazo, que es el problema que nos va a ocasionar cuando se abra la estación del metro que está en la esquina, por la proliferación de vehículos dentro de la unidad, como los peseros, que seguramente van a instalar algunas rutas, y también, por ejemplo, que la gente pueda estacionar su carro aquí y tomar el metro (...). Nosotros estamos solicitando a la delegación que ponga señalamientos y que se prohíba terminantemente que los peseros se estacionen ahí a cargar pasaje. Ahorita no se han ocasionado accidentes; ha habido choques menores; graves, no, pero yo creo que no debemos esperar a que suceda esto. Creo que es el problema fundamental.[55]

Anonimato, influencia negativa del entorno urbano inmediato, inexistencia de un esquema de organización vecinal con la suficiente legitimidad para controlar los espacios abiertos pero, además, como siempre, ambigüedad en cuanto al papel de la policía preventiva en el interior de la unidad. En efecto, la presencia de la policía en la unidad en cuanto espacio privado es origen de conflictos, porque las patrullas sólo pueden ingresar en las avenidas delegacionales, al mismo tiempo que no existe ningún sistema propio de vigilancia. De esta manera, la delincuencia actúa casi impunemente dentro de la unidad.

[55] Señora Martha.

Hubo asesinatos en una casa, entraron, violaron a la señora y a la hija y mataron al esposo, pero la policía no puede entrar. En Chinampas quisieron contratar vigilancia pero cuando dijeron cuánto iba a costar, nadie quiso.[56]

...esta unidad es privada y, por lo tanto, la delegación no puede intervenir aquí para nada. Aquí no deberían entrar ni patrullas, ni nada; sin embargo, a veces hasta se meten en las casas y no quiero pensar que sea prepotencia sino como causa de la delincuencia. Hay mucha delincuencia, mucha drogadicción, pandillerismo, de gente de la misma unidad y gente que viene de fuera.[57]

No se cuenta con vigilancia, hay muchos robos, se meten a los departamentos, se han dado casos de violaciones dentro de los departamentos, asaltos; se ha pedido vigilancia a la delegación pero yo nunca he visto la vigilancia.[58]

Yo he estado mucho aquí, en todo el día no he visto un policía, una patrulla, que pase. En la noche menos. Hay vigilancia de los policías auxiliares y viene también la vigilancia delegacional, la de los módulos, pero no vemos sus patrullas con frecuencia. No hemos contratado vigilancia... Acá en la calle, en esa privadita, a las once de la mañana era de pandilleros. Ahí quedaron dos a las once de la mañana. En la calle de Peyote hubo varios muertitos.[59]

Simplemente salen las personas a las seis, cinco y media de la mañana a la leche; salen y se ven amenazadas porque hay cualquier gente que las agarra y de buenas a primeras, sin quitarles ni un centavo, señorita, han matado a la gente. Es gente que tiene necesidad de ir por su leche y nada más llevan para pagar la leche, y así y todo salen... No hay seguridad; lo que hace uno es, pues, yo al menos, siempre procuro y le digo a las muchachas, pues, que lleguen temprano y estar aquí temprano; aunque si uno está de malas, temprano también.[60]

[56] Señor Cruzado.
[57] Señor Ureste.
[58] Señora Carmen Torres.
[59] Señor Servando Escamilla.
[60] Señora Carolina.

En muchas oportunidades se han intentado formas colectivas de prevención, como contratar vigilancia, proyectos que no han dado resultado ya que es muy difícil lograr una aportación de cuotas, dada la dinámica de desconfianza y anarquía predominante en la unidad.

Pero no todos los intentos de solución para contrarrestar el clima de inseguridad han sido fallidos, se encuentran en la unidad algunas iniciativas de redes de solidaridad como la experiencia siguiente:

> Acá nos hemos dado los teléfonos. Cualquier persona que vive en este sector y que se vea en un aprieto, basta con que le hablemos a un vecino por teléfono y nos defendemos todos. Hace más o menos unos dos meses, unos quisieron robar en frente de esta casa, del otro lado. Entonces me habló una vecina, hablé a la delegación —ellos también hablaron— y salieron varios vecinos.[61]

El lago de los sueños. Otro de los grandes problemas de la unidad es el lago que en alguna ocasión operó y ahora es una pista de cemento que presenta problemas de seguridad y, a decir de los vecinos, "es un foco de infección". El lago, que en los primeros años de la unidad era un espacio atractivo con lanchas a donde venían a pasear de colonias vecinas, es ahora un espacio abandonado y conflictivo; aquel espacio que fue el orgullo, ahora es motivo de preocupación.

Después del terremoto se vació el lago y nunca más volvió a funcionar como tal; las autoridades manifiestan que el lago tiene una grieta que viene desde Cabeza de Juárez y que es imposible repararlo.

> Yo me he metido mucho para defender el lago, porque ya lo estaban vendiendo; es más, lo andaban regalando. La señora Carmen Torres hizo una pista de motos; le ha permitido a los jugadores de fútbol americano que jueguen adentro.
>
> (Las autoridades) no quisieron repararlo. Pusieron como pretexto que iba a temblar nuevamente y se iba a romper (...). Infonavit

[61] Señora Carolina.

no le dio mantenimiento; vino el temblor y se dijo: ya, se acabó. ¿Por qué dijo Infonavit que ya no se podía reparar? Por una sencilla razón: ese lago tenía un seguro que lo protegía y como no quiso pagar el seguro...[62]

El señor Ureste denuncia el presunto incumplimiento de Infonavit con el pago del seguro y el proyecto de vender parte de dicho terreno a los centros comerciales que actualmente se encuentran.

Una tarde vimos cómo se llevaban todas las lanchas del lago, ¿a dónde?, no lo sabemos porque no informó ni dijo nada. Ella (la señora Torres) tendría, según el acta constitutiva, que ofrecer informes periódicamente de su actuación, y ofrecer auditorías de los gastos realizados; esto siempre y cuando ella hubiera sido nombrada por la unidad, cosa que no ocurrió, como todos sabemos.[63]

Si Iztacalco es considerado la tierra de nadie por los propios vecinos, el lago es el espacio de identidad de los jóvenes donde la ley es sólo su ley.

...en mi sector está el lago y alrededor están los muchachos tronándose mariguana o cemento y la policía no entra porque es propiedad privada, les echo un telefonazo, como presidente del sector me hacen caso, pero se necesita una vigilancia interna dentro de la unidad, los módulos que hay han servido como antros de vicio, gente de fuera y dentro.[64]

...el lago, que para reconstituirlo requeriría un esfuerzo enorme, es un espacio que está totalmente desperdiciado donde además, se juntan drogadictos... en fin. También es un foco de infección constante porque lo han agarrado como depósito de basura. Es un espacio donde podría crearse un centro de recreación. Si hubiera una autoridad que contara con la base social que representan los vecinos, que contara con el apoyo de las autoridades, la unidad podría crecer mucho.[65]

[62] Señor Ureste.
[63] Señor Ureste.
[64] Señor Cruzado.
[65] Señora Martha.

En esta suerte de rechazo a las imposiciones, la unidad ha desarrollado un sentido de autodefensa que en ocasiones raya en el absurdo.

> Llegó Camacho Solís y ofreció un jardín ecológico aquí, "no... lo que quieren es robarnos el lago", ¿a dónde se iban a llevar esa sequedad?, Camacho dijo, están locos, hagan lo que quieran con su unidad, todos dicen esto mío pero no hacen nada por la unidad...[66]

Mientras tanto, el lago sigue siendo objeto de proyectos de recuperación y transformación: la nueva AC ha entablado convenios con la UNAM y la UAM a fin de realizar estudios de factibilidad para su nuevo funcionamiento y para que los alumnos puedan usar el espacio como parte de los talleres prácticos de levantamientos topográficos.

El agua, la basura, el gas, los estacionamientos... El agua ha sido otro de los problemas permanentes de la unidad. Por una parte, el agua en los sótanos de los edificios, que sirve para mantenerlos en equilibrio, debe conservar un nivel determinado según la altura del edificio. Los vecinos manifiestan no haber recibido ningún tipo de asesoría técnica al respecto, ya que en algunos de los edificios, por desconocimiento, el agua de los sótanos se sustrajo por creer que se trataba de una inundación y actualmente los edificios presentan daños en las estructuras. En otros casos, el nivel del agua está extralimitado, causando problemas de humedad.[67, 68] Por otra parte, la calidad del agua potable es mala.

> Sí, hay racionamiento, sobre todo cuando se va la luz nos quedamos sin agua, por las bombas; se llegó a un acuerdo con la licenciada Mendívil, antigua delegada de aquí, y esto se lo debemos a la señora Torres, el bombeo iba a ser gratuito y desde entonces se bombea, a veces sale café oliendo a cloro.[69]

[66] Señor Cruzado.
[67] Señor Cruzado.
[68] Señora Carlota.
[69] Señor Cruzado.

Es raro que no haya agua, aunque sea amarillita y toda feíta... El agua estaba llegando muy amarilla, toda terrosa; la hierve uno y se queda asentada... (más o menos desde que empezó la construcción del puente de Apatlaco).[70]

Antes había problemas con el agua, ahora está bien el sistema de reciclaje del agua, desde 1987.[71]

El agua potable, desgraciadamente, es una porquería de agua; es un agua que viene cochina; nosotros tomamos de esa agua, pero usando filtros, pero mucha gente no tiene para comprar un filtro y no sabe cómo ponerlo....[72]

La basura es otro de los problemas de la unidad. Como responsabilidad de la delegación, los camiones recolectores de basura sólo ingresan en la unidad por las avenidas delegacionales. Para recolectar la basura, la delegación cuenta con un sistema de cooptación de voluntarios bajo el sistema de "propinas". Los voluntarios no entablan una relación laboral con la delegación y, por lo tanto, no reciben sueldo. Con los implementos de limpieza que les facilita la delegación, los voluntarios se desplazan por las colonias recogiendo las bolsas de basura y su respectiva "propina". Los camiones recolectores de basura, a su vez, para complementar la coreografía, esperan a los voluntarios en algunas esquinas, sin ingresar a la unidad, para recibir los botes de basura y una cuota de 20 pesos por bote.

Viene el camión, pero deja de venir algunas veces, deliberadamente; hay voluntarios que vienen a recoger la basura, son como 2 mil barrenderos, que pagan 20 pesos por bote de basura a los camiones. Los camiones no entran, sólo a las avenidas; esperan a los voluntarios con sus botes, ellos (los de los camiones) darán también su cuota; no en la delegación, aunque pertenece a la delegación, estamos hablando del delegado y los subdelegados, ellos no, "son gente muy honrada", no reciben un quinto, quién sabe quién robará, pero ellos

[70] Señora Carolina.
[71] Señora Carmen Torres.
[72] Señor Ureste.

no, más bien con sus dirigentes, a fuerza, cada tercer día, cada señora sale con su bolsa al camión o los voluntarios y paga porque se lleven su basura.[73]

El gas, por su parte, es motivo de conflicto, sobre todo en los edificios, ya que los tanques son compartidos, lo que obliga a un mínimo de organización en cada edificio. Hasta hace algunos años un solo tanque era compartido por cinco edificios, situación que era todavía más problemática que la actual. Ahora hay un tanque por edificio, aunque muchos edificios han logrado organizarse para mantenerse abastecidos de gas, el pago del servicio es un eterno problema, porque los medidores dejaron de funcionar desde el temblor de 1985 y no ha habido forma de reponerlos.

...en otros edificios, los vecinos no se quieren, el gas es un problema, hay gas estacionario, todos deben pagar una cuota fija aunque sean 15 de familia o 2, crea problemas...[74]

El gas es una cosa que se paga en conjunto; ya mi esposo está con la idea de poner, mejor, sus tanques, porque cada vez viene más caro. Él ha juntado el dinero para que se compraran nuevos medidores y no han ido a verlos.[75]

El gas sí es problema porque las gaseras no quieren surtir el gas porque no había forma de controlar la falta de pago, porque los vecinos abrían la llave si la gasera se los había cerrado. Ahora ya consiguieron otra gasera que les presta a 8 o 15 días, se prorratea el gasto, es un total de 5 o 6 pesos dependiendo de la cantidad del tanque y el número de personas. Ahora se organizaron los vecinos por cada entrada de edificio de 20 departamentos y pusieron su propio tanque de gas, antes había un tanque por cada 5 edificios.[76]

Anteriormente se tomaba la lectura de los medidores y se pagaba en relación con eso, aunque la gente no sabía con exactitud si pagaba lo correcto o no. Hasta ahí iba bien. La situación cambia cuando ya

[73] Señor Cruzado.
[74] Señor Cruzado.
[75] Señora Carolina.
[76] Señora Torres.

> no funcionaron los medidores, y ahora se paga en general todo el edificio, y el cálculo del pago se realiza con base en la cantidad de personas que viven en cada departamento y se arman unos pleitos tremendos por ese cálculo. Es un problema que se da en todas partes. En todas partes se calcula el pago por persona.[77]

Por último, los estacionamientos son cada vez más escasos porque el número de personas de las familias crece y el número de autos también. En la mayoría de las zonas los espacios para estacionamientos son comunes, es decir que no están adjudicados por vivienda.

> Son comunes, hay gente que se está matando por ellos... hay algunos que hicieron jaulas, pero la gente mala se las quemaba con estopas por dentro. Ahora hay más carros que habitantes, los hijos que crecieron y no se fueron traen coches. En las noches es la bronca, esto va empeorar en vez de mejorar.[78]

> Hay personas que tienen dos, tres carros, o más; actualmente se puede decir que faltan lugares de estacionamiento. Cuando se hizo la unidad no llegaban a usarse todos. Ahora hay más carros y hay lugares que son muy pequeños y cerrados y ahí hay problemas con el estacionamiento.[79]

La percepción vecinal de la problemática del conjunto habitacional según los resultados de la encuesta. Como hemos visto, Iztacalco es una unidad con graves problemas, un medio urbano conflictivo; no es de sorprender, por lo tanto, que los niveles globales de satisfacción con el conjunto habitacional sean los más bajos dentro del grupo de unidades consideradas. Pero esta situación presenta diferencias muy marcadas entre aquellos que habitan viviendas multifamiliares y los que habitan viviendas no multifamiliares. Entre los primeros, sólo 71.7% manifestó que le gustaba el conjunto, en tanto que entre los segundos fue 96.2%. Aparentemente, esto

[77] Señor Ureste.
[78] Señor Cruzado.
[79] Señor Ureste.

indicaría que, en situaciones problemáticas como la de Iztacalco, la vivienda de tipo no multifamiliar resulta relativamente más protegida de la degradación urbana de la unidad habitacional.

Pero, ¿cuáles son los aspectos que los habitantes de Iztacalco consideran más problemáticos? En primer término, los problemas de seguridad, con un 36%; a continuación, los problemas relacionados con equipamientos y servicios, con 22.8%; y en tercer lugar, las relaciones vecinales, con 17.6%. En relación con los problemas de seguridad, 19.5% de los entrevistados señaló como razón del factor de disgusto, los problemas sociales, y 19.6% la falta de conciencia comunitaria. Por otra parte, entre las razones del disgusto con equipamientos y servicios, la proliferación de basura se señaló en 19.5% de los casos y la falta de mantenimiento en 9.6 por ciento.

Desde la perspectiva inversa, lo que más les gusta del conjunto, la seguridad fue mencionada por 26.8% de los entrevistados, la accesibilidad por 22.8% y los equipamientos y servicios por 21.1%. De tal suerte que se repite el fenómeno observado en Tenorios: ciertos aspectos aparecen mencionados predominantemente como factores tanto de satisfacción como de disgusto. La paradoja puede explicarse en términos semejantes a los mencionados para el caso de Tenorios en relación con los equipamientos y servicios: quienes piensan en los problemas relacionados con la gestión interna (proliferación de basura por ejemplo), los mencionan como lo que más les disgusta, en tanto que quienes toman como referente la disponibilidad contextual de equipamientos y servicios, los visualizan como un aspecto positivo de la vida en la unidad.

Pero, ¿qué decir respecto de la seguridad? Sin duda, existen áreas del conjunto más seguras que otras. Existe, por ejemplo, una diferencia muy marcada en la respuesta de quienes habitan en vivienda multifamiliar y la de quienes habitan en una vivienda no multifamiliar. Entre los primeros, 21.7% mencionó la seguridad como lo que más le gusta del conjunto; en tanto que esta proporción casi se duplica entre los segundos, ya que asciende a 42.3 por ciento.

Finalmente, los habitantes de la unidad Iztacalco son, en relación con el grupo de conjuntos considerados, quienes perciben en mayor medida mejorías en sus condiciones al vivir en la unidad. En promedio, para los cinco rubros considerados en la en-

cuesta, 44.5% de las respuestas fueron haber mejorado. Por otro lado, nuevamente los problemas de seguridad aparecen en forma destacada en relación con los cambios experimentados: 36.4% de los entrevistados declaró haber empeorado en ese sentido.

El papel de la autoridad local: la delegación y sus dobles

Como se ha podido apreciar en los testimonios precedentes, en la multiplicidad de poderes en la unidad, la delegación no ha logrado tampoco diferenciar su estrategia o autoridad de las demás fuerzas, de tal manera que la sensación de ingobernabilidad parece inacabable. Para nadie queda claro el papel de las autoridades delegacionales en una unidad habitacional más grande y compleja que la mayoría de las colonias, pero, al mismo tiempo, con un estatuto administrativo ambiguo en el cual la ausencia de una clara diferenciación de la gestión de lo privado, lo colectivo y lo público, define el espacio donde las formas discrecionales de intervención se combinan con formas corporativas de control social y político y resultan atravesadas por la fusión de las funciones de la administración local, con el papel político jugado por el delegado en relación con los múltiples grupos y fuerzas que conforman el partido en el gobierno.

Después de todo, en la unidad Iztacalco están presentes las formas de gestión urbana que caracterizan el ejercicio del gobierno local en el Distrito Federal, pero con la particularidad que le confieren las posibilidades de manipulación derivadas de la confusión imperante.

Veamos la situación existente a través de algunos testimonios.

> La situación es que nosotros tuvimos que luchar mucho con el delegado para que nos diera, por ejemplo, la oficina en donde hoy está instalada esta asociación civil y la junta de vecinos, aun cuando los centros sociales son de nosotros. Ahora están ahí instaladas oficinas de la delegación y nosotros no sabemos quién dio autorización para que la delegación se posesionara de nuestros centros sociales.
>
> La delegación tiene la autoridad que tienen todas las autoridades en el país. Aplican la ley, aplican la Constitución de acuerdo con su propia conveniencia y su propia interpretación. Para la delegación, cuando nosotros necesitamos servicios nos dice que no es com-

petencia de ellos, porque son áreas privatizadas. Y cuando no, entonces entran como les da su regalada gana y hacen lo que les da su regalada gana.

Para la delegación no es un área privatizada cuando decide dividir la unidad. Los vecinos no tienen ninguna influencia, no tienen nada que ver en esa división. Es la delegación y es la autoridad para poder aplicar eso. Pero, si nosotros vamos y les solicitamos lámparas, nos dice que es responsabilidad de los vecinos porque son áreas comunales donde la delegación no puede entrar. Ellos solamente pueden entrar en las vías públicas. La delegación aplica la ley a su libre albedrío, digo yo.

El delegado tiene la autoridad y, además, es el jefe político de una delegación, no solamente la autoridad delegacional. Es quien tiene injerencia en los consejos electorales, quien tiene injerencia en la elección de los jefes de las juntas vecinales; es directamente responsable de la influencia, inclusive de los procederes, de su propio partido en esa delegación.[80]

Hay una señora, Carmen Torres, que se ha adjudicado el nombre de presidente, pero no ha sido elegida por nadie, ni por una convocatoria, ni por una asamblea general en donde deben participar más del 50% para que tenga validez. La delegación, y por decirlo claro, el licenciado Castelazo, la ha apoyado para que ella sea la presidenta de la unidad. Eso está mal; está violando el Código Civil en todos los aspectos, está violando la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, está violando los derechos internacionales que son los derechos humanos.

A mí, lo que me interesa es pelear por la unidad, porque la delegación tiene en sus manos las cisternas del agua potable, cosa que pertenece a la unidad. Tiene la planta de tratamiento del agua, que es propiedad de la unidad también. Tiene en sus manos los centros sociales...[81]

Las relaciones con la delegación son muy malas; son utilitarias para la delegación, que tiene injerencia a nivel de jefes de manzanas, pero no aporta nada a la unidad. Tiene en su poder el Centro Social I, que no le corresponde.[82]

[80] Señora Martha.
[81] Señor Ureste.
[82] Señora Torres.

> De maravilla cuando algo necesito lo pido y me lo dan cuando pueden dar, cuando no, me dicen eso es cosa de ustedes que deben cooperarse.[83]

Por medio de estos testimonios vecinales es posible observar la inconformidad respecto al ejercicio de las atribuciones de la delegación y de la falta de definición en su papel como autoridad política y administrativa. Y como, sobre este escenario, la relación conflictiva de la unidad con la delegación se ha ido construyendo a partir de las formas *ad hoc* de intervención adoptadas: la apropiación de gran parte del equipamiento de la unidad para instalar oficinas administrativas de la delegación; el aval otorgado a la señora Torres, personaje controvertido en la unidad, y también a la junta de vecinos; la falta de consulta a los vecinos para la división política de la unidad; la supuesta participación de la delegación en la venta de los terrenos, etcétera.

5. San Pablo Tultepec: un conjunto para la clase obrera en la periferia

Presentación general

San Pablo Tultepec se encuentra en uno de los cuatro municipios conurbados del Estado de México, cuyo grado de urbanización actual se debe en gran medida a la acción de los organismos públicos de vivienda, en particular del Infonavit. En efecto, junto con Cuautitlán Izcalli, Coacalco y Tultitlán, Tultepec ha sido, sobre todo a partir de los años ochenta, asiento de conjuntos habitacionales de interés social. A este papel se debe el que, de acuerdo con el análisis de los datos censales de 1990 realizado por el INEGI, Tultepec se encuentre entre los municipios del Estado de México con menores niveles de marginalidad. A diferencia de lo que ha ocurrido en municipios como Chalco, Chimalhuacán, e incluso Ecatepec, cuyo crecimiento se ha basado en procesos de

[83] Señor Cruzado.

urbanización irregular, los municipios de referencia han crecido en gran medida gracias a los conjuntos habitacionales y, con ello, han logrado niveles de infraestructura urbana y de cobertura de servicios básicos superiores a la media de los municipios conurbados.

De acuerdo con las crifras del Censo General de Población de 1990, las áreas geoestadísticas básicas correspondientes a este conjunto iniciado en 1978 cuentan con 3 814 viviendas, muchas de ellas todavía desocupadas, y con una población censal de 6 118 habitantes. Sin embargo, no es posible estimar su población actual, debido al gran número de viviendas aún no ocupadas que, de acuerdo con nuestras observaciones de campo, estimamos en alrededor de una tercera parte.

Localizado en la frontera de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, San Pablo Tultepec es, dentro del grupo de conjuntos que hemos estudiado, el que tiene el perfil obrero más definido. La situación de una parte considerable de las familias que habitan en el conjunto es sumamente precaria. Los bajos ingresos de las familias que habitan esta unidad se debe, no sólo a la condición laboral de los jefes de familia, entre los que predominan ampliamente los trabajadores manuales, sino también a que se trata de hogares constituidos por matrimonios jóvenes con hijos pequeños y en lo cuales el único ingreso es el que percibe el jefe de familia.

Evaluación urbana

Integración al contexto urbano

El conjunto San Pablo Tultepec está localizado en una zona semiurbana, al sureste del municipio de Tultepec, en un terreno que colinda con el municipio de Coacalco. El área colindante se conserva sin urbanizar, con grandes terrenos baldíos, por lo cual la densidad bruta del área inmediata es bastante baja; sin embargo, llegando a la avenida José López Portillo existen conjuntos habitacionales con una población perteneciente al mismo estrato socioeconómico que la de la unidad San Pablo y con una densidad similar.

El acceso desde el Distrito Federal es bastante complicado, no sólo por lo lejano, sino por la dificultad misma de llegar hasta ahí.[84] Por esta razón, el conjunto presenta zonas completas de vivienda sin habitar o edificios multifamiliares a medio ocupar; la desocupación total hoy alcanza alrededor de 35%[85] de las viviendas, a pesar de que fueron asignadas a los derechohabientes desde 1982, durante un periodo de diez años.

Elementos de la estructura urbana del conjunto

Planteamiento general. Se trata de un conjunto grande y abierto,[86] divido en 20 agrupaciones de vivienda, de las cuales sólo cinco se han desarrollado bajo el concepto tradicional de manzana en filas dobles o sencillas; las 15 restantes se han diseñado bajo el concepto de núcleos de vivienda multifamiliar, agrupados alrededor de plazas centrales; estas agrupaciones adquieren carácter de supermanzana, ya que se plantean áreas centrales —en las que se ubica el equipamiento de primer contacto— por cada cuatro núcleos de vivienda, un área central al conjunto, destinada al equipamiento urbano de mayor alcance y un área deportiva localizada en la parte posterior del conjunto.

Todos los núcleos de vivienda son idénticos; cada uno de ellos alberga cuatro grupos de 16 bloques de multifamiliares —alrededor de 400 viviendas— separados el uno del otro por zonas de estacionamiento y comunicados por plazas y andadores, a los cuales se accede libremente desde diversos puntos. La excesiva repetición de núcleos (40) idénticos, sumada a la gran cantidad de viviendas hace casi imposible distinguir un grupo de otro.[87] To-

[84] Desde la autopista México-Querétaro se accede finalmente a la carretera Coacalco-Tultepec; el conjunto está a la altura del kilómetro 26 de la vía José López Portillo o la avenida Gustavo Baz, después de atravesar los municipios de Tlalnepantla y Cuautitlán Izcalli y recorrer zonas urbanizadas y semiurbanizadas localizadas en el municipio de Tultitlán.

[85] Este dato no está calculado, es sólo observación.

[86] Como el conjunto colinda con terrenos baldíos, funciona como si estuviera bardeado.

[87] Sólo se distinguen mediante la numeración de los bloques, que no es evidente.

dos los grupos poseen un mismo diseño (tratamiento del material, número de bloques por agrupación, distribución y altura de las edificaciones, etc.), de modo que no presentan variantes ni puntos de referencia que ayuden a distinguir una plaza de otra (véase el plano 4 en la segunda parte).

Accesos y vialidad y circulación internas. El acceso y la vialidad interna están claramente definidos, dado que existe un solo acceso vehicular, que distribuye a través de un solo circuito –San Pablo– hacia las calles transversales de menor jerarquía, los estacionamientos y las zonas de vivienda.

La circulación peatonal, en cambio, es bastante confusa. Se encuentra estructurada con base en plazas formadas por grupos de edificios, y andadores que vinculan los grupos de vivienda; se trata de espacios amplios que permiten una circulación casi ininterrumpida en el sentido norte-sur a lo largo de todo el conjunto, pero que constituyen un laberinto para el peatón, dada la ya mencionada repetición de elementos urbanos con características idénticas en proporción, diseño y tamaño. La situación descrita ha llevado a los usuarios a tomar acciones –que aunque todavía tímidas, pueden en el futuro deteriorar la imagen de unidad del conjunto– sobre los espacios públicos; en un intento de crear puntos de referencia, los moradores han pintado los arriates de las plazas con colores diferentes, pero este hecho no suele notarlo el transeúnte externo.

Las plazas son zonas semipúblicas; las menos tienen juegos infantiles o sirven para el desarrollo de la convivencia, expresada en adornos festivos y la presencia de altares como elemento cultural, que dan importancia y califican el espacio. Pero, en general, son demasiado amplias para propiciar la reunión de los vecinos o permitir que se usen para actividades individuales, y demasiado seccionadas[88] para otros usos recreativos. Sin embargo, al igual que los andadores, han sido invadidas por los vehículos y, aunque son resistentes en apariencia, se deterioran con el uso vehicular.

[88] Son zonas demasiado duras en apariencia, con pisos de concreto, poca área verde y segregadas espacialmente a través de arriates y bancas de concreto que pretenden funcionar como mobiliario urbano.

Los espacios verdes dentro del conjunto son prácticamente inexistentes; los árboles o plantas localizadas en las plazoletas y diseñadas en forma de arriates –jardineras altas–, representan sólo 10% o menos de las mismas.

Vivienda. Como ya se mencionó, la mayor parte de la viviendas son multifamiliares (92%), de tres y cuatro niveles con seis y ocho departamentos respectivamente; una proporción menor son viviendas dúplex de dos niveles, dispuestas en hileras dobles o sencillas, con accesos y frentes independientes. El acabado de la fachada es en ladrillo aparente; las edificaciones se encuentran en perfecto estado de mantenimiento, hasta el punto de parecer un conjunto nuevo a punto de habitarse.

Equipamiento urbano. El equipamiento principal se encuentra en la zona media del conjunto, donde actualmente funcionan una Conasupo, un mercado, una secundaria, las bombas de agua, la delegación municipal y unas canchas de futbol improvisadas. Esta área se presenta como un gran espacio fugado visualmente, sin límites claros en términos funcionales, indefinido y sin acabar, que no parece obedecer a un espacio planeado con anterioridad, con un ordenamiento espacial o secuencia visual de acuerdo con las actividades que allí se realizan, así como ninguna intención arquitectónica de conjunto. Aparte de esta gran zona, se ha planteado un área deportiva sin desarrollar y cinco superficies destinadas para jardín de niños y centro comunitario; entre éstas, sólo se ha consolidado el equipamiento de la primera supermanzana, y el resto se han convertido en zonas sin ningún tipo de mejoramiento.

Transformación del uso del suelo y de la imagen del conjunto. Hasta el momento, la única transformación en el uso del suelo corresponde a las viviendas en planta baja de algunos multifamiliares localizados sobre el circuito San Pablo, particularmente en las esquinas y plazas o directamente sobre el andador. Dicha transformación se ha hecho a favor de usos comerciales –peluquerías, tiendas, papelerías, servicio de fotografía, entre otros– y, en menor medida, de estacionamientos cerrados. Estos cambios de uso de suelo

son los únicos elementos que permiten reconocer zonas específicas, ya que sirven como puntos de referencia visual.

Por otro lado, puede decirse que la transformación generada por la invasión sobre los jardines es mínima, dada la preeminencia de las viviendas multifamiliares sobre las dúplex, y la ausencia de viviendas unifamiliares, lo que sumado a la falta de zonas verdes contiguas a las edificaciones de vivienda y la presencia de zonas duras no facilitan la apropiación de los espacios externos a ella.

La imagen de orden del conjunto empieza a afectarse, principalmente por la invasión de los andadores y plazas por parte de vehículos, y la consecuente construcción de rampas de concreto, con una clara tendencia a consolidar su uso en las zonas peatonales; este proceso de transformación de uso del suelo público es promovido por la inseguridad en las áreas de estacionamiento.

Problemas de la gestión

Estructura formal de la administración

El conjunto San Pablo Tultepec está administrado actualmente por una asociación civil[89] promovida por el Infonavit, y tiene una organización bastante democrática según la administración actual; existe un coordinador por cada plaza[90] (véase el apartado correspondiente en la primera parte), con la opción a que cada edificio tenga un coordinador. Los periodos administrativos son de tres años, con asamblea ante notario público, y los cambios se llevan a cabo por planilla.[91] Sin embargo, el administrador actual cumple la función de administrador desde que se inició la unidad; aunque ha habido cambios de los demás miembros de administración, él ha permanecido como presidente en todas las etapas.

[89] El trabajo que realiza la asociación civil no es remunerado, pero usan del 1% para los viáticos.

[90] Cada plaza está constituida por un grupo de cuatro edificios.

[91] El administrador actual (señor Filemón García Pérez) cumple la función de administrador desde que se inició la unidad. Las elecciones se realizan en el local del Infonavit, y aunque se ha presentado oposición, García Pérez ha logrado permanecer. El ayuntamiento ha querido controlar la asociación y el presidente municipal aunque no es residente, ha promovido un cambio, pero la gente no lo apoyó.

En la asamblea se informa sobre las actividades realizadas en el periodo de administración, así como del manejo de ingresos y egresos; la convocatoria a la asamblea se realizó con carteles en las entradas de los edificios, aunque hay poca participación por parte de los vecinos. Según el reglamento del Infonavit, las reuniones deberían efectuarse bimestralmente, pero por problemas con el ayuntamiento,[92] a los que haremos referencia más adelante, las reuniones se realizan en las plazas de forma abierta (sin periodo fijo) y con los coordinadores cada tres meses o de acuerdo con los problemas que se vayan presentando.

La relación directa entre los vecinos y la administración es escasa o inexistente. Algunos simplemente no conocen al administrador e ignoran cuáles son las funciones de la administración y sus problemas. Otros manifiestan sentirse excluidos de la participación en la administración del conjunto:

> ...nunca nos invitan. Cuando han hecho alguna reunión para asignar gente, representante de manzana, de plaza, siempre tienen cuidado —yo me he dado cuenta— de seleccionar gente que sea pasiva. Buscan gente que pueden manejar. Conozco a los administradores de vista y la verdad no tengo ningún deseo de tratar con ellos, por lo que se habla de ellos y como he visto que se comportan (señor Jaime).

De modo que, en general, parece existir un desconocimiento total de las actividades y cuentas de la administración que, según el administrador, se encuentran ligadas a las condiciones en que se hallaba la unidad en el momento de ser ocupada: no contaba con servicios ni equipamiento:

> los niños iban a la escuela del pueblo de Teyehualco caminando, para hacer compras las mujeres debían cruzar sembradíos, etcétera...

La administración se encargó de gestionar la complementación del equipamiento más inmediato, solicitándolo al promotor de la CTM, quien, a su vez, solicitó al Infonavit que llevara a cabo las construcciones del jardín de niños, la escuela primaria, la escuela secundaria, la lechería, una tienda Conasupo, el mercado, el

[92] El ayuntamiento mandaba a "su" gente a boicotear las asambleas.

tianguis y servicio de transporte público. De acuerdo con el administrador general, además del equipamiento conseguido, la asociación se encarga de hacer reparaciones, pintar, impermeabilizar, desazolvar, mantener los jardines, la limpieza en avenidas y áreas de estacionamiento, y solicitar la vigilancia al municipio. Para las tareas de limpieza de las áreas comunes de la unidad se cuenta con cinco personas.[93]

Los recursos que utiliza la asociación para el mantenimiento de la unidad provienen del aporte de 1% del Infonavit, correspondiente a 400 viviendas; existen alrededor de 1 200 viviendas que no aportan al fondo porque ya se terminaron de pagar.

Es de recalcar que en las entrevistas –a diferencia de lo que ocurrió en otros conjuntos– no se manifestaron acusaciones directas contra el mal manejo de los recursos económicos por parte de la administración, pero sí en cambio cierto malestar con respecto a la ausencia de un reglamento y de un control vecinal sobre las actividades de la administración:

> Pues mire, lo que pasa es que desde que llegamos ha estado siempre el mismo representante de colonos. Según esto, en alguna ocasión, hace 4 o 5 años, hablaban de que cómo esta persona había sido puesta en el cargo por Infonavit y que según esto y como lo puso el Infonavit, no se puede quitarlo. Esto influyó en la gente, la gente bajó la guardia, porque no vaya a ser que me vayan a quitar mi casa o cosas así, muy chistosas.
>
> Dentro del pago entra un 1% que incluye el mantenimiento de los edificios que, por cierto, yo nunca he visto a qué se asigna.
>
> Como no hay un consejo de la unidad habitacional, como no hay realmente gente responsable que esté al frente, como no hay unas normas establecidas en que poderse basar, qué es lo que se va a hacer, cuáles son las prioridades... pues todo está de cabeza. Mientras no se haga un reglamento y se asignen gentes que realmente estén capacitadas y que la gente participe con sus quejas, con sus inconformidades... (señor Torres).

[93] Hay problemas con el personal de limpieza porque, debido a que hay mucho movimiento, no se les dan beneficios sociales.

Principales problemas del conjunto

Respecto de los principales problemas de la unidad, la visión del administrador y la de los vecinos difieren considerablemente, no porque sean contradictorias, sino porque apuntan a escalas y referentes distintos.

Según el administrador, el problema más grave radica en que la administración del conjunto se encuentra permeada por conflictos de carácter político, que afectan su funcionamiento: la asociación civil que administra el conjunto está avalada por la CTM, mientras el ayuntamiento lo está por la CTC. Esta situación genera un fuerte problema de oposición entre los dos grupos; el ayuntamiento teme que la CTM logre el control de la presidencia municipal y se ha aliado con otros grupos como el MPI,[94] propugnando el divisionismo en la unidad.

Otros problemas desde esta visión se ubican en la lógica gubernamental y el momento coyuntural de fin de sexenio. Particularmente, el conflicto gira alrededor de la forma de ocupación de las viviendas, tanto en lo que se refiere a las condiciones de entrega de las mismas y de la unidad en general, como a las demandas planteadas a la asociación por los nuevos derechohabientes. Las dificultades, desde la perspectiva del administrador pueden resumirse en los siguientes puntos:

1) Dado el próximo fin del sexenio, el gobierno presiona al Infonavit para que entregue rápido las viviendas.[95] Dicha situación trae consigo: *a*) Que la constructora entregue las viviendas en malas condiciones o sin acabar, incumpliendo la carta de garantía y sin que el Infonavit verifique dichas entregas. El derechohabiente recibe la vivienda y reclama a la asociación civil para que arregle la vivienda nueva, con dinero del 1% que se le aporta por

[94] El costo de la toma de agua por departamento es de 800 nuevos pesos, costo muy alto para los vecinos; el ayuntamiento ha otorgado un descuento de 10% a la asociación civil y hasta de 50 u 80% al MPI. Por otro lado, ha habido problemas con el MPI en el trámite del teléfono, dándose la duplicación de trámite y prioridad de Telmex a la lista de derechohabientes pasada por el MPI.

[95] Actualmente se han entregado alrededor de 3 000 viviendas y se quiere llegar a la meta de entregar 4 404.

parte del Infonavit;[96] igualmente, no se está entregando el alumbrado público en las nuevas etapas; el que existe, falla continuamente y el costo de los aditamentos es muy alto. Las plazas se entregan en mal estado y el material es de baja calidad;[97] *b*) el Infonavit no ha decidido si las nuevas promociones van a crear una nueva asociación civil con administración propia de su 1%, pero los nuevos vecinos ya hacen demandas a la asociación; *c*) el crecimiento de la población está saturando las escuelas, que ya no tienen capacidad para absorber la demanda adicional.

2) La presencia de gente externa a la unidad, debido a la venta o renta de departamentos de los que terminaron de pagar —y también de algunos que no han terminado de hacerlo— y como consecuencia la desorganización y el divisionismo.

3) El ayuntamiento conectó el drenaje de dos colonias (Bosques del Valle y Real de Tultepec) al cárcamo hecho por Infonavit para la unidad, por lo que en algún momento puede presentar saturación. Igualmente, hay un pozo de agua que hizo Infonavit con costo en las viviendas, del que se teme se haga lo mismo que con el cárcamo.

4) No hay espacios para los jóvenes.

5) Por escasez de dinero no se logra mantener limpia la unidad, hay necesidad de bachear, demandas que no se logran cubrir y la vigilancia es insuficiente.

6) El robo de vehículos genera que algunos vecinos los suban a las plazas, y se vayan deteriorando los espacios peatonales.

Por su parte, los vecinos perciben cuestiones como la insuficiencia del mantenimiento, el uso indebido de ciertos espacios y la ausencia de áreas verdes, pero ignoran los problemas generales a los que hace referencia el administrador. Los vecinos hicieron referencia en las entrevistas fundamentalmente a problemas relacionados con defectos en la construcción de las viviendas, a algu-

[96] Ésta no es función de la asociación civil. Las viviendas deben entregarse en perfectas condiciones y, en caso contrario, el reclamo debe hacerse directamente a la constructora, o en su defecto al Infonavit.

[97] La gente se emociona al recibir la vivienda, pero no constata que esté bien acabada, se pasa el tiempo y la constructora se lava las manos; finalmente el vecino hace los arreglos por su cuenta.

nas deficiencias en los servicios y, en menor medida, a algunos problemas de seguridad relacionados con la insuficiencia del servicio de vigilancia.

Con respecto al primer punto, uno de los problemas graves con que se han enfrentado los vecinos es que las viviendas se han entregado en condiciones de deterioro, a algunas de ellas les faltaban las puertas, las ventanas, la taza de baño, mientras en la mayoría:

> El agua se trasmina de una vivienda a otra; el piso y el baño estaban mal, constantemente les faltaba el agua; la bomba se descomponía con frecuencia, etc.; además de los problemas generados por la presencia inacabada de los equipamientos internos al conjunto (señor Pedro).

> La humedad es uno de los problemas que han existido desde que llegamos aquí... en tiempos de agua quizá al principio no se nota, apenas si se ve que escurre el agua, pero ya que empieza a avanzar o estamos a la mitad de la época de lluvias, no hombre, está afuera todo manchado, todos los edificios tienen ese problema (señora Carmen).

> ...allá (en el Infonavit) nos dicen que hay todo, pero aquí no había luz, y fue un problemita; había detalles de la vivienda, faltaban contactos, estaba mal conectada la tubería. La unidad le arregló algunos detalles, pero, como hay que andar detrás de ellos, pues yo no pude esperar, mejor gasta uno (señora Carmen).

Esta situación inicial de deterioro, falta de acabados o de accesorios, si bien ha sido superada en algunos casos de manera individual, es problema permanente cuando deriva de fallas constructivas, como es el caso de la humedad, y continúa señalándose como parte de los problemas del conjunto, principalmente porque todavía se siguen entregando viviendas nuevas sin terminar y con problemas de deterioro.

Sin duda, esta situación se debe en parte a que la adjudicación de las viviendas ha sido muy lenta y muchas viviendas ya terminadas permanecen vacías un largo tiempo.

Los problemas vinculados con los servicios básicos a los que hacen referencia los vecinos son, fundamentalmente:

1) La falta de vigilancia adecuada que ha permitido la invasión de las plazas peatonales por parte de automóviles

> ...las plazas están diseñadas como áreas verdes, para que en un momento dado bajen mis hijos, pero suben los carros, no sé para qué, si se supone que hay áreas de estacionamiento (señor Pedro).

> ...en la noche los carros se tienen que subir a las plazas porque les bajan las llantas o los estéreos; hay muchos robos (...) (de robos en las casas) la verdad no me he enterado, sólo he escuchado de dos casas que saquearon completamente, pero en general está muy tranquilo (señora Reina).

2) El agua, por lo general, escasea uno o dos días a la semana y el sistema de drenaje es deficiente. Pero, además, para contar efectivamente con el agua se han requerido, como parece ser la regla general en todos los conjuntos, soluciones individuales o colectivas en cada edificio:

> El abastecimiento de agua es un problema que cada quien buscamos la manera de resolver. Algunos se han atrevido a hacer su cisterna y no los culpo, pues de alguna manera uno tiene que resolver el problema. En otros casos se han puesto las bombas y en otros se deja como está, porque de repente sí hay presión suficiente y sube hasta arriba (señor Pedro).

3) El transporte tiene deficiencias, no tanto de oferta, sino de calidad del servicio y abusos contra los usuarios:

> El transporte está pésimo. Cobran lo que quieren, a veces cuando se les pide parada dicen que no. Se portan muy groseros y hasta tratan de robarle a uno (señora María).

En lo que respecta al teléfono, el acceso al servicio domiciliario ha estado condicionado por el conflicto de la administración con el ayuntamiento, al que haremos referencia más adelante. En cuanto a teléfonos públicos, existen pero dentro de locales comerciales, de modo que no se cuenta con ellos durante la noche:

Teléfonos públicos hay en los comercios, y si lo necesitas en la noche no lo tienes. Llegaron líneas telefónicas pero nada más en la primera parte de la unidad (señor Pedro).

Los servicios de luz y de gas no representan un problema, pues cada casa tiene su contador y su cilindro pequeño y no hay gas estacionario. Sin embargo, cabe mencionar que la conexión de los cilindros se ha realizado de manera individual y en algunos casos se encuentran en los pasillos de los edificios, con el consecuente riesgo. Igualmente, no parece haber problemas con los estacionamientos ni con el servicio de basura, cuya recolección se realiza dos o tres veces al día.

A las cuestiones anteriores deben agregarse las que aparecen como necesidades no cubiertas por la ausencia de ciertos equipamientos y la localización periférica de la unidad: carencia de áreas verdes, insuficiencia de equipamientos educativos y lejanía de los de salud.

¿Si son suficientes las áreas verdes? Yo contestaría con otra pregunta: ¿cuáles áreas verdes?, porque realmente no las hay. Puede ser que se hayan asignado ciertos lugares como áreas verdes, pero otra cosa es que se les haya dado forma de áreas verdes (señor Pedro).

Nos haría falta un parque, más que nada para los niños (señora María).

(Necesitaríamos) ...un hospital que no tenemos. Sólo hay una primaria y una secundaria, nos hacen falta escuelas y que el teléfono lo tengamos todos (...); centros recreativos para los jóvenes, para que tengan dónde distraerse, para que no se dediquen a las bandas (señora Reina).

...un hospital, una clínica, porque cuando recién llegamos estábamos solos aquí. Es bueno que hubiera una pequeña clínica. Los servicios están retirados, está asignado el seguro de Cuautitlán, que está muy lejos. Los servicios de educación están mal ... Hay primaria, hay secundaria (señor Pedro).

Para la población que hay son insuficientes. Nosotros no ocupamos la escuela porque ya no había cupo. Estamos fuera de la unidad (señora María Eugenia).

En suma, los testimonios recogidos indican problemas que, como los señalados por el administrador, tienen que ver con la operación del propio Infonavit (ritmo de entrega de viviendas, por ejemplo), los defectos y estado inacabado de las viviendas, el papel del ayuntamiento (cuestión a la que dedicaremos un apartado específico), la planeación del conjunto y sus equipamientos propios, la localización periférica de la unidad habitacional y el estatuto indefinido de espacios y bienes colectivos.

La mayoría de estos problemas, que por otra parte no son graves ni complejos, son teóricamente resolubles: la unidad podría contar con espacios deportivos; los equipamientos pueden desarrollarse; la administración puede mejorar; el estatuto de los bienes y espacios colectivos puede definirse; en el futuro la unidad podrá tener una localización menos periférica en términos de servicios públicos, etc. Sin embargo, lo que indica la observación de otros conjuntos más antiguos es que muchos de estos problemas no se resuelven nunca e incluso, con el transcurso del tiempo, más bien tienden a agravarse. Y ello obedece, más que a la calidad de la vivienda, al diseño del conjunto habitacional y a su tamaño, a las dificultades derivadas del propio estatuto de los conjuntos habitacionales, y al contexto que dicho estatuto define respecto, por un lado, de la gestión pública de bienes y servicios y, por otro, de la gestión vecinal.

Por otra parte, los resultados de la encuesta muestran que para la mayoría de los habitantes del conjunto San Pablo Tultepec, obtener una vivienda en el conjunto ha implicado una mejoría en su situación habitacional que muy difícilmente hubieran podido lograr de otro modo. En correspondencia con tal situación, los vecinos encuestados manifestaron altos grados de satisfacción, no sólo con la vivienda, sino con el propio conjunto, aunque señalaron algunos aspectos negativos.

Veamos algunos de los principales resultados relacionados con dichos aspectos. En primer término, una proporción elevada de viviendas rentadas. San Pablo es con mucho el conjunto (entre los estudiados) donde más viviendas rentadas y "prestadas" hay. En efecto, 4.5% de los entrevistados afirmó rentar la vivienda y 19.4% señaló que le había sido prestada. Esta situación se debe sin duda a la muy periférica localización del conjunto que ha de-

terminado que muchos de los beneficiarios hayan optado por rentar la vivienda recibida.

En segundo lugar, es evidente que la gran mayoría de los habitantes de la unidad ha mejorado sustancialmente su situación habitacional, ya que antes de cambiarse a San Pablo 38.3% de los entrevistados contaba con una vivienda mala y 31.7% con una regular.

Por otro lado, a pesar de esta mejora generalizada en la situación habitacional, muchos habitantes de San Pablo sienten haber empeorado en los aspectos de las condiciones de vida consideradas en la encuesta: integración con el medio social, cercanía al trabajo, comercio y servicios, seguridad y abasto. El promedio de respuestas "empeoró su situación" para estos cinco rubros, fue de 38.8%; destacaron los rubros de cercanía al trabajo con 59.9%, comercio y servicios con 37.4%, y abasto con 52.7%. Esto es, los tres rubros más directamente relacionados con la localización del conjunto habitacional.

En correspondencia con estas respuestas, entre las frecuencias de respuestas relativas al aspecto que más les disgusta del conjunto destacaron: accesibilidad con 18.%; equipamiento y servicios con 29.6%, y relación con los vecinos con 15.3%. Por otro lado, entre las respuesta relativas al aspecto que más les gusta del conjunto, destacó ampliamente la seguridad con 49.7%, y la accesibilidad con 19.1%; esto último porque la localización periférica del conjunto no resulta un problema cuando el lugar de trabajo se encuentra cerca.

A pesar de la alta incidencia de la percepción de haber empeorado respecto de los rubros relacionados con las condiciones de vida, el grado de satisfacción de los habitantes con la vivienda y con el conjunto habitacional se manifestó notoriamente elevado en San Pablo, ya que 97.9% de los entrevistados contestó que le gusta su vivienda y 95.5% que le gusta el conjunto. Satisfacción, por otro lado que, a diferencia de lo que ocurrió en otros conjuntos, se manifestó independiente de la calidad de la vivienda anterior.

Participación, gestión y convivencia vecinal

Como hemos visto, si bien la administración cumple una serie de funciones relacionadas con los servicios y el mantenimiento a escala de la unidad habitacional en su conjunto, existen una serie de cuestiones definidas en cada edificio relacionadas con las formas de apropiación de las áreas inmediatas a las viviendas, que son manejadas por los vecinos de modo variable y sin referencia a reglas de juego generales. De modo que, en este sentido, la participación de los vecinos es autónoma por edificios y de acuerdo con la capacidad de organización del grupo o de arreglos individuales de colaboración. Con respecto a las áreas internas comunes, los vecinos se juntan para barrer el edificio sin ningún tipo de coordinación y, cuando hay un problema en el mismo, cooperan para solucionarlo, pero por lo general no existe coordinación con los vecinos de otros edificios.

> (La cuestión de la limpieza de las áreas comunes) ...depende, hay plazas donde la gente para evitar problemas no participa. En algunas otras sí se organizan y contratan los servicios de las personas que barren allí enfrente (señor Pedro).

> Cuando llegué aquí me encontré con el mismo problema (que en la vivienda anterior) que no había agua, pero aquí nos juntábamos para arreglar que cada quien pusiera la bomba, pero a veces nadie la ponía, nada más yo o la vecina de enfrente. De que salgan los vecinos a lavar el tinaco, nadie desde que estoy aquí...
>
> Hay los que vienen a barrer las calzadas, pero de las plazas nos encargamos nosotros... sí, cada plaza se organiza... aquí ya sea mi vecina o yo juntamos dinero de a mil pesos para pagar a la persona que viene a barrer, cada dos meses... cuando yo salgo a tirar la basura, salgo a juntar los papeles, o la vecina de abajo, pero por lo regular nadie sale a barrer (señora Reina).

De modo que en lo que respecta particularmente a la atención a los espacios exteriores, la gestión depende de la jerarquía de los mismos, ya sean éstos públicos o semipúblicos; en el primer caso —como son las calzadas—, la limpieza no la realizan los vecinos sino el personal contratado por la administración, y aun-

que ellos consideran que no se puede decir que están mal pero tampoco bien, son conscientes de que "hay los que vienen a barrer las calzadas", pero no tienen claro quién es el encargado de esa labor.

Para el caso de los espacios semipúblicos, como se puede advertir, se organizan como pueden, si es que se organizan, por grupos de vivienda adyacentes a los mismos.

Los espacios abiertos adyacentes a las viviendas dúplex y unifamiliares no tienen para los vecinos un estatuto definido y fueron entregados prácticamente en breña, de modo que para evitar que se conviertan en un basurero, que parece ser el destino más común de las áreas en esas condiciones, los vecinos optaron en ciertos casos por realizar mejoras de modo más o menos espontáneo y, a veces, por medio de formas de colaboración definidas informalmente:

> En el área colindante empezamos a sembrar porque Infonavit lo entregó con pura tierra. Nuestra idea es poner malla, porque quién sabe por qué, nosotros sembramos árboles y la gente pasa y los rompe, quita el pasto, luego vemos pasto arrancado. Sembramos hortalizas y todas las destruyeron. Cuando estaba la tierra la gente venía y tiraba basura. Como no ve nada, ve pura tierra y cascajo... dejan basura (señora María).

Esta situación evidencia que el diseño de los espacios exteriores a la vivienda determina en gran medida el cuidado que sobre ellos se ejerce, es decir, está condicionado por la posibilidad de apropiación que sobre dicho espacio pueda ejercerse. En relación a esto último, vale la pena recordar que, particularmente en este conjunto, sólo se puede lograr la apropiación del espacio exterior en las viviendas dúplex, puesto que son las únicas con áreas verdes inmediatas; en los otros tipos de vivienda, los espacios inmediatos son zonas duras.

En cuanto a las áreas proyectadas como campos deportivos, en su estado actual de terrenos baldíos, son utilizadas para jugar futbol, pero no existe ningún mecanismo para controlar su utilización ni, por supuesto, su mantenimiento, de modo que:

> Como vienen a jugar y luego venden comida y los mismos jugadores dejan basura, mucha, mucha basura... (señora María).

> No hay áreas asignadas. Por ejemplo las canchas que hay aquí al lado, por ser un área común nadie se hace responsable... Quizás el que está ahora de responsable piense que lo único de su responsabilidad está allí enfrente... (señor Jaime).

En suma, en San Pablo Tultepec la administración general emanada de una asociación civil, que opera con los recursos derivados de la retención de 1%, resulta más o menos adecuada para velar de alguna forma por la prestación de los servicios públicos básicos y el mantenimiento de algunas áreas (vialidades, camellones, etc.), pero no proporciona recursos, ni mecanismos, ni reglas generales para el mantenimiento y gestión de los bienes y servicios que son comunes a cada edificio o grupo de edificios, ni para las áreas con un estatuto indefinido, como es el caso de las áreas proyectadas como campos deportivos o los espacios abiertos adyacentes a las viviendas dúplex.

De acuerdo con lo manifestado por el administrador, el reglamento interno no está acabado, pero se ha llegado a ciertos acuerdos: que después de las 22:00 horas no se ponga la radio o la televisión a todo volumen; que los niños no jueguen canicas; que no se haga ruido; que se avise día y hora de las fiestas; que no se tengan animales. Pero, como se puede advertir, se trata en todo caso de reglas de convivencia, no de reglas destinadas a regular la gestión de los bienes y servicios compartidos en cada edificio, grupo de edificios y grupo de viviendas dúplex y unifamiliares.

Desde la perspectiva del administrador general, la participación de los vecinos es evaluada en términos de los problemas generales de la unidad habitacional, probablemente sin tener en cuenta ese otro aspecto de la participación que requiere cooperación para el manejo de problemas cotidianos en un marco ambiguo de convivencia comunitaria, sin reglas ni acuerdos explícitos.

> Como la unidad fue entregada paulatinamente desde 86, en bastantes promociones, ahora hay 1 200 viviendas que ya no aportan el 1% y han creado apatía y falta de colaboración. Se ha creado cierta conciencia de participación con los logros obtenidos por la asociación,

pero hay personas que no aportan y molestan Hace falta conciencia y preparación de los vecinos, casi hay que llevarlos de la mano. Si tienen problemas cooperan para que se les resuelvan, pero si no les afecta directamente, no cooperan.

Y, por supuesto, como en todas partes, la convivencia con vecinos con los cuales se está obligado a compartir espacios y bienes colectivos no resulta fácil, e incluso puede estar marcada por la percepción de diferencias sociales:

(La convivencia) a veces es difícil. Por ejemplo, la señora de aquí abajo, según ella es secretaria bilingüe y no sé qué cosas. Tiene más o menos buena posición económica y no sé qué hace aquí si esto es para obreros. Pero ella está aquí. Su modo de ser es algo especial. Son gente que quieren ver a los demás desde arriba y no encajamos.

Lo que hacemos es que si de plano es muy necesario estar en una reunión de plaza o de edificio, allí estamos (señor Jaime).

Por otra parte, todos los entrevistados coincidieron en que no existen espacios fuera de las viviendas donde la gente pueda reunirse, ni siquiera para los niños; y tampoco hay áreas verdes dentro de la unidad. Esta situación contrasta con la gran cantidad de plazas, una cada 4 grupos de vivienda. Por lo tanto, cabe reflexionar sobre el diseño urbano de estos espacios (véase el análisis urbano), y la pérdida de los mismos en el sentido del usuario.

El ayuntamiento, los servicios públicos y la situacuón de la unidad

En San Pablo, el ayuntamiento se presenta como una instancia relativamente poco involucrada en los problemas del conjunto. La relativa juventud del mismo, el que todavía se encuentre vigente la asociación civil encargada de la administración con base en el fondo de 1% y, probablemente, la localización en un municipio todavía relativamente poco urbanizado, así como el gran número de promociones y la diversidad de orígenes de los habitantes, parecen inhibir la participación de los vecinos en los problemas del conjunto.

Los vecinos entrevistados tienen, en general, un conocimiento muy vago de las actividades y responsabilidades del ayuntamiento. Al parecer, esto está relacionado con el que no se han presentado problemas de envergadura en relación con los servicios básicos ni con la seguridad. Pero también indica que, hasta el momento, la relación del ayuntamiento con la unidad y su injerencia en la misma han permanecido como una preocupación circunscrita a quienes participan directamente en las funciones de administración del conjunto.

Sin embargo, de acuerdo con lo señalado por el administrador, el ayuntamiento ha intervenido de modo significativo, más allá de sus funciones habituales, en relación con los servicios básicos, en varios aspectos relevantes para la unidad.

El primero ha sido la conexión del drenaje de las colonias Bosques del Valle y Real de Tultepec al cárcamo hecho por Infonavit para la unidad. Cuestión de la que, al decir del administrador, Infonavit se desentendió y el ayuntamiento prometió investigar.

Existe un local que se diseñó como centro cívico, pero que funciona como delegación Municipal, porque le fue cedido al ayuntamiento para que otorgara el permiso de construcción del conjunto.

Como resultado de la alianza del ayuntamiento, controlado por la CTC, con el Movimiento Proletario Independiente, a fin de contrarrestar la influencia local de la CTM, central con la que está vinculada la administración del conjunto, los vecinos que solicitaron una línea telefónica a través de las listas del MPI la obtuvieron, pero no los que la solicitaron a través de la lista de la administración.

Al parecer, se avecina un conflicto en torno al control de lo que el administrador denominó centro deportivo (esto es, las áreas que están proyectadas como campos deportivos), ya que éste señaló:

> Nos gustaría que la asociación civil tenga injerencia en la administración del centro deportivo que están construyendo, porque les cuesta a los vecinos y porque el ayuntamiento está retirado y no ve la problemática.

Por otra parte, la prestación de servicios públicos como la recolección de basura y la vigilancia, se realiza por medio de arreglos con los que el ayuntamiento descarga, al menos en parte, los costos de prestación en la cooperación de los vecinos:

> ... el ayuntamiento da concesiones a camiones de basura que pasan diariamente y los vecinos aportan de mil pesos para arriba al camión, dado que el ayuntamiento sólo tiene tres camiones y no se da abasto. Se ha pedido vigilancia al ayuntamiento, la dan esporádicamente. Hay 8 patrullas por turno para todo el municipio. Se ha traído vigilancia de la policía auxiliar de las 24:00 horas en adelante, 4 o 5 elementos, pero aun así hay robos de coches, llantas... Ellos le cobran directamente a los vecinos, se mantienen con estas cooperaciones.

Se puede apreciar entonces que si bien los conflictos entre el ayuntamiento y la administración del conjunto no parecen todavía haber trascendido a los vecinos, en la medida en que está de por medio el estatuto ambiguo de ciertos equipamientos y de la propia unidad en relación con el municipio, y que éste manipule tal estatuto de modo arbitrario, es previsible que las formas de intervención del municipio tiendan a desempeñar un papel cada vez más importante en la evolución de los conflictos internos de la unidad.

6. Valle de la Hacienda: entre la unidad habitacional y el fraccionamiento periférico

Presentación general

Localizado en un área y un municipio industriales y contiguo a otra serie de conjuntos semejantes, el conjunto Valle de la Hacienda, con sus 1 840 viviendas —de las cuales cerca de la mitad son del tipo unifamiliar— y una población cercana a los 10 000 habitantes, se presenta a la observación directa como uno más de los muchos fraccionamientos populares desarrollados durante los años sesenta y setenta en la periferia metropolitana. Se trata, por otra parte, entre los municipios conurbados, de un conjunto habitacional relativamente antiguo, ya que se construyó entre 1978 y 1980.

Al igual que San Pablo Tultepec y Federación Ecatepec, destaca en la composición social su perfil predominantemente obrero. Con un ingreso per cápita levemente superior a los correspondientes a los otros dos conjuntos situados en el Estado de México, tiene, no obstante, una proporción significativa de población con situación económica precaria.

Evaluación urbana

Integración urbana

El conjunto Valle de la Hacienda se ubica en una zona donde se desarrollan otros conjuntos similares, con viviendas predominantemente unifamiliares y con sembrado de lotificación tradicional. Además de las zonas habitacionales, cuenta con áreas recreativas cercanas –como el parque de las esculturas y el lago de los lirios, donde existen juegos para niños y adultos–, y con un supermercado inmediato; como zona incompatible, colinda varios kilómetros –sobre la autopista México-Querétaro– con una zona industrial.

La vía principal de acceso al conjunto es la avenida Paseo de la Hacienda, a la que se ingresa por la Calzada de Guadalupe y por la autopista México-Querétaro; desde el Distrito Federal, el acceso se realiza por el bulevar Ávila Camacho o por la vía José López Portillo. Estos accesos son suficientes para la zona, pues se encuentran pavimentados y en buen estado físico.

Elementos de la estructura urbana del conjunto

Planteamiento general. Se trata de un conjunto de tamaño medio, que ha sido desarrollado con base en dos criterios: la mayor parte del área, con manzanas convencionales de vivienda[98] unifamiliar

[98] Se trata de manzanas con casas que dan a ambos frentes y dos patios posteriores que se encuentran en el medio de la primera; las manzanas tienen diferente longitud y alrededor de 35 metros de ancho –además del andador, cuenta con cinco metros de aislamiento, ocho de construcción y cuatro de patio posterior de colindancia con la otra vivienda.

y/o dúplex en doble fila de lotes, separados por vialidades terciarias; el resto, con grupos de multifamiliares en terrenos que circundan las manzanas convencionales. El equipamiento y los pocos espacios abiertos se localizan en las colindancias del terreno: al este, con una zona de afectación para las vialidades urbanas principales, y al suroeste, con un área de donación de aproximadamente 20 metros de ancho (ver plano 5, en la segunda parte).

Accesos y vialidad interna. El acceso principal, tanto vehicular como peatonal, se lleva a cabo a través de la avenida Los Signos, aunque existe en la parte posterior media del conjunto otro acceso peatonal que atraviesa la carretera México-Querétaro; este acceso no tiene ningún tipo de control, por lo que es inseguro.

La circulación interna carece de problemas. La vialidad es una retícula de calles, de siete metros de ancho, con andenes de un metro de ancho, que delimitan las manzanas con una clara circulación; los estacionamientos han sido resueltos de manera individual para las viviendas unifamiliares y dúplex y como plazas de estacionamiento para los multifamiliares; la circulación peatonal se realiza por medio de los andenes paralelos a las vialidades; los andadores prácticamente no existen.

Espacios abiertos. La unidad no tiene espacios abiertos en su interior; la única área verde grande y arborizada es la de donación, ubicada al oeste del terreno; las demás corresponden a las áreas particulares de las viviendas unifamiliares, ya sean espacios externos a las viviendas o jardines interiores.

Al exterior del conjunto se cuenta con un área de restricción —dada por la colindancia con la autopista México-Querétaro— de aproximadamente 40 metros de ancho, que es utilizada como zona recreativa, aunque tiene sólo dos canchas de basquetbol y una de futbol; el resto de este terreno se encuentra deteriorado, sin mantenimiento y constituye una zona peligrosa para el transeúnte, ya que es un espacio público aislado por carriles de alta velocidad, sin un uso de suelo definido.

Vivienda. Las viviendas unifamiliares han sido transformadas mediante el uso de diferentes materiales —piedra y mármol en bar-

das y paredes, y aluminio y madera en ventanería y puertas—, se ha invertido mucho en busca de mejorarlas y personalizarlas, y dan una imagen de colonia de clase media y no de conjunto habitacional.

En todas ellas se ha experimentado la apropiación del área verde inmediata, la cual ha sido delimitada a través de bardas o cerramientos transparentes, que las han mantenido, en general, en muy buen estado. Algunas familias conservan los jardines exteriores, otras los han convertido en estacionamiento y, las menos, han construido hasta el parámetro de la calle, sin notarse zonas exclusivas de transformación.

Las viviendas dúplex han tendido menos a la alteración física total; la personalización se ha logrado más a través de los colores y menos por medio de la construcción sobre las áreas libres, conservándose en la mayoría de los casos las áreas verdes, unas en mejor estado que otras.

En lo que respecta a los multifamiliares, su mantenimiento depende tanto de la organización espacial, como del material. Los multifamiliares abiertos a la calle —no bardeados— están acabados en ladrillo aparente y se mantienen en muy buen estado externo. Entre ellos, los del sureste del conjunto se encuentran en mejor estado que los de la zona sur —cerca del acceso. En el primer grupo, los estacionamientos mantienen un orden y tienen una zona definida por jaulas individuales para los vehículos y, si bien las zonas verdes son escasas, se mantienen bien cuidadas. En el segundo grupo, las áreas de estacionamiento se encuentran semiabandonadas.

Los multifamiliares bardeados se distribuyen en 14 grupos[99] que se organizan alrededor de una amplia zona de estacionamiento, utilizada como área de juego cuando no hay vehículos.

Los ocho conjuntos del perímetro este se encuentran rodeados y separados por una malla o barda y todos conservan unidad en el color, buen control sobre las áreas de estacionamiento y buen mantenimiento sobre las áreas verdes internas. Por el contrario, los seis grupos de multifamiliares localizados en el noroeste mues-

[99] Ocho de los cuales se localizan entre Los Astros y el perímetro este del conjunto, y los otros seis, entre la avenida Los Signos y el perímetro noreste.

tran mayores diferencias entre sí; mientras unos se encuentran en muy buen estado –recién pintados, bardeados y con las puertas cerradas–, otros están deteriorados y sin mantenimiento.

Equipamiento urbano. El equipamiento se encuentra disperso y está constituido por una iglesia, una zona comercial, una escuela, un jardín de niños y un área libre que funciona como única zona recreativa interna. En general, todos estos elementos se encuentran en buen estado, a excepción de la zona comercial –sobre la calle de la Estrella y avenida Los Signos, al sureste del conjunto–, bastante deteriorada físicamente, aunque parece funcional, ya que se ocupan todos los locales: restaurante, Conasupo, tintorería, reparadora de calzado, casa de nutrición, carnicería, consultorio dental, licorería, tienda de abarrotes, academia de aeróbicos, farmacia, papelería y pollería.

El área recreativa no está planeada como tal, sino que corresponde a la ladera de un riachuelo de un metro de ancho, y constituye un área de amortiguamiento que evita los ruidos; en algunas partes se encuentra deteriorada, mientras en otras conserva mejor aspecto e incluso cuenta con algunas bancas, por lo que sirven de zona de paseo.

Cambios en el uso del suelo y alteraciones en la imagen urbana. Los cambios en el uso del suelo son escasos; se reducen a modificaciones parciales (el jardín, generalmente) de algunas viviendas para uso comercial como venta de refrescos, taquitos y verduras.

La herrería de seguridad en las ventanas de los departamentos en planta baja y las puertas de acceso a los edificios, así como las jaulas para los vehículos (incluso en los edificios que se encuentran bardeados), son los mayores síntomas de alteración de la imagen del conjunto. Sin embargo, no deben ser considerados como signos de deterioro, ya que la apariencia general del conjunto se mantiene en muy buen estado. Particularmente, la presencia de bardas por grupos de multifamiliares da la idea de control sobre los accesos y ha permitido un mantenimiento mejor y la apropiación de los espacios libres internos.

Problemas de la gestión

La organización vecinal

En Valle de la Hacienda el trabajo de campo permitió detectar una sola estructura organizativa para todo el conjunto habitacional. Se trata del consejo de participación ciudadana, instancia promovida y normalmente controlada por las autoridades municipales, particularmente en las colonias populares. La presidenta de la junta directiva presentó la organización vecinal del conjunto como constituida por "consejos de participación ciudadana, seccionales y jefes de acera". "El consejo se coordina con las otras dos instancias, el municipio y el PRI". Las seccionales son los comités del PRI y los jefes de acera, "voluntarios hacia el ayuntamiento que también se coordinan con el PRI".

De acuerdo con la misma entrevistada, el consejo no cuenta con fondos, no se han pedido cooperaciones ni tienen apoyo. Sus funciones consisten en coordinarse con las otras instancias (esto es, el delegado seccional del PRI y el ayuntamiento) y en tratar de resolver los problemas de la unidad.

Por su misma naturaleza, el consejo de colaboración ciudadana no ejerce funciones de administración de la unidad habitacional y existe, de acuerdo con la entrevistada, desde que ellos (los vecinos) están allí, en tanto que la asociación civil según el modelo que promueve el Infonavit ya tiene dos trienios que no existe. De modo que si el consejo opera simultáneamente como una instancia de vinculación con el ayuntamiento, fundamentalmente respecto de la prestación de los servicios públicos y como conducto para la presencia del PRI, no existe, como contrapartida, una instancia general para la administración interna de la unidad.

Por lo demás, el reconocimiento del consejo en cuanto instancia de representación vecinal parece ser muy relativo. Entre los vecinos entrevistados, sólo uno, una mujer de 50 años habitante de una vivienda unifamiliar, cuyo esposo trabaja en el ayuntamiento y fue anteriormente presidente del consejo, hizo referencia al mismo cuando se le preguntó si participaba en la organización vecinal. En tanto que otro entrevistado, también re-

sidente en la zona de viviendas unifamiliares, negó explícitamente la existencia de cualquier forma de representación vecinal:

> Pues le digo, que yo sepa, no hay conocimiento de una junta de vecinos, o sea, yo no tengo conocimiento de eso. Yo vivo aquí, si hubiera una me hubiera enterado.

Por su parte, los vecinos entrevistados en áreas de vivienda multifamiliar no mencionaron al consejo al hacer referencia a la participación vecinal.

Los problemas

Más que como "unidad" habitacional, Valle de la Hacienda parece uno de los muchos fraccionamientos que existen en el municipio de Cuautitlán Izcalli y, en general, en varios de los municipios conurbados del Estado de México; con la diferencia de que combina zonas de vivienda unifamiliar con otras donde la propiedad en condominio impone requisitos específicos a la convivencia vecinal.

Por lo mismo, los problemas mencionados por los entrevistados, lejos de ser tan graves como las inundaciones en Federación Ecatepec, tienden a asemejarse en gran medida a los que caracterizan a los fraccionamientos de nivel medio-bajo en las áreas urbanas periféricas de la ZMCM: insuficiencia o ausencia de equipamientos públicos, baja calidad y deficiencia de los servicios básicos (como agua potable y recolección de basura) problemas de seguridad que, sin embargo, no parecen alcanzar en este caso perfiles dramáticos (carencia de áreas verdes y equipamientos recreativos y deportivos fueron mencionados de modo recurrente por los entrevistados).

A pesar de ser un área habitacional planificada, y al igual que ocurre en las colonias populares no planificadas, los habitantes de Valle de la Hacienda sólo han podido contar con ciertos equipamientos básicos después de algún tiempo de persistir en la demanda y mediante algún tipo de contribución directa. La unidad cuenta actualmente con preprimaria, primaria y preparatoria. Al decir de la presidenta del consejo de colaboración, las dos primeras:

Se hicieron, cómo le diría, de forma tripartita. Es decir, que CAPCE las construyó, pero nosotros pusimos la mano de obra y el ayuntamiento el material, o nosotros el material y el ayuntamiento la mano de obra.

No, pues a la unidad le faltaba todo, no teníamos servicio de camiones; pasaba un camión cada hora. No había tortillerías, no había tiendas, no había nada de esto. Tenía uno que irse a Cuautitlán caminando, la mayor parte caminando, y todos los días íbamos de compras, mi esposo por lo menos cada tercer día, y la leche íbamos acá a San Isidro en Cuautitlán Izcalli, que le digo, ahí íbamos a la leche, a la Liconsa, porque no había lecherías, todavía no había nada.

Por otro lado, los equipamientos recreativos y deportivos brillan por su ausencia. Un módulo que se utilizaba para el desarrollo de diversos cursos fue cercado por las autoridades de la escuela preparatoria, y los vecinos ya no pudieron utilizarlo. No existen, por lo demás, instalaciones deportivas, cuya ausencia fue señalada de modo reiterado por los entrevistados:

Se necesitan áreas verdes porque la unidad se ve fatal, llena de tierra; canchas de futbol, de basquet, había unas, pero los tableros ya no sirven; un parque para los niños, hay espacio pero no lo han podido hacer.

No tenemos áreas verdes. No hay parques, no hay jardines.

Si el municipio nos hiciera unas canchas de futbol o basquet, pues nosotros iríamos a jugar, porque las canchas de ese lado son para los conjuntos de allá; nosotros aquí no tenemos nada; está lejos para los niños; necesitamos barras para hacer ejercicios y lagartijas; nosotros no las mandamos a hacer porque no todos tienen dinero para cooperar; muchas personas no pueden, muchas tienen el sueldo mínimo.

Los problemas relacionados con los servicios básicos se refieren a su calidad, que depende fundamentalmente de infraestructuras y recursos de escala municipal y estatal. En el caso del agua potable, su relativa escasez, que no implica un problema de desabasto, sino la baja presión del abastecimiento durante el día,

depende de la insuficiente capacidad del sistema municipal, a la que se agrega la mala calidad de la red que abastece a la unidad:

> La red de agua la tenemos muy mal, porque es pura manguera la que existe. Cuando hay fuerza de agua hay muchas fugas.

Ahora bien, si el abasto de agua presenta deficiencias, la omisión del pago de la tasa municipal correspondiente parece haber sido un fenómeno generalizado durante años. De acuerdo con la actual presidenta del consejo de colaboración, una de las cuestiones que solucionó el consejo anterior fue el pago atrasado del agua, ya que había vecinos que no habían pagado la cuota durante 5, 10 y hasta 12 años:

> No habían pagado por desidia. No se está pagando mediante medidor; el sistema de pago es de cuota fija. Se logró que se pagaran solamente 75 pesos para cancelar el adeudo. Había una señora que debía un millón, otros hasta tres o cuatro millones. Son *dos mil* las gentes que tenemos en los paquetes para la regularización del pago.

En cuanto al servicio municipal de recolección de basura, sus deficiencias parecen depender de la escasez e incapacidad de las unidades recolectoras, lo que provoca retrasos en la recolección, en ocasiones de hasta 15 días.

En otros casos, como el del servicio público de transporte, los problemas señalados por los vecinos se vinculan nuevamente con la calidad de la administración local, pero en este caso son el fruto de una inadecuada regulación. Fenómeno, por lo demás, común al conjunto de la zona metropolitana:

> Los servicios del transporte están a cargo de chamacos muy desubicados; luego andan como locos; incluso ya tuvimos un problema muy triste. Mataron a una muchacha hace tres años. Luego que andan con puros drogadictos, aparte de que vienen molestando al pasaje, pues el riesgo que se corre. Ese día a la muchacha la mató el micro; la arrolló en la esquina de su casa; cruzaba de aquí para allá; quedó en medio de la carretera, porque venían correteándose, y el que la atropelló no la vio porque estaba espejeando al que venía atrás; no se fijó para adelante y se la llevó. Las combis, el servicio que tenemos para Cuautitlán es pésimo, porque tardan mucho los carros.

En cuanto a la seguridad pública, aunque en todos los casos los entrevistados manifestaron la existencia de problemas, las apreciaciones fueron heterogéneas y no parecen expresar una situación grave. Por otro lado, en ellas aparecen mezcladas la percepción de la cuestión específica de la seguridad de bienes y personas con cuestiones más bien referidas al respeto por el orden público.

> Nuestra unidad (se refiere a un grupo de edificaciones integrado por 60 departamentos) no tiene problemas de seguridad, pero en general la colonia sí tiene muchos problemas de seguridad; repito, hay mucho vandalismo, donde lo encuentren ya lo asaltaron (Alfredo).

> Hay peleas entre pandillitas... ha existido el vandalismo que se manifiesta en pintarrajear las paredes, en las peleas que a veces se han suscitado entre pandillas de diferentes colonias o unidades habitacionales. Contra personas ha habido uno o dos casos de abuso. Robos de casas no, de autos tampoco. Se dedican también a tomar mucho en los microbuses. Vienen, los estacionan cerca del río o calles poco transitadas y se dedican a tomar (Alba).

> Hay muchos robos a los autos; si se dejan en la noche, roban los estéreos o les hacen un rozón o les quitan las molduras o las llantas. Hay muchos problemas de vandalismo, muchas banditas de dentro de la unidad (Ricardo).

> Antes asaltaban en las paradas, les quitaban los monederos a las señoras, había robos. Recién llegada yo había un señor que ya vendió su casa, como los dos trabajaban y nunca encargaban con la vecina, robaron en pleno día, a las doce del día. Les llevaron todos sus muebles, todo. La señora era maestra y el señor trabajaba en la Bacardí y a los niños los llevaban temprano a la escuela. Trajeron dos camionetas, se estacionaron y subieron todos los muebles. Las vecinas que vieron pensaron que se mudaban.
>
> El problema de todo esto es la seguridad, de que hubiera más vigilancia. Los fines de semana hay muchos borrachos, hay pleitos entre ellos, así como este grupito (señala un grupo de jovenes ebrios que aparece), llegan a amanecer 10 o 12, como ahorita que éstos ya andan borrachos. Fíjese, ya andan sufriendo la cruda y es sábado y desde ayer, la traen a veces toda la noche. Y cuando hacen fiesta hay sonidos que son pero super fuertes, hasta los vidrios vibran cuando están cerca (Magdalena).

En suma, quienes menos parecen resentir de modo directo los problemas de seguridad son quienes habitan en áreas de vivienda multifamiliar. Por lo demás, ninguno de los entrevistados manifestó haber sido víctima en su persona o en su familia de robos o agresiones y, en conjunto, la cuestión de un cierto vandalismo y desórdenes producidos por grupos juveniles aparece como el problema más generalizado.

En todo caso, la aparentemente reducida incidencia de delitos contra la propiedad y la integridad física no parece resultar de la protección brindada por el servicio público de seguridad, cuya presencia en el área es reducida y está sujeta a arreglos que no resultan del todo claros y que fueron definidos de diferentes formas por los distintos entrevistados:

> Los vigilantes que están en la noche, nomás los fines de semana los oigo que andan por ahí silbando, porque ya el domingo pasan a cobrar (Magdalena).

> Se supone que hay un grupo de vigilancia como de cinco policías que no cuentan con una validez oficial, traen unas pistolas que creo que les van a hacer cosquillas, son insuficientes... los policías, los preventivos nada más se lavan las manos, son insuficientes. Se habló con el municipio para que pudiéramos poner unas casetas de vigilancia a la entrada del fraccionamiento, que ellos auxiliaran con eso y nosotros poníamos la seguridad, pero nunca nos hicieron caso. Creo que por eso nos mandaron esos policías, pero no sirven para nada; nos cobran cinco nuevos pesos a la semana a cada casa y cada semana pasan (Ricardo).

> El servicio de vigilancia es muy escaso, yo he escuchado al velador una vez cada que se acuerda, pero eso es normal donde sea. Yo recuerdo cuando estaba en Naucalpan que había un solo velador para una colonia gigante y usted lo veía pasar una vez por mes, porque va a una calle cada día (Alfredo).

Veamos, por último, algunos resultados de la encuesta sobre la percepción de los problemas entre los habitantes de Valle de la Hacienda.

Entre los aspectos que más disgustan del conjunto, se destacaron la cuestión de la seguridad con 28.3%; equipamientos y servi-

cios con 25% y relaciones vecinales con 13.3%. Cabe destacar que 15% de los entrevistados contestó que no había ningún aspecto que fuera motivo específico de disgusto.

Confirmando en cierta forma la impresión de que en Valle de la Hacienda, más que presentarse problemas de seguridad, lo que existen son ciertas expresiones de desorden como la de los jóvenes que beben en áreas públicas, entre los motivos de disgusto destacaron, en 25% de las respuestas, los problemas sociales. Y en cuanto a los motivos de disgusto relativo a equipamientos y servicios, destacó la falta de agua, en 20% de las respuestas.

Por otro lado, entre los aspectos que más gustan del conjunto, destacó ampliamente la seguridad con 61.7% de las respuestas; en este caso hubo coincidencia entre quienes habitan en vivienda multifamiliar (61.5%) y en vivienda no multifamiliar (61.8 por ciento).

A la pregunta "¿le gusta el conjunto?", 93.3% de los entrevistados contestaron que sí, el porcentaje más elevado después del de San Pablo Tultepec, que alcanzó 95.5%. Pero se presentó una diferencia significativa entre quienes habitan en vivienda multifamiliar y en vivienda no multifamiliar: los primeros contestaron positivamente en 88.5% de los casos y los segundos en 97.1 por ciento.

A la pregunta "¿le gusta su vivienda?", 95% contestó afirmativamente, también con una diferencia importante según el tipo de vivienda: 88.5% para los que habitan en vivienda multifamiliar y 100% para los que habitan en vivienda no multifamiliar.

Por último, la mayoría de los entrevistados manifestó haber experimentado una mejoría por vivir en el conjunto, sobre todo en relación con la cercanía al trabajo, en 43.3% de las respuestas, y con la disponibilidad de comercios y servicios, también en 43.3 por ciento.

La participación vecinal y la gestión colectiva: una multiplicidad de arreglos específicos

Hemos señalado anteriormente que el consejo de colaboración ciudadana no es reconocido de modo generalizado por los vecinos y tampoco constituye una instancia de administración de la uni-

dad, la cual, por lo demás, funciona mucho más como un fraccionamiento o colonia *sui generis* que como un conjunto habitacional. De ahí que, dado el escaso reconocimiento vecinal hacia el consejo de colaboración, y la existencia de áreas de vivienda multifamiliar que requieren de algún tipo de gestión de servicios y bienes compartidos, los arreglos existentes y las formas de participación son variables y dependen de mecanismos no formalizados.

En las áreas de vivienda unifamiliar, los niveles de gestión colectiva están reducidos a su mínima expresión y no han dado lugar a ninguna forma de cooperación o movilización significativas. De acuerdo con uno de los entrevistados, los problemas relacionados con los servicios se resuelven:

> Por teléfono o por algunos que se animan a ir al municipio individualmente.

Y los niveles de organización se reducen

> ... a las personas que se conocen, los vecinos de al lado, enfrente, o los amigos que se conocen, así arreglamos los problemas, pero una asociación o junta, no (Ricardo).

Se trata, por lo demás, de una actitud perfectamente entendible en un ambiente residencial de vivienda unifamiliar en el cual los problemas no parecen ser de gran magnitud ni existen amenazas serias al *statu quo*, y en el cual la población se considera poco capaz de influir en las autoridades locales. En general, tanto éstas como los promotores de la acción colectiva inspiran escasa credibilidad:

> Últimamente la presidenta que quedó no se mueve... La presidenta que está ahorita, que recibió este año, está flojeando.
>
> Cuando andaba mi esposo en la colonia y faltaba el agua, se hizo una junta y le gritaban y todo, y cuando él llamaba a una junta para cooperación para un evento para realce de la colonia, que no era mucho, no se presentaban para nada ...
>
> ... la administración de antes nunca hizo una mejora, no se sabía quién era el presidente de la colonia, quién era el delegado, nadie sabía quién era quién.

> Allí (en el área colindante con el canal de riego) supuestamente estaban peleando para hacer un auditorio, pero ya no supe en qué quedó, si la señora ésta (la presidenta del consejo) no se vende, probablemente se pueda lograr eso más adelante.

En la vivienda multifamiliar (en sus diversas modalidades) se impone, en cambio, la necesidad de alguna forma de gestión colectiva de los servicios y espacios compartidos.

La manzana cinco, formada por un grupo de diez módulos de seis viviendas, es decir, un total de 60 viviendas, de acuerdo con un matrimonio entrevistado, constituye una unidad prácticamente independiente que tiene su propio reglamento, y de la cual es actualmente encargada una señora. Aunque alguna vez existió una cuota de mantenimiento, actualmente no la hay:

> ...se estuvo manejando mucho tiempo una cuota de mantenimiento, mínima, pero sí se lograba, ahora nos encargamos nosotros mismos de barrer, de limpiar, de pintar... (Alfredo).

Afirman que la unidad (es decir, el grupo de sesenta departamentos) es segura, a diferencia de otras unidades (el edificio está enrejado y la manzana cercada), que las áreas verdes están cuidadas, que el reglamento en general se respeta, que no hay cambios del uso habitacional y que no se permite tener animales:

> Tenemos reglamento interno de la unidad, muy diferente a las demás unidades.
>
> Nuestra unidad no tiene problemas de seguridad.
>
> (Los espacios colectivos) bueno, con respecto a la unidad están bien cuidados, ojalá pudiera ir a otra unidad; verá que hay muchas diferencias, están mejores o quizás peores, dependen de la organización interna.

Pero manifiestan también que hay algunos problemas relacionados con la asignación de los estacionamientos, que al no estar adjudicados por escritura, han tendido a ser apropiados de modo arbitrario, y con la proliferación de inquilinos:

> Los problemas en cuanto no hay mucha unidad entre la gente, casi nadie es dueño de los departamentos. O sea, es gente que tiene más

casas aparte, se hizo de estos departamentos pero no los habitan y continuamente llegan inquilinos, y ellos no se hacen responsables de los intereses de la misma unidad...

... somos sesenta departamentos, yo creo que habrá unos diez desocupados, treinta son inquilinos y los demás somos propietarios. Entonces no hay mucha comunicación, a veces hay gente que entra y que no sabemos si ya está viviendo aquí y no la conocemos...

Pero en conjunto, los propietarios parecen tener la capacidad de lograr que se respeten, en general, las reglas de convivencia. Capacidad que al parecer deriva de referentes sindicales que, al mismo tiempo, están en el origen de un cierto distanciamiento entre los vecinos que habitan en el edificio del matrimonio entrevistado y los vecinos de los restantes edificios:

Sí participamos (en la organización para la administración de la unidad), somos seis personas de una misma asociación, todos los demás edificios de bloque son de la Bacardí, ellos quieren lo suyo, nosotros queremos lo nuestro...

Entrevistas informales realizadas en el mismo grupo de edificios proporcionaron testimonios en general convergentes con las apreciaciones del matrimonio entrevistado en su domicilio. Los vecinos están organizados para que los lunes a las cinco de la tarde todos salgan a limpiar las zonas exteriores a las viviendas, dado que no pagan para que se haga la limpieza. En áreas comunes, todos los del conjunto salen a limpiar, niños, mujeres y hombres. Los que no salen a barrer pagan cinco nuevos pesos y se apunta en un cuaderno. Las áreas verdes se riegan con una manguera compartida y lo que se junta como cuota por no barrer se utiliza para pagarle a un jardinero.

...con lo que se junta se compra material para mantenimiento, para la puerta, para que no se eche a perder. Ya compramos el primer, sólo nos falta juntar para la pintura.

Respecto a la seguridad, señalan que no hay robos. En la noche cierran la puerta del estacionamiento, que mandaron hacer después de que pusieron el muro. Para colocar este último les

hicieron un presupuesto y se dividieron el dinero. Se le dijo a la gente que ya estaban haciendo el muro de cierre y que la cuota era una cantidad x y todos dieron el dinero. Para hacer el muro todos cooperaron con mano de obra los sábados y los domingos. Demoraron cuatro fines de semana y la gente que no podía trabajar el fin de semana (como los taxistas) traía una caja de refrescos, pero todos cooperaron para el material y se hacía comida para todos.

Las juntas dentro del conjunto cerrado se llevan a cabo cada vez que surge un problema. Se pone un aviso en la puerta de entrada al conjunto para que la gente asista y, aunque no asisten todos, los vecinos que no lo hacen asumen lo que los otros deciden:

> ...nos toca de a tanto y todos pagan.

Coinciden en que el reglamento en general se respeta. Adentro no hay tiendas ni cambios del uso habitacional. Desde un principio se dijo que estaba prohibido hacer jaulas para los automóviles:

> ...porque, imagínese, qué tal que todos hiciéramos jaulas adentro, porque en los mismos documentos que nos dieron se estipula que no pueden hacerse. Y algunos vecinos las han hecho no por robos sino porque les rayan sus carros, porque los niños juegan afuera, porque el municipio en ese campo grande (señala un área libre semiabandonada) no ha hecho nada y los niños no pueden ir a jugar, y en lo que se refiere a los jóvenes se la pasan jugando futbol en el estacionamiento.

En los edificios con ladrillo a la vista y que no se encuentran cercados, una entrevista informal permitió constatar formas de cooperación semejantes a las que existen en el grupo anteriormente mencionado, pero al parecer menos estructuradas y desarrolladas. Al igual que en el otro caso, los vecinos no aportan una cuota de mantenimiento y no cuentan con una organización formal. Señalaron que cuando ven el edificio sucio todos se juntan y cada uno barre y limpia un tramo de corredor o de escalera. Realizan juntas cuando se presenta algún problema. Para pagar el recibo de la luz del edificio se turnan por departamento y, del mis-

mo modo, se ocupan por turno de llenar el tanque estacionario de gas, aunque en algunos departamentos se han instalado tanques individuales. Cuando se descompone la bomba del agua, las familias aportan una cuota y la mandan a arreglar. Y, con respecto a la seguridad, mencionaron que aunque la entrada de los edificios cuenta con una puerta de vidrio no permanece cerrada porque no han tenido problemas de seguridad.

Los problemas percibidos y el papel del gobierno local

En conjunto, se puede sostener que la mayor parte de los problemas percibidos por los habitantes del conjunto se vinculan con la ausencia de ciertos equipamientos y con la calidad de los servicios públicos a cargo del ayuntamiento, más que con las dificultades derivadas de la convivencia y la gestión de los espacios y bienes colectivos pero no públicos (áreas verdes, áreas de circulación, sistema de bombeo del agua, aprovisionamiento del gas, alumbrado de los edificios, etc.). El principal problema señalado por los entrevistados, y atribuible en gran medida a la conducta de los propios vecinos, es el relacionado con la existencia de grupos juveniles que provocan desorden y que se reúnen y toman bebidas alcohólicas en los espacios colectivos.

Por otro lado, es interesante señalar que fueron los entrevistados que habitan en viviendas unifamiliares quienes manifestaron mayor desaprobación por la falta de cooperación y por la conducta de vecinos desconsiderados que molestaban con ruidos, mal manejo de la basura, posesión de animales domésticos, etc. La señora Magdalena señaló:

> La unidad qué va a ser limpia, para nada.
>
> (Los vecinos) cuando faltaba el carro de la basura, venían y dejaban su basurerío, la gente muy inconsciente.
>
> Si hay basura en la unidad, mucha gente que trabaja bota la basura cuando se va temprano, saca sus bolsas de basura, las pone en las esquinas, (...) muchos podan sus jardines y botan por ahí el pasto...
>
> Viven más perros que gente aquí, y eso es el gran problema con los vecinos, porque hay vecinos que han llegado a tener hasta un puerco detrás de la casa.

(Los espacios colectivos) están descuidados porque son muy cochinos ...la gente nada más se preocupa de la parte de su casa pa' acá, no se preocupa de lo demás, y si hay basura le importa muy poco...

Pero en lo que parece haber coincidencia generalizada es en la ineficiencia, corrupción y "sordera" de las instancias municipales:

El ayuntamiento sí ayuda, pero a mucha presión; deben de andar sobre ellos para que ayuden y constantemente hacer escritos para que logren algo (Magdalena).

No hay espacios para niños, jóvenes ni adultos. Se ha estado luchando; hay muchos lotes baldíos por aquí, que se ha estado luchando para que se pongan áreas verdes, pero eso lo tenemos viendo desde hace 14 años; nunca nos han hecho caso; prefieren tener los lotes baldíos llenos de tierra.

Se habló con el municipio para que pudiéramos poner unas casetas de vigilancia a la entrada del fraccionamiento, que ellos auxiliaran con eso y nosotros poníamos la seguridad, pero tampoco nunca nos hicieron caso.

Pues lo que pasa es que se manejan muchas preferencias, hay mucha corrupción; lo que es Cuautitlán Izcalli, cada quien ve su propio beneficio, por lo tanto el dinero que pueda aportar una unidad ellos se lo quedan; por eso no hemos podido tener ningún beneficio. (...) Ojalá mejore esto; estamos mal; todo es por el presidente municipal que tenemos y la gente que depende de él, el ayuntamiento, tránsito municipal, agrupamientos de zorros, son muy corruptos... (Ricardo).

(La gestión del ayuntamiento) Bueno, hay un encargado de la colonia, el señor Raúl, pero él se maneja por fines partidistas, pues todos buscan algo ¿no?, mientras esté uno con ellos, pues le dan, si no, le dan la espalda. Pues, clásico donde se meten los partidos.

Tenemos ahorita una carretera que da hacia la autopista, que ya tiene mucho tiempo que se empezó; es un tramo de carretera como de medio kilómetro, si acaso, y ya se llevaron ahí cosa de dos años. Es un absurdo, para justificar gastos en el gobierno se están alargando los proyectos y pasan a perjudicar a toda la gente (Alfredo).

Solamente la presidenta del consejo de colaboración, como hemos visto, vinculada al partido oficial, manifestó una opinión positiva y, al mismo tiempo, formalmente oficialista respecto del ayuntamiento:

Nuestra relación con el ayuntamiento es la de apoyarlos. Nos piden que expongamos la problemática que existe, que les llevemos las peticiones. Nosotros somos, cómo le diría, portavoces. Hay una buena actitud de parte del ayuntamiento.

7. Federación Ecatepec: problemas insolubles en un sitio inadecuado

Presentación general

Federación Ecatepec, con 814 viviendas, es un conjunto habitacional con una presencia significativa de obreros entre los jefes de familia, aunque también incluye un porcentaje importante de trabajadores administrativos y de control, tal como se observó en la segunda parte. El nivel socioeconómico responde, en cuanto a los niveles educativos, la inserción laboral de los jefes de familia y los ingresos familiares, a las características que parecen ser, ateniéndonos a los conjuntos estudiados, típicas de la población que habita las unidades de los municipios conurbados del Estado de México.

A pesar de que el tiempo promedio de residir en la unidad, 7.1 años, es relativamente reducido, casi 77% de los entrevistados declaró haber concluido ya el pago de su vivienda, lo cual permite suponer que la rápida cancelación de la deuda con Infonavit ha significado una mejoría en el ingreso disponible. Sin embargo, como se verá más adelante, los graves problemas derivados de la implantación del conjunto en un predio inadecuado, ha determinado que, comparativamente, los niveles de satisfacción con el conjunto y con la vivienda resulten relativamente bajos.

Evaluación urbana

Integración urbana

El conjunto Federación Ecatepec está ubicado al suroeste del municipio de Ecatepec, en una zona donde varias de las colonias con-

tinuas se han formado por medio de la compra irregular de los terrenos a mediados de los años setenta, y cuyo proceso de consolidación se encuentra en una etapa bastante avanzada. Actualmente, la zona constituye un espacio urbano muy homogéneo en cuanto a sus características socioespaciales, en el cual predomina la vivienda unifamiliar autoconstruida.

En cuanto a equipamiento, la zona cuenta con un supermercado a 500 metros, una escuela primaria y secundaria inmediata, y una plaza comercial bastante cercana.

Las vías de acceso a la zona se encuentran pavimentadas en su totalidad y en buen estado físico, son de cuatro carriles y de doble sentido, con amplitud suficiente para el tránsito vehicular existente.

El acceso principal al conjunto se realiza a través de la avenida Camino a Nueva Aragón, la cual se encuentra pavimentada, pero tiene un camellón de tierra de aproximadamente seis metros de ancho sin ningún tipo de mantenimiento. A la avenida Nueva Aragón se accede por la avenida Central Carlos Hank González, donde confluyen, desde el Distrito Federal, la avenida Oceanía y la Calzada San Juan de Aragón. Otro acceso importante a la zona es la Vía Morelos, por la cual circula el transporte público procedente del metro Indios Verdes y del centro de Ecatepec.

El conjunto se encuentra ubicado en un área salitrosa con problemas de inundación; en época de lluvias, suele inundarse la planta baja de las viviendas y las calles que la delimitan se convierten en verdaderos ríos; la población ha tenido que levantar muros de 50 o 60 cm de alto sobre los andadores peatonales para contener el agua y retrasar o disminuir las inundaciones cada año; en las vialidades terciarias que circundan la colonia, particularmente sobre la calle Vicente Guerrero, se han colocado una especie de topes muy altos – de alrededor de 50 cm– con el fin de detener el agua que inunda las viviendas en época de lluvias. Estos nuevos elementos funcionan como "bordos" y pretenden encauzar las aguas de lluvia hacia la avenida, de modo que no alcancen las viviendas.

Estructura urbana del conjunto

Planteamiento general. Se trata de un conjunto abierto, no bardeado, donde el sembrado de las viviendas obedece al concepto de supermanzana. Las viviendas están distribuidas en 19 agrupaciones de diferente tamaño, repartidas en 3 secciones (véase el plano 6 en la segunda parte). Internamente, las viviendas se comunican dentro de cada sección por medio de andadores y, entre ellas, cruzando las vialidades terciarias que las separan. El equipamiento urbano se ubica en la sección central –manzana 2– separado de las otras supermanzanas por vialidades terciarias y aislado de las vialidades que delimitan el conjunto por dos grupos de viviendas.

El conjunto está situado en un terreno rectangular, delimitado al norte por una vialidad secundaria –Nueva Aragón– y hacia los demás sentidos por calles terciarias –hacia el lado oeste limita con una escuela primaria y hacia el norte y este, con zonas habitacionales–, lo que redunda en una delimitación visual del conjunto poco clara, sin una jerarquía espacial, principalmente hacia la calle Colonia. En el sentido norte-sur, el terreno tiene 250 metros y, en el sentido este-oeste, 400 metros aproximadamente; ha sido dividido en tres secciones de 250 metros de largo por 130 metros de ancho cada una.

Accesos y vialidad interna. Los únicos accesos vehiculares hacia el interior del conjunto son las calles Morelos Poniente y Morelos Oriente. En lo que respecta a los accesos peatonales, existen 10 puntos de ingreso a las diferentes zonas del conjunto; sobre la calle Nueva Aragón –que constituye la vialidad más importante–, los vecinos han optado por construir bloques de concreto de 1.20 metros de alto en el acceso a los andadores, con el fin de evitar la invasión vehicular de las zonas peatonales.

La vialidad planteada en el conjunto se liga al tejido urbano de la zona, y se adecua a la estructura vial existente. El conjunto cuenta con dos vialidades vehiculares internas –las calles Morelos Poniente y Morelos Oriente– pavimentadas, que dividen el conjunto en tres secciones; dichas vialidades atraviesan el conjunto de norte a sur, dando acceso a las zonas de estacionamiento de las viviendas, las cuales han sido diseñadas en 80% bajo el criterio de

plazas de estacionamiento para las secciones 1 y 3, y bajo el criterio de batería para el resto de estas mismas secciones y la sección 2.

Las áreas de estacionamiento se han planeado hacia las zonas de acceso peatonal al conjunto, quedando a distancias de entre 10 y 80 metros de las viviendas, de acuerdo con la norma. Sin embargo, dada la amplitud de los andadores, algunos vehículos los han invadido. Existe un solo lugar de estacionamiento por vivienda, pero no se encuentran asignados; en la mayoría de los casos los vehículos están encerrados con cadenas, y en número menor, en jaulas de hierro.

Las viviendas se comunican al interior de las secciones por medio de andadores de un metro de ancho, separados de las edificaciones por zonas verdes de alrededor de siete metros de longitud a cada lado; dicha amplitud en el diseño urbano de los andadores ha propiciado en algunos casos, como se mencionó, que los vehículos invadan estas zonas. La amplitud de las áreas libres inmediatas a los andadores ha facilitado también la apropiación y la transformación de las mismas con construcciones nuevas, lo cual reduce el espacio peatonal.

Espacios abiertos. Los espacios abiertos en este conjunto los podemos clasificar como las áreas libres inmediatas a las edificaciones de vivienda;[100] las áreas libres sobrantes y el área de donación.

En lo que se refiere a las áreas libres inmediatas a las edificaciones de vivienda que cumplen la función de separar los andadores de éstas –y no han sido invadidas por vehículos o transformadas a partir de una construcción– podemos mencionar que se encuentran totalmente deterioradas, con escasa vegetación y arborización. En aquellos casos en los cuales la población se ha apropiado del espacio por medio de bardas de madera de desecho o alambres, se mejora muy poco su mantenimiento, pero de igual manera, tienen que clasificarse como zonas de áreas verdes bastante deterioradas.

[100] Para el conjunto Federación Ecatepec, hemos denominado *área libre* a los espacios que en otros conjuntos hemos llamado *áreas verdes*, debido a que en el primero la mayoría de los espacios libres no son áreas verdes.

Con respecto a las áreas libres sobrantes, localizadas en las áreas posteriores o laterales de las viviendas, es pertinente mencionar que son las que destacan por el mayor grado de deterioro. Estas zonas, al ser "tierra de nadie" y sin ningún uso asignado, han sido objeto de un abandono total, hasta convertirse prácticamente en basureros.

El área de donación –donde se encuentra el equipamiento urbano– se localiza en la parte media del conjunto; está delimitada por dos vialidades principales y dos andadores, y cuenta con espacios abiertos totalmente deteriorados; se trata de zonas libres descuidadas totalmente, prácticamente sin áreas verdes, con piso de tierra y andadores sin mantenimiento ni limpieza. Destaca como particularidad de esta área la colindancia con las zonas de vivienda sin un criterio claro de tratamiento; hacia el sur, el área de donación limita con las bardas posteriores de un grupo de viviendas y, en tanto no existe acceso directo a las mismas, el área se ha convertido en basurero. En cambio, hacia el lado norte, el área libre colinda con la parte frontal de las viviendas por lo que se observa un menor deterioro.

Si bien en esta gran área se localiza el equipamiento recreativo –considerado también como área libre–, el estar apartado de las zonas de vivienda más densas y delimitado por vías vehiculares reduce considerablemente el uso recreativo por parte de los niños pequeños de la unidad, en favor de los niños de las colonias cercanas.

La vivienda. Las tipos de vivienda dentro del conjunto se han resuelto con base en edificaciones de vivienda dúplex[101] y edificios multifamiliares de tres pisos con seis departamentos cada uno.[102]

El diseño de las viviendas dúplex obliga a sus habitantes a compartir el área de acceso; sin embargo, ésta se ha repartido entre los dos propietarios en 90% de los casos.

[101] El concepto de dúplex en este caso se refiere a dos viviendas, una sobre otra, con acceso a la planta alta a través de una escalera exterior; las dos viviendas comparten el área verde externa.

[102] El concepto *tríplex* utilizado por el Infonavit se usa para señalar edificaciones de vienda de tres plantas, con dos departamentos en cada una; es decir, en total cada tríplex cuenta con seis departamentos.

Con respecto a los multifamiliares, si bien en términos generales han sufrido menos transformaciones que la vivienda dúplex en su aspecto físico, y han mantenido incluso un color uniforme, se nota, según su localización, diferente tratamiento de su entorno inmediato; si los multifamiliares están en zonas interiores del conjunto, se mantienen en mejor estado las zonas verdes, pero si están localizados frente a las vialidades que delimitan el conjunto, el área libre exterior inmediata a ellos no se mantiene, sino que se transforma en zona de estacionamiento, por medio de la construcción posterior —o sin ella— de rampas forzadas en los andenes que dan acceso a los vehículos a través de los andadores.

Con respecto a otras transformaciones, en todas las plantas bajas de ambas tipologías de vivienda, se ha optado por colocar herrería de seguridad en las ventanas; sobre todo en los accesos de las viviendas localizadas en las vías vehiculares que delimitan el conjunto.

Se nota también, en algunas viviendas dúplex —sin poder determinarse zonas específicas—, que las azotehuelas han sido cubiertas con el fin de habilitarlas para otras actividades.

En conclusión, podemos mencionar que los multifamiliares han sufrido menos transformaciones físicas que las viviendas dúplex, pues no es común que en ellos se realicen construcciones posteriores como extensión de las viviendas, ni siquiera en planta baja; las transformaciones se limitan en la mayoría de los casos a delimitar los espacios exteriores, por medio de una simple malla o cerca de madera y con uso preferencial de jardín o estacionamiento descubierto, hecho que permite mantener una unidad arquitectónica del conjunto.

En lo que respecta al mantenimiento de las viviendas, cabe mencionar que debido al problema de las inundaciones, éstas han sufrido serios deterioros; actualmente el aplanado de las fachadas en la planta baja ha sido retirado en la mayoría de las viviendas por cuenta del Infonavit.

Equipamiento. El equipamiento se encuentra localizado —como se mencionó— en la parte media del conjunto; ocupa una sexta parte del terreno total y ha sido desarrollado conjuntamente. Está conformado por un centro social y de salud, que funcionan en la

misma edificación, una escuela primaria y un jardín de niños, unos juegos infantiles, unas canchas de basquetbol y unos baños públicos que han sido clausurados.

El jardín de niños y la escuela primaria se localizan uno junto al otro, cercados por una malla metálica transparente y separados por un andador; en la misma zona se ubican los juegos infantiles, los baños y el centro de salud y, aunque este último se encuentra bastante deteriorado, en estas instalaciones se llevan a cabo múltiples actividades para los condóminos como aeróbicos, campañas de vacunación, consultorio dental y consultorio médico.

Transformación de la imagen del conjunto. Además de los cambios generados por la colocación de la herrería de seguridad en las plantas bajas, la construcción de jaulas para coches, la apropiación y posterior construcción sobre las zonas libres que colindan con los accesos peatonales y los cambios de uso del suelo en parte de las viviendas, la ropa tendida en las zonas verdes exteriores a las viviendas contribuye a deteriorar la imagen del conjunto.

Finalmente, cabe señalar la presencia de elementos culturales-religiosos como parte de la aportación de los habitantes al espacio urbano; éstos son los espacios públicos que reciben un mejor mantenimiento.

La gestión

Las formas de organización vecinal

La unidad habitacional Federación Ecatepec está dividida en dos sectores: Mártires de Río Blanco y Petroquímico. El primero también se denomina sector textil porque fue otorgado a obreros textiles. El segundo fue adjudicado en su mayoría a trabajadores de la industria petroquímica. Sin embargo, hay trabajadores textiles ubicados en la zona petroquímica y viceversa. Los sectores están geográficamente divididos por "una zona común": el centro cívico, la escuela y el parque infantil.

Los habitantes de Federación Ecatepec cuentan con dos instancias organizativas: dos asociaciones civiles, instancia creada por el Infonavit para la administración del 1% y el consejo de colabo-

ración ciudadana. Así, cada uno de los sectores cuenta con una asociación civil propia, aunque la gestión de la unidad habitacional se hace en conjunto, y ambos sectores comparten las instalaciones y el consejo de colaboración; éste en cuanto órgano de colaboración vecinal con las autoridades del ayuntamiento, debe velar por el cumplimiento de las funciones del municipio como el alumbrado público, el mantenimiento de la calles, el desazolve y el servicio de recolección de basura. Sin embargo, debido a los problemas especiales de la unidad, el consejo de colaboración se ha abocado más bien a la solución de situaciones de emergencia, como las inundaciones y otras circunstancias derivadas de las mismas.

Por ello se ha constituido en una instancia de representación vecinal con un papel importante y ha dado lugar a procesos disputados de elección de sus mesas directivas. Actualmente, las candidaturas están integradas por dos planillas, una por cada sector. La instancia de representación vecinal formada por la mesa directiva es apoyada por jefes de manzana, quienes actúan como enlace entre los vecinos de cada manzana y el consejo de colaboración.

La elección de la mesa directiva del consejo de colaboración se realiza por medio de un proceso electoral bastante formal, en el que participan el municipio y la Dirección de Gobierno del Estado de México.

Uno de los días del trabajo de campo, el 24 de abril de 1994, se estaban realizando las elecciones para el nuevo consejo de colaboración; la unidad habitacional entera se movilizaba por el acontecimiento; había una gran fila de personas esperando su turno para votar y diversos grupos de personas en la parte frontal del Centro Cívico –lugar donde se llevaban a cabo las elecciones–, esperaban los resultados del mismo. Pudimos ubicar al presidente de la asociación civil del sector textil, grupo que se encontraba hasta el momento al frente del consejo de colaboración. En medio de la entrevista, llegó corriendo una señora y le gritó: ¡Cerraron la puerta!; el señor nos pidió disculpas y salió corriendo. La Dirección de Gobierno había decidido dar por terminadas las elecciones a la hora indicada, a pesar de que había aún una larga fila de electores esperando votar. Las protestas airadas no se dejaron esperar; los habitantes del sector textil, muy enojados, acusaban a la Dirección de Gobierno y al municipio de querer manipular el

proceso electoral en favor del sector petroquímica. Pedían que, por lo menos, dejaran continuar las elecciones por dos horas más, que era el tiempo que había demorado en instalarse la mesa electoral, o que dejaran ejercer el derecho a voto a los que aún estaban esperando su turno.

El presidente del consejo de administración manifestó:

> El proceso fue el más amañado porque el municipio permitió a la parte contraria trampas, se debió cerrar la convocatoria el día viernes, pero con todo y que no se dejó votar a muchos vecinos, fue doble triunfo, ganamos 360 versos [*sic*] 209, ganamos a la imposición (Melitón).

Pese a todo, se dieron por terminadas las elecciones, el representante de la Dirección de Gobierno salió a anunciar los resultados de los votos, declarando como ganadora a la lista del sector textil. La gente gritó, echó vivas; los del sector petroquímica, decepcionados, salieron del centro cívico y alguno de ellos expresó "otra vez lo mismo".

El triunfo del sector textil le daba la oportunidad de estar un año más al frente de la gestión de la unidad habitacional Federación Ecatepec. Sin embargo, la historia de los trabajadores textiles que ganan la mayoría frente a los petroquímicos hubiera parecido inverosímil, porque en su momento Infonavit había designado para el sector textil otro predio en Netzahualcóyotl, por el Eje Central. Sin embargo, ese lote fue invadido y la promoción tuvo que negociar con el sindicato de los petroquímicos para ser parte de esta unidad. Con el mismo nombre hay varias promociones (tres en ambos casos), pero en conjunto a todas las promociones de los textiles se les llamó Mártires de Río Blanco, y lo mismo ocurrió con los petroquímicos.

Los problemas: hundimientos, inundaciones, cortocircuitos

Desde 1985 la unidad empezó a sufrir constantes inundaciones en época de lluvias; las coladeras en vez de absorber el agua dejaban fluir al exterior las aguas servidas. Originalmente se creía que el problema era sólo del drenaje, primero del interno (de las ca-

sas); pero como el agua también fluía de las coladeras de la calle, pensaron que el problema era doble, del drenaje interno y externo y empezaron los reclamos al Infonavit, que propuso la construcción de un pozo de tormentas.

> Originalmente, cuando no lo sabíamos, reclamábamos por el drenaje interno en Infonavit y ellos propusieron hacer un pozo de tormentas, un gran tanque para almacenar el agua que se metía a las viviendas y tenerlo días mientras el drenaje general permitiera sacar agua. Eso no fue posible, sigue como proyecto, nos oponemos por defensa ambiental, no es posible tener aguas negras adentro, en plena escuela, donde pensaban hacerlo.[103]

El problema se agudizó con el tiempo, y también afectó a las colonias vecinas de la quinta zona, con quienes mutuamente se culpaban por las inundaciones. El reconocimiento de problemas comunes hizo posible la constitución de la coordinadora de colonias de la quinta zona y el inicio de un sinuoso camino de trámites para la búsqueda de solución al problema. Conjuntamente solicitaron a la Universidad de Puebla que realizara un estudio sobre el problema del drenaje construido hace 20 años.

A partir de los resultados del estudio, se conoció que el problema era mucho más grave y general de lo que se suponía inicialmente: se trataba del hundimiento de gran parte del municipio de Ecatepec debido, básicamente, a la extracción de agua del subsuelo, en la que participa de modo decisivo Sosa Texcoco, empresa que realiza la extracción masiva de agua para sus operaciones y que tiene una concesión de 100 años, desde 1987, para la extracción de agua del subsuelo. En la quinta zona se nota que los edificios se han hundido en los últimos 10 años. Para los vecinos de la unidad es preocupante, porque afirman conocer a funcionarios que son socios activos de la empresa. La empresa se encuentra aproximadamente a 5 km de la unidad, pero en la zona hay alrededor de 200 pozos, en la comunidad tienen 4 pozos de los que extraen el agua, lo que causa un daño directo en la unidad. El presidente del consejo de colaboración afirma que Sosa Texcoco

[103] Presidente del consejo de colaboración.

también deteriora el ambiente: provoca daños en la salud de la población y en las viviendas debido al polvo que emite a la atmósfera. La alternativa que presentó la Universidad de Puebla fue construir dos colectores y dos cárcamos nuevos que permitieran la salida del agua del drenaje.

El hundimiento de la zona provocó que el sistema de drenaje quedara en un nivel más alto que el original, con lo cual las cañerías se reventaron. El declive del suelo varió y, por tanto, el curso del drenaje que normalmente iba de oriente a poniente se invirtió; ahora va de poniente a oriente, hacia el canal de Sales.

Las inundaciones fueron una verdadera odisea para los vecinos. Algunas señoras manifestaron:

> Sólo las personas que vivieron el problema pueden entenderlo; el agua de los desagües salía en épocas de lluvias, si se jalaba la bomba del baño, la porquería salía por la coladera; así vivimos en medio de la porquería por años, sin que nadie nos solucionara el problema.

Las inundaciones tuvieron grandes costos económicos, porque muchas familias perdieron los pocos bienes que tenían y también resultaron afectadas en la salud.

> Las inundaciones costaron mucho; el municipio fue incapaz de resolverlas; quien lo hizo fue el gobierno federal, vía gobierno estatal.[104]

> Fueron años de trámites, nos arreglamos con un delegado, lo cambiaban, había que explicarle nuevamente, convencerlo, ponernos de acuerdo y nuevamente lo cambiaban.[105]

Según los vecinos, el Infonavit se desentendió del drenaje, y culpó a Sosa Texcoco por los hundimientos. En todo caso, lo que es evidente es que, en su momento, no se hicieron los estudios de suelo requeridos y que el gobierno del estado autorizó la construcción del conjunto, así como de otros desarrollos, en un lugar inadecuado.

[104] Presidente del consejo de colaboración.
[105] Presidente del consejo de colaboración.

Según el presidente del consejo de colaboración, nadie puede detener los hundimientos ni aunque se detuviera la extracción de agua de Sosa Texcoco: "el daño ya está hecho porque no fue repuesta el agua que se extrajo", manifestó. Y aunque hubo un proyecto para reinyectar aguas negras, era muy costoso según la Comisión Nacional del Agua y no se hizo; sin embargo, se le dio la concesión a Sosa Texcoco para extraer el agua, sin el compromiso de reponerla:

> La estructura para la cual fue diseñada la unidad no es la adecuada para sobrevivir mucho tiempo. Para una construcción en una zona como la mencionada se debe construir una plancha de relleno de 65 cm, sobre eso la plancha de concreto sobre la que va la casa y no está permitida una construcción de más de dos pisos. Sin embargo, aquí se construyó en un relleno de 15 cm tres niveles. Todo lo que se logró con Infonavit es un mejoral al problema, legalmente ya no existen las condiciones para que Infonavit atienda el problema. Lo más grave, Infonavit tiene prohibido por la junta de gobierno rehabilitar viviendas, porque tiene que dedicarse sólo a financiar viviendas. Algunos vecinos que ampliaron sus viviendas se perjudicaron porque crearon un desnivel en el edificio, y al vecino también, porque va a ladear el edificio y causar cuarteaduras muy fuertes.[106]

La mayoría de las viviendas se encuentran deterioradas; muchas de ellas están cuarteadas y con el aplanado caído por la humedad. Para contrarrestar estos efectos, cada casa tiene un sótano, pero el subsuelo es tan húmedo que provoca filtraciones de agua, de tal manera que los vecinos necesitan dar un mantenimiento permanente al sótano sacando el agua que se acumula: "el piso es de concreto y el agua se trasmina, a la media hora de haberla vaciado se llena de agua".[107] Estos permanentes problemas de humedad han dañado la estructura de las construcciones, causando hundimientos y fracturas. La respuesta de Infonavit no ha sido suficiente. Ésta hizo resanes que no dieron resultado, quitó el aplanado de las casas para hacer los arreglos correspondientes pero las dejó así, sin acabar. Un vecino sostiene: "fue una cuestión ama-

[106] Presidente del consejo de colaboración.
[107] Vecino, entrevista colectiva.

ñada entre la constructora y algún empleado del área técnica".[108] Las casas que quedaron sin cubierta (sin el aplanado) se vieron más afectadas, porque las lluvias y la humedad se trasminan más fácilmente. Por otro lado, el Infonavit abrió unas canaletas al pie de los edificios de aproximadamente 60 cm para que el agua corriera y no se metiera a las viviendas y así "evitar las inundaciones"; sin embargo, el agua se queda detenida y humedece la estructura de los edificios.

En la búsqueda de alternativas propias, para evitar más perjuicios provocados por las inundaciones que parecían inevitables, los vecinos construyeron enormes retenes a la entrada de la unidad, para evitar que las corrientes de agua penetraran.

> ...las inundaciones son tremendas, hay un conducto (el canal al pie de los edificios) para el agua, entonces inclusive esto ocasiona que se acentúe el problema, la parte de aquí de los edificios ya vamos un poquito más abajo de lo normal (por el hundimiento), pues yo le calculo unos 30 cm, del nivel de la banqueta. No sé si se dio cuenta, ahí en las entradas de la unidad, pusieron unos retenes para detener el agua, porque toda el agua de allá salía y se venía para acá, de las colonias que están más altas que aquí, por ejemplo, Nueva Aragón está más alto que aquí, entonces toda esa agua se venía para acá, y es lo que está haciendo que se inunde.[109]

Algunos vecinos encontraron otras "soluciones" individuales para evitar que el agua entre a sus viviendas; especialmente en los dúplex y unifamiliares, algunos construyeron una especie de muros de contención enfrente de la puerta para "ayudar a que la corriente de agua siga su curso hacia la calle".

> Me vi en la necesidad, como se inundaba, como todos, tuve la obligación de meterle algo, le metí un carro de tierra al frente, le subí la altura al jardín y eso hizo que no me entrara agua a la casa. Después eché un buen aplanado, tiroplás me recomendaron para que no pasara el agua a mi casa.[110]

[108] Presidente del consejo de colaboración
[109] Salvador, vecino del sector petroquímica.
[110] Melitón, vecino del sector textil.

Como efecto de los hundimientos y las inundaciones, la instalación subterránea de la luz eléctrica también se convirtió en otro gran problema. Cuando llueve o se producen fugas de agua, se ocasionan cortocircuitos porque los cables están generalmente pelados y no es extraño ver salir humo de algunas coladeras. La unidad ya tuvo la desgracia de perder a un trabajador que se dirigía a su centro laboral en una madrugada lluviosa, quien por la obscuridad cayó en una de las coladeras abiertas y se electrocutó.

> El municipio no accede fácilmente a venir a arreglar donde los cables de luz coinciden con la manguera de agua. Por precaución tenemos que mandar a perros para saber si hay un corto. Incluso falleció una persona que se cayó en el hueco de la coladera y se electrocutó.[111]

El Infonavit ordenó el sistema subterráneo y la Comisión Federal de Electricidad, sin prever las medidas necesarias, las ejecutó omitiendo información sobre los posibles riesgos que pudieran surgir con el sistema subterráneo de cableado. Ante el problema, la Comisión propuso entubar los cables, pero sin asumir la totalidad del gasto.

> La Compañía de Luz nos culpa por haber cercado algunas áreas donde va el cableado; sin embargo nunca nos dijeron ni nos dieron la orientación. Hay dos alternativas, que se cambie todo el sistema y otro que se entube, pero al rato ya tenemos agua entubada con cables por la humedad del subsuelo. La Compañía de Luz nos designó áreas para hacer el trabajo de meter la tubería y tender ellos el cable. No aceptamos, porque es su responsabilidad y porque además pagamos en los recibos de luz el mantenimiento. Se propone que se haga el sistema aéreo, sólo que nos plantean que nosotros lo paguemos, y el precio está muy alterado.[112]

En la búsqueda de soluciones, los vecinos de la unidad han propuesto diversas alternativas y se ha pensado inclusive en reubicar la población, pero, por parte de ésta, existe el temor a

[111] Presidente del consejo de colaboración.
[112] Presidente del consejo de colaboración.

perderlo todo, aunque la suma de problemas la hacen dudar: ¿que podría ser peor?

> ...por cuestiones de trabajo, escuela y otras cosas afectivas es difícil, tampoco Infonavit puede dar esa cobertura; ésa sería la solución, pero si abandonamos esto, Infonavit va a rehabilitar las viviendas para volverlas a vender. Todo es un paliativo, para entonces estaremos viejos, los nuevos que compran se quejan de haber sido objeto de fraude al haber comprado problemas, aquí atendemos a todos. Los antiguos ya se sienten cansados.[113]

Se ha pensado también en la posibilidad de entablar un juicio al Infonavit, pero los temores ante el desgaste vecinal que se produciría, los compromisos de algunos vecinos con los líderes sindicales y el papel apaciguador de estos últimos, frena las acciones en esa dirección:

> Íbamos a tener que sostener un juicio contra Infonavit (es una instancia gubernamental) donde íbamos a estar citados individualmente, esto creímos que iba a causar un desgaste en el ánimo de los vecinos. Nosotros propusimos directamente tomar las instalaciones de Infonavit, no nos dejan otra cosa cuando tenemos la porquería en nuestra casa, sólo nos queda Infonavit... [...] ...lo que se ha logrado ha sido a base de la presión, lo sano es la conciencia civil que se crea en la gente, la comunidad ha aprendido a manifestarse, muchos estuvieron condicionados cuando llegaron aquí, a base de favores, y no tenían la capacidad de exigir a sus representantes sindicales (CTM) quienes promovieron estas viviendas. Hubo también el apaciguamiento de los dirigentes sindicales a que no actuaran en contra de Infonavit.[114]

Se promovió también la demanda ante las instancias sindicales, las cuales no intercedieron ante el Infonavit por los problemas de sus agremiados.

> La incapacidad del sector sindical para apoyarnos, de la dirección CTM. La propia CTM como organismo obrero está representado en

[113] Presidente del consejo de colaboración.
[114] Presidente del consejo de colaboración.

> Infonavit; nunca pudimos tener una entrevista con un director de Infonavit, hemos llegado a plantarnos a Barranca del Muerto, delegación 7, Estado de México, Tlanepantla; hemos tomado la Av. Central; en octubre de 1990 nos inundamos del 12 al 14, el 14 no aguantó, era necesario enfrentar a los responsables.[115]

Y las medidas adoptadas frente al problema de las inundaciones presionaron la movilización de los vecinos de la unidad y de las colonias de la quinta zona.

> El 14 de octubre de 1990 y en junio de 1991 realizamos plantones. La primera movilización fue decisiva, tomó en cuenta la opinión pública, vino el secretario de Desarrollo Urbano del Estado de México a Ecatepec, participaron las colonias que un día antes estaban en pugna porque mutuamente nos culpábamos del problema. Unificamos los criterios, la opinión pública se enteró por Eco, porque Jacobo Zabludowski nos entrevistó. Entonces Infonavit puso 1 600 millones de pesos viejos para los colectores y cárcamos que se hicieron. Después se convocó a las autoridades y se constituyó la coordinadora de colonias de la quinta zona. El director de la comisión estatal de agua y saneamiento nos dio a conocer un anteproyecto para la reconstrucción de 2 cárcamos y 2 colectores. (...) El pozo de tormenta no se hizo porque CEAS nos presentó otro proyecto que nos convenció; la alternativa fue la construcción de la nueva red de drenaje... Mañosamente, Infonavit dijo ya no van a tener problemas, voy a darle el dinero a CEAS y se terminó el problema. No, hay problemas internos. El pozo de tormentas sería antihigiénico. Está en observación el nuevo sistema que está acabado de construir; fue entregado en diciembre del 93 y no ha sido probado en época de lluvias.

Finalmente se cambió el sistema de drenaje en 80% y esperaban que este año (1994) se acabaría el problema de las inundaciones y que el nuevo sistema fuera probado con una tormenta. A la segunda visita que hicimos nos enteramos que la unidad puso a prueba el nuevo sistema, porque el día anterior había caído una fuerte lluvia y muchas de las casas se volvieron a inundar. Los líderes, muy preocupados y cansados, suponían o que el munici-

[115] Presidente del consejo de colaboración.

pio no había prendido la bomba para hacer funcionar el sistema de drenaje o que el nuevo sistema no había pasado la prueba.

Además de los hundimientos, las inundaciones y los cortocircuitos, los vecinos de la unidad tienen otro tipo de problemas como robos, asaltos, vandalismo, drogadicción, desabastecimiento de agua, basura en las calles, etcétera.

> Como no estoy cerca de los estacionamientos, no tengo lugar para mi coche; lo dejo en la calle, no entra en mi jardín; hoy que hay tianguis lo paso al otro lado antes de las 5 de la mañana. Aquí en mi casa me han robado 3 estéreos de mis carros, una vez me quebraron el parabrisas, unos vagos que se agarraron a piedrazos...[116]

> Cada aniversario de los petroquímicos hacíamos fiestas aquí en la explanada, pero llegaba la palomilla de los cuatro puntos cardinales luego a aventar piedras, balazos, no había seguridad y ya mejor decidimos no hacerlas; ya nadie hace fiestas. Para el convivio de cada año el 21 de noviembre, el aniversario de la unidad, se hacía baile y ya tiene rato que no se ha hecho, por lo mismo... Ha habido robo de llantas, de todo; asaltos junto a la escuela... un vecino de por aquí venía de su trabajo, le dieron un balazo en la pierna, ahí cerquita de su casa; falta vigilancia... creo que se va a hacer un módulo, a ver si con eso ya baja un poco la delincuencia ...[117]

> ...tener animales creo yo que no es conveniente, nos causan problemas de basura en las calles, no barren. De agua, usted va y le abre a la llave y no cae, no sabemos qué problemas haya, no llega suficiente, no sube porque todos los tinacos están arriba y no sube...[118]

> Tenemos problemas de seguridad, robos, robos de autos, asaltos. Problemas de drogadicción con jóvenes que no son de aquí.[119]

Es latente también en la unidad la rivalidad que se ha entablado entre las dos zonas habitacionales, claramente diferenciadas espacial y políticamente aunque, como se mencionó, ambos sectores

[116] Melitón, vecino del sector textil.
[117] Roberto, jefe de manzana y señora Georgina del sector petroquímica.
[118] Rosendo, vecino del sector petroquímica.
[119] Presidente de consejo de colaboración.

cuentan con vecinos del "bando contrario". Esta división entre los pobladores se estableció desde el momento en que el Infonavit exigió la formación de dos asociaciones civiles, aun cuando la administración de la unidad debía hacerse en forma conjunta por las razones antes explicadas. Desde entonces hubo algunos intentos fallidos por superar las rivalidades.

> El consejo pasado trató de unificar a las dos asociaciones, pero el sector petroquímica se opuso, alegaba que los textiles siempre quieren obtener la presidencia del consejo de colaboración y no lo iban a permitir. Mártires de Río Blanco optó por jalar a la gente que tiene en el sector petroquímica y conformó la planilla amarilla...[120]

Dado que el sector textil mantiene el liderazgo de la unidad habitacional desde hace algunos años, se ha provocado inconformidad, desinterés y apatía en el sector petroquímica. La rivalidad es también estimulada por algunas instancias oficiales debido a diversos intereses políticos, a los nos referiremos más adelante. Pese a todo, los intentos de unificación siguen siendo un objetivo para algunos vecinos, en tanto que para otros, la solución está en la formalización de la división ya existente.

> Hay necesidad de trabajar en conjunto para beneficio de la comunidad, pero siempre hay problemas. Ya tiene varios años y no sabemos quién es nuestro consejo de colaboración, son los mismos que han quedado, pero no hemos sabido de ellos, que son de aquel lado también (se refiere al "otro lado" geográfico), nunca han hecho nada [...] El intento de unificación de los dos sectores hasta ahorita no ha sido posible por la comunicación de la directiva...[121]

Los espacios "intermedios" han adquirido un simbolismo relacionado con la dirección política, son espacios de poder. El centro cívico se ha convertido en el espacio de los textiles y las reuniones de los petroquímicos. Estos aspectos han acentuado la rivalidad entre los dos grupos, de allí que los petroquímicos deseen contar con una organización independiente.

[120] Presidente del consejo de colaboración.

[121] Roberto, jefe de manzana y señora Georgina del sector petroquímica.

Los problemas iniciales, el significado de la vivienda y la percepción de los problemas del conjunto habitacional

Cuando las viviendas fueron entregadas a los derechohabientes en septiembre de 1984, se formó la asociación para la administración del 1%. La primera mesa directiva enfrentó los problemas de falta de luz, agua y servicios sin los que fueron entregados los departamentos debido a que la adjudicación de las viviendas fue apresurada porque existía peligro de invasión. Para no correr la misma suerte que en la experiencia anterior, los derechohabientes tuvieron que ocupar las viviendas en esas condiciones. Algunos de ellos recibieron las viviendas sin ventanas, bóilers, tazas de excusado, instalación hidráulica, etc., y con el tiempo lograron que la constructora resolviera estas deficiencias.

Como se observa, la unidad habitacional Federación Ecatepec comenzó a funcionar como lo hace una colonia irregular: con carencia de servicios, precariedad en la vivienda y limitaciones económicas que no impiden valorar la casa propia como un logro fundamental, como el sueño hecho realidad.

> Cuando uno no tiene nada y le dan un techo es fabuloso, aunque sea corriente el aplanado, porque el de acá se caía. Había detalles que faltaban, pero la compañía nos dio un documento donde constaba todo lo que contenía esta casa y debíamos poner lo que faltaba. En lo particular, la mía tenía todo; había otras a las que les faltaba tasa, llaves. Todo lo que hay en la unidad es corrientito, imagínese comprar nuevo para todos; ya uno como derechohabiente tiene la obligación de mejorar la casa. En la unidad, como fuimos los primeros, no había luz, agua ni transporte; la avenida principal, Camino a Nuevo Aragón, no tenía pavimento; había lodo como 2 km y sufrimos bastante.[122]

De modo que si los primeros derechohabientes que llegaron a la unidad recibieron las viviendas sin todos los servicios y en algunas ocasiones incompletas, para muchos de ellos las fallas o "vicios ocultos" no significaron tanto, en comparación con el sueño cumplido de tener vivienda propia y dejar de pagar renta.

[122] Melitón, vecino del sector textil.

> Estaba como de cinco estrellas, estaba bien, le faltaban detallitos pero eran mínimos.[123]

> Significó mucho porque yo siempre anhelé tener una propiedad; pensaba que iba a estar mejor y no pagar renta, porque por allá siempre estamos pagando renta; en la última casa estuve como 5 años, mi anhelo era grande de tener una propiedad por medio del Infonavit. Recibimos a fines del 85 para comenzar a vivir ya en 86, y la verdad pues estaba un poco mal definitivamente, porque no teníamos luz, bueno porque apenas nos habían entregado, pues estaban construyendo...[124]

Para los derechohabientes la vivienda fue casi un milagro, algo que no hubieran podido lograr sin las facilidades de Infonavit, y en todos los casos el pago de la misma se hizo en un plazo mucho más corto del programado.

> ...yo estoy muy agradecido al gobierno que nos da un techo que es muy importante, nunca lo hubiéramos logrado nosotros con la renta.[125]

> ...el costo de la casa fue de un millón novecientos; no gano mucho, tampoco poco, término medio; la casa tenía entendido que era para pagarse en unos 10 años, y pues en 3 o 4 años se terminó de pagar.[126]

Debe mencionarse que el origen de todos los vecinos de la unidad no corresponde estrictamente a uno de los dos sectores industriales; que en algunos casos la vivienda fue adjudicada por favoritismo a trabajadores de otro origen gremial.

> Un hermano que trabajaba en una fábrica era delegado y él era el que estaba dando casa a sus compañeros, y como yo estaba buscando casa, usted sabe que todo mundo tiene contactos con Infonavit, le piden dinero y lo llevan al baile. Lamentablemente lo hice una vez, di dinero y nunca me dieron la vivienda y mi hermano habló con el jefe de textileros y le autorizaron. Cuando di dinero fue en

[123] Salvador, vecino del sector petroquímica.
[124] Rosendo, vecino del sector textil.
[125] Melitón, vecino del sector textil.
[126] Roberto, vecino del sector petroquímica.

> proporción de hoy como 3 millones, a un señor que llegó a visitarme, que tenía influencias; yo no lo conocía, pertenecía a un grupo de la CTM. Con mi hermano sólo pagué poquito; no fue mordida, yo me sentí en deuda y por eso di. Me costó 30 mil pesos para que me tocara este lugar (una unifamiliar), me puse abusado y tuve que dar el doble, buscar quién daba las casas, porque yo pensaba en un negocio futuro. Pagaba mensualmente 140 mil pesos, trabajo para Sears y me descontaban; costó 1 millón 800, pagué rápido. Como ganaba más del mínimo fue un pago cómodo y rápido.[127]

Si los testimonios precedentes, así como el perfil socioeconómico de los habitantes de Federación Ecatepec, muestran que la obtención de una vivienda en este conjunto ha significado para la gran mayoría un logro fundamental, sin duda el problema de los hundimientos y las inundaciones pesa mucho en la percepción de los habitantes. Junto con Iztacalco, Federación Ecatepec es la unidad habitacional con mayor proporción de entrevistados, 20%, que señalaron que no les gusta el conjunto. Esta respuesta aparece asociada a la calidad de la vivienda anterior; mientras que 27.8% de los que habitaban anteriormente en una vivienda calificada como buena, de acuerdo con los indicadores captados en la encuesta, dijo no gustarle el conjunto, sólo 13% de los que habitaban en una vivienda mala respondieron en el mismo sentido.

Si bien, al igual que en los restantes conjuntos, la gran mayoría de los entrevistados, 88.3%, declaró que le gusta su vivienda, debe tenerse en cuenta que, de todos modos, se trata del conjunto con menor proporción de respuestas positivas en este rubro, y aunque se presentaron ciertas diferencias de acuerdo con el tipo de vivienda, no fueron muy notables.

En lo que hace a la distribución de las respuestas, por parte de los entrevistados, acerca de lo que más les disgustaba del conjunto, destacaron ampliamente los problemas de accesibilidad, con 40% de las respuestas, y equipamiento y servicios, con 20%. En tanto que entre los motivos de disgusto, el mal diseño de la unidad aparece con una frecuencia inusitada de 25%, y la proliferación de basura con 20%. De modo que el principal problema de

[127] Melitón, vecino del sector petroquímica.

Federación Ecatepec desde sus comienzos –los hundimientos y las inundaciones– aparece en las respuestas al cuestionario a través de las referencias al diseño, la accesibilidad y los servicios.

Es de destacar que los problemas de seguridad no fueron mencionados en una proporción elevada como principal factor de disgusto y, al contrario, 40% de los entrevistados señalaron la seguridad como lo que más les gusta del conjunto, seguido por el 30% que mencionó los equipamientos y los servicios. En este caso aparecen diferencias significativas en las respuestas según el tipo de vivienda, pero de carácter inverso a las encontradas en los demás conjuntos: en Federación Ecatepec los entrevistados que habitan en vivienda multifamiliar son los que destacan, en mayor medida, la seguridad como factor de satisfacción, con 46.2% de las respuestas, contra 35.3% de los que habitan en vivienda no multifamiliar.

En cuanto a la percepción de los cambios en las condiciones de vida en comparación con la vivienda anterior, en correspondencia con la elevada frecuencia de respuestas que señalan la accesibilidad como factor de disgusto, 38.3% de los entrevistados manifestó haber empeorado respecto de la distancia al trabajo. En cambio, una mayoría de 63.3% manifestó haber mejorado en términos de la disponibilidad de comercios y servicios, contra sólo un 6.3% que manifestó haber empeorado.

Participación vecinal

La participación y el compromiso de los vecinos en la resolución de sus problemas ha sido muy variada, sin embargo problemas como los hundimientos y las inundaciones han afectado de manera generalizada a la población y han provocado un interés mayor y una actividad más dinámica que en otras unidades. Con todo, las opiniones respecto de la participación vecinal son variadas.

> La participación de los vecinos ha sido buena porque todos enfrentaban el problema de las inundaciones, así que todos estaban interesados en resolverlos.[128]

[128] Presidente del consejo de colaboración.

No participo, pero sí me gusta dar apoyo a la unidad porque es patrimonio de los hijos; cuando tuve el privilegio de ser el fotógrafo de cabecera de la unidad para desarrollar el proyecto de los cárcamos y gracias a Dios se logró, yo tomé las fotos sin costo alguno, porque tenemos la obligación de cooperar con un granito de arena. No pertenezco a la mesa, no he querido porque no me gusta la política, soy neutral en todo. Lamentablemente en una unidad hay muchas formas de pensar; he oído por ahí que soy un barbero, otros piensan que tengo intereses económicos en la mesa directiva, o que lucro con mis servicios, pero desgraciadamente no se informan muy bien porque yo no cobro ni un quinto, porque vivo en esta unidad...[129]

...mala, en general no ponemos de nuestra parte para solucionar los problemas.[130]

...en la mayoría hay desconfianza, como yo le he dicho al presidente de la petroquímica tiene que trabajar más, compartir todo para que la gente vuelva a tener confianza...[131]

Como una de las actividades de defensa ciudadana para la prevención de desastres, los vecinos de la unidad realizan campañas de limpieza por lo menos tres veces por año, con el fin de evitar que la basura tape las coladeras y que se agraven los efectos de las inundaciones:

...pues la verdad, unos bien, otros mal, unos sí colaboran y otros no. Hacemos campañas de limpieza, por lo mismo de que no se ensucien los drenajes, se tapen las coladeras de basura y todo eso.[132]

Hacemos campañas de limpieza; apenas ayer hicimos una y el municipio manda camiones para recoger la basura, cascajo; la gente participa, no toda, será el 5%; la gente es flojita, no barre ni su calle.[133]

[129] Melitón, vecino del sector textil.
[130] Salvador, vecino del sector petroquímica.
[131] Señora Georgina, vecina del sector petroquímica.
[132] Rosendo, vecino del sector textil.
[133] Melitón, vecino del sector textil.

Tampoco podía faltar la desconfianza y la apatía de los vecinos provocada por las malas administraciones pasadas que, aseguran muchos vecinos, se han llevado buenas cantidades de dinero.

> ...como empezaron a quedarse con el dinero las personas que entraban (a la administración), eso provocó la desconfianza de las personas; salían mal, todos los que salieron, salieron mal, salieron con déficit de dinero... oí que 40 millones... el tesorero.[134]

> Las administraciones anteriores tuvieron poco tiempo, la anterior tuvo un año y fracción, murió un hijo y el señor se tuvo que ir de aquí y dejar la administración a otro, pero la unidad tenía todos los problemas y la nueva administración los ha sacado poquito a poquito.[135]

La relación con las instancias locales y con el Infonavit

Las funciones del municipio en las unidades habitacionales no son claras. En algunas ocasiones la instancia local asume el mismo tipo de relación que con los fraccionamientos o condominios residenciales, llamados también "privadas", en los que los propios vecinos asumen la responsabilidad del mantenimiento interno. En tal sentido, el municipio debería carecer de derechos sobre esos espacios, como el ingreso de la policía, el otorgamiento y cobro de impuestos por la apertura de negocios, etc. Sin embargo, el papel del municipio en este tipo de conjuntos habitacionales funciona de hecho a conveniencia y en el mejor de los casos en forma negociada. En el caso específico de las unidades habitacionales promovidas por el Infonavit, la relación con las instancias locales de gobierno se inicia con las negociaciones para realizar el proyecto habitacional, y concluye formalmente cuando el Infonavit hace entrega de la unidad y del equipamiento al municipio. A partir de entonces éste asume ciertas responsabilidades que, por lo común, no están claramente estipuladas.

En la mayoría de los casos, las unidades (y las colonias) cuentan con una instancia formal de representación vecinal frente a

[134] Roberto, jefe de manzana del sector petroquímica.
[135] Melitón, vecino del sector textil.

las autoridades locales: el consejo de colaboración, instancia que, como ya hemos señalado, tiene como función fundamental velar por la prestación de los servicios a cargo del ayuntamiento (seguridad pública, bacheo, recolección de basura, alumbrado y desazolve).

En el caso de Federación Ecatepec, el consejo de colaboración ha debido enfrentar problemas mayores en la medida que este mismo órgano tiene las funciones de administrador. Así, ha tenido que pugnar por la resolución de los conflictos propios de la unidad, en los que tanto las autoridades locales como el propio Infonavit están comprometidos; el hecho de que el conjunto haya sido erigido en un predio inadecuado para ello, constituye una responsabilidad atribuible a ambos.

De modo que, en el caso de Federación Ecatepec, la relación del ayuntamiento con la unidad habitacional está centrada en dos cuestiones: las demandas de apoyo por la emergencia que se presentó en la unidad y la relación política con el consejo de colaboración, la cual, debido precisamente a las inundaciones, ha adquirido una especial importancia.

En relación con el primer aspecto, los vecinos manifiestan que el ayuntamiento poco o nada ha hecho, que han sido años de largos trámites en los que tenían que tratar de convencer a los funcionarios de la magnitud del problema y la necesidad de su pronta resolución, que el cambio de funcionarios en varias ocasiones hacía de tales trámites un procedimiento kafkiano cuyo fin no parecía acercarse nunca.

> No hay apoyo del ayuntamiento ante la problemática; en el conflicto de inundaciones nunca apoyaron, lo resolvió el consejo de colaboración gestionando ante Infonavit.[136]

> Fueron años de trámites; nos arreglamos con un delegado, lo cambiaban, había que explicarle nuevamente, convencerlo, ponernos de acuerdo y nuevamente lo cambiaban.[137]

[136] Presidente del consejo de colaboración.
[137] Entrevista colectiva.

Cabe señalar que, si bien a partir de 1983, en el Estado de México la autoridad municipal tiene la atribución de expedir las licencias de construcción, es el gobierno estatal el que otorga las licencias de fraccionamiento y de usos del suelo, y es a dicha instancia, sobre todo en el momento en que fue autorizado el proyecto de Federación Ecatepec, a la que debe atribuirse la principal responsabilidad en las decisiones adoptadas.

Políticamente, las relaciones entre el consejo de colaboración y el municipio han estado teñidas por los problemas de la unidad y los intentos de resolución. Así, en el controvertido sendero de la búsqueda de alguna solución, el consejo de colaboración tuvo que enfrentarse permanentemente al municipio. Al parecer, administraciones anteriores, que también afrontaron la problemática, tuvieron que variar de posición política hacia la oposición, dado que como correligionarios del PRI no conseguían nada. Esta situación propició una interacción mucho más compleja entre la unidad y el municipio, porque condicionó los aspectos relacionados con la gestión a los conflictos de carácter político partidario. Al respecto un vecino manifiesta:

> El municipio tiene la obligación de apoyarnos, tiene que olvidar si se dijo que esta unidad era de izquierda, del PRD, que el presidente pasado, Vicente Codo dijo que no iba a apoyar porque el líder era del PRD, pero a mí me consta que en su historial político un tiempo fue del PRI. Como siempre el PRI en todo, y no ha trabajado como debe trabajar, él para llegar aquí tuvo que ser de la oposición, donde se trabaja un poquito más que en el PRI, ya dejó, ahora es neutral; logró cosas. El presidente municipal dijo que no iba a ayudar porque éramos de la izquierda y que era una unidad muy conflictiva; vino a su campaña y le sacaron publicidad de oposición y se molestó. Por eso hay democracia. Ahora prometió cooperar con la unidad.[138]

Por esta razón el municipio ha manifestado también una oposición hacia el consejo de colaboración lidereada por el sector textil, dando apoyo al sector petroquímica; esta situación fue clara en el último proceso electoral del consejo de colaboración.

[138] Melitón, vecino del sector textil.

La rivalidad entre los dos sectores de la unidad ha sido aprovechada e incentivada por el municipio. Sin embargo, pese a dicha relación conflictiva, los vecinos reconocen que aquél proporciona cierto apoyo a la unidad en cuestiones como la de la recolección de basura. Como se señaló anteriormente, la unidad Federación Ecatepec como medida preventiva realiza permanentes campañas de limpieza donde participan voluntariamente gran número de vecinos; para ello, el municipio envía unidades de transporte a fin de recoger la basura acumulada.

> ...se le han girado oficios, por ejemplo, cuando hacemos campaña de limpieza y les pedimos carros y sí nos los facilitan; los propios vecinos nos unimos para barrer las calles y juntar la basura, hacemos lo más que podemos.[139]

> ...sí han venido a observar, por lo menos aquí, y han aportado lámparas, el alumbrado, reportaron el tubo de drenaje, y ellos ponen aunque sea la mitad; no se puede uno quejar de ellos, han cumplido con ciertas obligaciones.[140]

Respecto de las relaciones con el Infonavit, aun cuando esta institución entregó las viviendas a los derechohabientes y al municipio, su responsabilidad con la unidad no había terminado, debido a los compromisos asumidos con los derechohabientes en relación con las inundaciones; compromisos que a decir del presidente del consejo de colaboración se estaban cumpliendo.

> Hay minutas de compromiso, del subdelegado técnico de Infonavit a nivel nacional que firmó, pero Infonavit alega que no existe legalidad jurídica de estas minutas, aunque legalmente sí lo son.
>
> En general, las relaciones con el Infonavit hoy son buenas, aparte del incumplimiento que tiene con nosotros, nos reconoce la capacidad, pero no reconoce el cumplimiento de sus responsabilidades.[141]

[139] Rosendo, vecino del sector textil.
[140] Roberto, jefe de manzana del sector petroquímica.
[141] Presidente del consejo de colaboración.

El presunto incumplimiento de los compromisos asumidos por el Infonavit y la falta de reconocimiento de los mismos, así como los cambios establecidos en la forma de operación de dicha institución, deja a los vecinos y sus representantes de la unidad en completa incertidumbre.

> Parece que Infonavit va a desaparecer en el futuro; debemos firmar los acuerdos con alguna instancia gubernamental que tenga que ver, tal vez con Desarrollo Urbano del Estado de México.[142]

8. Conclusiones

Resulta bastante claro, a partir de los estudios de caso presentados, que muchos de los problemas que surgen en los conjuntos habitacionales son consecuencia de decisiones equivocadas respecto a su producción: la escala –el caso de Iztacalco–, la elección de un terreno no apto –Federación Ecatepec–, y los efectos negativos del medio urbano circundante –Santa Fe. Los errores parecen no ofrecer dudas en los dos últimos casos: Federación Ecatepec no debió construirse en ese terreno y Santa Fe tendría menos de los problemas de haberse localizado en un lugar diferente. ¿Pero qué decir de los efectos producidos por la escala en que fue realizada la unidad Iztacalco? ¿Se trata efectivamente de un problema de escala o más bien de los dispositivos a través de los cuales se ha pretendido manejarla? ¿No es su estatuto jurídico administrativo, que entre otras cosas parece haber impedido una adecuada integración de la unidad a la estructura urbana, uno de los grandes obstáculos para una gestión aceptable de los bienes y servicios colectivos?

Es precisamente la cuestión del estatuto jurídico administrativo, que en un caso como el de Iztacalco muestra sus efectos más graves, lo que parece subyacer a los diversos –y recurrentes– problemas que enfrenta la gestión vecinal de los bienes y servicios colectivos en las unidades habitacionales del Infonavit.

[142] Presidente del consejo de colaboración.

Por supuesto que los estudios de caso presentados ilustran de múltiples formas en que, tanto los grandes condicionantes mencionados como los aspectos de diseño más específicos, relacionados con la distribución, las características y la presencia o ausencia de diversos espacios, equipamientos y servicios colectivos, facilitan u obstaculizan la gestión vecinal y condicionan las formas en que son utilizados y apropiados por la población de los conjuntos.

Por otro lado, resulta evidente que una diversidad de errores de planeación de los conjuntos y de omisiones en el cumplimiento de los respectivos proyectos, no sólo en lo referido a su estructura interna, sino también a la infraestructura, equipamientos y servicios disponibles en la localidad o jurisdicción político administrativa correspondiente, tienen mucho que ver, en varios de los casos estudiados, con los problemas existentes. El hecho, por ejemplo, de que la población de un conjunto periférico como Valle de la Hacienda haya debido obtener los equipamientos básicos de educación por medio de un proceso de demandas sostenidas a lo largo de varios años, o que la de San Pablo Tultepec no cuente con equipamientos suficientes en ese rubro, ni con ningún equipamiento de salud cercano, se debe precisamente a ese tipo de factores.

Igualmente, las deficiencias de los servicios públicos delegacionales y municipales reducen las posibilidades de éxito en la gestión interna de los conjuntos habitacionales. Pero se trata de una realidad más o menos generalizada que no puede ser asumida como un problema específico, salvo precisamente porque en los conjuntos habitacionales resulta mediada por una definición incierta de las responsabilidades y obligaciones de la autoridad local respecto de ellos.

También el que una parte significativa de la población de los conjuntos esté constituida por hogares de escasos recursos pone límites muy estrechos a la capacidad de inversión vecinal en la conservación y mejoramiento del patrimonio colectivo. Pero esta pobreza no es un defecto, sino, en todo caso, una virtud de las políticas del Infonavit. El problema, nuevamente, parece consistir en este caso en la ausencia de mecanismos que, al incorporarla como una realidad insoslayable, establezcan condiciones para la acción colectiva compatibles con esa condición socioeconómica.

En suma, si bien es indudable que todos estos aspectos poseen un papel relevante en la gestión vecinal de las unidades habitacionales, las evidencias obtenidas a través de los estudios de caso indican la conveniencia de observar ese papel en el escenario definido por la combinación de: *1*) las cuestiones en juego en la gestión vecinal de las unidades habitacionales; *2*) los modelos de organización y administración vecinal, y *3*) el estatuto jurídico-administrativo de las unidades habitacionales.

Lo que está en juego: lo privado, lo colectivo y lo público

Una primera dimensión que se desprende de los estudios de caso es la de las formas en que son percibidas por los diferentes actores involucrados en la gestión de los conjuntos —vecinos, administradores, representantes vecinales y autoridades locales y, en cierta medida, los funcionarios del Infonavit— los diferentes elementos de un conjunto habitacional. Dichos elementos, para fines analíticos, pueden ser clasificados en *1*) *privados, 2*) *colectivos,* y *3*) *públicos.*

Elementos privados

Los elementos privados son los bienes propiedad y competencia exclusiva de cada familia. En sentido estricto, los únicos elementos *privados en un conjunto habitacional son* la vivienda y el estacionamiento asignado a cada una. Como hemos visto, cuando la vivienda puede ser individualizada, sobre todo cuando se trata del tipo unifamiliar, se produce un inevitable proceso de diferenciación. Proceso que no tiene por qué verse como negativo. La cuestión adquiere un matiz diferente cuando se trata de la sustitución del uso habitacional. Como hemos visto, prácticamente en todos los conjuntos se advierte la presencia de tiendas instaladas, ya sea en la parte delantera de las viviendas unifamiliares y dúplex o, cuando el diseño lo permite, en las ventanas de algunos departamentos situados en la planta baja. En la medida que estas formas de sustitución del uso habitacional parecen responder a necesidades de acceso inmediato para el abasto de ciertos bienes y servicios no suelen ser motivo de queja vecinal. Sin embargo, la expedición de la licencia correspondiente (cuando ésta existe) por la

autoridad local implica un uso indebido de atribuciones, cuestión a la que haremos referencia más adelante.

Existen también procesos de *privatización* de bienes colectivos, inducidos por la ausencia de acuerdos explícitos respecto a su cuidado y mantenimiento: es el caso típico de las pequeñas áreas libres que rodean la planta baja de los edificios en algunos conjuntos (Tenorios I, Iztacalco, Federación Ecatepec, Valle de la Hacienda) y que invariablemente han sido apropiadas por los vecinos que habitan en los departamentos correspondientes, convirtiéndolas en jardín privado, situación que por lo general no es vista como un problema por los demás vecinos; o, en el peor de los casos, dichas áreas se han convertido en depósito de trastos o en estacionamientos, como en Federación Ecatepec.

En lo que respecta a los estacionamientos privados, se pudo observar que la inexistencia de una asignación formal a cada propietario y de la numeración correspondiente, ha dado lugar tanto a conflictos en conjuntos plenamente ocupados, como Tenorios I, donde muchas familias poseen más de un vehículo y, en general, a la proliferación de dispositivos que deterioran considerablemente la imagen de los conjuntos, destinados a impedir la utilización por otros vecinos o por visitantes ocasionales.

Elementos colectivos

Los elementos colectivos son aquellos bienes y servicios que, siendo también privados, poseen un estatuto de propiedad y de competencia compartida por la comunidad vecinal. La figura de la propiedad en condominio es, precisamente, una respuesta jurídica a tales características. Y a este respecto, como hemos visto, se presentan una diversidad de problemas de gestión vinculados a lo que podríamos denominar diversos *niveles* de lo colectivo.

Está, por un lado, el mantenimiento y prestación de aquellos bienes y servicios comunes a todos los vecinos (o propietarios) de la unidad habitacional: el sistema de almacenamiento y bombeo de agua en Tenorios I (que durante 14 años estuvo sin funcionar), el lago de Iztacalco (que hace mucho tiempo dejó de ser un lago y que hoy es una pista de cemento con un uso problemático), el inexistente servicio de vigilancia en Santa Fe, entre muchos otros.

Pero están también aquellos otros bienes colectivos que corresponden con mayor o menor claridad a colectivos menores que el conjunto de todos los vecinos (y propietarios): las plazas circundadas por varios edificios en San Pablo Tultepec; las bombas de agua que sirven a uno o varios edificios dentro de un conjunto mayor, ejemplo que también ilustra San Pablo Tultepec; la iluminación interior de cada edificio, que como hemos visto en Tenorios I, fue objeto de un arreglo general de regularización, del cual quedaron excluidos un par de edificios por no participar en el esquema general de administración.

Pero qué decir, por ejemplo, de las fachadas de los edificios y su mantenimiento: desde la perspectiva de la imagen general de un conjunto, deberían ser objeto de un tratamiento homogéneo; sin embargo, en conjuntos como Iztacalco, Santa Fe y Valle de la Hacienda, se advierte que su mantenimiento depende de acuerdos que operan a la escala de un edificio o, a lo sumo, de un grupo de edificios e incluso, cuando tal acuerdo no se da a ninguna escala, se presentan detalles bizarros, como el de edificios en Iztacalco cuyas fachadas sólo han sido parcialmente pintadas.

Elementos públicos

Se trata de aquellos bienes y servicios definidos como de dominio público, en tanto en el caso de los bienes, no se consideran parte del patrimonio colectivo y, en el caso de los servicios, son prestados o regulados por instancias político-administrativas de carácter federal, estatal o local. Entre los bienes se encuentran los equipamientos educativos existentes al interior de algunas de las unidades, las avenidas o vialidades principales en las unidades abiertas (las avenidas delegacionales en Iztacalco, la vialidad primaria en Valle de la Hacienda). Entre los servicios, se cuentan principalmente los que prestan o regulan las delegaciones y municipios, o instancias de carácter estatal: abasto de agua potable, seguridad pública, recolección de basura, transporte público, entre los principales.

Ahora bien, si el estatuto, ámbito vecinal de referencia, de formas de apropiación y conservación de los bienes colectivos, se encuentra en la base de muchos problemas de gestión existentes

en las unidades habitacionales, la cuestión de qué cosas son o no son del dominio público se encuentra en el origen de una diversidad de conflictos y fracasos arrastrados, en algunos casos, durante muchos años. Se trata, por una parte, de las ambigüedades normales respecto de qué bienes y servicios son de dominio público y cuáles son, por consiguiente, las responsabilidades y competencias de la autoridad local y, por otra, de la envergadura y complejidad de gestión de ciertos bienes y servicios que son considerados, sobre todo en las unidades más grandes, como de carácter colectivo (de la unidad) y no público.

El caso que sin duda destaca a este respecto es el de la unidad Iztacalco: con una población equivalente a una ciudad pequeña y con una multiplicidad de equipamientos en su interior, entre ellos el famoso lago/pista de cemento, es manifiesta la impotencia de las organizaciones vecinales para hacer frente a problemas que se relacionan con la alternativa colectiva (de la unidad)/público (delegacional). Situación que, como hemos visto, ha dado lugar a una multiplicidad de formas de intervención *ad hoc* de la delegación (desde suministrar focos, a modo de favor, para sustituir los focos quemados, pasando por la asignación a la junta de vecinos de un local que los vecinos consideran que es de ellos y no de la delegación, hasta el respaldo al poder de un personaje que, como el de la señora Torres, está basado en el control del comercio ambulante que ha proliferado en la unidad).

Sin embargo, el problema no es exclusivo de Iztacalco, y una de sus expresiones totalmente generalizada tiene que ver con la intervención de la policía preventiva dentro de las unidades habitacionales. En Iztacalco, la decisión de que las patrullas sólo deben entrar en las avenidas delegacionales ha convertido ciertas áreas en tierra de nadie y en zonas de peligro, dado que no existe ninguna forma alternativa de vigilancia. Pero hemos visto que en otras unidades, como Tenorios I, Valle de la Hacienda y Santa Fe, existe un eje de conflicto definido por la invariable existencia de dos formas de percibir la actitud que debe asumirse y el papel que le compete a la policía preventiva frente al mantenimiento del orden dentro de la unidad. Una parte de los vecinos, y también los administradores, desaprueban la presencia de grupos de jóvenes que toman bebidas alcohólicas (o se drogan) en las áreas

comunes, y demandan la intervención de la policía; otra parte de los vecinos alegan (o actúan con ese supuesto) que se trata de una cuestión privada en la que la policía nada tiene que hacer y, en ocasiones, llegan a enfrentarse a ella. Por supuesto, en relación con este conflicto debe tenerse en cuenta la desconfianza y el rechazo generalizados, fundados por lo general en buenas razones, de la población hacia la policía.

Las unidades habitacionales, la propiedad en condominio y los límites de la autoadministración

Claro está que la problemática relación entre lo privado, lo colectivo y lo público no se presenta solamente en los conjuntos habitacionales del Infonavit (o, para el caso, en otros conjuntos de vivienda de interés social), sino que también se presenta en otros espacios residenciales, pero se puede observar una diferencia específica, que conviene clarificar. En los condominios como los que existen en la ciudad de México —edificios de departamentos y condominios horizontales (privados)—, la diferencia entre lo privado, lo colectivo y lo público no presenta mayores problemas; todo mundo sabe que fuera de la vivienda propia, pero dentro del edificio o privada, hay un conjunto de bienes y servicios (cisterna, bomba de agua, alumbrado de áreas comunes, pasillos, elevador, escaleras, áreas verdes o recreativas comunes, áreas de estacionamiento, vestíbulo, accesos, control de entrada, conserje, jardinería) que competen exclusivamente y por igual a los propietarios, y que si ellos no los financian o definen un mecanismo para administrar los recursos correspondientes, nadie lo hará. En otros términos, existe un sólo *nivel* de lo colectivo que no ofrece dudas en cuanto a ser responsabilidad compartida. Esto no significa, por supuesto, que no surjan conflictos, pero, en todo caso, tales conflictos no son alimentados ni distorsionados por la ambigüedad de la situación.

En cuanto a lo público, tampoco existe ninguna duda: todo lo que está fuera del edificio o la privada (y no es a su vez de propiedad privada), así como los servicios delegacionales y municipales, son objetos públicos, y los problemas que con ellos se presenten podrán resolverse o no, serán objeto de reclamaciones o no, y

serán mejores o peores, pero cuyo estatuto no se presenta como problemático.

¿Qué sucede en el caso de los conjuntos habitacionales privados? Tales conjuntos son asumidos como *conjuntos,* porque están formados por un agrupamiento de edificios de departamentos y a veces también de viviendas del tipo dúplex o unifamiliar, separado del exterior por una cerca o barda con un acceso controlado; y son definidos como *privados,* porque las viviendas no fueron obtenidas por sus propietarios en calidad de derechohabientes, sino a través del mercado. Aquí el problema se complica un poco por la escala de la propiedad en condominio pero, en lo fundamental, la situación es semejante a la que impera en los edificios y condominios horizontales y, dado que el ejercicio de la administración del patrimonio colectivo suele requerir de la contratación de personal permanente y de una considerable dedicación, normalmente la asamblea de condominios lo pone en manos de una administración profesional.

¿Qué ha sucedido en cambio en las unidades habitacionales del Infonavit? La gestión del patrimonio colectivo se ha efectuado por medio de al menos cinco modelos diferentes de organización vecinal, algunos de los cuales operan simultáneamente —en ocasiones de manera sólo imaginaria— en la misma unidad: *1*) El sistema de autoadministración, derivado del régimen de condominios del Distrito Federal, a escala de toda una unidad habitacional; *2*) la fórmula de la asociación civil para la administración del fondo del 1% del salario de los titulares del crédito otorgado por el Infonavit, un mecanismo establecido por esa institución desde 1983; *3*) una fórmula condominial, formalizada o no, que opera en Tenorios I y II, aunque no totalmente en el caso del primero, para toda la unidad; *4*) arreglos específicos no formalizados para la gestión de un edificio o grupo de edificios, y *5*) las organizaciones vecinales correspondientes a los modelos de órganos de participación vecinal establecidos en el Estado de México y en el Distrito Federal, esto es, los *consejos de colaboración ciudadana* (antes consejos de colaboración municipal) y las *juntas de vecinos,* respectivamente.

La autoadministración no es formalmente más que la operación del régimen de condominio por medio de la administración

rotativa ejercida por los vecinos. Fue impulsada como fórmula por el Infonavit (y también el Fovissste), para que los beneficiarios de sus programas se hicieran cargo de la gestión del patrimonio colectivo. En un conjunto de gran tamaño, como Iztacalco, se formalizó originalmente, pero al cabo de un tiempo dejó de tener vigencia legal y se convirtió, como hemos visto, simplemente en una instancia que opera como membrete para legitimar las acciones y decisiones adoptadas por un grupo encabezado por la señora Torres, cuya capacidad de decisión no proviene del ejercicio de la representación vecinal, sino de su funcionalidad para el control social y político de la unidad por parte de las autoridades delegacionales.

¿Por qué las cosas han sido de ese modo? En primer término, porque las unidades más grandes no son, ni pueden ser, conjuntos en el sentido mencionado anteriormente, ya que su acceso no se puede controlar. Pero esto no es otra cosa que una manifestación de que su escala impide que funcionen, en términos de gestión, como unidad. Sin embargo, en un conjunto como Iztacalco se ha sostenido la ficción de que se trata de una unidad y que existe un patrimonio que le pertenece. ¿Con qué recursos se otorga mantenimiento actualmente a dicho patrimonio? Simplemente esos recursos son inexistentes, porque difícilmente se puede concebir un mecanismo capaz de operar adecuadamente para gestionar un patrimonio cuya complejidad y costos de mantenimiento requieren la movilización de recursos coactivos a través del ejercicio de la autoridad pública.

El mecanismo basado en la recaudación de 1% del salario de los acreditados ha operado como un sustituto del carácter problemático mostrado por la cooperación voluntaria. Respecto del mismo se han presentado dos tipos fundamentales de problemas. El primero ha sido que, en ocasiones, la falta de vigencia legal de las asociaciones civiles ha dificultado su disposición oportuna. Además, puesto que la constitución de la asociación civil no necesariamente ha correspondido al funcionamiento real de la asamblea de vecinos, ni de los mecanismos de vigilancia necesarios, se convirtió, en unidades como Tenorios, Santa Fe y Valle de la Hacienda, en una suerte de botín al alcance de administradores que no rendían cuentas a nadie.

Pero, por otro lado, se trata de un mecanismo transitorio, dado que los derechohabientes dejan de contribuir al fondo cuando concluyen de pagar el crédito; un proceso que, por lo demás, de acuerdo con las evidencias obtenidas, ha finalizado por lo general en un lapso mucho más corto que el formalmente previsto. En la mayoría de las unidades estudiadas el fondo ya no existe, pero su manejo ha generado una desconfianza que obstaculiza el pago de cuotas de mantenimiento. En las dos unidades en que todavía es utilizado para el mantenimiento –San Pablo Tultepec y Federación Ecatepec– conforma sólo la aportación de una parte de los vecinos, ya que la mayoría ha terminado de pagar o todavía, como en San Pablo Tultepec, existen promociones de cuyas aportaciones no se dispone. Resulta evidente en ambos casos que, en un futuro próximo, el mantenimiento de la unidad ya no podrá depender de esos recursos –ya insuficientes– y deberá ponerse en práctica un mecanismo de cuotas, lo que sin duda será difícil.

La fórmula condominial a escala de toda una unidad se observó en dos casos, Tenorios I y Tenorios II. En el primero, el régimen de condominio se formalizó recientemente y, de acuerdo con los testimonios recogidos, en su instauración fue decisiva la intervención de la Asociación de Condominios del Distrito Federal y de la Procuraduría Social. Todo permite pensar en este caso que, dadas las dificultades previamente existentes para resolver una serie de problemas (funcionamiento del sistema de bombeo de agua, iluminación de áreas comunes, manejo interno de la basura, control del acceso, asignación de los estacionamientos), la inercia pudo romperse merced a la intervención externa de las instancias mencionadas; es decir, más que ser el producto de la autoorganización vecinal, ha sido el resultado de dicha intervención. De modo que los vecinos, más que haberse organizado, "fueron" organizados desde afuera.

Pero, además, la intervención externa se apoyó en el otorgamiento de recursos que permitieron reparar el sistema de almacenamiento y bombeo de agua y construir una barda perimetral. Como contrapartida, sólo una minoría de los vecinos (40% o menos) está aportando la cuota de mantenimiento establecida. Por otro lado, una cuestión como la del pago de la iluminación de las áreas comunes se puede resolver prorrateándolo entre los veci-

nos e incluyéndolo todo en los recibos domiciliarios de luz; es decir, en tanto se sustituyó, razonablemente, el recurso a un mecanismo cooperativo que no permitía sancionar la no cooperación con la individualización de los costos de no cooperar: ahora no contribuir al pago de la iluminación de las áreas comunes implica el corte del suministro domiciliario de energía.

El caso de Tenorios I es paradigmático. Por una parte, se trata de una unidad pequeña –poco más de 600 viviendas–, con un solo tipo de vivienda (edificios de departamentos), una población con muy pocas familias en situación de pobreza y localizada en un ámbito urbano con buena accesibilidad y bien dotado, en términos relativos, de equipamientos y servicios públicos. Y, por otra, presenta, a pesar de estas condiciones que podemos considerar facilitadoras de la gestión vecinal y el manejo de los problemas, dificultades que se asemejan a las de otras unidades donde esas condiciones no existen.

En lo que respecta a Tenorios II, la más pequeña de las unidades estudiadas (112 departamentos), el régimen de condominio funciona, por lo demás, como en muchos lugares, sin haber sido oficializado por medio de un acta. En este caso, los bienes y servicios colectivos que constituyen el objeto de la gestión vecinal, dado el tamaño y diseño del conjunto, se encuentran reducidos a su mínima expresión. A pesar de ello, si bien los problemas existentes son menores, no ha estado ausente el tema de los malos manejos, y los recursos disponibles, producto de una cuota de mantenimiento de 31 nuevos pesos mensuales, resultan insuficientes para proporcionar ciertos servicios, como vigilancia permanente y no sólo nocturna.

Sin embargo, dado que el grado de cooperación vecinal en lo que hace al pago de las cuotas de mantenimiento es relativamente elevado (alrededor de 70%), y en la medida en que al parecer esa es la cantidad que los vecinos pueden y están dispuestos a aportar, la gestión vecinal de este conjunto parece desenvolverse dentro del umbral de las posibilidades existentes ya que, salvo que se dispusiera de un subsidio externo o se recurriera a la aportación del trabajo de los vecinos (una fórmula seguramente problemática dada la composición social del conjunto), es difícil imaginar la implantación de mecanismos que elevaran significativamente la calidad del mantenimiento.

El caso de Santa Fe ilustra el fracaso de una fórmula para la gestión vecinal basada formalmente en dos niveles de gestión condominial de los bienes y servicios colectivos: uno general, relativo a los bienes y servicios que incumben al conjunto de los habitantes —como sería el caso de la vigilancia—, y otro relativo a los bienes y servicios compartidos por grupos de edificios, los que fueron definidos como regímenes. La fórmula parece razonable, dado que el diseño buscó reducir al mínimo la segmentación de bienes y servicios dentro del conjunto, al mismo tiempo que fue definido en una escala, algo más de 1 200 viviendas, que parece posibilitar todavía la definición de la unidad precisamente como conjunto; es decir, como grupo de viviendas con acceso controlado que dispone de modo exclusivo de un conjunto de bienes y servicios colectivos.

Sin embargo, es evidente que no se han podido lograr arreglos mínimamente satisfactorios: la administración general está totalmente deslegitimada; el nivel de aportación vecinal de las cuotas de mantenimiento es sumamente bajo (alrededor de 15%); existe desacuerdo en cuanto a los asuntos que deben ser competencia de la administración general y los que deben correr por cuenta de cada régimen; el funcionamiento de los regímenes en cuanto dispositivo para la gestión es muy desigual y no responde a reglas de juego claramente definidas; la unidad requeriría contar con servicio de vigilancia, pero el estado de cosas actual y el hecho de que funciona como lugar de tránsito para los habitantes de colonias vecinas lo han impedido, y la conservación de la imagen del conjunto es deficiente y desigual.

Sin duda, en el caso de Santa Fe, su localización en la cercanía de asentamientos irregulares y dentro de una las zonas más problemáticas de la delegación Álvaro Obregón, así como la topografía del terreno, que favorece la segmentación del conjunto, han contribuido a exacerbar una serie de problemas. Pero es evidente que actualmente la organización vecinal se encuentra incapacitada para enfrentar estos condicionantes con un mínimo de eficacia. Todo parece indicar la necesidad de reafirmar, clarificando y formalizando las reglas de juego, el dispositivo de los régimenes, al mismo tiempo que se requiere de un arreglo satisfactorio para la gestión de las cuestiones que incumben a todo el

conjunto. Pero es difícil imaginar cómo estos nuevos arreglos podrían generarse de modo puramente interno.

Valle de la Hacienda se presenta como una unidad habitacional que ha tendido a adquirir estatuto de fraccionamiento, en el cual las zonas de vivienda unifamiliar poseen como referente fundamental la gestión municipal de los bienes y servicios públicos, en tanto que en las zonas de vivienda multifamiliar se han desarrollado prácticas de gestión vecinal de los bienes y servicios colectivos por secciones; formas que, por lo demás, no responden a una modalidad única ni tienen como referente más amplio a la unidad en cuanto tal, sino más bien en cuanto colonia o fraccionamiento.

Esta tendencia se ha visto acompañada de la conformación de la modalidad de representación vecinal formalmente vigente en el Estado de México –el consejo de colaboración ciudadana–, y se ha visto favorecida por el que Valle de la Hacienda no cuenta con ningún formato de cerramiento perimetral ni con grandes equipamientos que pudieran haberse asumido desde un principio como patrimonio colectivo de todos sus habitantes. De hecho, la transición entre los desarrollos habitacionales adyacentes y Valle de la Hacienda pasa físicamente inadvertida y el reconocimiento entre los vecinos de algo denominado Unidad Valle de la Hacienda es muy escaso.

En cuanto al órgano de representación vecinal, los testimonios recogidos muestran que no goza de un reconocimiento significativo entre los vecinos y que sus actividades, que algunos vecinos simplemente desconocen, se reducen a algunas gestiones relacionadas con los servicios públicos frente a las autoridades locales. Su escaso desarrollo en cuanto a instancia de participación vecinal corresponde, en términos generales, al que es característico de los fraccionamientos periféricos en los que no existen problemas ni conflictos graves, ni tampoco demandas y necesidades básicas insatisfechas relativas a infraestructura, equipamientos o servicios públicos, que propicien la acción colectiva.

Por su parte, las formas de gestión vecinal de los bienes y servicios colectivos en las zonas de vivienda multifamiliar han tendido, en algunos casos, a establecer la vigencia práctica de pequeños conjuntos habitacionales, en los que los arreglos vigentes para

la gestión no están jurídicamente formalizados y se apoyan en formas de cooperación que no están basadas en cuotas fijas de mantenimiento, sino en el trabajo personal de los vecinos y la aportación de contribuciones monetarias destinadas a fines específicos. Dada la multiplicidad de arreglos existentes, el estado aparente de mantenimiento de los diferentes grupos de edificios es variable. En general, la definición práctica de "conjuntos" parece haber facilitado el control de su entorno inmediato y la conservación de las áreas y servicios colectivos por parte de los vecinos. Todo parece indicar que las variantes más exitosas, de acuerdo con el estado de conservación aparente y los testimonios recogidos, han sido facilitadas por un sentido comunitario, inexistente en la mayoría de las unidades, derivado de referentes laborales y sindicales.

En general, el *statu quo* de las zonas de vivienda multifamiliar parece ser satisfactorio para los vecinos, ya que no se detectaron ni las acusaciones recogidas en otras unidades en relación con "administraciones anteriores", ni tampoco los juicios lapidarios, comunes en otras unidades habitacionales, respecto de la "apatía" y la falta de cooperación de los vecinos. Evidentemente, la inexistencia de la carga negativa que normalmente parece derivarse del fracaso de los esquemas generales de administración y la desconfianza casi invariablemente generada por el manejo de los recursos dentro de tales esquemas se presentan en este caso como un factor claramente positivo.

En conjunto, los problemas y carencias manifestados por los vecinos de Valle de la Hacienda se refieren, fundamentalmente, a las deficiencias de la gestión municipal de los servicios públicos y a la poca receptividad de las autoridades locales respecto de las demandas relativas a ciertas infraestructuras y equipamientos.

A diferencia de Valle de la Hacienda, en Federación Ecatepec, tanto la fórmula de la asociación civil para la administración del 1%, que en este caso supone dos asociaciones civiles establecidas en función de los dos grandes sectores de dicha unidad (Mártires de Río Blanco y Petroquímicos), como el consejo de colaboración ciudadana, cuentan con una gran importancia práctica para la gestión vecinal. Pero en este caso, al mismo tiempo que la unidad constituye por su diseño un único "conjunto" habitacional, la gra-

vedad de los problemas –hundimientos e inundaciones– es un factor decisivo en la relevancia adquirida por estos órganos.

Que el consejo de colaboración ciudadana haya adquirido mayor importancia que las propias asociaciones civiles se explica porque los problemas existentes en Federación Ecatepec no habrían podido ser enfrentados por los vecinos con alguna probabilidad de éxito si no hubieran sido trasladados a un ámbito donde se los pudo presentar como una cuestión de bienes (o más bien males) públicos; y el instrumento que posibilitó ese traslado fue, sin duda, el consejo de colaboración. Ello implicó la politización de los problemas, que inevitablemente llevó a trasladar, como contrapartida, los referentes y luchas políticas municipales al interior de la unidad habitacional. En la medida que, efectivamente, la cuestión de los hundimientos y las inundaciones haya podido controlarse, lo cual por el momento no resulta claro, los vecinos se verán enfrentados a que, en el marco de la división entre los dos sectores de la unidad, atravesada y reforzada actualmente por la alianza del sector petroquímicos con el municipio y la identificación del consejo con fuerzas políticas de oposición, deberán resolver los problemas característicos de las unidades habitacionales que son al mismo tiempo un conjunto habitacional: lograr los niveles mínimos de organización y cooperación vecinal que permitan conservar el patrimonio colectivo y su uso y apropiación a través de reglas de juego aceptables para la mayoría, y lograr un funcionamiento razonable de los servicios que comparten colectivamente, pero que al mismo tiempo poseen un estatuto privado. En esta línea, el que Federación Ecatepec sea una unidad cuyo diseño presenta aspectos ostensiblemente poco acertados no contribuirá al éxito de esa tarea.

Por último, la unidad Iztacalco es, entre las cuatro unidades estudiadas en el Distrito Federal, la única en la que se ha constituido una junta de vecinos. Como se vio en el estudio de caso correspondiente, este órgano de participación vecinal se encuentra en competencia con otros referentes de la gestión vecinal en esta unidad, en particular con el consejo de administración. Se trata de una competencia que permite diferentes formas de intervención de la autoridad delegacional en los conflictos y problemas de la unidad, así como a diferentes mecanismos de regulación y control

de los grupos políticos y de interés allí constituidos. Esta concurrencia de diferentes modalidades de representación y gestión vecinal, funcional al modelo de gestión urbana predominante a nivel delegacional, es parte de la confusión imperante respecto del estatuto jurídico administrativo de la unidad y de la distribución de competencias y responsabilidades, de acuerdo con las diferentes cuestiones en juego; lo cual nos remite, precisamente, al tercero de los ejes que hemos propuesto como componentes del escenario de la gestión vecinal en las unidades habitacionales del Infonavit.

El estatuto jurídico-administrativo de las unidades habitacionales y el papel de las instancias locales de gobierno

Como acabamos de mencionar en cuanto al papel de la junta de vecinos en la unidad Iztacalco, y se pudo observar, aunque en otra escala, en casi todas las demás unidades, la relación con las instancias locales de gobierno (delegaciones y municipios) carece de claridad en la distribución de las responsabilidades y competencias entre los órganos de gestión urbana local y los habitantes de las propias unidades, respecto de los diferentes bienes y servicios colectivos y públicos que las constituyen en cuanto "unidades" o "conjuntos" habitacionales.

Esta falta de claridad se debe a tres factores fundamentales:

1) La concepción inadecuada que ha orientado el estatuto otorgado, y esto se aplica sobre todo a las unidades de mayor tamaño, al menos a una parte de los bienes con que han sido dotadas, cuya conservación y mantenimiento se encuentra fuera de las posibilidades de la gestión vecinal autónoma. Este factor se puede apreciar con claridad comparando los casos de Iztacalco y Valle de la Hacienda. Que la primera no haya evolucionado hacia el estatuto propio de una colonia es parte de las dificultades aparentemente insolubles que enfrenta la gestión vecinal. Que la segunda se comporte en los hechos como un fraccionamiento periférico explica en buena medida que sus habitantes no se encuentren envueltos en la maraña de intereses, grupos y conflictos que caracterizan a la primera. Pero la evolución de Valle de la Hacienda ha sido favorecida, como hemos visto, porque no se entregaron bienes y servicios costosos y complejos a la unidad.

Todo parece indicar, entonces, que la escala en que puede funcionar con alguna eficacia la gestión vecinal de bienes y servicios colectivos (al menos en el ámbito de la vivienda de interés social), es aquella propia del conjunto habitacional que no posee como propiedad colectiva bienes cuyo mantenimiento y formas de apropiación resultan muy costosos y complejos (desde luego, jamás un lago).

San Pablo Tultepec, por su parte, es una unidad cuya evolución en este sentido está todavía abierta. Por una parte, es lo suficientemente grande como para que, una vez agotado el modelo de gestión basado en la asociación civil receptora del 1%, comiencen a presentarse dificultades para la conservación y mantenimiento de aquellos bienes que conciernen a todos los vecinos de la unidad y son hoy responsabilidad de una administración cuyo funcionamiento desconocen los vecinos. Por otra parte, ciertos elementos de la infraestructura y equipamiento de la unidad ya comenzaron a ser apropiados por el municipio, transformándolos de hecho en bienes públicos, como es el caso del cárcamo del drenaje al que ha conectado a dos colonias aledañas, y otros como el equipamiento deportivo todavía no concluido, cuyo control reivindica el municipio y que la administración de la unidad sostiene que debe permanecer bajo el control vecinal. Y esto nos remite al segundo factor:

2) La manipulación que las autoridades locales realizan de la ambigüedad de su competencia en relación con los bienes y servicios cuyo estatuto resulta problemático; manipulación que les sirve fundamentalmente para tomar el control de infraestructuras y equipamientos que no les han costado nada, y al mismo tiempo negar su competencia en asuntos que deberían estar bajo su responsabilidad y no, como a veces pretenden, recaer en los habitantes de la unidad.

Retomando el caso de San Pablo Tultepec, no es difícil explorar los conflictos potenciales subyacentes. Cabría preguntarse, por ejemplo, qué ocurriría si se requiere en el futuro mejorar o reparar el sistema de drenaje. Si el ayuntamiento, coherente con el carácter público atribuido de hecho a dicho sistema, resuelve el problema recurriendo al presupuesto municipal, los vecinos no se verían afectados, pero, si como resulta muy probable, el muni-

cipio intenta manipular la situación, atribuyendo la pertenencia del cárcamo a la unidad, entonces la situación se tornaría problemática. Por otro lado, si la administración de la unidad reivindica con éxito el control de los equipamientos deportivos, entonces los habitantes de San Pablo deberán financiar su mantenimiento, lo cual hace muy probable su progresivo deterioro. Sin embargo, dada la calidad promedio de la gestión municipal, tampoco la municipalización de ese equipamiento garantiza su adecuada conservación ni una regulación de su uso que impida el efecto negativo de las externalidades resultantes.

3) Por último, el tercer factor, sin duda relevante, es la dificultad que parece tener una parte significativa de los beneficiarios de la vivienda de interés social en los conjuntos del Infonavit para asumir las responsabilidades y costos derivados de su calidad de propietarios en condominio. Parece imperar un alto grado de confusión; las historias relativas a los malos manejos de la administración (aunque basadas muchas veces en experiencias reales) desempeñan claramente un papel de justificación de las actitudes no cooperativas y de autoengaño, respecto de un hecho irreductible: el ser propietario de una vivienda en condominio otorga derechos, pero también obligaciones, sobre ciertos bienes externos a la propia vivienda. En las unidades habitacionales estudiadas, este fenómeno se presenta en un contexto en el que, en general, no existen bases comunitarias que induzcan las conductas cooperativas y permitan superar los problemas propios de la acción colectiva, por la vía de la identidad compartida, la reciprocidad o la costumbre legitimada por la tradición. Por otro lado, como hemos visto, tampoco el recurso a mecanismos de carácter mercantil que caracterizan la gestión de los conjuntos privados (administración profesional basada en cuotas relativamente elevadas) parece ser una solución fácilmente aplicable.

IV. ESPACIO, SOCIALIDAD Y VIDA COTIDIANA EN DOS CONJUNTOS HABITACIONALES

Miguel Ángel Aguilar
César Cisneros
Maritza Urteaga

1. Introducción

En esta parte de la investigación se analizarán las formas de vida cotidiana que se generan en dos conjuntos habitacionales del Infonavit desde la perspectiva de los residentes. La aproximación al tema es básicamente cualitativa, para recuperar los aspectos más significativos de la vivencia del conjunto habitacional. La información para el análisis se genera a partir de descripciones sistemáticas, observación estructurada y entrevistas colectivas e individuales. Así, se podrán establecer patrones de satisfacción y evaluación de calidad de vida, temas experimentados como problemas, necesidades cubiertas e insatisfechas, y jerarquías de prioridades.

Los objetivos del estudio son los siguientes:

a) Realizar un análisis de las estrategias de uso y apropiación de los espacios colectivos y/o abiertos dentro de los conjuntos habitacionales. Esto permite conocer la forma en que la propuesta arquitectónica original es reformulada por los residentes en función de sus requerimientos; tipos de usos y usuarios de los espacios comunes; formas de socialidad que permiten los espacios, y conflictos entre grupos de usuarios.

b) Conocer la forma en que se estructura lo cotidiano en y desde el conjunto habitacional: vida social (redes sociales, organizaciones informales e interacciones); valoración de los espacios

comunes; accesibilidad hacia actividades fuera del conjunto; evaluación de los otros residentes, por grupos sociodemográficos o rasgos distintivos; segmentación simbólica del espacio en el conjunto.

c) Tratar los procesos espaciales que intervienen en la construcción de identidades y afectividades colectivas. Es decir, la forma en que el espacio habitado en común es punto de referencia para adscripciones individuales y grupales. Este punto se desarrolla de manera más amplia en relación con los jóvenes.

Para definir el ámbito físico de la presente investigación, cabe señalar que los conjuntos habitacionales *representan una forma híbrida y, sin embargo, ya consolidada* de producción, tanto de vivienda como de espacio urbano. Un conjunto habitacional, como espacio social residencial, se diferencia de las zonas de vivienda popular o media en múltiples elementos: estructura vial, desbordante heterogeneidad de actividades; homogeneidad en cuanto a tiempo de construcción; un diseño arquitectónico por lo general poco variado. Por otra parte, los conjuntos habitacionales no se insertan de manera abierta en el tejido urbano; en muchos casos es una suerte de enclave que se distingue de su entorno inmediato a partir de rasgos físicos o sociales, sin constituir una unidad socioespacial producto de una temporalidad social cristalizada en el espacio, como lo pudiera ser el barrio.

Así, un conjunto habitacional constituye una unidad físicamente delimitada donde coexisten diversos tipos de vivienda (usualmente dúplex y multifamiliar), que por lo general son construidas al mismo tiempo. En su interior es posible detectar usos del espacio no contemplados en el diseño original, como la aparición de comercios al menudeo y, eventualmente, actividades laborales en espacios abiertos como talleres, entre otras actividades. Otro rasgo que resulta importante es que las zonas abiertas o comunes de la unidad (vialidades, espacios verdes) son una zona de transición entre la estructura urbana, el conjunto habitacional y la vivienda. La existencia de estas áreas comunes es una de las características básicas en la vivencia del conjunto habitacional y de la vivienda.

En un estudio de esta índole es necesario tratar el tema de los límites, en términos de prácticas culturales y ámbitos de significa-

ción, entre lo local y lo urbano y dinámicas socioculturales. Establecer qué es lo propio de un conjunto habitacional y qué es lo asimilado de la cultura urbana requiere del examen de matices y detalles de lo cotidiano que no desemboquen en análisis de corte causal o determinista.

Acercamiento metodológico

Como una primera decisión de corte metodológico para realizar el presente estudio se optó por llevar a cabo el análisis de dos conjuntos habitacionales. Con esto se buscó obtener mayor profundidad en la información recabada y reconstruir de manera precisa los procesos de significación y uso del espacio. De esta forma, los objetivos del estudio no se elaboran con la intención de generalizar la información y conclusiones a todos los conjuntos habitacionales, sino con el fin de ilustrar los procesos relevantes en la habitabilidad del conjunto. Procesos que pueden, evidentemente, variar en intensidad y relevancia en otros casos, pero que podrían ser comunes a entornos de este tipo.

Los conjuntos elegidos son muy diferentes y representan polos opuestos en cuanto a características de los conjuntos habitacionales.

Aquellos que fueron seleccionados: *Federación Ecatepec* e *Iztacalco* tienen las siguientes características básicas:

	Federación Ecatepec	*Iztacalco*
Número de viviendas	574	5 182
Periodo de construcción	1978/1983	1973/1974
Localización	Estado de México Municipio Ecatepec	Distrito Federal Delegación Iztacalco
Tipo de vivienda	Multifamiliar	Unifamiliar y multifamiliar

Estas dos unidades difieren en aspectos importantes como: estratos sociales, espacios, extensión territorial, vinculación con el entorno urbano y antigüedad de la vivienda.

En consecuencia, para tomar la decisión de estudiar estos dos conjuntos habitacionales se realizó un muestreo cualitativo estratégico (Olabuenaga e Ispizua, 1989:160) entendido como "una selección de personas y de escenarios en la que se encuentran los actores sociales más inmediata e intensamente involucrados en las situaciones y escenarios en los que el hecho social posee más riqueza de contenido y de significado".

Para obtener elementos de análisis sobre diferentes aspectos de la vida cotidiana dentro del conjunto habitacional se elaboró una estrategia metodológica de varios niveles.

Observación sistemática

Se centró la atención en los espacios de uso común bajo el supuesto de que es ahí donde se construyen la vivencia y el sentido de los espacios de la unidad.

La observación se realizó durante tres días, un día entre semana, sábado y domingo. Se llevó a cabo una observación sistemática, consistente en elaborar periodos de registro de 8 a 10 hs.; 12 a 14 hs.; 16 a 18 hs. y, 19 a 20 hs. Se trabajó con dos observadores en cada unidad durante los mismos días y periodos, sólo cambiaron las áreas bajo observación.

La guía de observación tuvo el propósito de recuperar estrategias de apropiación y transformación del espacio en los conjuntos, en un continuo que considera desde la vivienda (en su aspecto visible desde fuera de ella: fachadas, tendederos, etc.) hasta las áreas propiamente colectivas que, sin embargo, como se analizará más adelante, no dejan de tener rasgos individualizados.

Análisis fotográfico

Iniciado por Margaret Mead y Gregory Bateson (Villela, 1993; Ball y Smith, 1992), el registro fotográfico como instrumento de investigación etnográfica se ha de denominar antropología visual. Con todas sus implicaciones metodológicas y epistemológicas, el análi-

sis del registro fotográfico ha ido cobrando estatuto de legitimidad entre las ciencias humanas: hoy la fotografía como tal no es solamente un documento para el análisis de contenido sino que, además, está involucrado en el análisis de la relación entre interés y conocimiento, a grado tal que hoy se discute si detrás de la cámara ha de estar el sujeto investigado, el investigador o un profesional de la fotografía.

La aplicación del registro fotográfico en el estudio de la experiencia urbana no es reciente, pero tampoco está plenamente documentada. Sin duda, gran parte de la memoria visual alrededor de grandes acontecimientos está asociada a los nombres de prestigiados reporteros gráficos; ahí se deposita un invaluable material de investigación para diferentes tópicos. Sin embargo, para el caso que nos ocupa, el propio investigador fue el diseñador de la imagen esperada. Los instantes fueron desplazados por el interés sobre el proceso de larga duración: el efecto del comportamiento sobre el medio y/o la naturaleza del objeto delineada desde el ojo del analista que le otorga sentido y marco. Tal como afirma Bordieu (1979), nuestra astucia técnica radica en que la cosa fotografiada no está intrínsecamente predispuesta a ser objeto ni de fotografía ni de observación desinteresada. La guía de observación y de registro fotográfico se puede consultar en el Anexo 1.

Entrevistas colectivas

Una última estrategia de generación de información consistió en realizar entrevistas colectivas con grupos naturales dentro de cada unidad.

Se eligió la entrevista colectiva frente a la individual dado que se buscaba recuperar las experiencias y valoraciones comunes frente a la unidad habitacional de la manera más abierta posible. Al momento de formar un grupo de personas que hablan de lo que les ha sucedido en un espacio, emergen formas de expresión y valoración de ciertos temas que son parte de las conversaciones diarias. Así, se establece un tipo de complicidad y comunicación entre los miembros del grupo que recrea de manera directa el habla cotidiana. Como afirman Olabuenaga e Ispizua (1989:162) "el grupo crea un contexto social en el que los datos, las afirma-

ciones, las observaciones adquieren un sentido más real y manifiesto del que pueden obtener en el contexto individual de la relación personal entrevistador-entrevistado".

Los temas de la entrevista fueron: uso cotidiano de la unidad, delimitación simbólica de los espacios, evaluación de la seguridad, redes sociales y estrategias de interacción, relación entre vecinos, existencia de organizaciones, transformaciones de la unidad y evaluación estética de la misma (la guía de entrevista aparece en el Anexo 2).

Las entrevistas se llevaron a cabo con grupos homogéneos, es decir, el criterio de inclusión en el grupo fue la pertenencia de las personas a una misma categoría sociodemográfica: mujeres jóvenes, hombres jóvenes, amas de casa, jefes de familia. Se efectuó una entrevista con cada uno de estos grupos en cada unidad, con la salvedad de que en la unidad Iztacalco se realizaron dos entrevistas con hombres jóvenes, dada su heterogeneidad.

En la invitación para formar parte de los grupos se enfatizó lo siguiente: "...nos importa hablar con la gente reunida en un grupo porque de esta forma se tienen más experiencias y cosas que contar, este es un trabajo para la universidad y la información la conocerá el Infonavit, si es de su interés se le puede dejar una copia de los resultados del estudio, la reunión puede ser en la casa de alguno de los participantes o algún centro común en el conjunto (centro social, escuela, etc.), los grupos estarán compuestos de 6 a 8 personas...".

Ejes analíticos para el estudio de los conjuntos habitacionales

Para generar y analizar la información recabada durante el trabajo de campo se han elaborado tres ejes analíticos centrales: *a*) Espacio cotidiano, socialidad e identidad, que atañen a las formas de interacción social entre los habitantes de la unidad y su vínculo tanto con el espacio físico de ésta, como con sus representaciones; igualmente, remiten a los vínculos de pertenencia creados a partir del espacio habitado y las maneras de simbolizarlo con efectos de cercanías y desapegos; *b*) recorridos y vialidad, que se refiere a las prácticas de uso del espacio de la unidad, su temporalidad y el entorno visual que se explora, y *c*) jóvenes y espacio, en relación

con las formas particulares de concebir y apropiarse de la unidad por parte de este grupo.

Socialidad y espacio cotidiano

Cabe aclarar, de entrada, que entendemos por socialidad el conjunto de interacciones sociales que se generan dentro de la unidad y que tienen una función no estrictamente instrumental y, más bien, cercana a lo lúdico (Simmel, 1971). Hacemos, pues, referencia a formas de relación entre vecinos, maneras de conducirse frente a otros habitantes de la unidad a través del saludo o del mero reconocimiento visual, grupos de juegos y conversaciones entre personas del mismo grupo de edad, etcétera.

Por otra parte, el espacio físico posibilita o limita este tipo de interacciones de acuerdo con su escala y diseño. Más allá de un determinismo arquitectónico, lo que nos interesa resaltar es la manera en que la organización del espacio (escalas, jerarquías, delimitación de interior y exterior) modula formas de interacción y comunicación social (Bailly, 1978).

Entre los estudios que han tratado los planos simbólicos de la relación entre experiencia y socialidad, destacan los realizados sobre el barrio en cuanto construcción de cultura (Hannerz, 1986; Gravano, 1988; Nivón, 1989; Rosas y Reyes, 1993). En este ámbito, el espacio cotidiano aparece, no sólo referido a una dimensión física (homogenidad en construcción y diseño), sino a una dimensión de orden interactivo y simbólico. En rigor, el espacio es vivido a partir de la posibilidad de compartirlo y reconocerlo en ritos, gestos, palabras. Igualmente, el barrio es reconocido como una instancia de mediación frente a la heterogeneidad y el anonimato como experiencia urbana:

> Para quien lo habita, el barrio se define subjetivamente por el conjunto de itinerarios que se recorren a partir de la propia casa. Itinerarios recorridos a pie, se entiende, pues el espacio del barrio es el área por la que caminan los viandantes mientras que el espacio de la aglomeración corresponde a los "medios de transporte". El espacio concreto del barrio, o del pueblo, es una superficie abierta a todos, regido por reglas colectivas, pero que tiene como "hogar" en el sentido óptico, un lugar cerrado, una casa propia. Es un *afuera* definido a partir de un *adentro*, un público cuyo centro es privado (Prost, 1991:116).

Por otra parte, el análisis de la relación entre identidad y proceso espacial se ha desarrollado desde múltiples puntos de vista. Se enfatiza particularmente que el sentido y significado de la pertenencia tiene que ver con aquello que es compartido a través del tiempo y el espacio (Maffesoli, 1988). En este sentido, el territorio, el barrio, la vivienda y toda índole de microclimas sociales son capaces de generar imágenes colectivas que un grupo asume como parte de sí mismo. Incluso, la aparición de identidades múltiples definidas en función de los espacios que la determinan ha sido a tal magnitud revelador (Graumann, 1983) que ha establecido orientaciones novedosas de estudio psicosocial durante un tiempo prolongado. Igualmente, la identidad frente al espacio cuando ésta es asumida plenamente se expresa como continuidad: las transformaciones en una calle se convierten a su vez en alteraciones para la memoria colectiva que la recrea al transitarla.

Por esa razón, también la cuestión de las fronteras como proceso y experiencia de construcción social de la distancia es básica para este análisis. Si a partir de la sociología dramatúrgica (Goffman: 1987) es posible definir la identidad social como el conjunto o currículum de espacios transitados, entonces el estudio de las marcas de un espacio es el elemento clave para interpretar la construcción simbólica de lo propio y lo ajeno.

La definición de lo propio supone la existencia de una dimensión emotiva que delimita simbólicamente al espacio. En este sentido, el espacio queda impregnado de vivencias personales que permiten su comprensión a distintos niveles: cognoscitivos, afectivos y discursivos, entre otros. Además, la experiencia del espacio también es de orden afectivo, ya que circunscribe ámbitos de interacción donde lo íntimo, por ejemplo, adquiere tonalidades, recuerdos, gustos y jerarquías de aceptación. El lugar es la virtual oportunidad para la aparición de sensibilidades individuales o colectivas inundadas de emociones.

Así, territorio, socialidad e identidad grupal parecen ser conceptos y realidades estrechamente vinculadas entre sí. La *identidad* es un hecho enteramente simbólico construido en y por el discurso social común, y es efecto y objeto de representaciones y creencias social e históricamente constituidas (Giménez, 1992a). Se predica como un "atributo subjetivo de actores sociales relati-

vamente autónomos, comprometidos en procesos de interacción o comunicación" (Giménez, 1992b:187). Dicho de otra manera, la identidad se define como:

> la percepción de un *nosotros* relativamente homogéneo en contraposición a *los otros*, con base en atributos, marcas o rasgos distintivos subjetivamente seleccionados y valorizados, que, a la vez, funcionan como símbolos que delimitan el espacio de la "mismidad" identitaria (Giménez, 1992a:25).

Vialidad y recorridos

Puede afirmarse que la forma del lugar es la forma de su recorrido. En este sentido, tratar la manera en que se realizan los recorridos es contar con elementos que permitan analizar las múltiples formas en que un lugar es conocido y apropiado. El tema de uso del espacio ha sido ampliamente analizado desde diferentes perspectivas, sea psicología ambiental (Carr, Francis, Rivlin y Stone, 1992), en donde interesan los usos y significados del espacio público, o bien diseño urbano (Lynch, 1983), en el que predomina un interés por su legibilidad, estabilidad y coherencia.

Desde la perspectiva del usuario-habitante de un espacio no se puede hablar del sentido único de un diseño arquitectónico cualquiera: el andador peatonal no sólo posee la función de ser una mera vía de tránsito; de la misma forma que una escalera de un multifamiliar no cumple únicamente la función de demarcar los accesos privados. Así, apropiarse de un espacio es también una forma de asignarle significado. En los conjuntos habitacionales hay múltiples maneras de apropiación de lugares. En este trabajo se investiga cómo se conjugan y coexisten las diversas modalidades de estar en un lugar.

Otro aspecto importante en cuanto a los recorridos radica en la definición de lo peatonal como categoría, tanto urbana como cotidiana: la peatonalización es un componente definitivo de la comunicación humana en todo proyecto urbanístico: ¿en qué medida un acceso se delimita como foro para circulación de ideas y mensajes, y no solamente de personas?, ¿hasta dónde lo peatonal establece las condiciones de posibilidad de encuentros persistentes para la resolución de problemas comunes?

Jóvenes y espacio

Para el análisis de los jóvenes en los conjuntos habitacionales es necesario realizar consideraciones de otro orden. En el caso de México y, al parecer, de gran parte de las sociedades latinoamericanas, es menester reconocer que a todo un conjunto de ámbitos obligatorios de socialización o de control moral y social hacia los jóvenes (familia, escuela) se agrega la vigilancia y represión directa por parte de los cuerpos policiacos de la sociedad a cualquier manifestación juvenil colectiva.[1] "Ser joven" en la sociedad urbana mexicana, por lo menos claramente desde la generación del 68, es ser "sospechoso" de delinquir o de ser un rebelde social.

Paradójicamente, esta condición de subordinación (económica, moral y social) por la que atraviesan los jóvenes en la mayoría de sus ámbitos de socialización, no sólo no ha podido "domesticarlos", sino que ha posibilitado –al tener a todos los chavos juntos determinadas horas al día– la creación de redes horizontales de solidaridad e interacción entre los mismos jóvenes. Estas redes se objetivan en grupos que se forman a partir de su indefensión social. En ese sentido, puede hablarse de una apropiación simbólica por parte de los chavos de ciertas zonas dentro de los ámbitos de socialización tradicionales, así como de la creación de sus propias zonas de control en el único ámbito que pueden negociar con sus tutores, el de la socialidad[1] con sus pares en el enorme tiempo libre del que "gozan".

Feixa (1993b) propone entender por "culturas juveniles" las diversas y heterogéneas formas culturales grupales que expresan formas de vida particulares, con significados y valores manifestados en sus sistemas de creencias, usos y costumbres (visiones del mundo). Lo más importante de estas significaciones es que orientan a los individuos en sus vidas cotidianas y, para el caso concreto de los jóvenes, les permiten, a pesar de las condiciones desiguales de poder y de recursos en que se encuentran, mante-

[1] Michel Maffesoli (1991) antepone la categoría de socialidad entendida como la dimensión lúdica de la socialización a la categoría socialización, como los ámbitos de control moral-social de la sociedad hacia sus niños y jóvenes.

ner algunos niveles de autoafirmación. Las culturas juveniles se objetivan en *modelos de relaciones y de organización social y en formas de estructuración del espacio y del tiempo.*

En la construcción identitaria juvenil no sólo interviene la variable espacio, sino que simultáneamente se viven las condiciones de género, clase y generación. Es necesario tener en cuenta todas estas variables en el análisis de los datos obtenidos so riesgo de sobrevalorar la relación espacio-jóvenes y con ello tergiversar los resultados. La juventud es un grupo social que establece una relación muy intensa con el espacio. Según Carles Feixa (1993b:59), sin un espacio privado propio, recluidos en las instituciones educativas, con exceso de tiempo libre por falta de empleo, los jóvenes se han apropiado históricamente de los espacios públicos de la ciudad (y en este caso del conjunto habitacional) para construir su precaria identidad social. Para ello, sin embargo, deben transformar esos espacios públicos en "privados" en donde puedan compartir modas, signos, música, normas y valores, dentro de relaciones de amistad que crean un ambiente cálido, si no "familiar".

En ese sentido, *la territorialidad* se puede considerar como el proceso por medio del cual se usan las fronteras ambientales para significar fronteras de grupo a las que se inviste de un valor subcultural. Si bien la territorialidad es una manera juvenil de vivir, la subcultura como comportamiento *colectivo* es, también, la manera en que aquella *se ubica en la comunidad* (Cohen citado en Brake, 1985:7).

Los territorios son escenarios o lugares sociales que van inyectando en cada uno de los actores una idea de quién es, quién ha sido y cuáles son sus posibilidades objetivas. Reguillo (1991:33) sostiene que "el referente situacional se constituiría en el lazo entre el espacio y la representación que se hace el sujeto para sí mismo y para los demás sobre su identidad...".

Una dimensión importante de las identidades juveniles es la de la socialidad que se objetiva en las amistades, y las estrategias de interacción entre las tribus y bandas. Sin embargo, lo lúdico no excluye el conflicto, la bronca, la agresividad para con la delimitación del espacio propio y del otro y, en muchos de los casos, el "no contacto".

Los rasgos señalados en la interrelación de los grupos de chavos dependen de la variable género. Históricamente, las bandas juveniles han tenido una composición mayoritariamente masculina y se han originado dentro de los sectores urbanos populares. Es más, los estudiosos de este fenómeno han llegado a sostener que esa forma de agregación dentro de los sectores de las clases trabajadoras o populares (según sea el caso), es una forma de exploración y de aprestamiento de la masculinidad. Por medio de este tipo de agregaciones, la juventud de los sectores populares ha venido construyendo lo que es "ser hombre" y lo que es "ser mujer".

2. Espacio cotidiano, socialidad e identidad

En este apartado se presentan las características del espacio cotidiano, del establecimiento de relaciones entre vecinos y de las implicaciones para la conformación de referentes de identidad.

La vivienda visible

En el conjunto de *Federación Ecatepec* hay dos tipos de vivienda: dúplex y multifamiliar de tres pisos, con seis departamentos en cada edificio.

En la vivienda dúplex, la delimitación del terreno frente a la vivienda por parte de los habitantes de la parte baja y alta es múltiple: por medio de rejas se ha fijado el área que corresponde a cada uno, e igualmente se ha bardeado hacia afuera. Aparece así una apropiación de la vivienda en un doble proceso: el terreno común se bardea para diferenciar el que es propio de cada unidad familiar y, al mismo tiempo, se deslinda lo que es común de la vivienda dúplex frente al exterior.

La vivienda multifamiliar se caracteriza en primera instancia por el nulo mantenimiento a fachadas y vías de acceso interior, como los cubos de escalera. Prácticamente en todos los casos se encuentran protecciones y rejas sobre puertas y ventanas del primer piso. A partir de esta forma de marcar los límites entre interior y exterior de la vivienda aparece una estética del conjunto habitacional fundada en el énfasis de la seguridad.

Además, se puede señalar que el área frente a la vivienda se ha convertido en zona de usos múltiples, sea para pequeños jardines, área de estacionamientos, o bien para colgar la ropa, lo cual no está reñido con lo anterior. De hecho, esto es algo característico e incluso emblemático del conjunto: la ocupación del área inmediata a la vivienda, demarcada a través de la subdivisión del espacio con pequeñas bardas para crear jardineras y, por encima, el tendido de lazos para colgar la ropa.

Foto 1

Fachadas y tendederos. ¿Dónde comienza lo uno y lo otro? La falta de espacio en la vivienda lleva a la expansión de lo doméstico. *Federación Ecatepec.*

La valoración de la vivienda es en general positiva, aunque no dejan de expresarse inconformidades. Las amas de casa se muestran molestas con el diseño de las viviendas, pues relatan que no hay privacía ni intimidad: entre vecinos (al compartir piso-techo o

pared-pared) se escucha todo y se vive frente a las rutinas, hábitos y predilecciones del vecino. De hecho, refieren que, pese al respeto recíproco acumulado por el conocimiento cotidiano, no se construyen relaciones fuertes de amistad, quizá debido a las molestias causadas por las rutinas de cada cual: "...hasta se escuchan los momentos en que se enciende o apaga la luz...". Entre vecinos, se aguantan; entre habitantes, se toleran; como colonos, se organizan.

En el conjunto habitacional *Iztacalco* coexisten diversos tipos de vivienda con diferentes formas de apropiación del espacio inmediato. Las principales características de cada tipo de vivienda son las siguientes:

- Unifamiliar. Son las viviendas que muestran mejor aspecto exterior, se encuentran ubicadas en el paso de vialidades interiores.
- Dúplex. Muestran un mantenimiento desigual, lo que da cuenta de procesos diferentes de organización por sección o conjunto de edificios.
- Multifamiliar. Existe un gran deterioro en las fachadas de los edificios y áreas aledañas. La carencia de áreas de servicio dentro del departamento convierte a la ropa colgada en las ventanas en una fachada móvil de los edificios. En todas las ventanas de los departamentos ubicados en planta baja hay rejas. Las áreas en la planta baja de los edificios se han cercado con malla metálica o rejas que, sin embargo permiten la visibilidad al interior.

De lo anterior se desprende que la libertad de transformar la vivienda unifamiliar ha redundando en un mejor aspecto de las mismas, mientras que en la vivienda multifamiliar la dificultad para la organización y la convivencia ha provocado un aspecto general deteriorado.

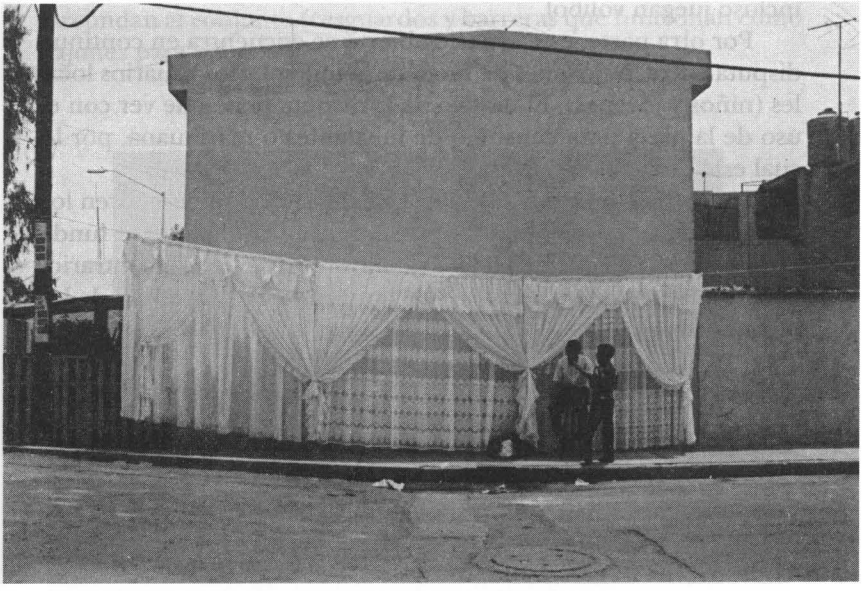
Espacios abiertos

En cuanto al uso de espacios abiertos, en *Federación Ecatepec* oscilan entre la falta de mantenimiento y su apropiación conflictiva por parte de los jóvenes.

Plazas. Los espacios abiertos al interior de la unidad no cuentan con un diseño y un mobiliario que logren configurar ampliamente la existencia de las plazas como lugares de encuentro y reconoci-

miento comunes. Los espacios que por medio de su uso y significación se asemejan a las funciones de la plaza son: el área abierta y común en medio del conjunto y la zona de estacionamientos.

Foto 2



¿Para qué pintar los muros si existen las cortinas? El comercio ambulante no sólo vende objetos, también una imagen de lo cotidiano alterado. Arte objeto para peatrones desprevenidos. *Federación Ecatepec.*

Aquello que pudiera denominarse el corazón de *Federación Ecatepec*, o plaza pública, que divide las dos adscripciones del conjunto Petroquímica y Mártires Textiles de Río Blanco tiene un uso para juegos de niños y jóvenes, principalmente en las tardes entre semana y muy intensa en fines de semana. Para los niños existen columpios y resbaladillas, aunque bastante deteriorados, y para los jóvenes una cancha de basquetbol. En la misma área se encuentra el local de la asociación de vecinos que sesionan perió-

dicamente las noches entre semana para discutir asuntos relacionados con problemas de los colonos. El que exista una guardería y primaria en colindancia con este espacio abierto le otorga una significación de actividad familiar entre semana cuando las madres recogen a sus hijos de la escuela. Es a la salida cuando juegan y, en la espera, las señoras conversan y comparten experiencias e incluso juegan volibol.

Por otra parte, este espacio abierto se encuentra en continua disputa entre los jóvenes de fuera de la unidad y los usuarios locales (niños y jóvenes). El motivo de la disputa tiene que ver con el uso de la plaza para consumo de inhalantes o marihuana, por lo cual este espacio se considera inseguro.

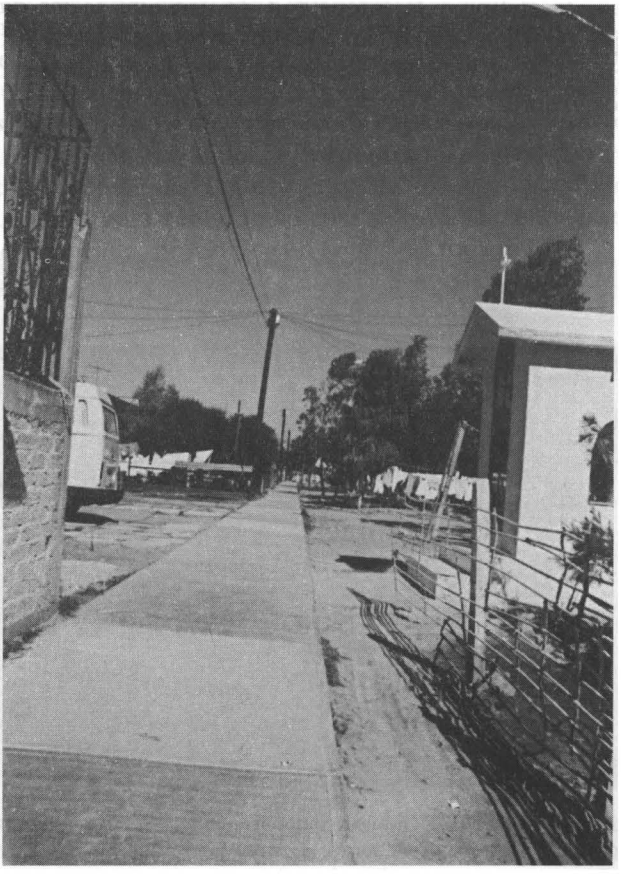
Parecería como si el horizonte desde el cual se descubren los espacios abiertos de la unidad fuese únicamente el que se funda en la ausencia de normas colectivamente asumidas o, al contrario, la absoluta permisividad sobre cualquier uso es la realidad de las normas construidas.

Foto 3

La expropiación del paisaje del vecino en aras de la seguridad personal. *Federación Ecatepec.*

Estacionamientos. En el conjunto habitacional se pueden distinguir tres tipos de áreas para estacionamientos: las áreas diseñadas para tal fin (empleadas recurrentemente como áreas de juego), andadores peatonales invadidos por los autos (con autos de modelos recientes, con lo cual el estacionamiento se convierte en escaparate de capacidad de ingreso) y las áreas en avenidas que circundan al conjunto (resguardos y barreras que funcionan como cajones para autos).

Foto 4



Resolución al problema del exceso de autos y falta de peatones. Andador en *Federación Ecatepec.*

Por lo que hace a los espacios abiertos, en *Iztacalco* se tiene una mayor variedad que en el caso anterior. En la zona que se estudió en la unidad se pueden identificar cuatro tipos de espacios abiertos claramente definidos.

a) Las plazas alrededor de las zonas comerciales que se encuentran ubicadas junto a vialidades interiores de alto uso. Estas plazas son relevantes dado el gran número de comercios que existen a su alrededor (paletería, farmacia, tintorería, tiendas, veterinaria, dentista, imprenta, depósito de cerveza, dulcería, tlapalería, cremería, máquinas de video, taquería, cerrajería) lo cual orienta el tipo y la intensidad de uso que se les da. Son áreas que también se dedican a juegos, principalmente futbol, y para sentarse y conversar en las jardineras, predominantemente entre los jóvenes.

Foto 5

Todo cabe en una plaza sabiéndolo acomodar: pan y pollo, carrusel y transeúntes. El comercio prolifera alrededor de las áreas abiertas apelando a la conocida fórmula de caminar y comprar. *Iztacalco.*

b) Plazas interiores. Se trata de plazas ubicadas frente a los edificios multifamiliares que muestran en general muy poco cuidado; el mobiliario para juegos, como columpios y resbaladillas, se encuentra muy deteriorado. Sin embargo, son espacios usados por los niños en las tardes. Por su ubicación frente a los edificios multifamiliares, se ven pocas personas mayores al cuidado de los niños, pues suelen vigilarlos desde sus viviendas mirando a través de las ventanas.

c) Lago. Se trata en rigor de la ausencia del mismo. Actualmente es una explanada muy amplia en uno de los límites de la unidad: Río Churubusco. Se encuentra rodeado de áreas verdes sin mantenimiento, con excepción de los jardines de algunas casas de la periferia. Se le podría caracterizar como un espacio "duro" porque no cuenta con ningún tipo de mobiliario urbano, y porque su superficie asfaltada parecería expulsar a los posibles usuarios. En uno de sus límites se encuentra una pared con *graffiti*, y en otro extremo queda la estructura de un kiosco que funcionaba como punto para renta de lanchas y baños; actualmente queda sólo el esqueleto, decorado con *graffiti* de toda índole.

Foto 6

Una estructura que se mantiene en pie a fuerza de *graffiti*. Lo que resta del embarcadero en el lago ausente. *Iztacalco*.

Este espacio es objeto de múltiples usos recreativos. En las mañanas alberga a personas que hacen ejercicio, solas o en grupos. Durante la mañana, entre semana, sirve como lugar de paseo para estudiantes de la preparatoria cercana. Durante las tardes se junta un grupo de jóvenes para andar en bicicleta, practicar futbol americano (existe un trazo de líneas sobre el asfalto) o soccer. Hay una suerte de acuerdo implícito en el uso del espacio: los jóvenes (12 a 20 años) ocupan de manera privilegiada el área del lago para sus juegos, y los menores los andadores y las plazas del interior de la unidad. Los niños, por lo general, están acompañados de uno de sus padres o un mayor.

d) Plazas paralelas. Un cuarto tipo de espacio en la unidad que podría caracterizarse como cercano a los usos y sentidos de la plaza es el de los estacionamientos y el tianguis; se les nombra como paralelos porque no poseen la forma física de la plaza y, sin embargo, sí comparten su función como lugares de encuentro y de interacciones sociales. Los estacionamientos han sido apropiados, principalmente por los hombres jóvenes, como centros de reunión (cervezas de por medio) y juego. La diversificación en el uso de este espacio ha provocado conflictos dentro de la unidad entre los que juegan y los propietarios de los autos.

El tianguis, aunque fuera del área de observación sistemática, a partir de su acceso predominantemente peatonal es un espacio dominado por el género femenino y les permite encuentros y las conversaciones ocasionales propias de los espacios públicos. A diferencia de los comercios ubicados en la unidad de manera puntual, el tianguis permite el recorrido por la continuidad de los puestos de alimentos perecederos.

Por otra parte, se puede afirmar que no hay un conflicto visible a partir de la circulación de autos por la unidad, ya que las vialidades vehiculares se encuentran diferenciadas de los andadores peatonales, el tráfico vehicular no es particularmente intenso y existen topes en áreas de cruce peatonal. Sin embargo, el asunto de los autos se vuelve problemático a partir de la transformación de los estacionamientos en áreas de usos múltiples. La carencia de espacios abiertos, tanto para niños que juegan, como para jóvenes que necesitan contar con un espacio propio y autónomo de la vivienda ha convertido los estacionamientos en lugares de conflictos recurrentes.

La existencia de jaulas para proteger los autos revela una de las problemáticas recurrentes en la unidad, que es el persistente conflicto entre lo público y lo privado, la inclusión y la exclusión, la visibilidad y el ocultamiento. Las jaulas revelan con claridad que el exterior de la vivienda es visto como peligroso, lo que explica la colocación de bardas y protecciones en los espacios abiertos alrededor de los edificios.

Los usos alternos que se detectaron en los estacionamientos fueron: áreas de juegos de diversa intensidad; canchas de futbol rápido, con el trazo de líneas sobre el pavimento; basquetbol, con el aro fijado a un poste; lavado y reparación de autos; zona de abastecimiento para servicios (gas, agua purificada) y comercios; depósito de autos abandonados; lugar de encuentro y estancia para jóvenes, principalmente en las tardes.

Estructuración temporal de lo cotidiano

La forma en que se estructura lo cotidiano en los conjuntos habitacionales tiene que ver con la existencia de una temporalidad común que organiza traslados y encuentros y crea de esta forma la noción de comunidad. En efecto, más allá de las características de la unidad y de lo satisfechos o insatisfechos que se encuentren sus habitantes, indudablemente se produce en ellos un sentido sobre lo común al compartir una misma estructura temporal cotidiana, que los asemeja al entrar en el mismo ritmo de desplazamientos y usos: compartir un espacio es también compartir un tiempo social. De esta forma, la identidad social de los residentes se consolida mediante la interacción repetida en lugares específicos (Riaño, 1994).

La estructuración de la temporalidad cotidiana en el conjunto de *Federación Ecatepec* reúne elementos de lo que podría denominarse *uso periférico y barrial del espacio*, señalado por la intensa recurrencia a los comercios y servicios ubicados alrededor de la unidad, e igualmente por los traslados hacia afuera de la misma, de donde se puede concluir que el conjunto se encuentra fuertemente asimilado a su entorno circundante.

Estructuración de actividades por periodos de tiempos en los conjuntos

Horario	*Ecatepec*	*Iztacalco*
8 a 10 hs.	Las madres llevan a sus hijos a la escuela en la misma unidad.	Madres llevan a sus hijos a la escuela en la misma unidad.
	No hay gente saliendo al trabajo (esto ocurre más temprano).	Uso intenso de andadores, principalmente los que llevan a avenidas transitadas.
	Se hace un poco de jardinería; las personas que tienen un puesto en el tianguis cercano comienzan sus actividades.	Algunas mujeres barren la calle frente a la vivienda.
		Los recorridos a esta hora son familiares: ir al pan, almorzar en puestos de comida.
12 a 14 hs.	Las madres van a buscar a sus hijos a la escuela, pasando por el mercado.	Las madres van a buscar a sus hijos a la escuela, pasando por comercios y tianguis.
	Hay una intensa circulación de personas hacia el mercado, tanto residentes como habitantes de la colonia vecina.	Se va en grupo familiar a la tienda de autoservicio cercana y al tianguis.
	Se escenifican actos de convivencia vecinal: participación de los adultos en obras comunes.	Los niños juegan en andadores bajo la mirada de adultos.
	Los andadores son lugar para juegos: niños y jóvenes.	
16 a 18 hs.	Fuerte actividad peatonal sobre la vialidad principal del conjunto: amas de casa y niños.	Niños jugando en explanadas y plazas.
		Jóvenes jugando en estacionamientos.
		Últimas compras.
		Uso intenso de andadores y explanadas: grupos del mismo sexo, niños con sus padres.
19 a 20 hr.	El movimiento de personas se concentra alrededor de la vivienda.	Se transita sin prisa por los andadores, grupos del mismo sexo: se va al teléfono o a los comercios.
	Niños juegan cerca de su casa	
	Jóvenes en áreas abiertas.	

En *Iztacalco* aparece lo que se podría denominar una *mediación temporal frente a los tiempos urbanos*. Es decir, para aquellos habitantes que no poseen auto, recorrer la unidad habitacional se convierte en la asimilación a una temporalidad y a un mundo visual común. Así, el tamaño del conjunto actúa como un espacio intermedio frente al entorno urbano, tal y como podría ocurrir en una estructura urbana como el barrio, en su sentido tradicional. Un forma de deslindarse de esta espacialidad y temporalidad común es por medio de la posesión de un auto que marca una autonomía respecto a los otros y un tiempo visual diferente.

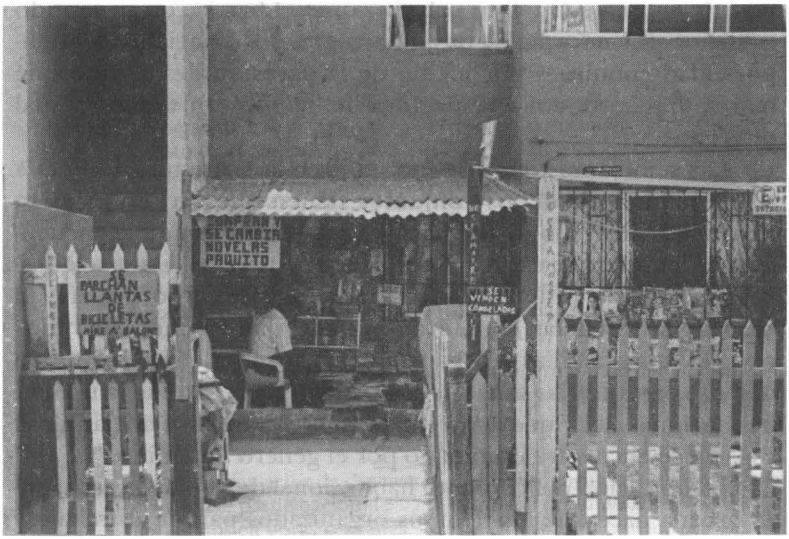
Las semejanzas que encontramos en la estructuración de la temporalidad en ambos conjuntos tienen que ver, en primera instancia, con el uso de servicios y equipamientos que se encuentran en su interior: escuelas, pequeños comercios. Éstos se constituyen en sitios que propician traslados a lo largo del día. El caso de las escuelas es relevante, dado que sus horarios fijos obligan a las familias a organizarse en torno a ellos. El que en ambos conjuntos las escuelas se encuentren dentro de la unidad habitacional hace que haya un primer punto de semejanza, el espacio se encuentra dominado por el género femenino.

La ubicación del conjunto habitacional dentro de la estructura urbana hace que los tiempos organizados para ir al trabajo y escuela de educación superior sean diferentes en ambos casos. En la unidad que se encuentra en la periferia, la salida es temprano en la mañana y de forma dispersa; los horarios son diferentes. En la unidad que es un poco más céntrica, los tiempos permiten mayor aglutinación y en la mañana hay un uso intenso de andadores para salir al trabajo; hay prisa y heterogeneidad.

En el uso de los comercios se aprecian igualmente diferencias: en *Ecatepec*, dado que los comercios no se encuentran concentrados en la unidad, ésta adquiere el carácter de un área abierta donde se mezclan propios y extraños en los recorridos para hacer compras. En el caso de *Iztacalco*, al existir multiplicidad de comercios en su interior, y una tienda de autoservicio en uno de sus límites, las compras se realizan como parte de una rutina que concierne sólo a los habiantes de la unidad. Estas diferencias gestan pautas de socialidad particulares.

Se puede afirmar, para ambos conjuntos, que los ritmos y usos del espacio establecen en sus dimensiones temporales la posibilidad de aquellas interacciones visuales, afectivas e imaginarias necesarias para la formación de la identidad social de los habitantes.

Foto 7



La vivienda transformada en *modus vivendi* de puertas abiertas. *Federación Ecatepec.*

Esta primera imagen general de los ritmos en los usos del espacio muestra las posibilidades de contactos e intercambios sociales a partir de la estructuración temporal de las actividades en la unidad. Los días entre semana tienen una lógica que parecería de dispersión –expresada en la salida hacia escuela, trabajo o comercios, y un regreso poco concentrado en tiempo y en espacio– y que, sin embargo, permite gestar socialidades del contacto visual.

Valoración de lo cotidiano

La información obtenida mediante las entrevistas colectivas revela rasgos diferenciales en ambas unidades, comprensibles a partir

de variables como la forma en que se generó la asignación de viviendas, el tamaño de la misma unidad y el tipo de redes sociales que se crean en su interior.

En el caso de *Ecatepec*, un elemento importante es su segmentación en dos, a partir de la estrategia para asignación de vivienda. Para un ama de casa que ha vivido en ambas zonas, su referencia a una de ellas fue de "suciedad, asco, pisos con treinta perros, náusea, zona de borrachos y drogadictos, pestilencias, violencia entre señoras, insultos, falta de organización y tendederos feos". Desde esta misma voz, el hecho de los traspasos de vivienda por parte de los habitantes originales está modificando positivamente a la unidad, los habitantes recientes: "...tienen carro del año, ya no son gente corriente ... por eso es que de este lado ya ha ido cambiando..."; además, lo más maltratado de la unidad misma está en la "zona de los dueños originales". Esta valoración, si bien es extrema, muestra el fuerte proceso de diferenciación dentro del conjunto habitacional.

Si la distinción existe, hay también unión entre vecinos. La afirmación "...todos somos obreros..." desempeña un papel trascendente en la construcción del imaginario identitario de los jefes de familia; pensionados o trabajadores, textiles o petroquímicos o "trailmobileros", fundadores o no, este imaginario ubica a la perfección el origen de la organización vecinal. En efecto, el espíritu de lucha, las tradiciones sindicales, la comunicación y el trabajo conjunto, fueron otorgando sentido a ciertas formas de definirse como propietarios de casas en una zona totalmente desolada en su origen. Sin circuitos viales ni transporte, sin centros de abasto, sin agua ni luz, pero con inundaciones frecuentes por la lluvia y sistema de alcantarillado insuficiente, el mito de "...la herencia de los fundadores que aguantaron y no se fueron..." ha servido de imagen para que grupos de jóvenes se comprometan con la lucha por una vivienda digna.

Sin duda, el que los trabajadores compartan con sus iguales los problemas habitacionales facilitó el desarrollo de su organización frente a las carencias mutuas. La cooperación entre colonos estableció diferentes ópticas de resolución de conflictos:

- ante la inseguridad de la unidad, formar comisiones de vigilancia que "...hacían rondines en la noche...";

• ante el problema de los chavos banda de colonias aledañas, hablar decentemente con ellos a fin de que no ingresaran a la unidad;

• ante el problema de la inseguridad vial, hacer camellones y topes vehiculares;

• ante las inundaciones, la presión de conjunto: mítines, marchas, toma de calles de alta circulación vehicular, presión al Infonavit si éstas continuasen, cárcamos y nuevo sistema de alcantarillado público;

• ante el problema de los estacionamientos, que no se hicieran rejas individuales sino que se contrataran vigilantes;

• ante los asaltos, la instalación de timbres de alarma general;

• ante los problemas entre vecinos derivados de la habitabilidad común, la intervención de un tercero, el consejo de colaboración; en suma, ante los problemas, la unidad.

Con todo, a pesar del discurso de la organización, la vida cotidiana transcurre por vías alternas, las relaciones de vecindad relatadas no son muy amplias ni posibilitan el establecimiento de lazos de amistad: los jóvenes relatan conflictos muy localizados con habitantes en particular. Para las jóvenes, la unidad es insegura a partir de las diez de la noche. Se relatan asaltos a mano armada, incluso frente al propio domicilio.

Frente a estos ejes significativos, la organización y la segmentación del conjunto, es interesante que los habitantes mencionen la inauguración de la unidad como si se tratara de una fundación. Para las jóvenes, por ejemplo, es de particular importancia la fiesta de conmemoración del aniversario de la unidad: es divertida, hay juegos mecánicos, feria, música y baile, lo incómodo es la presencia de la policía necesaria para evitar riñas entre jóvenes. La conmemoración aparece así como práctica civil para enfatizar vínculos con el pasado fundador y recrear el impulso hacia la organización y el trabajo en común, del que se precian los habitantes del conjunto.

Foto 8

Capilla con un mantenimiento ejemplar. Tendederos que se convierten en listones para adorno. La vivienda nunca se verá tan bien. *Federación Ecatepec.*

Otra forma de apego al lugar son las pequeñas capillas, que las señoras tienen en alta estima, pues a partir de ahí se organizan ceremoniales religiosos y se conmemora el 11 de diciembre el aniversario de la unidad, poniendo en evidencia el fluido contacto entre religiosidad popular y espacio habitado. Cabe apuntar que, ante la ausencia de iglesias, los habitantes se preocuparon por construir capillas como recurso para acercar los símbolos identitarios de carácter amplio. Este mismo impulso hacia la transformación del entorno cotidiano ha llevado a las amas de casa a generar rutinas de limpieza para el bienestar colectivo, que han funcionado pese a la falta de cooperación de algunos. Desde su experiencia de organización, cobra especial relieve a referencia discursiva a la forma como resolvieron el problema educativo para los niños de primaria cuando llegaron a vivir a la unidad: dentro de las casas que aún no eran habitadas, la SEP les proveyó maestros por grado y ellas se encargaban de distribuir a los niños por habitación y grado, además de conseguir el mobiliario y los materiales.

En los grupos de jóvenes aparece otra forma de relacionarse con el conjunto, que podría caracterizarse como de un intenso intercambio de experiencias entre los miembros de un grupo o banda, y una ausencia de contacto con otros grupos de jóvenes y adultos. Aunque las diferentes bandas reconocen recíprocamente sus trayectorias y actividades, por ejemplo, el origen y razón del nombre de su grupo, son incapaces de establecer algún tipo de intercambio. Cada grupo tiene sus fronteras muy delimitadas. Se puede pensar que una estrategia en la conformación de identidades en algunos grupos juveniles consiste en deslindarse lo más posible de otros grupos (jóvenes, adultos), sea como reacción a distancias percibidas, o bien como afirmación de rasgos distintivos.

La información proveniente de las entrevistas colectivas muestra que en *Iztacalco* hay mayor número de elementos en juego para el establecimiento y expresión de socialidades.

Por lo que hace al punto de vista de los habitantes sobre el cuidado y uso de los espacios abiertos, aparece la intervención de la representante en la organización de las reponsabilidades para cercar áreas verdes y distribuir el cuidado de las mismas. De hecho, cada una de estas áreas se atribuye al vecino cercano o más inmediato y, para el caso de los multifamiliares, se habla de rotación en la responsabilidad.

La organización vecinal consistente en que cada sección cuente con su jefe de manzana no ha funcionado; las señoras afirman desconocer las funciones de la administradora e ignoran la forma de elegirla, e incluso del periodo y duración del cargo de sus gestiones.

Era atribución de la delegación de *Iztacalco* proveer al lago de peces y patos. Los jóvenes reconocen que ahora es la misma delegación la que se encarga de pintar las fachadas en las que aparecían los *grafitti*. También se asegura que en el área cercana al centro comercial número 2 fueron los testigos de Jehová los que se organizaron para cuidar los jardines.

Por lo que atañe a la relación entre los adultos, se afirma que el conocimiento recíproco entre habitantes de la unidad ha permitido mantener vínculos de intercambio social en las 34 secciones de la misma. Y todo ello en función de que se ha habitado desde toda la vida ahí mismo: la inclusión o exclusión de proce-

sos particulares de identidad se asocia directamente a las vidas personales y a la transformación paralela del espacio. En algunos adultos hay cierta melancolía y gracia al recordar los tiempos aquellos de las violencias cotidianas entre los jóvenes: "...me daba risa... nos parábamos en las ventana, viéndolos... venía la muchachada corriendo de allá para acá apedreando a los que iban retrocediendo ¿no?... cuando ya éstos se quedaban sin parque corrían aquellos a levantar las piedras y... ¡órale!"

Es notable la ausencia de redes sociales entre vecinos masculinos adultos: al parecer, la socialidad predominante es la que se construye fuera de la unidad desde los grupos laborales o familiares. Las estrategias son aquellas que identificamos con la práctica del aislamiento y que descubren una indiferencia plena por la convivencia, a pesar de que se caracterice a los multifamiliares, por ejemplo, como "...vecindades paradas", enfatizando más bien la aglomeración de personas que la intensidad de la vida comunitaria.

A pesar de la dificultad de la convivencia se mantiene el gasto en común en lo relativo al consumo del gas en las secciones de multifamiliares; las relaciones entre vecinos parecen constreñirse únicamente al intercambio de saludos: lo cual resulta significativo, pues por cada puerta de acceso a las áreas de transición se llega a 10 departamentos.

Un elemento de cohesión e interconocimiento en la unidad, señalado por las mujeres, son las actividades de animación cultural propuestas desde diversas instancias, sea el IMSS que desarrolla actividades deportivas, de cocina y corte y confección, o bien los centros sociales que realizan igualmente talleres y cursos diversos. En estos casos, las redes sociales de conocimiento entre vecinos son el punto de partida para generar los grupos: la vecindad domiciliaria produce la vecindad social.

Algo que aparece en el discurso femenino es lo relativo a los cambios en las zonas arboladas "...ya no hay áreas verdes, es puro terregal y basura... los edificios ya no tienen nada de pintura..."

Un proceso de otra índole es el que resulta al analizar las adicciones entre los jóvenes: en el pasado violento de la unidad se reconoce la importancia de las azoteas como espacio intermedio de propiedad pública en el que las miradas se amplían; en el pre-

sente de tranquilidad, los andadores peatonales son el lugar del consumo, dado que la azotea ha perdido vigencia. La afirmación "...es que toda la banda estaba arriba..." adquiere plenitud: hoy siguen estando "arriba" con sus vicios, pero no requieren esconderse para ampliar su mirada.

La construcción social de la mirada dentro del conjunto merece especial atención. Las ventanas se han constituido en un inesperado punto de observación desde el cual se realizan diagnósticos compartidos o individuales sobre los microclimas sociales de las áreas inmediatas a la vivienda. De tal forma que el espacio abierto comienza en el punto desde el cual se observa. Habla también de una ambigüedad relevante: hay poca interacción cotidiana entre vecinos, dicen no hablarse entre sí, pero conocen sus horarios, rutinas y trayectos de tanto verse. Hay un mutuo conocimiento no intruso, disfrazado de respeto o indiferencia.

La formación de los grupos sociales en el conjunto es particular, ya que no se delimita por secciones habitacionales, incluye también a los residentes de otras áreas; por ejemplo, los jóvenes son identificados por el área en la que se reúnen. El territorio ocupado define las pertenencias y lejanías grupales entre jóvenes y, en menor medida, entre adultos; "la zona peligrosa comienza pasando Raíz del Agua".

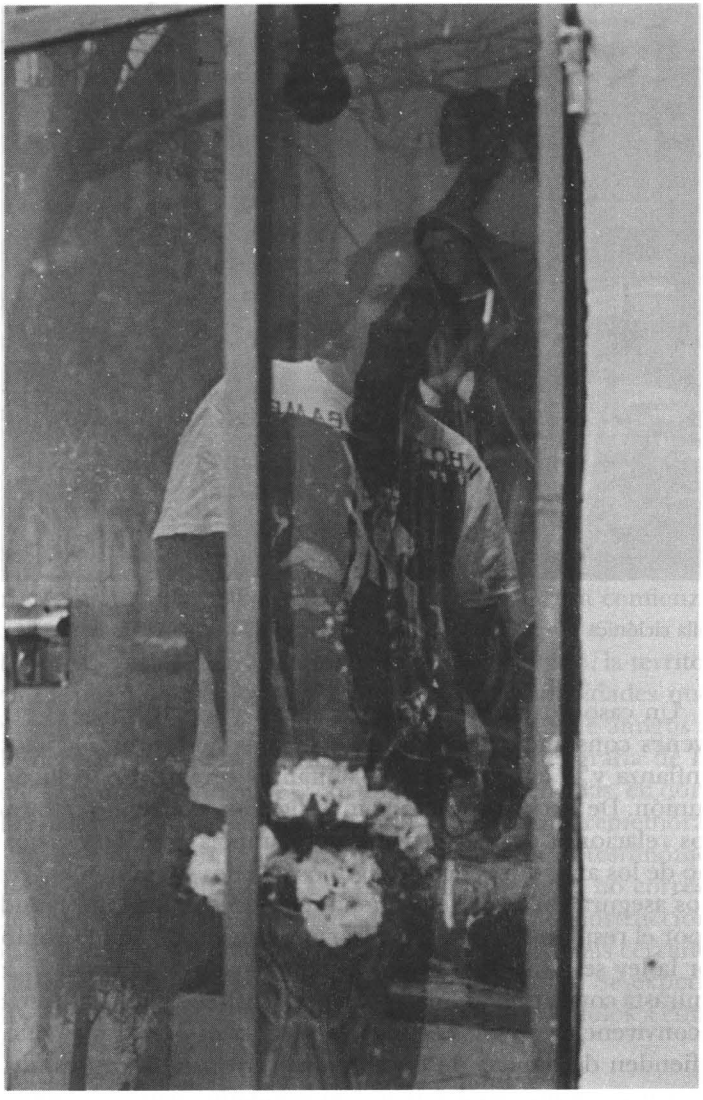
En el caso de áreas o andadores de uso restringido, la territorialidad asumida entre jóvenes ha dibujado peatonalidades que deben practicarse en grupo, asumirse en compañía de amigos a fin de hacerlo con seguridad. Es decir, hay una geografía de la distancia cuyos componentes están en historias conocidas, en donde el espacio transitable es identificado a partir de la rememoración de las batallas entre jóvenes. Incluso, se brindó testimonio de que el lugar de habitación, sea la casa o la sección, no corresponde con el sitio de mayor seguridad; es decir, la construcción de la seguridad es resultado de un proceso colectivo más cercano a las historias compartidas que a las vivencias diarias. Se experimentan los problemas actuales de seguridad asimilándolos a conflictos que han ocurrido en el pasado.

Foto 9

Malla ciclónica antipeatonal. Límite imprevisto al andador previsto. *Iztacalco*.

Un caso ilustrativo sobre socialidad y territorio es el de los jóvenes consumidores de estupefacientes que se han ganado la confianza y el aprecio de los habitantes cercanos a su lugar de reunión. De hecho, durante la investigación de campo presenciamos relaciones de permisividad y tolerancia con los vecinos en uno de los andadores donde algunos jóvenes se reúnen: tal como ellos aseguraron "...se lleva buena relación con la gente grande... sí por el respeto...". La normalización de esta actividad prohibida por la ley se ha logrado a fuerza de un pasado de violencia que contrasta con la tranquilidad presente. Un comerciante afirmó que la convivencia con tales grupos de jóvenes es positiva, ya que los defienden de bandas de las colonias cercanas. Encontramos en este caso que los jóvenes han sido aceptados parcialmente en la unidad, a partir de integrar otros rasgos de comportamientos diferentes a los que el estereotipo les asigna.

Foto 10



La banda y la virgen. Nicho, de los muchos que se encuentran en la unidad, que fue arreglado por uno de los grupos de jóvenes del lugar. ¿Si se es banda y religioso, cómo lo miran los demás a uno? *Iztacalco.*

Cuando las adolescentes se refieren a su contacto con los grupos de jóvenes señalan cierto miedo al circular por andadores donde huele a marihuana y, aunque reconocen que los muchachos consumidores son tranquilos y "...hasta nos saludan", no deja de haber cierto prejuicio. Y ello a pesar de que los muchachos en cuestión sean o de corta edad o de aquellos que protagonizaron quizá algunas de las grandes epopeyas de principios de los ochenta, aquí no hay distinción: el espacio público es "inhabitable debido a sus vicios". Las chicas confiesan "...pues sí los saludo, pero hasta ahí...", como si lo que operara fuera una especie de transgresión menor. Sobre todo cuando reflexionamos que el *modus vivendi* de estos agrupamientos ya involucra su presencia permanente en los andadores, así, son un componente más de un paisaje inevitable y cercano.

Por otra parte, un tema que aglutina a las amas de casa es el referido a la seguridad. Por ejemplo, se expresan con preocupación acerca de las actividades de muchachos y muchachas de las preparatorias cercanas, ya que identifican que: "...ahí abajo del puente se vienen a drogar, se vienen a tomar... y hacen un montón de cosas que... la realidad... pues no..." También se afirma que son los chicos de la prepa los que realizan los asaltos domiciliares. Igualmente, se expresan con preocupación acerca de los asaltos que ocurren cerca de la tienda de autoservicio, incluso a mediodía, habiendo ya descubierto la estrategia de los asaltantes foráneos que huyen en automóviles ubicados en el estacionamiento de la bodega misma. Se ubica a la inseguridad como un elemento que permea a la unidad.

Por otra parte, pareciera que entre las mujeres jóvenes se plasmara una especie de falta de arraigo con la unidad habitacional, pues se habla de la pérdida de las redes de amistad construidas desde la infancia al momento de concluir la educación media superior, al conseguir empleo o casarse. La disolución de estas redes sociales entre las jóvenes también se podría pensar como un efecto de la falta de espacios en la unidad que puedan apropiarse en condiciones favorables, sin temor a asaltos, etc. Las jóvenes relacionan la transformación del espacio hoy ocupado por los grandes centros comerciales con la pérdida de los lugares donde se acumulan los recuerdos infantiles de juegos y andanzas. O, igual-

mente, las imágenes del lago hoy seco con los recuerdos de no haber necesitado ir al Bosque de Chapultepec porque éste en la unidad "era igual..."

Foto 11

El lago usualmente seco, ahora con un poco de agua de lluvia. El puente que se ve en la parte superior es relevante no sólo por los traslados que permite, también por lo que se lleva a cabo abajo de él. A decir de algunos informantes, sitio de "vagos y viciosos". *Iztacalco*.

La experiencia del pasado de las jóvenes es sumamente sensible, pues ellas conservan recuerdos infantiles de zozobra cuando ocurrían batallas entre grupos juveniles: "...nos metíamos hasta debajo de los sillones...", declaran. Es revelador que entre ellas compartan recuerdos de cómo se dirigían estos grupos desde las azoteas mismas al grito de "...por ahí va, ¡cuídate...!" o "...ya vienen por este lado...". Los imaginarios sobre las azoteas, desde esta perspectiva, son inconfundiblemente intergeneracionales: además

de que se reconoce que algunos de los miembros de las bandas de jóvenes pueden regenerarse aun cuando no se hayan normalizado del todo (casarse, tener hijos, etc.), pues las largas historias de conflictos con la policía judicial y la montada impiden una pacífica integración con la vida colectiva de la unidad.

Desde la experiencia de las jóvenes, las estructuras de transición, como los cubos de escaleras, permiten construir estrategias de interacción (desde la conversación hasta redes de amistad), dado que estos espacios se encuentran ubicados en la cercanía del hogar y lo privado. Las jóvenes entrevistadas opinan que es poco atractivo que la unidad se encuentre inundada de *grafitti*, y recuerdan el miedo generalizado que se vivía si alguien era descubierto despintando alguno de ellos; entre las mujeres jóvenes como entre los adultos se reconoce la función de territorialidad de esta expresión juvenil. Se afirma que el "fantasmita" de las violencias del pasado aún ronda por esta unidad Infonavit.

Considerando la información proveniente de los dos casos presentados, se puede señalar que los grupos más sensibles a la temporalidad común de la unidad habitacional son los jóvenes y las amas de casa. Los jóvenes se reconocen en el espacio desde múltiples estrategias: en un nivel, la adscripción a una zona de residencia es importante (ser de tal o cual sección o edificio); en un segundo nivel aparecen los trayectos y las ocupaciones de espacios abiertos como una fuente de referencias grupales. Reconocen su biografía individual y grupal en el espacio de la unidad: toda su vida ha transcurrido ahí. Esto hace compartir el diagnóstico de que, en términos contemporáneos, la única formación social eficaz es la banda juvenil (Bailly, 1994).

Otro grupo que también ocupa el espacio de las unidades de manera intensiva es el de las amas de casa; los rituales de lo cotidiano y las diversas formas de grupalidad que ejercen crean vínculos que descansan en lo tácito y lo implícito: se reconocen en el camino a la escuela de los hijos, en los trayectos hacia los comercios, con lo cual se crea un "nosotras" no verbalizado, pero que se reconoce como cierto.

Probablemente los grupos estudiados con menor acceso intensivo a las unidades sean el de las jóvenes y los hombres adultos. En estos casos, su ausencia es significativa por distintos moti-

vos; en el caso de las jóvenes, el espacio abierto de la unidad es dominado por el género masculino, con lo cual aparecen pautas de exclusión; y en el caso de los adultos, el trabajo los mantiene afuera la mayor parte del día.

3. Recorridos y vialidad

Jerarquías en el uso del espacio

Al estudiar las jerarquías en el uso del espacio se pretende analizar las posibilidades de ubicación de los usuarios frente a la disposición física de las unidades habitacionales.

Así, en un espacio pequeño, como el delimitado por *Federación Ecatepec*, se encuentra un trazo que conduce con sencillez desde los andadores peatonales a las principales vialidades que circundan al conjunto. Por el contrario, en la unidad *Iztacalco* se observa que los recorridos peatonales siguen una lógica jerárquica, en la que los andadores más pequeños tienen un uso relativamente escaso frente a los andadores principales. Así, la estructura de uso en esta unidad permite la comunicación entre habitantes por medio de recorridos peatonales con diversas trayectorias. Esta red de andadores señala, en consecuencia, la peatonalización de la unidad *Iztacalco* como una de sus principales características.

Ambas unidades poseen un área abierta que se significa socialmente como el centro de las lógicas de recorrido, tanto en los aspectos visuales como en los de orientación. Las vialidades son densamente transitadas, como en cualquier zona popular, a partir de las necesidades de abasto y comunicación con el exterior (escuelas y centros de trabajo).

Cabe señalar que para efectos de este análisis se entiende por vialidad el conjunto de relaciones subjetivas (simbólicas, afectivas, de comportamiento) que los usuarios establecen con el espacio a partir de las características de su diseño.

Vialidades internas

Federación Ecatepec está dotado de una vialidad interna que marca diferencias generadas a lo largo del tiempo entre habitantes (aque-

llos que han participado en la construcción de protecciones y los que no). Algunas formas de reconstrucción de las vialidades indican su mejoramiento como calle: los topes instalados mediante participación vecinal tienen como función reducir la velocidad de los autos en favor de la seguridad peatonal. En este caso, se puede afirmar que las dimensiones de tal seguridad peatonal fueron construidas colectivamente mediante la participación vecinal, principalmente en lo referente al conflicto siempre presente entre transeúntes y automovilistas.

La estructura de andadores presenta diferencias en lo relativo a usos y cuidados en diversos sectores del conjunto. Dada la práctica extendida de bardear el espacio inmediato frente a la vivienda, los andadores resultan áreas igualmente delimitadas, creando la imagen de un espacio altamente segmentado.

El trazo general y tamaño del conjunto *Federación Ecatepec* lo convierte en un espacio fácilmente legible. La existencia de un área abierta en lo que se puede considerar la parte central del conjunto permite distinguir un centro territorial. Su calle central se ha convertido en una frontera que divide al conjunto en dos partes: la sección Petroquímica y la sección Mártires de Río Blanco, división asociada con la historia de la unidad y con la conformación laboral de sus primeros ocupantes. Esta calle se encuentra en buen estado. Es una de las vialidades más transitadas, ya que conecta a la colonia vecina con el mercado y, los domingos, con el tianguis.

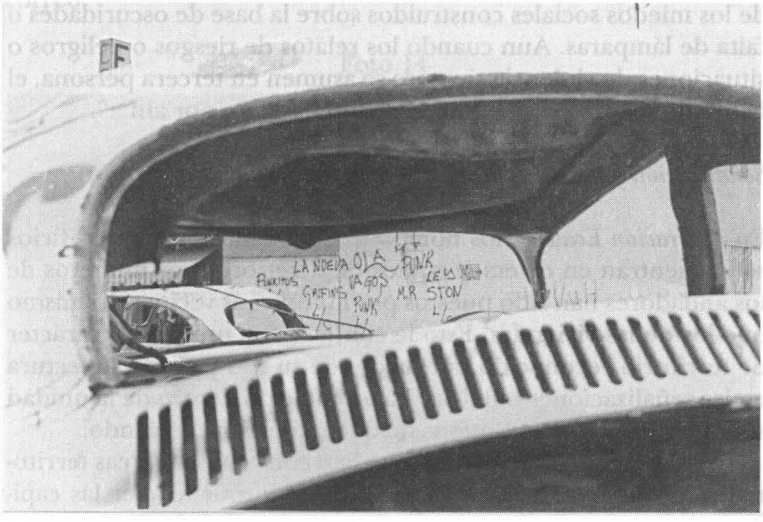
En la tradición de lucha vecinal, sobre todo para el caso de los vecinos de Mártires de Río Blanco, la calle de Morelos Oriente presenta mejoras y cambios: era una zona que en tiempos de lluvias se inundaba por la precariedad de los ductos del drenaje. Actualmente esta calle está provista de guarniciones nuevas. Según algunos vecinos, aún se ven frescas, y ellos esperan no tener ya problemas. Por tanto, la percepción de esta calle en la historia vecinal representa un hito en la memoria y tradición de lucha, donde el Infonavit es una figura de constante agravio por la precariedad en la dotación de servicios urbanos. Algunas formas de reconstrucción indican su mejoramiento como calle: los topes que tienen como función controlar la velocidad de los autos en favor de la seguridad peatonal.

Por otra parte, la estructura de andadores presenta diferencias en cuanto a su uso y cuidado en diversos sectores del conjunto. Al bardear el espacio inmediato frente a la vivienda, los andadores usualmente resultan áreas limitadas; sin embargo, permiten vigilar el juego de los niños. Como una forma de significar el espacio del conjunto en el recorrido por los andadores, es común encontrar altares o pequeñas capillas realizados por los mismos vecinos (se detectaron tres de ellas). El grado de elaboración en su construcción y mantenimiento señala su importancia como punto de referencia físico y simbólico entre los habitantes de la unidad.

En contraste, el escaso tránsito por un andador marca en muchos casos un abandono en su mantenimiento. La acumulación de basura, las pintas y *graffiti* son las señales con que se identifica una tierra de nadie que ni el ayuntamiento, ni la junta de vecinos; ni los habitantes de edificios dúplex reclaman como propia.

En el caso de la unidad *Iztacalco*, la estructura de andadores permite la comunicación entre edificios a través de recorridos peatonales en los que se pueden trazar diferentes trayectos, en función del grado de contacto o visibilidad deseado. Esta red de andadores señala la peatonalización de la unidad como una de sus principales características. En cuanto a sus vialidades internas, un aspecto importante es que permiten al peatón hacerse un panorama del conjunto; acceder a las fachadas y arreglos del resto de las viviendas; constatar, del mismo modo, que la unidad habitacional lo es a partir de las diferencias socioeconómicas, de gusto en los arreglos de las fachadas y áreas inmediatas a la vivienda. En la zona que se definió para su observación en la unidad se encuentran distintos tipos de vialidades internas: las de cuatro o seis carriles crean una especie de segmentación del conjunto. Las vialidades interiores dan acceso a las zonas de estacionamientos para viviendas dúplex o multifamiliares.

Fotos 12 y 13



La calle y el camellón son fronteras del conjunto. Vacías excepto por los autos abandonados, lo cual incrementa su vacío. La pinta se ejerce sobre cualquier superficie, y el auto se vuelve muro. *Federación Ecatepec.*

A diferencia de lo que sucede en *Federación Ecatepec*, en *Iztacalco* los accesos desde la vialidad exterior son múltiples: en muchos casos los habitantes han cerrado el acceso con puertas de malla metálica, aunque su mantenimiento es desigual: se pueden observar los portones sin malla, o incluso sin marcos. Se marcan fronteras más bien simbólicamente. No es posible hablar en esta unidad de un conflicto permanente entre peatones y automovilistas: los espacios para cada recorrido están bien definidos y los topes obligan a reducir la velocidad en sitios de amplio flujo peatonal. En todo caso, los conflictos ocurren en la zona de los estacionamientos entre los usuarios que pugnan por espacios abiertos y los dueños de autos que temen por la seguridad de éstos. El problema de la seguridad personal en los andadores no se reduce a los asaltos cotidianos, sino que se asocia (desde la voz de los jóvenes) al tema general de la inseguridad en toda la ciudad.

En Iztacalco la peatonalidad se ha construido colectivamente: "...antes no podíamos caminar..." afirma un habitante en relación con la violencia y tensiones por el territorio entre agrupamientos juveniles. El ejercicio de la peatonalidad es difícilmente separable de los miedos sociales construidos sobre la base de oscuridades o falta de lámparas. Aun cuando los relatos de riesgos o peligros o situaciones de violencia siempre se asumen en tercera persona, el hálito de seguridad se establece "...no pasando por ahí...".

Señalización y prácticas de desciframiento espacial

En *Federación Ecatepec* los nombres de las calles y de los edificios se encuentran en diversos grados de deterioro. Los números de los andadores han sido puestos por los mismos vecinos, lo mismo que los de las viviendas. Esto le confiere a la unidad un carácter de territorio reconocido por medio de su uso y no de su lectura en las señalizaciones públicas. La orientación dentro de la unidad supone preguntar, es un espacio que se descifra hablando.

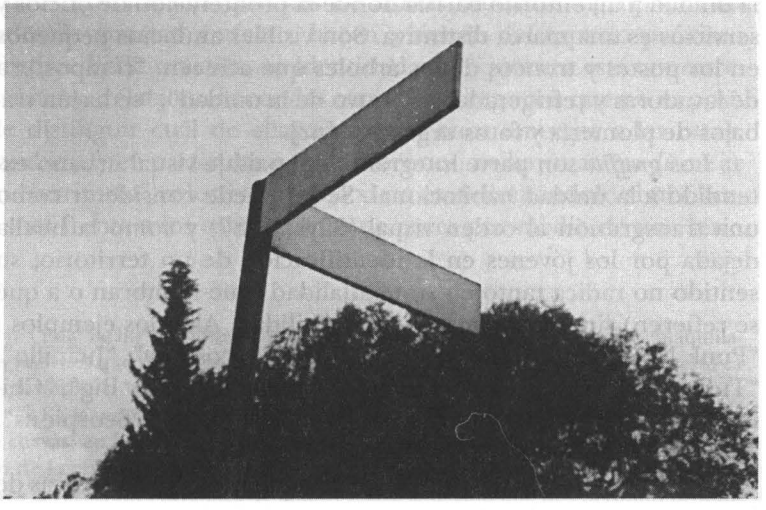
Por otra parte, en la unidad se han construido marcas territoriales reconocidas colectivamente, como lo pueden ser las capillas y altares, y pintas en las paredes realizadas con una grafía y estilo cuidadoso. Del mismo modo, hay transformaciones en las viviendas dúplex que, por su originalidad son ya puntos de refe-

rencia colectivos, como el área frente a una vivienda dúplex convertida no en bodega de lo cotidiano, como es lo usual, sino en inmensa jaula para aves.

Los *graffiti* se encuentran sobre las calles centrales de la unidad o en los andadores; hacen referencia a las bandas de jóvenes: los "Torp2", "La nueva ola punk", los "Punkitos" o los "Griffins". Igualmente, el edificio de los baños públicos es ya un muestrario de los *graffiti* de la unidad. Sin duda, este tipo de marcas y señalización urbana informal es característica de las prácticas de territorialización que los imaginarios urbanos han ido distinguiendo como particulares a los ámbitos de la cultura juvenil, amén de sustituir a los nombres ausentes de las vialidades.

Por el contrario, en *Iztacalco* resalta, en primera instancia, la carencia de nombres de avenidas y andadores, por lo que es un lugar difícil de descifrar para el extraño. Como una forma de subsanar esta carencia es posible observar en algunos cruces o fachadas el nombre de las calles escritos por los propios habitantes, presumiblemente con el objetivo de orientar a visitantes y recibir correo.

Foto 14



Señales de lo ausente. *Iztacalco*.

Ante la ausencia de los nombres de las calles y andadores, los jóvenes opinan que la identificación de las secciones facilita a los visitantes localizar su punto de interés. Aunque a las preguntas de "¿cómo llego a tal lugar?" o "¿cómo se llama tal lugar?" o "¿hasta dónde se acaba tal sección?" se nos respondía con ignorancia o con franca sorpresa: al parecer los mapas cognitivos de los habitantes se han construido de rutinas y trayectos puramente visuales, donde los detalles del espacio que no se habita son ignorados.

Otra forma de referencia en la unidad son los nombres de los edificios multifamiliares que se han colocado en las fachadas. Actualmente estas señales se encuentran muy deterioradas y les faltan letras. Los nombres de los edificios, así como de las avenidas principales, buscan evocar el pasado lacustre de *Iztacalco* a través de la referencia a Lirios, Chinampas, Tule, Chalupas, Redes, Raíz de Agua, etc., sin embargo, más bien asemejan marquesinas de cines abandonados.

La publicidad informal, como los anuncios en postes y árboles, forma parte también de un sistema de señalización, no para la orientación, sino para la difusión de servicios y productos que se ofrecen localmente. Son relevantes en la medida en que asemejan la unidad a un entorno barrial donde la proliferación de oficios y servicios es una marca distintiva. Son visibles anuncios pequeños en los postes y troncos de los árboles que ofrecen: "compostura de lavadoras y refrigeradores dentro de la unidad", "se hacen trabajos de plomería y fotos urgentes" [*sic*].

Los *graffiti* son parte integrante del paisaje visual urbano extendido a la unidad habitacional. Se les puede considerar como una transgresión al orden visual (Silva, 1987) y como la huella dejada por los jóvenes en la identificación de un territorio; su sentido no radica tanto en su textualidad (qué nombran o a qué se refieren) sino en su grafía y su visibilidad. Algunos ejemplos : "Punk No Muere", "Rockers", "Tufos" "Chacos Ley", "Juanillo", "Tufos Ley" "Circus Ley", "Enrique", "América","New Big", "Chino", "Cota" Y "Rockers" "W.a.p.s.", "Nico Y Mago", "Scorpions", "Vicio", "Búho", "Picarín" y "Bekna".

A manera de síntesis, tenemos las siguientes características de las estrategias de desciframiento espacial: Federación Ecatepec,

uso de la palabra, *graffiti*: señales locales; Iztacalco, rutinas y trayectos visuales, señales autogeneradas.

4. Jóvenes y espacio en los conjuntos habitacionales

En este apartado se profundizará el análisis de la relación de los y las jóvenes con las unidades de *Iztacalco* y *Ecatepec*. Su existencia como grupo social diferenciado de otros grupos (niños, amas de casa, jefes de familia, personas de la tercera edad), se constató por medio de las varias manifestaciones juveniles que se encontraron allí: pintas y *graffiti*, ocupación física de estacionamientos, canchas de juego, esquinas y cualquier lugar "escondido" de las miradas adultas por las tardes y hasta las noches; así como uso de "fachas"[2] y símbolos muy particulares. Además, las respuestas de los *jóvenes de ambos sexos*[3] en las dos unidades estudiadas reveló una jerarquización de sus intereses, necesidades y vivencias como jóvenes, a pesar de que la diferencia genérica predominara en algunos de ellos.

Por encima de ella, las respuestas permitieron generar como eje analítico de la relación espacio-jóvenes el de la *socialidad e identidad territorial*. Esto se refiere a los usos y representaciones simbólicas que los y las jóvenes de ambas unidades, agrupados en redes de amistad y afecto, hacen y tienen del espacio próximo afectivo. En la práctica, su identidad como jóvenes está tan estrechamente relacionada con las otras dos categorías que no es posible distinguir cuál de ellas emerge o hace emerger a las otras. También, y en particular para los varones, no hay manera de crear un "territorio" colectivo propio si no es delimitándolo simbólicamente frente a los otros grupos de pares por medio de una serie

[2] Por "facha" se entiende el conjunto de vestimenta, corte de pelo, maquillaje y adornos que va acompañada de formas sociales de hablar, de caminar, esto es de portarla.

[3] En la unidad Iztacalco se entrevistó a dos grupos de jóvenes varones y uno de chavas; en Ecatepec, uno de chavos y otro de mujeres. Sin embargo, por medio de la observación sistemática, en cada conjunto se detectaron y conocieron otras agregaciones juveniles de ambos sexos; situación que nos permitió profundizar el análisis de su relación con el espacio cotidiano.

de manifestaciones, entre las que se encuentran las prácticas de uso y los recorridos cotidianos por vialidades (internas y externas) a las unidades. En conjunto, ellas coadyuvan al proceso de construcción de identidades juveniles en ambas unidades habitacionales y fuera de ellas.

En términos expositivos, hombres y mujeres jóvenes serán tratados por separado bajo este eje analítico.

Socialidad e identidad territorial entre los chavos y las chavas de las unidades Iztacalco y Ecatepec

Los chavos

En este apartado se analizan las formas de agregación de cinco grupos de varones, las relaciones simbólicas que establecen con sus espacios cotidianos y las maneras como éstas se imbrican en la construcción de la identidad juvenil entre los sectores clasemedieros bajos y populares urbanos en ambas unidades. Empezaremos por aquellos datos que nos permiten perfilar a cada uno de los grupos.

Los Cletos, los de Aguas (los Fresas) y los de Piedra del Sol (o los Banda), son tres de los múltiples grupos de chavos encontrados en áreas distintas de la unidad *Iztacalco*. Mientras los Tortugos (o *Grunge*) y los Torpedos (o *Torpz*) se dividen con otros grupos de pares los andadores y otros espacios públicos de *Ecatepec*.

Los Cletos (entre 15 y 18 años), los de Aguas (entre 16 y 18) y los Tortugos (entre 15 y 22) son los grupos de menor edad; sus miembros son estudiantes de secundaria, preparatoria, bachillerato o ENEP y son hijos de familias de clase media baja u obrera calificada. Los de Piedra (entre 20 y 26 años), así como los Torpedos (24 en promedio) comparten la procedencia obrera-popular de sus familias, pero los primeros están desempleados o subocupados, mientras los segundos son obreros.

Los Cletos son chavos que viven en su mayoría en otras colonias y barrios de la ciudad de México y llegan todos los días[4] al área abierta del lago en la unidad *Iztacalco* para "bicicletear" en

[4] También se les vio los domingos por la mañana.

grupo. Se han agrupado en torno a su diversión favorita: hacer piruetas y maniobras arriesgadas en bicicletas tipo "cross", con las que impresionan a las chavitas que salen a patinar al lago. El grupo –cuyos miembros oscilan entre 10 y más de 30– ocupa la zona entre las 4 y las 8 de la noche y se diferencia claramente de otros grupos de jóvenes que también están sólo por momentos en ella. Los Cletos portan una "facha" característicamente deportiva –pantalones de mezclilla o bermudas muy sueltos, playeras, tenis, gorras ("cachuchas") y sudaderas o camisolas amarradas a la cintura– con la que se diferencian de los otros grupos.

El lago alberga distintos grupos de estudiantes de la preparatoria que está frente a la unidad; casi todos ellos visten chamarras y pantalones de mezclilla azul clara y no parecen tener otro rasgo distintivo; sólo conviven un rato antes de salir a clases. Según los vecinos, algunos se "meten debajo del puente a drogarse". Otros llegan con uniformes de futbol soccer o americano y comparten territorio con los pacíficos Cletos.

A diferencia de los Cletos, los miembros de los grupos de Aguas y de Piedra del Sol viven y han nacido en la unidad *Iztacalco*. Los grupos juveniles y los territorios simbólicos que ocupan en la unidad parecen estar fuertemente condicionados por la conformación arquitectónica de la misma: edificios o secciones habitacionales cuyos frentes "se miran" unos a otros formando "cuadros" que se utilizan como estacionamientos, que los chavos usan como lugares de reunión. Generalmente, un cuadro está formado por tres edificios; sin embargo, *los grupos se identifican entre sí por las secciones de reunión*. Así, los muchachos de Aguas también tienen miembros en Garzas y Viento Azul; y los de Piedra, en Surco y Veredas.

Estos subconjuntos pueden considerarse áreas *cerradas* frente al área *abierta* del lago, y parecen tener una fuerte relación con el carácter de los grupos juveniles que se forman en ellas. En ese sentido, los Cletos tienen prácticas de interacción social más abiertas en relación con los grupos que allí también se juntan, mientras los de Aguas y Piedra parecen interactuar con los otros de manera más cerrada o defensiva.[5]

[5] Sin embargo, es preciso señalar que a ello también coadyuvan los cercos, bardas y enrejados de las áreas verdes por parte de los vecinos adultos de la unidad.

Por otro lado, entre los Tortugos, los Torpedos, los Lázaros y los Traviesos de *Ecatepec*, parece operar con mayor fuerza la identificación por *actividades* o *"vicios" compartidos*, y ello se manifiesta en los nombres con que se distinguen unos de otros: los Torpedos (que en el nombre llevan la fama de lo que hacen después de una "cascarita de futbol"), los Tortugos comparten la música "grunge"[6] y posturas políticas anticlericales, antidrogas, antialcohol y antiviolencia. La ubicación de sus territorios, sobre los andadores de las viviendas de sus miembros o distanciados de los mismos, no parece tener importancia en la distinción simbólica de los grupos entre sí. Los edificios de *Ecatepec* no tienen más de tres pisos y la orientación de las viviendas es "hacia afuera"; sin embargo, el carácter de la mayoría de los grupos juveniles manifiesta una fuerte "cerrazón" o intransigencia con los chavos que no comparten sus prácticas de consumo cultural en el tiempo libre. Al parecer, a ello coadyuva el aislamiento geográfico de la unidad, así como la cultura juvenil obrera y popular hegemónica[7] que portaron e impusieron los primeros adolescentes que llegaron a vivir por allí.

Las formas de agregación entre los chavos que han nacido en las secciones de *Iztacalco* (los de Aguas, Piedra u otros como los de Aguamiel) se han elaborado al compartir juegos en los "cuadros", y están también condicionadas por las culturas parentales.[8] En los sectores clasemedieros bajos o populares como éste, la cul-

[6] El *grunge* es un estilo musical dentro del rock de los 90 que combina muchos estilos rockeros anteriores con ritmos de origen africano y caribeño a mayor velocidad que el *heavy metal*.

[7] Ésta es la "banda juvenil", agregación espontánea de la juventud popular urbana con una historia que arraiga en los años 40 y 50 por medio de las palomillas, gavillas, pandillas de la ciudad de México.

[8] Los investigadores de la juventud han optado por usar la categoría *culturas parentales*, que abarca más contenidos que la de la clase social de los padres. Los jóvenes viven con sus padres en un medio ecológico y cultural específico definido por el hábitat, la familia, las relaciones informales, las de amistad y otras. Ellos funcionan como agentes informales básicos en la socialización primaria de los individuos y transmiten, mediante la interacción directa y cotidiana, elementos culturales como los roles sexuales, las hablas particulares, las formas de sociabilidad, el control corporal, etc. Elementos que condicionan las maneras grupales de apropiación del espacio inmediato. En los sectores populares, la familia extensa, el barrio y los grupos de edad son los mundos íntimos que preforman gran parte

tura parental regula un tipo de relación entre los sexos: niños en la calle, niñas en la casa. Así, al compartir experiencias institucionales en sus vidas de la manera más próxima posible (la escuela, el ir y venir de ella, jugar futbol o basquetbol, celebrar cumpleaños y fiestas comunitarias en los cuadros o en los jardines de las casas), refuerza sus lazos de amistad y afecto y va configurando *una forma territorial de identidad colectiva.*

El paso a la adolescencia y a la escuela secundaria manifiestan el momento personal y colectivo de una restructuración de la identidad en la vida de los individuos. La familia nuclear o extensa pierde autoridad e impulsa a los jóvenes varones a buscar en la agregación con sus pares respuestas afectivas —comprensión y solidaridad— a sus interrogantes básicas de identidad. Esta necesidad se objetiva en la *territorialización de los lugares públicos más próximos*, esto es, en la apropiación simbólica de los espacios físicos más cercanos —estacionamientos, andadores, jardines, esquinas, tiendas y otros— y en su resignificación como lugares "de afecto y de calor". Éstos les permiten autoafirmarse individual y colectivamente en términos positivos frente a la descalificación o censura adulta a sus comportamientos cambiantes. Frente a la casa o departamento, lugar regido por las reglas adultas, ajenas, donde no se *tiene el control*, los jóvenes anteponen *el territorio* que se percibe y construye como lugar *privado, cálido, propio, donde se ejerce el control.*

En ese momento se entrecruzan las posibilidades de género que tienen como "hombres" (salir a la calle como aprendizaje de la esfera pública) proveniente de las culturas parentales, la "seguridad" que la configuración física de las unidades brinda a los padres y la entrada a la escuela secundaria, que amplía las redes de amistad incorporando a otros "cuates" que viven en secciones, cuadros u andadores más alejados o en las unidades y colonias aledañas.

---

de las percepciones futuras que los jóvenes tendrán sobre sus mundos más amplios; sin embargo, en el momento actúan como aspectos que comparten con los miembros de su comunidad inmediata (oportunidades educativas, regulación de las relaciones entre los sexos y los grupos de edad y uso del espacio, entre otros).

El proceso de interpelación de las identidades juveniles opera tanto en el interior de los conjuntos habitacionales, como hacia el exterior. Dentro, se da la diferenciación con los otros grupos de chavos de la unidad y la construcción de un *"nosotros"* íntimo; por otro lado, se construye un *"nosotros" más amplio* en relación con los jóvenes que habitan fuera de la unidad.

La construcción del nosotros íntimo se expresa en las formas simbólicas como los adolescentes van "cerrando" sus grupos y simultáneamente delimitando sus "territorios". Sin embargo, existen condiciones sobre las cuales operan las inclusiones y exclusiones juveniles. En ambos conjuntos pudo detectarse que dependía de la representación que los chavos tenían sobre su condición social, de la ubicación geográfica de los "cuadros" que habitaran en la unidad; de la historia grupal juvenil que heredaran de los chavos "del barrio" que los antecedieron, así como de las afinidades en las actividades que pudieran compartir en el presente. Así, jugar futbol, basquetbol, patinar, andar en bicicleta o iniciarse en la droga o el alcohol, gustar de las chavas, las reuniones, excursiones u eventos, son actividades que los chavos *sienten y viven* como particulares o diferentes a las que comparten los adultos[9] y requieren de *lugares* separados de las miradas de estos últimos. La territorialización cotidiana de sus actividades integra al grupo como identidad diferenciada de otros grupos[10] de pares.

[9] Aunque visto desde la objetividad adulta aquellas no sean diferentes a las suyas, pero ello no obsta, pues lo más importante en el proceso de construcción de la identidad personal y colectiva es que es un hecho enteramente simbólico, esto es, se vive en términos afectivos y subjetivos.

[10] En *Iztacalco*, el grupo de Aguas ocupaba cotidianamente el estacionamiento del cuadro, jugaban futbol o basquetbol o salían a "cotorrear" y a "estar" después de asistir a la escuela. Pocas horas más tarde, volvían a encontrarse y se metían a sus casas entre las 8 y las 9 de la noche. Los sábados andaban juntos desde el mediodía para jugar en el cuadro o irse a patinar hasta el sur de la ciudad (San Jerónimo), o pasaban la tarde "dando vueltas" en cualquiera de los centros comerciales ubicados a las orillas de la unidad, para volver nuevamente al "barrio" hasta que se cansaran de estar. Los de Piedra del Sol se encontraban rutinariamente en su territorio o en territorios aliados, a cualquier hora del día para cotorrear, estar, "chelear" o consumir enervantes, pues andaban desempleados o subocupados.

En los miembros del grupo de Aguas, como en la banda de Piedra de *Iztacalco* se observó un fuerte sentimiento de pertenencia al grupo arraigado en el territorio, el cual anclaría en las experiencias colectivas que se han compartido en el mismo lugar desde la infancia;[11] esto es, en una *memoria colectiva construida desde la sociabilidad primaria.*

Por otro lado, en *Ecatepec* podemos observar con mayor nitidez otra de las bases de inclusión y exclusión que opera entre los miembros de cada grupo, la que se refiere a la representación que se hace colectivamente de la condición social y cultural del "sí mismo" y del "otro". Así, si bien cada uno de los grupos se integraba en función de las actividades compartidas en el presente, el fondo era otro. Los Torpedos llegaron adolescentes a vivir en andadores cercanos de la unidad y extendieron de sus barrios populares de origen la forma "banda" de agregación a su nuevo espacio, compartiendo las prácticas de consumo de los adultos en su tiempo libre ("chelear" después de trabajar como obreros). Esa costumbre y otras —como el considerar a las mujeres de sus territorios de su propiedad y la de "bronquearse" por todo—, propias de las culturas obreras y populares urbanas, los enfrentan a los Tortugos, cuyos miembros tienen imaginarios sobre sí mismos más clasemedieros, que expresan por medio de la cultura juvenil a la que se han adscrito, el estilo rockero "grunge".

Los Tortugos se perciben diferentes a los otros grupos por "no ser violentos ni consumidores de bebidas alcohólicas u otros enervantes" y lo manifiestan portando una "facha" (rapados, aretes, tatuajes) extraña al medio cultural juvenil (facha banda,[12] música afroantillana y rancheras) y delimitando su territorio cotidiano por medio de una pinta del grupo mexicano de rock, Tijuana No, mien-

[11] En los estudios sobre las bandas juveniles en las colonias populares se ha visto esta misma relación entre el barrio o territorio y el intenso sentimiento de pertenencia al grupo.

[12] Playeras blancas o negras, pantalón de mezclilla, chamarras de piel negra o de mezclilla rotas y con parches, cabellos entre largos y cortos desordenados, tenis de botín en lona o piel. Los *grunge* combinaban varias épocas y estilos en su facha, por ejemplo, tenían rapada parte de la cabeza, aretes en las orejas y la nariz, cachuchas, bermudas y playeras holgadas con logos de grupos *grunge* y consignas alusivas a la no violencia y la tolerancia.

tras los otros grupos los demarcan con "placazos".[13] Se sienten marginados por los otros jóvenes y salen a convivir con otras agregaciones, con las que creen compartir afinidades, en otros rumbos de la ciudad como el tianguis rockero del Chopo, de manera similar a como los Cletos llegan en sus bicicletas a la unidad *Iztacalco*.

Como se observa, en ambas unidades, los grupos de chavos hacen uso de una serie de estrategias de delimitación simbólica de sus diferencias que se manifiestan en el vestido, las actividades, los gestos, los *graffiti* o placazos, las actitudes, la música, las miradas, la agresión abierta, etc. Todas ellas, sin embargo, implícitamente portan una valoración negativa o estigmatizable del otro. Los "otros" así, son "viciosos", "rateros", "drogos", "bandosos", "desquiciados", "rencorosos", "borrachos", "bronqueros", "prepotentes", "cerrados", "los que no la hacen". Y, si los otros son así, cada grupo ("nosotros") se percibe a sí mismo como lo contrario.

En *Iztacalco* estas estrategias con el otro interno se observan durante los juegos de basquetbol o de futbol —duramente peleados— que se realizan en las canchas recién construidas por los vecinos en lugares sin dueño, en donde no llegan a enfrentamiento físico alguno. Como lo sostuvieron los mismos chavos, estas áreas servían para la canalización positiva de la agresividad juvenil de cada grupo y lograba momentos de convivio entre varias agregaciones.

La dimensión externa en la constitución de las identidades juveniles en los conjuntos estudiados, el nosotros más amplio, se manifiesta en la percepción que cada grupo tiene sobre los chavos agrupados que viven fuera de las unidades. Así, en *Iztacalco*, en primera instancia, los de Aguas y los de Piedra se asumen como parte de *un todo* denominado "los chavos de la unidad" *versus* los "otros", los que viven fuera de ella. A esta percepción del nosotros y del otro grupal coadyuvan las *vialidades* externas concretas que rodean la unidad y que materializan la *delimitación de los territorios simbólicos*; esto es, los hacen tangibles en términos físicos. Para la banda de Piedra del Sol *la unidad Iztacalco* está delimitada por los ejes viales (avenidas) que la rodean. El exterior inmediato

[13] El placazo es la pinta con el nombre del grupo.

está demarcado por la esquina que forman dos de las avenidas y, actualmente, por la estación de una nueva línea de metro. Éste es el límite con su peor enemigo, las bandas del Campamento. Por su parte, los de Aguas tenían alianzas con los grupos de chavos de la unidad Picos *Iztacalco* que colindaban –vía otra avenida– con su "territorio", pero ponían distancia a los grupos de Picos Infonavit que estaban del otro lado, pues sus "mayores" habían tenido "broncas"[14] y ellos se movían cautelosamente cuando eran invitados a algún "reven"[15] en esa unidad.

Las chavas

En *Iztacalco* no se detectó ningún grupo de mujeres jóvenes; tampoco en los grupos de varones pudo apreciarse la presencia de mujeres. Sin embargo, éstas se observan en las principales vialidades que atraviesan la unidad a horas muy tempranas de la mañana y por las noches. En su mayoría iban o regresaban del trabajo. Las pocas que se veían durante el día parecían tener formas de socialidad muy diferentes a las de los chavos de esa misma edad, andaban en parejas con sus novios, con otras mujeres o solas, dirigiéndose a algún lugar de la unidad a hacer "un mandado", a estudiar fuera de la unidad por algunas horas o a tomar clases de aeróbicos, de jazz o de danza folklórica en el Centro Social. No "estaban" en la calle. Por un grupo de danza, se confirmó que la mayoría de las chavas entre los 16 y los 20 años estaban casadas, unidas, con familia o eran madres solteras y debían salir a trabajar para sostener a sus hijos pequeños. Por el contrario, en *Ecatepec* detectamos dos grupos de chavas, unas se identificaron como las Torpedas, porque eran acompañantes de los Torpedos e identificaron a las otras con el nombre de las Fresas.[16]

La socialidad entre las chavas parece construirse de manera muy diferente a la de los jóvenes. En culturas clasemedieras y populares como las estudiadas, el control familiar y barrial sobre

[14] *Bronca* es sinónimo de agresión verbal o física.

[15] *Reven* es fiesta, reunión, sinónimo de jolgorio.

[16] Cuando entrevistamos a las "Fresas" negaron ser banda, y menos tener nombre alguno. Dijeron ser amigas.

ellas y sus movimientos es mucho más estricto que sobre los chavos. Desde muy pequeñas se les apresta en el cumplimiento de obligaciones en el ámbito doméstico que competen a lo que socialmente se transmite como "ser mujer",[17] que al realizar conjuntamente con las tareas escolares, las mantiene más tiempo aisladas en casa. Sin embargo, en la socialidad de las chavas de *Iztacalco* y las de *Ecatepec* existen diferencias que es necesario tratar por separado.

En *Iztacalco* las chavas habían gozado de una mayor libertad para relacionarse, tanto con las amigas como con los amigos, durante su infancia. Habían participado en grupos mixtos formados con quienes compartieron el jardín de niños, la primaria y la secundaria. Jugaban en los espacios abiertos más pequeños de la unidad: en el jardín de sus casas, en los cuadros de sus secciones o vecinos, en lo que fuera el lago. Durante la secundaria, formaron parte de grupos que celebraban fiestas y reuniones en esos espacios. Sin embargo, aquellos recuerdos gratos se agotan a partir de los 15 o 16 años, cuando "perdieron" a la mayoría de amigas y amigos, ya sea porque aquellos prefirieron al novio o la novia, se casaron o salieron embarazadas. Cada una de ellas calculó que aproximadamente la mitad de sus amigas estaban casadas.

Las chavas que por razones varias no caen en la norma ven mermadas la relación con sus amigas de infancia y de secundaria y los intereses compartidos con ellas. Algunas tienden a recluirse en casa y a andar más con la familia, solas o con una amiga, o canalizan sus energías estudiando. Las que no pueden salir de la unidad, tienden a buscar amistades en nuevos grupos de interés al entrar a las actividades culturales o deportivas que ofrece el

[17] Para comprender gran parte de las diferencias en la socialidad entre los chavos y las chavas es necesario tener en cuenta que el "ser mujer" se vive con una serie de restricciones sociales y sexuales que se traducen en miedos que, a su vez, condicionan los movimientos de las mujeres y los convierten en autocontroladores de la conducta. Aquellos se traducen en una serie de valoraciones entre lo que es "bueno" y lo que es "malo" para una mujer. Entre lo que es bueno se encuentra "su realización en el matrimonio" y el cuidar una virginidad que está sobrevalorada en términos sociales; mientras que entre lo que es malo está salir a la calle y desear tener algún camino propio como ser humano. Las jóvenes mujeres entrevistadas en ambos conjuntos habitacionales –incluidas las que se agregaban en la calle– tenían perfectamente interiorizado su papel como mujeres.

Centro Social. Las que participaban en el grupo de danza folklórica encuentran en él un nuevo y más amplio espacio de socialidad: conocen nuevos chavos y chavas que viven en otras partes de la ciudad y que llegan ahí atraídos por la misma actividad. Por medio de él conocen otros chavos y sienten que salen de su aislamiento. Como se presentan en otros lugares de la ciudad o del país, conocen a más personas. También asisten a las canchas de juego de la unidad para socializar.

En *Ecatepec*, las chavas que están con los Torpedos tienen ascendentes rurales y campesinos muy inmediatos. Algunas de ellas son parientes cercanos de los chavos y no "tienen nada que hacer, más que esperar" (a casarse o emparejarse). Los Torpedos, en ese sentido, son el espacio privilegiado de socialidad que puede facilitarles ese deseo. Las otras mujeres jóvenes de la unidad, como las "fresas" (más urbanas y estudiadas), son percibidas como rivales en esa carrera. Por eso las descalifican y las agreden físicamente. No hacen grupo alguno entre ellas mismas; como muchas chavas de los sectores populares sólo existen como acompañantes de los varones jóvenes.

Las denominadas "fresas" se reúnen todos los días entre las 7 y las 10 de la noche en territorio de los Tortugos para "platicar, convivir un rato, bailar o cotorrear a las personas que van pasando". La mayoría estudia y sale muy temprano de la unidad, para regresar por la tarde, ayudar en los quehaceres domésticos y convivir con la familia "un rato". Lo distintivo de este grupo es que se apropian de la calle y los andadores para platicar de lo que les sucede durante el día, estar juntas y socializar con los chavos que salen a jugar a esas mismas horas. Al parecer, el aislamiento de la unidad y el relativo control que la población tiene sobre el espacio (quién entra y quién sale), les da confianza y lo hace seguro para ellas.

Tienen poco tiempo de vivir allí (entre 4 y 7 años) y no viven en los mismos andadores; se conocieron en reuniones, fiestas, en las canchas de juego y en los parques de la unidad. Sostuvieron, como las de *Iztacalco*, que cuando más jóvenes habían tenido más amigas y que las habían perdido porque tenían novios o porque trabajaban y ya no salían de sus casas. A pesar de usar territorio Tortugo como lugar de reunión, no se sienten parte de ese grupo

ni de ningún otro y socializan con todos ellos en las canchas o en el Centro Cívico. Tampoco se perciben a sí mismas como una banda de chavas.

La socialidad entre las jóvenes de ambas unidades se construye a partir de la disolución de las redes primarias de amistad y afecto, integrándose, en algunos casos, a redes institucionalizadas o informales nuevas, dentro o fuera de la unidad. Este hecho hace que tengan una percepción sobre el territorio más amplia que la de los jóvenes varones. Para ellas, éste es el espacio de la unidad, esto es, la "posibilidad de atravesar a cualquier hora los territorios de los grupos de chavos". En ese sentido, la identidad de las jóvenes está más vinculada a la socialidad experimentada durante una infancia y adolescencia perdidas, mientras la de los jóvenes está vinculada a referentes territoriales y afectivos que se viven en el presente.

5. Conclusiones

1. En una metrópoli donde los contrastes sociales forman un complejo mundo de trayectorias diversas, este proyecto de investigación permitió formular una propuesta metodológica en la que se privilegia el proceso de construcción de la realidad social, en cuanto experiencia colectiva de los habitantes de conjuntos habitacionales. En esta propuesta, un primer punto de reflexión lo constituye sin duda el tamaño de los conjuntos. La investigación señala el proceso de distinción y fragmentación del espacio habitado, en términos simbólicos, independientemente de su escala.

Las múltiples referencias en la unidad *Iztacalco* hacia "los del otro lado, pasando Raíz del Agua", o las bandas de jóvenes de ciertas secciones, o sobre la seguridad o inseguridad de ciertos andadores y secciones pone en evidencia la gran cantidad de valoraciones conferidas a distintas áreas por diferentes grupos de habitantes. En el conjunto *Federación Ecatepec*, de una escala mucho menor a la de Iztacalco, se encuentra el mismo proceso de diferenciación, en este caso a partir de la adscripción laboral y del cuidado de las áreas comunes.

De hecho, la diferenciación socioterritorial en cualquier es-

pacio urbano, y estos conjuntos habitacionales no podrían ser la excepción, se encuentra construida desde la necesidad de ordenar la experiencia individual y colectiva mediante códigos y prácticas de socialidad que definen una identidad.

2. Un efecto relevante de la fragmentación simbólica del espacio lo constituye la segmentación y jerarquización de los referentes que construyen las identidades grupales dentro de los conjuntos habitacionales. Aquí aparecen distinciones singulares: en el caso de *Federación Ecatepec* el proceso de identificación social con el espacio, más que pasar por el espacio mismo, está construido desde alguno de los múltiples discursos que han formulado los habitantes a partir de la historia colectiva fundacional. Es decir, el imaginario de la unidad habita en el discurso sobre la resistencia, frente a la ineficacia institucional para resolver adecuadamente los conflictos cotidianos. Aún más, la segmentación de esta unidad en dos secciones divide de manera continua y diversa a los habitantes a partir de un proceso de adscripciones y categorizaciones excluyentes.

En el caso de *Iztacalco*, los procesos de identificación con el espacio poseen una escala local: frente a la inmensa fragmentación y segmentación de la unidad, lo inmediato es apropiable simbólicamente como áreas, secciones o colores, entre otros elementos. El complejo mundo de la vida cotidiana, en un ámbito de las dimensiones que tiene ésta, es ocasión imprescindible para desarrollar rutinas de comportamiento sumamente interesantes: la *mirada*, por ejemplo, como el origen de un proceso de diferenciación y establecimiento de distancias que, en todo caso, expresa una construcción de patrones de comparación social que diversifica aún más la experiencia de habitar en un mundo arquitectónico totalmente cerrado. Así, el ámbito inmediato de pertenencia es la vivienda multifamiliar o la sección: las formas sociales de convivencia han construido un espacio social intenso recortado del resto del conjunto, particularmente en el caso de los jóvenes y las mujeres.

Esta ausencia de identidades grupales con un referente espacial amplio participa del mismo ánimo que ha dificultado la organización vecinal en la unidad *Iztacalco*: las fronteras simbólicas operan igualmente sobre los otros habitantes, así, el contacto con

residentes de distinto edifico o sección se hace a partir de distancias ya existentes y reconocibles en el espacio físico. En el caso de *Federación Ecatepec*, la organización se genera a partir de las historias fundacionales del mismo y de un contacto cotidiano entre habitantes que permite abatir distancias sociales. En consecuencia, la *memoria* asociada al proceso de identificación con el entorno desempeña un papel fundamental al ser el elemento distintivo de la referencia al lugar. Es decir, la evocación de las unidades como lugares propios y colectivos se ubica, por un lado, en la ausencia del lago como símbolo de un espacio habitable (Iztacalco) y la Plaza Cívica vacía (Ecatepec) y, por el otro, en la superación de la violencia de bandas juveniles (Iztacalco) y la recuperación de la memoria fundacional (Ecatepec). De esta forma, las huellas de identidad en estos conjuntos se ubican en el pasado: como nostalgia o como reivindicación.

3. El modelo de investigación puesto en marcha se enfrentó al reto de la segmentación social y espacial en las unidades de la siguiente forma: una alternativa consistía en realizar observaciones continuas y particulares de andadores o secciones en términos de la reconstrucción de la significatividad de los comportamientos y símbolos que ahí se plasman; otra alternativa consistía en mantener un equilibrio necesario entre las categorías de estudio y su aplicación en términos de las dimensiones geográficas en las unidades estudiadas. La ruta final consistió en mantener ambos niveles de análisis: uno que podríamos caracterizar como el relativo al *imaginario urbano de la unidad* (la manera de simbolizar el lugar), y el otro establecido a partir de *experiencias particulares* de los habitantes.

Mediante esta articulación se pueden contrastar, por ejemplo, las distintas dinámicas de la *hiperpersonalización del espacio inmediato* en las unidades habitacionales estudiadas como una estrategia para acercar el espacio público a una estética doméstica.

En esa dirección resulta especialmente relevante que el diseño físico de los conjuntos no haya propiciado una lectura afectiva por parte de sus habitantes que redunde en conformación de identidades amplias.

Tal como ya hemos visto en los dos casos de estudio, los lugares más importantes en términos emblemáticos y de uso fueron

espacios vacíos: un lago ausente y una plaza degradada. Esto revela la necesidad de considerar en el diseño de nuevos conjuntos habitacionales la cultura espacial de los habitantes potenciales, en donde debería ocupar un lugar preponderante un diseño que permita la legibilidad afectiva del espacio, y la construcción de espacios que por su diseño y uso se conviertan en marcas de identidad (plazas, esculturas). Un espacio nuevo no representa *per se* un cambio de los patrones de ocupación del espacio, sino un conflicto entre hábitos culturales y propuestas arquitectónicas, que usualmente se resuelve de manera individual y apelando a una estética popular (capillas, tendederos, canchas de futbol dibujadas en estacionamientos, etcétera).

De ahí la afirmación de que los proyectos habitacionales de esta envergadura no han sido sensibles a la cultura espacial que, de una forma u otra, es propiedad y recurso simbólico de los habitantes potenciales. Los tipos de uso y los usuarios de los diferentes espacios establecidos por el diseño de las unidades revelan, a su vez, estrategias de apropiación espacial que se integran desde la experiencia del habitar mismo de cara a múltiples necesidades cotidianas: transporte y vialidad para la comunicación con lugares de recreo, trabajo o abasto; la delimitación de la seguridad personal o colectiva como definición de *permisividades de trayectos peatonales o vehiculares*; la construcción de límites imaginarios para legitimar las diferentes actividades que se puedan desarrollar en los espacios internos de la unidad.

4. Las culturas espaciales están enraizadas en la memoria colectiva del habitante, independientemente del lugar de arraigo de su vivienda. La unidad sociotemporal de estas culturas espaciales es sumamente compleja pero, curiosamente, aunque con formas diferenciadas de expresión, un elemento común a los dos conjuntos habitacionales estudiados es que el *vecindario o barrio* sea punto de comparación.

En *Iztacalco*, es lugar común referirse a los multifamiliares como "vecindades paradas" que contrastan con las zonas de "penthouses" ubicadas en la misma unidad. Con este reconocimiento se hace referencia al diseño arquitectónico, no a la apropiación por parte de los habitantes.

Para los habitantes de *Federación Ecatepec*, la experiencia fren-

te al vecindario hace referencia más bien a la historia acumulada por los habitantes que demuestran su pertenencia a la "cultura vecinal" por medio de hábitos expresados en fachadas, jardines, espacios interiores, rutinas de comportamiento en los espacios públicos, etcétera.

En suma, las formas híbridas de ocupación socioespacial no están derivadas de los proyectos habitacionales, sino que se suman a las partes constitutivas de la cultura original de los residentes, y con ello aglutinan y condensan la dimensión simbólica de los espacios.

Así, un tema relevante que se documenta en la investigación es el de las frágiles fronteras entre lo público y lo privado en los conjuntos habitacionales. Si bien resulta claro que la vivienda es el espacio privado por excelencia, las transformaciones que se realizan en ésta, exceden en múltiples ocasiones, sus límites físicos: jardineras, bardeados en áreas abiertas, tendederos en árboles, etc. Por otra parte, los estacionamientos han sido convertidos en extensión de la vivienda por medio de las jaulas para autos. Esto señala una continua pugna por el espacio, que es fuente de conflictos en estacionamientos, o bien de exclusión en espacios abiertos. Igualmente ha redundado en una configuración aleatoria del espacio en donde conviven andadores estrechos, basura acumulada en tierra de nadie, pintura en ciertas fachadas y en otras no.

Por ello se constata que la cultura espacial de vecindario se presenta totalmente alejada, e incluso excluyente, de lo que prodríamos llamar *cultura de vecino*, es decir, proceso de identificación que surge al compartir límites físicos de separación, o al compartir fronteras de diferenciación, al tener presente siempre el encuentro frecuente con "el de al lado" en las zonas de transición, o al tener que realizar pagos o trámites en común. De forma singular, tal cultura espacial de la vecindad, más que propiciar el establecimiento de redes sociales sólidas, las anula: esto es totalmente revelador de los vínculos estrechos entre espacio, comportamiento e historia colectiva.

5. La experiencia de vivir en unidades Infonavit está llena de valoraciones negativas en torno a problemas como los de mantenimiento (entendido como la dificultad de obtener una interlocu-

ción con autoridades a partir de un núcleo organizativo local) y seguridad (como falta de control cotidiano sobre el espacio y condensación de las distancias sociales).

a) En *Iztacalco* es prácticamente imposible organizarse. Ni siquiera desde su célula básica que son los 10 departamentos definidos por su acceso común en la zona de multifamiliares. Las organizaciones informales parecen tener el mismo reconocimiento que la organización formal que, en todo sentido, es visualizada como clientelar y patrimonialista.

b) *Federación Ecatepec* es importante por los rasgos distintivos de la historia colectiva de su organización, que permite el trabajo en común y la creación de normas sobre el mantenimiento. Del mismo modo, las inundaciones que han sufrido plantearon soluciones colectivas asumidas y puestas en marcha por el sindicato.

6. Los procesos de conformación de identidades estudiados en ambas unidades son prácticamente los mismos. Aún más, es posible concluir que a partir de la experiencia urbana se consolida la tesis de que el soporte básico de la identidad social posee rasgos espaciales determinantes: la identidad social es el conjunto de espacios que se han acumulado en las historias colectivas. Las identidades frente al espacio se han consolidado desde las actividades realizadas en ellos, y no de manera determinante a partir de su forma o características físicas. En ambas unidades, los espacios emblemáticos son superficies vacías: sea el lago de *Iztacalco*, covertido en explanada asfaltada, o la plaza central de *Federación Ecatepec*, como frontera divisoria entre secciones.

7. Por último, las tendencias intensivas o no en el uso de los espacios internos de las unidades habitacionales son de gran utilidad para valorar la representación y apropiación que los residentes hacen de su propio hábitat. Sea dentro de la unidad y en compañía de dos o más personas, o fuera y dentro en horas de paso definido, etc., esta forma de estudio es capaz de mostrar el espacio habitacional en términos de forma de ocupación y, al vincularse éstos con el diseño arquitectónico, aparecen dinámicas de transformación socioespacial que, si se estudiasen de otra manera, permanecerían prácticamente inéditas. Es factible apreciar en ambos casos de estudio que la dimensión de la seguridad es ya parte inseparable de la valoración y uso de los espacios.

CONCLUSIONES GENERALES

MARTHA SCHTEINGART
BORIS GRAIZBORD

Comenzaremos por retomar las conclusiones más importantes que han ido surgiendo a lo largo de los diferentes capítulos de este trabajo, para luego presentar algunas reflexiones finales que nos permitan, de alguna manera, trascender los análisis de caso para pasar a un nivel de mayor generalización sobre el tema de los conjuntos habitacionales, sus éxitos y sus fracasos.

En la primera parte de este estudio hemos analizado algunos aspectos relevantes de la acción del Infonavit, poniendo de relieve lo acontecido en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, ya que es en ésta donde se ubican los conjuntos habitacionales que han sido motivo de nuestra investigación. A partir de ese estudio vale la pena destacar que, en sus 21 años de actuación, el Infonavit financió casi 40% de todas las viviendas concluidas en el país por diferentes organismos del Estado mexicano y que, además, al comparar los cambios que han tenido lugar en el Instituto a lo largo de los tres periodos en los que se ha evaluado su acción, hemos visto que ellos también son aplicables a otros organismos habitacionales y, en general, al conjunto de las políticas de vivienda del Estado en México. Esos cambios han coincidido con las diferentes coyunturas económicas del país, incluyendo aspectos como la inflación, las tasas de interés y la concepción prevaleciente en cuanto a la función que debe cumplir el Estado, particularmente en lo que se refiere a las políticas sociales, subsidios a las clases más desprotegidas, etcétera.

El financiamiento del Infonavit se ha caracterizado por el alto subsidio a los derechohabientes beneficiados y por el bajo nivel

de recuperación de las inversiones. Se calculó que en el primer periodo (1973-1977) sólo se recuperaba 18.5% del valor de los créditos, y 12.7% en los años ochenta; mientras que ya para 1992, después de las modificaciones introducidas en 1987, esa recuperación alcanzó 53%. Las últimas modificaciones de 1992 estarían dirigidas a conseguir una recuperación de 100% del valor real de los créditos, con las posibles repercusiones sobre los estratos más pobres de los trabajadores del país. Si bien las condiciones crediticias del Instituto tardaron mucho en modificarse, sobre todo durante los años de alta inflación en los ochenta, también es cierto que la acción del Infonavit tuvo un efecto compensatorio de las condiciones adversas de la economía para aquellos que se beneficiaron con los créditos de la institución.

Es importante destacar que las conclusiones referidas a los financiamientos del Infonavit, vistos en el contexto económico del país, ponen énfasis en la necesidad de que el Instituto busque la máxima recuperación financiera; pero tomando en cuenta las condiciones económicas de los derechohabientes, sobre todo los de menores ingresos. Para ello se recomienda pensar en la posibilidad de establecer políticas diferenciadas para la asignación de créditos subsidiados a los cajones salariales más bajos, los cuales quizás podrían ir desapareciendo cuando las condiciones de los salarios mejoren en el país.

En cuanto a los aspectos cuantitativos de las acciones del Infonavit, en el país y en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), se ha señalado que ellas no muestran las mismas tendencias, como consecuencia de las políticas de descentralización aplicadas. Así, las tendencias en la citada ZMCM han sido más bien declinantes, al mismo tiempo que aumentaron para el país en su conjunto. Ello también se expresa en el hecho de que, mientras en la etapa 1973-1981 alrededor de 23% de las viviendas terminadas se concentraban en la ZMCM, esa proporción bajó a 8.9% en la segunda, 1982-1987, y a 9.6% en la tercera, 1988-1993. Asimismo, el promedio anual de viviendas producidas en la ZMCM pasó de 5 925 en la primera etapa, a 6 276 en la última, al tiempo que la producción nacional pasó de un promedio anual de 26 741 viviendas en lo primeros años a 61 953 en los años más recientes, llegando así a más que duplicarse. Al comparar las inversiones

con las viviendas producidas, sobre todo en la línea I, los análisis revelan que las primeras crecieron menos que las segundas, lo cual denota un esfuerzo por aumentar la producción racionalizando la inversión. Ello se ha logrado, en parte, al disminuir en la práctica la superficie y acabados de las viviendas, a pesar de que las normas de vivienda y diseño urbano, publicadas en 1981, no han variado oficialmente. El análisis de las superficies construidas de las viviendas revela un descenso de 5 m^2 aproximadamente, al pasar de una etapa a otra.

Esta primera parte culminó con el análisis global de los conjuntos habitacionales construidos por el Infonavit en la ZMCM, para ubicar luego a los conjuntos seleccionados para este estudio, en el contexto metropolitano. Vale la pena resaltar que el Infonavit ha desarrollado el mayor número de conjuntos habitacionales en el país, por lo cual su experiencia es muy rica, tanto en lo que se refiere a tipos de organización espacial, tamaño, localización en diferentes rangos de ciudades de la república mexicana, tipos de población atendida, etc. Por supuesto que a lo largo de este trabajo no hemos podido analizar esa amplia experiencia, ya que éste se refiere sólo a la ZMCM, en la cual la relación de los conjuntos con su entorno tiene seguramente características particulares, entre otras cosas por el gran tamaño de la metrópoli.

En el análisis de los conjuntos de la ZMCM hemos podido observar que el Instituto dirigió su acción, en la primera etapa, hacia el Distrito Federal y, en las siguientes, hacia los municipios conurbados del Estado de México, sobretodo hacia los más periféricos, en los últimos años. Asimismo, se ha tendido a promover conjuntos más pequeños; ya no se han vuelto a realizar en los años más recientes grandes planes maestros como El Rosario, Culhuacán, Cuautitlán Izcalli, ni se repitió una compra tan cuantiosa de tierra. Después del primer periodo se ha notado una gran proliferación de promociones sindicales y de conjuntos compuestos por una multiplicidad de pequeñas promociones, lo cual contrasta con lo ocurrido durante los primeros años de acción del Infonavit.

Las viviendas se han concentrado, dentro del D.F., en Coyoacán, Azcapotzalco, Iztapalapa y Gustavo Madero, mientras en el Estado de México destacan los municipios de Cuautitlán Izcalli,

Ecatepec, Coacalco, y más recientemente Tultitlán y Tultepec. Es interesante destacar que varios de los conjuntos seleccionados para nuestro estudio se ubican justamente en las zonas de mayor concentración de operaciones del Instituto (Ecatepec, Cuautitlán Izcalli e Iztacalco).

Las conclusiones más importantes de la *segunda parte del estudio* (basada en la encuesta aplicada en 382 viviendas) se refieren principalmente al perfil demográfico y socio-económico de los hogares que habitan los conjuntos, a las mejoras que han debido introducir en las mismas y al grado de satisfacción expresado con respecto a los diferentes elementos que constituyen estos espacios habitacionales. Los resultados de la investigación muestran diferencias importantes entre los conjuntos, sobre todo entre los que se ubican en el Distrito Federal y los que se seleccionaron en el Estado de México.

En general, la población de los conjuntos más recientes (particularmente San Pablo Tultepec) es más joven, más "vieja" la de los conjuntos más antiguos (como Iztacalco), donde además aumentan mucho las familias extensas, con hijos casados; es decir que se ha encontrado una relación entre la etapa del ciclo familiar y la edad del conjunto, relación que resulta más clara en los conjuntos que presentan situaciones extremas en estos aspectos: Iztacalco y San Pablo Tultepec. Es sobre todo en San Pablo donde predominan los hijos en edad escolar y donde el jefe de familia es el único que percibe ingresos. Con excepción nuevamente de San Pablo e Iztacalco, existe en los conjuntos estudiados menor proporción de niños pequeños y de personas de más de 60 años que en sus respectivas delegaciones o municipios de la Zona Metropolitana, según los datos del Censo de Población de 1990. Si bien los hogares nucleares de cuatro miembros constituyen la mayoría en todos los conjuntos, se han encontrado también algunas viviendas hacinadas, con familias extensas y hasta 10 personas conviviendo en un espacio limitado.

Con relación a los ingresos de los hogares, también se han observado diferencias notables; mientras en Tenorios el ingreso percápita promedio es de $830 mensuales, en el caso de San Pablo se reduce a $299, es decir, a cerca de la tercera parte. Asimismo, la mayoría de los hogares de los conjuntos (con la excep-

ción de Tenorios) tienen un ingreso percápita igual o menor al costo de una canasta normativa de satisfactores esenciales (de $417, que marca la línea de pobreza). Entonces, dejando de lado a Tenorios, la proporción de hogares que se encuentran debajo de la línea de pobreza es bastante alto, y oscila entre 45% en Santa Fe y 72% en Federación Ecatepec. Si comparamos los niveles promedio de ingreso en los conjuntos y en sus respectivas delegaciones y municipios, se puede concluir que sólo Tenorios y Santa Fe están en mejores condiciones que sus unidades administrativas respectivas, mientras que en los demás casos la situación de los ingresos de los hogares son más desfavorables para los conjuntos.

La ocupación en el sector industrial tiene un peso importante en los conjuntos del Estado de México, mientras que las referidas a los servicios y el terciario en general son dominantes en los del Distrito Federal, donde las actividades administrativas y de control, así como las actividades intelectuales, absorben los mayores porcentajes. No obstante, las proporciones de personas ocupadas en el sector terciario son un poco mayores en los conjuntos que en las respectivas delegaciones y municipios, con excepción del caso de Federación Ecatepec, que presenta la más alta proporción de trabajadores de la industria, mayor que la del municipio de Ecatepec. Las personas que tienen ocupaciones a nivel directivo abundan en Tenorios (donde tienen mayor peso que en la delegación Tlalpan), coincidiendo justamente con los niveles de ingreso más altos ya señalados.

La mayoría de las cónyuges no tienen un trabajo remunerado fuera del hogar, y en gran parte de los conjuntos existen altos porcientos de adolescentes y jóvenes que no estudian.

Al analizar de qué tipo de colonias o viviendas provenían las familias encuestadas, se conoció que la mayor parte de ellas habitaban colonias regulares antes de tener acceso a los conjuntos del Infonavit, y sólo entre 13 y 19% vivían en asentamientos irregulares (las que procedían de vecindades ascendían a 20%). El acceso a una vivienda propia y de mayor tamaño parece explicar en gran medida la búsqueda de un crédito del Instituto, en cuyos conjuntos habitacionales ya no existen, por ejemplo, las viviendas de un solo cuarto. Asimismo, resulta claro que las familias consideran a

la vivienda obtenida como un *patrimonio*, conseguido gracias a su condición de derechohabientes del Infonavit.

En general, los resultados de la encuesta han mostrado que una alta proporción de viviendas entregadas ha tenido defectos de construcción y poco control de calidad, siendo lo más común la presencia de humedad, cuarteaduras en los muros, falta de accesorios y problemas en las instalaciones eléctricas. Un porcentaje relativamente importante de hogares que reclamaron al Infonavit o a la constructora las reparaciones necesarias no recibieron atención a su reclamo, y entonces algunos tuvieron que hacerse cargo de las reparaciones o bien no resolvieron sus problemas. Lógicamente, el porcentaje de hogares que realizaron mejoras en las viviendas (como resane y pintura de muros, arreglos de plomería, cambio de muebles de baño) ha sido mayor entre quienes tienen más altos ingresos y pueden acceder a una canasta normativa de satisfactores esenciales.

En lo que se refiere a la satisfacción expresada por la población con respecto a diferentes aspectos de la vivienda o los conjuntos, se ha podido notar, en concordancia con los resultados de otros estudios (expuestos en la introducción de este libro) que en general las familias muestran mayor satisfacción con la vivienda misma que con los espacios colectivos y la vida comunitaria en los conjuntos. Como también se señaló en la introducción, la satisfacción es mayor cuando las familias provienen de viviendas más precarias, ya que en estos casos es más clara la mejoría experimentada al habitar los conjuntos de Infonavit. También se ha observado una relación de la satisfacción con los niveles de ingreso de las familias: cuanto mayores son esos niveles de ingreso menor es la satisfacción que han manifestado los entrevistados y ello tiene que ver, como también se mencionó en la revisión de la literatura sobre el tema, con las mayores expectativas de la familias y sus posibles alternativas residenciales.

De cualquier manera, al hacer referencia a la cuestión de la satisfacción de la población en los conjuntos, sería importante comparar nuestros resultados con los de estudios sobre otros tipos de hábitat urbanos (barrios populares, vecindades, asentamientos irregulares, etc.), para comprobar si los rechazos o malestares encontrados son exclusivos de conjuntos habitacionales o también

se presentan en barrios no planeados de las ciudades, incluso aquellos en los que residen las clases media y alta urbanas.

Un aspecto que debería investigarse más a fondo es el que tiene que ver con el tema de la seguridad en los conjuntos. Las respuestas parecen a veces contradictorias, quizás porque el concepto de seguridad no se ha aclarado convenientemente y se ha prestado a que la población estudiada le asigne diferentes significados.

Se ha mencionado insistentemente, y así lo creíamos al principio, que lo más probable era no encontrar una elevada proporción de acreditados originales del Infonavit. Se razonaba que, por intereses personales, cambios en el ciclo de vida, despidos, cambio de lugar de trabajo, migración (debida a la crisis económica sufrida durante los años ochenta por los trabajadores), etc., los propietarios originales hubieran rentado o vendido la vivienda que obtuvieron ventajosamente subsidiada. Para despejar esta incógnita, o bien rechazar nuestra hipótesis, procedimos a cotejar la información que se obtuvo de la encuesta, referente al propietario de la vivienda, y el listado de acreditados proporcionado por el Infonavit para los seis conjuntos de la muestra.

Con el propósito de evaluar, por un lado, el nivel de movilidad de la población original y, por lo tanto, la circulación (o mercadeo) de viviendas subsidiadas y, por el otro, la veracidad de las respuestas de los entrevistados, se procedió a revisar si el nombre del propietario de la vivienda captado en la entrevista sigue siendo el mismo que aparece en el listado que proporcionó el Infonavit de sus acreditados originales.[1] Los resultados señalan que todos aquellos que rentan proporcionaron el nombre correcto del propietario original, y únicamente 14% de los que manifestaron haberla comprado al Infonavit, proporcionaron un nombre dife-

[1] Esto se hizo de la siguiente manera: primero, se seleccionó aleatoriamente 10% de las 382 encuestas levantadas en los seis conjuntos; segundo, esta muestra se estratificó según la proporción que arrojó la encuesta sobre la forma de acceso a la vivienda: rentada (8%), comprada a particular (16%) y comprada al Infonavit (76%), de tal manera que la primera quedó representada por 3, la segunda por 6 y la tercera por 29 de las 38 cédulas seleccionadas; por último, se procedió a corroborar que el nombre que apareció en cada una de las cédulas seleccionadas correspondiera al que aparece en el listado de acreditados.

rente al que aparece registrado como acreditado de la vivienda correspondiente. Por fin, cinco de los seis que compraron su vivienda a un particular dieron un nombre del propietario que no correspondió al de la fuente original. Si consideramos el total de las respuestas, en 80% de ellas el nombre correspondió al del primer propietario o acreditado. Por otra parte, la encuesta mostró que los porcentajes de personas que adquirieron su vivienda a particulares fueron muy bajos, sobre todo en el Estado de México, y que con la excepción de San Pablo Tultepec, las familias que rentan su vivienda representan menos de 10% del total. De esta manera, *puede afirmarse que los conjuntos del Infonavit no constituyen un mercado importante de viviendas con una fuerte dinámica en la compra y venta residencial, ni presentan tampoco una elevada oferta de vivienda en renta.* Asimismo, se infiere la veracidad y confiabilidad de las respuestas obtenidas por la encuesta, y se comprueba la relativa estabilidad y permanencia de las familias acreditadas originales en sus viviendas y, por tanto, el valor real que para ellas tiene su propiedad, no tanto como inversión, sino como patrimonio y lugar o ámbito de convivencia familiar.

En la *tercera parte* de este trabajo, al analizar los problemas de gestión que se enfrentan en los conjuntos, quedó claro que aquéllos se relacionan, no sólo con cuestiones de la organización vecinal, características y condiciones específicas de las viviendas, o bien con la situación económica y sociodemográfica de la población. Los problemas también surgen a partir de algunas decisiones que se toman para construir esos conjuntos, como su escala, el terreno y el medio circundante. Sin embargo, es razonable preguntarse si el estatuto jurídico-administrativo (propiedad privada, condómina) limita la gestión de los vecinos en lo que toca a los servicios públicos y a mantener los espacios comunes en un estado aceptable y apropiado. No es claro, en efecto, en qué momento las responsabilidades y obligaciones de la autoridad local —llámese delegación en el Distrito Federal o municipio en el Estado de México— se asumen plenamente.

Como se ha visto, los residentes aprovechan su ubicación espacial cercana a los equipamientos públicos o colectivos para obtener ventajas —instalando comercios— o bien apropiándose y privatizando espacios comunes —jardines, cajones de estacionamiento,

áreas libres. Por otra parte, es usual la práctica de esquivar o desatenderse de obligaciones —como el aporte de 1%— y hacer uso indebido de servicios cuyo aprovechamiento no está adecuadamente definido: sistemas de almacenamiento y bombeo de agua, mantenimiento de jardines, plazas y mobiliario urbano. Sin embargo, también aparecen prácticas de asociación informal entre vecinos para remediar la poca o nula atención (y administración) de tales equipamientos.

La oferta y dotación de bienes y servicios públicos, como escuelas, clínicas, seguridad pública, recolección de basura y transporte público, entre otros, mejora la calidad de vida y las condiciones de bienestar de los residentes; en otras palabras, eleva el ingreso real de los individuos y de sus familias. La presencia de equipamiento educativo en el interior de una unidad habitacional permite aumentar la asistencia a la escuela y el nivel educativo de la población infantil y juvenil del conjunto. Por el contrario, la ausencia de algunos de estos servicios se encuentra en el origen de conflictos y fracasos acontecidos durante muchos años en algunas de las unidades habitacionales estudiadas.

Las formas de organización vecinal, con el propósito de enfrentar la gestión del patrimonio colectivo (conjunto) son diversas y responden, quizás, a la situación poco clara, pero también diversa, de los estatutos jurídicos de las unidades habitacionales. A esa diversidad de organizaciones contribuyen los atributos físicos (terreno, tamaño, diseño) y sociales (ingreso, escolaridad, estructura por edades y ocupación) de los conjuntos. Así, en un conjunto cuya población tiene ingresos promedio elevados, alto nivel de escolaridad, etc., se propician arreglos específicos para la gestión de un edificio o grupos de edificios y una fórmula condominial (Tenorios I y II). En un conjunto grande, heterogéneo, cuya población tiene bajos ingresos promedio y una estructura ocupacional diversificada, operan simultáneamente diferentes modelos de organización vecinal, aunque puede predominar la colaboración municipal o las juntas de vecinos con arreglos y comunicación estrecha con las autoridades delegacionales o del Distrito Federal, dependiendo del carácter de la promoción, de la presencia de un líder político, o bien de la paciencia o la capacidad de los residentes para mantenerse organizados.

Otro problema que se ha señalado se relaciona con los recursos. No es posible que el mecanismo basado en la recaudación de 1% del salario de los acreditados opere efectivamente y sustituya una cooperación voluntaria, y tampoco pueden preverse o impedirse las malas administraciones. Pero también es cierto que ese tipo de cooperación deja de servir toda vez que los derechohabientes y acreditados originales pierden su trabajo, terminan de pagar el crédito o muestran desconfianza en la administración. No menos problemáticas son, tanto la tendencia natural a acrecentar el costo de mantenimiento y reposición conforme la unidad y las instalaciones y equipos se hacen más viejos, como la reducción gradual y, al parecer, ahora abrupta, del subsidio al costo de los servicios (incluyendo agua, electricidad y probablemente recolección de basura) en el Distrito Federal y en los municipios metropolitanos del Estado de México, que harán cada vez más onerosos los montos de mantenimiento, así como las tarifas de los servicios públicos.

¿Veremos en algunos casos aportaciones en especie o trabajo de los vecinos, es decir, formas de cooperación inéditas en este tipo de habitat urbano? ¿Por iniciativa de quién podrían darse estas nuevas formas? ¿Qué nivel de politización es necesario para inducir la participación y organización colectiva en los conjuntos? ¿Qué papel deberán desempeñar instituciones públicas encargadas de atender estos problemas?

Una consideración que se desprende de la investigación sobre las formas organizativas de los residentes de los conjuntos es que se requiere claridad y definición jurídica y funcional para distribuir responsabilidades, obligaciones y competencias entre los órganos de la administración pública local y los habitantes de las unidades habitacionales.

El estudio muestra que esa relación se ha caracterizado por una enorme dificultad para que la gestión vecinal enfrente de manera autónoma la conservación y mantenimiento de los bienes con los que se ha dotado a la unidad; por otra parte, las autoridades locales manipulan la relación con la unidad pues, si bien la infraestructura y equipamiento constituyen una inversión que no ha costado nada al gobierno local, en ocasiones no asumen su responsabilidad de sufragar los gastos de mantenimiento y conservación

necesarios para prestar adecuadamente los servicios que son y deben ser públicos. Sin embargo, también hay que reconocer que los propios residentes no han asumido todas las obligaciones derivadas de su papel de propietarios.

El estudio realizado en dos conjuntos habitacionales del Infonavit, que se presenta en la *cuarta parte*, permite generar conclusiones de carácter general sobre la relación que existe entre el diseño o la escala del conjunto y las experiencias y vivencias cotidianas de sus habitantes.

Un primer punto de reflexión es, sin duda, el tamaño del conjunto. La investigación ha documentado el proceso de fragmentación del espacio habitado en términos simbólicos y ha mostrado que la escala tiene incidencia sólo sobre el tipo y multiplicidad de fragmentaciones puestas en escena, pero no en el proceso mismo.

Las múltiples referencias recogidas en la unidad Iztacalco hacia "los del otro lado, pasando Raíz del Agua", respecto de las bandas de jóvenes de ciertas secciones, o sobre la seguridad o inseguridad de ciertos andadores y secciones, ponen en evidencia la gran cantidad de valoraciones conferidas a distintas áreas por diferentes grupos de habitantes. En el conjunto Federación Ecatepec (de escala mucho menor a la de Iztacalco) se encuentra el mismo proceso de diferenciación, aunque más bien a partir de la adscripción laboral y de cuidado de áreas comunes.

Un efecto relevante de la fragmentación simbólica del espacio lo constituyen la segmentación y jerarquización de los referentes territoriales que constituyen las identidades grupales dentro de los conjuntos habitacionales: las formas sociales de convivencia han construido un espacio social intenso recortado del resto del conjunto, particularmente en el caso de los jóvenes y las mujeres.

La ausencia de identidades grupales con un referente espacial amplio ha dificultado la organización vecinal en la unidad Iztacalco: las fronteras simbólicas labradas sobre el espacio operan igualmente sobre los otros habitantes. Así, el contacto con residentes de distintos edificios o secciones se hace a partir de distancias ya existentes y reconocibles en el espacio físico. En el caso del conjunto Federación Ecatepec, por el contrario, la organización se genera a partir de las historias fundacionales del mis-

mo, y de un contacto cotidiano entre habitantes que permite abatir distancias físicas y sociales.

También se documenta en el estudio que el diseño físico de los conjuntos no ha propiciado una lectura afectiva por parte de sus habitantes, que redunde en la conformación de identidades amplias y que además existen frágiles fronteras entre lo público y lo privado en esos conjuntos habitacionales. Si bien resulta claro que la vivienda es el espacio privado por excelencia, las transformaciones que se realizan en ella, en múltiples ocasiones exceden sus límites físicos lo cual expresa una continua pugna por el espacio, que es fuente de conflictos, sobre todo en lo que se refiere a la utilización de los espacios abiertos.

A partir de las conclusiones más importantes de las diferentes partes de este libro, podemos afirmar que la acción habitacional del Infonavit en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México ha sido muy importante para ofrecer una vivienda aceptable a muchas familias de trabajadores, cuyos bajos ingresos no le hubieran permitido tener acceso a viviendas ofrecidas por el mercado; la satisfacción con su vivienda, que en general han expresado las familias entrevistadas en los diferentes conjuntos, la mejoría que ha experimentado una gran parte de ellas, con respecto a su vivienda anterior, así como el hecho que la mayoría de los hogares tiene bajos ingresos (incluso menores que los que se presentan en las zonas de la ciudad donde están ubicados) constituyen elementos importantes que apoyan la reflexión a que nos ha llevado nuestra investigación. Si bien existen algunos conjuntos (como el caso de Tenorios) donde habitan sectores de clase media acomodada, es indudable que el Infonavit ha colaborado para que muchas familias obreras o de trabajadores de bajos ingresos disfrutaran de una vivienda en propiedad, de un patrimonio valorado positivamente por las mismas. En este sentido, hemos expresado una cierta preocupación por las reformas recientes del Instituto, por medio de las cuales se está restringiendo el acceso a una vivienda a las familias de trabajadores de menores ingresos.

Sin embargo, como se ha mostrado en las diferentes partes del libro, pero sobre todo en las dos últimas, aparecen una infinidad de problemas en los conjuntos, sus espacios comunes y equipamientos colectivos, así como en la convivencia entre vecinos.

Ellos están relacionados, en parte, con las inadecuadas formas de gestión y con las relaciones entre organizaciones de vecinos y autoridades locales, pero también con las culturas espaciales, las fronteras entre lo público y lo privado y los procesos de conformación de identidades en "unidades habitacionales", que en realidad no son tales, sobre todo en los conjuntos más grandes.

Esperamos que los análisis que aquí se presentan puedan ayudar a que los planificadores y diseñadores de estas formas colectivas de habitat urbano tomen en consideración la gran complejidad que entraña crear un hábitat nuevo, que como ya señalamos en la introducción de este libro, ha sido objeto de reiteradas críticas en diferentes países y momentos del desarrollo moderno de las ciudades. Consideramos que evaluaciones como las que aquí presentamos deberían llevarse a cabo con mucho mayor frecuencia, para orientar las acciones habitacionales tanto del sector público como del privado.

Sin embargo, es probable que los problemas y los rasgos sobresalientes que caracterizan a estos conjuntos y sus residentes no sean los mismos en otros conjuntos que el Infonavit ha producido en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, y menos en el país. Por otro lado, como dijimos al inicio, queda la incógnita de si las dificultades que enfrentan los habitantes de estos conjuntos son o no exclusivas de ellos, y si otros habitantes metropolitanos menos o más privilegiados también los enfrentan. Ambas cuestiones serían, sin duda, objeto de investigación futura.

BIBLIOGRAFÍA

Azuela, A. *La ciudad, la propiedad privada y el derecho*, México, El Colegio de México, 1989.

Bailly, A. S., *La percepción del espacio urbano*, Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local, 1979.

Bailly, J.C., "La ville creuse", *Urbanisme. Le mensuel des acteurs de la ville*, núm. 270, 1994.

Bauer Gerard, *Un urbanisme pour les maisons*, París, INEDIT, 1979.

Bell, M., Smith, G., *Analyzing visual data*, Nembury Park, Saga University Paper Series on Qualitative Research Methods, vol. 24, 1992.

Boltvinik, J., "Satisfacción desigual de las necesidades esenciales en México", en R. Cordera y C. Tello (coords.), *La desigualdad en México*, México, Siglo XXI, 1984.

Bordieu, P., *La fotografía: un arte intermedio*, Barcelona, Gedisa, 1979.

Brolin, B. y J. Zeisel, "Mass Housing: Social Research and Design", en J. Gabree (ed.), *Surviving the city*, Nueva York, Ballantine Books, 1973.

Butler, R. y P. Noisette, *De la cité ouvriere au grand ensemble*, París, Petite Collection Maspero, 1979.

Carr, S., M. Francis, L. Rivlin, y A. Stone, *Public Space*, Nueva York, Cambridge University Press, 1992.

Casanueva, C., *Vivienda y estabilidad política*, México, Diana, 1991.

Catalán Valdés, Rafael, *Las nuevas políticas de vivienda*, México, Fondo de Cultura Económica, 1993.

Centro Impulsor de la Construcción y la Habitación, A.C., *Catálogo Cihac de la Construcción 1993*, México, 1993.

CIDAC, *Vivienda y estabilidad política, alternativas para el futuro*, México, Diana, 1991.

Clark, W.A.V., M.C. Deurloo y F. M. Dieleman, "Housing consumption and residential mobility", *Annals of the Association of American Geographers*, 74 (1984), pp. 29-43.

Coalición Hábitat México, *El derecho a la vivienda adecuada en México*, México, 1994.

Cohen, citado en Mike Brake, *Comparative youth culture. The sociology of youth culture and youth subculture sex and drugsand rock'roll?*, Londres, Routledge and Keagan Paul, 1980.

Comisión Intersecretarial de Planeación, Programación y Financiamiento de la Vivienda, *Estadísticas básicas de vivienda 1973-1980*, México, 1982.

Copevi, *Las políticas habitacionales del estado mexicano*, vol. III, México, 1977.

Coplamar, *Necesidades esenciales en México. Vivienda*, México, Siglo XXI, 1982.

Cortés, F. y R. M. Rubalcava, *Autoexplotación forzada y equidad por empobrecimiento. La distribución del ingreso familiar en México 1977-1984*, Serie Jornadas, México, El Colegio de México, 1991.

Feixas, C., *La ciudad en la antropología mexicana*, Quaderns del Depàrtament de Geografía í História, Lérida, Universitat de Lleida, 1993.

———, *La juventud com a metáfora*, Generalitat de Catalunya, 1993.

Gans, H. "The Human Implications of Current Redevelopment and Relocation Planning", en J. Gabree (ed.), *Surviving the city*, Nueva York, Ballantine Books, 1973.

García, Beatriz y Manuel Perló, "Las políticas habitacionales del sexenio: un balance inicial", en *Habitación*, vols. 2-3, 1981.

Garza, Gustavo y Martha Schteingart, *La acción habitacional del Estado en México*, México, El Colegio de México, 1978.

Giménez, G., "La identidad social o el retorno del sujeto en sociología", versión núm. 2, abril, UAM-Xochimilco, México, 1992b.

———, "Comunidades primordiales y modernización en México", mimeo, octubre, México, 1992.

Goffman, E., *La presentación de la persona en la vida cotidiana*, Buenos Aires, Amorrortu, 1987.

González, Elba y Miguel Hernández, "Caracterización del inventario habitacional y grado de satisfacción de las necesidades de vivienda", *Procesos habitacionales en la Ciudad de México*, México, UAM-SEDUE, 1988.

Graumann, F., "Sobre las identidades múltiples". *Revista Internacional de Ciencias Sociales*, 35 (1983).

Gravano, A., "La identidad barrial como producción ideológica", *Folklore Americano*, Instituto Panamericano de Geografía e Historia, julio-diciembre, 1988, pp. 133-168.

Hannerz, U., *Exploración de la ciudad*, México, Fondo de Cultura Económica, 1986.

INEGI, *Ciudad de México (Área Metropolitana) resultados definitivos: tabulados básicos, XI Censo General de Población y Vivienda, 1990*, Aguascalientes, 1992.

———, *Sistema para la consulta de información censal (Scince), Resultados definitivos, XI Censo General de Población y Vivienda 1990*, Aguascalientes, 1993.

Joseph, I., *El transeúnte y el espacio urbano*, Barcelona, Gedisa, 1988.

Kaes, Rene, *Vivre dans les grands ensembles*, París, Les Editions Ouvrieres, 1963.

Lamy, Bernard, *Les nouveaux ensembles d'habitation et leur environnement*, París, Centre de Sociologie Urbaine, 1971.

Lynch, K., *Planificación del sitio*, Barcelona, Gustavo Gilli, 1982.

Maffesoli, M., *El tiempo de las tribus*, Madrid, Icaria, 1990.

McLeod, P.B. y J.R. Ellis, "Housing consumption over the family life cycle: an empirical analysis", *Urban Studies* 19 (1982), pp. 177-185.

Michel, Marco A. (coord.), *Procesos habitacionales en la Ciudad de México*, México, SEDUE-UAM, 1989.

Michelson, W, "Urban Sociology as an Aid to Urban Physical Development: Some Research Strategies", en J. Gabree (ed.), *Surviving the city*, Nueva York, Ballantine Books, 1973.

Negrete, M.E., B. Graizbord y C. Ruiz, *Población, espacio y medio ambiente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México*, México, El Colegio de México, 1993.

Nivón. E., "El surgimiento de identidades barriales. El caso de Tepito", *Alteridades. Anuario de Antropología*, México, UAM-Iztapalapa, 1989.

Olabuenaga, Ispizúa, *La descodificación de la vida cotidiana*, Bilbao, Universidad de Bilbao, 1989.

Preteceille, Edmond. *La producción de grandes conjuntos en la región de París*, Barcelona, Gustavo Gilli, 1976.

Prost, A., "Fronteras y espacios de lo privado", en A. Prost, y G. Vincent, *La vida privada en el siglo XX*, Madrid, Taurus Ediciones, 1991.

Puebla, C., "El papel del Estado en la producción de vivienda: los casos de Infonavit y Fonhapo", tesis de maestría en desarrollo urbano, México, El Colegio de México (mimeo), 1997.

Reynoso, P., "La emergencia de las sociedades financieras de objeto limitado en México y su participación dentro del sistema financiero mexicano", en Institute for International Research, *Financiamiento inmobiliario*, México, 1994.

Reguillo, R., *En la calle otra vez (las bandas: identidad urbana y usos de la comunicación)*, Guadalajara, ITESO, 1991.

Riaño, Y., "Espacio residencial e identidad social en barrios populares periféricos de Quito, Ecuador", *Vivienda*, 5 (1994).

Rosas, A. y G. Reyes, *Los usos de la identidad barrial*, México, UAM-Iztapalapa, 1993.

Rosow, I. "The Social Effects of the Physical Environment" en J. Gabree

(ed.), *Surviving the city*, Nueva York, Ballantine Books, 1973.
Rybczynski, Witold, *Home. A short history of an idea*, Penguin Books, 1987.
Schteingart, M., *Los productores del espacio habitable. Estado, empresa y sociedad en la ciudad de México*, México, El Colegio de México, 1989.
Schutz, A., *Estudios sobre teoría social*, Buenos Aires, Amorrortu, 1974.
Sedesol, *Estadística de vivienda 1991*, México, Secretaría de Desarrollo Social, 1992.
———, *Estadística de vivienda 1992*, México, Secretaría de Desarrollo Social, 1993.
———, *Programa especial de fomento y desregulación de la vivienda*, México, Secretaría de Desarrollo Social, 1993b.
Sedue, *Estadística de vivienda 1981-1982*, México, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, 1983.
———, *Estadística de vivienda 1983-1988*, México, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, 1989.
———, *Programa Nacional de Vivienda 1990-1994*, México, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, 1990.
———, *Estadística de vivienda 1989*, México, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, 1991.
———, *Estadística de vivienda 1990*, México, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, 1991.
Shelton, John P., "The cost of renting versus owning a home", *Land Economics*, 44 (1968), pp. 59-72.
Silva, A., *Punto de vista ciudadano. Focalización visual y puesta en escena del graffiti*, Bogotá, Caro y Cuervo, 1987.
Simmel, G., *On individuality and social forms*, Chicago, Chicago University Press, 1971.
Sugranyes, Ana (comp.), *Políticas habitacionales y ajuste de las economías en los 80's*, Guatemala, CSUCA-IDESAC-SIAP, 1991.
Villavicencio, Judith y Ana María Durán, "La vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México", *Dinámica urbana y procesos sociopolíticos*, México, UAM-Azcapotzalco, 1993.
Villela, S., "Historia de la antropología visual", *Antropológica*, núm. 3, 1993.
Willmott, P. "Social Research and New Communities", en J. Gabree (ed.), *Surviving the City*, Nueva York, Ballantine Books, 1973.
Zepeda, Pedro y Alejandro Mohar (coords.), *Vivienda para pobladores de bajos ingresos. Políticas e instituciones*, México, El Nacional, 1993.

Publicaciones consultadas del Infonavit:

Agenda estadística, México, 1994.
Ley del Infonavit, México, 1972.
I-XXI Informe Anual de Actividades, México, 1974-1993.
Presupuestos de ingresos y egresos y de gastos de administración, operación y vigilancia para 1977-1992, México, 1977-1992.
Programas de Labores y de Financiamientos para 1974-1993, México, 1974-1993.
Infonavit 15 años, México, 1987.
_____, *Comentarios al sistema de subasta Infonavit*, México, 1993.
_____, *Catálogo de acreditados*, México, 1994.
Infonavit, *Investigación de necesidad y demanda de vivienda*, México, 1979.
Infonavit, *Evaluación social de conjuntos ocupados* (versión preliminar), México, 1985.
_____, *Evaluación social de la organización comunitaria y el mantenimiento en conjuntos habitacionales*, (1a. parte resultados nacionales), México, 1991.
_____, *Alternativas para lograr un mejor funcionamiento del sistema del 1% para administración, operación y mantenimiento de los conjuntos habitacionales financiados por él*, (proyecto), México, 1993.
_____, *Conjuntos habitacionales en el D.F. y municipios conurbados*, México, s/f.
_____, *Relación de publicaciones del Infonavit referentes a Desarrollo Urbano y Vivienda*, México, s/f.

Listados y cuadros:

Infonavit, "Avance del tren de vivienda de 1973 al 31 de diciembre de 1993 para el D.F. y el Estado de México", *Sistema Integral de Información*, México, 1993.
_____, *Créditos ejercidos por cajón salarial de Líneas II y V y totales a nivel nacional y estatal*, México, 1994.
_____, *Créditos ejercidos por cajón salarial para la Línea I* (nivel nacional y estatal), México, 1994.
_____, "Número de acreditados morosos por delegación y rango de omisión bimestral al 17 de enero de 1994", *Sistema Integral de Control de Crédito*, México, 1994.
_____, *Número y monto de créditos ejercidos de Líneas III y IV asignados con ministraciones a nivel nacional*, México, 1994.

_____, "Reporte de vivienda acumulado de enero de 1973 a diciembre de 1993 (D.F., A.M.C.M., Edo. de México y Nacional)", *Sistema Integral de Información*, México, 1994.
_____, *Directorio de representaciones vecinales de las unidades habitacionales financiadas por Infonavit para el D.F.*, México, s/f.
_____, *Identificación de la Representación Vecinal, D.F. y Edo. de México*, México, s/f.
_____, *Listado sobre el 1% cobrado y pendiente de cobrar para el D.F. y Edo. de México*, México, s/f.
_____, *Número de promociones total y parcialmente entregadas, con y sin representación vecinal a nivel nacional*, México, s/f.
_____, *Número de representaciones vecinales de los conjuntos de la muestra*, México, s/f.

Cartografía:

Mapa de localización de los conjuntos seleccionados para la muestra en el Distrito Federal.
Plano 1a y 1b: Tenorios I y II.
Plano 2. Santa Fe.
Plano 3. Iztacalco.
Plano 4. San Pablo Tultepec.
Plano 5. Valle de la Hacienda.
Plano 6. Federación Ecatepec.

ANEXOS

Anexo 1
Muestra de viviendas. Encuesta a los conjuntos habitacionales del Infonavit*

El principal objetivo de la encuesta es llevar a cabo un análisis de asociación en cada uno de los seis *conjuntos* o *unidades* habitacionales bajo estudio.

Cada conjunto es un conglomerado que, para propósitos de la selección de residentes, se estratificará por medio del indicador *tipo de vivienda* que se supone relacionado, tanto con el nivel socioeconómico de los hogares, como con algunas percepciones y rasgos demográficos de sus miembros.

La característica central para el análisis de contingencia será entonces el *tipo de vivienda*, que puede tener cinco categorías: unifamiliar, dúplex, tríplex, multifamiliar chico y multifamiliar grande. Sin embargo, por la presencia que tienen estos tipos en los seis conjuntos seleccionados los agrupamos en dos: *multifamiliar* (chico y grande) y *no-multifamiliar* (incluye los otros tres).[1]

La determinación del tamaño de muestra necesario para el análisis de contingencia[2] que persigue el estudio nos llevó a proponer un conjunto de viviendas que garantice la aplicación de este modelo para contrastar hipótesis de asociación multivariadas y permitir inferencias para el conjunto y sus residentes.

El número mínimo de casos que se recomienda para este tipo de análisis es:

$$n = (e)\,(j^k)\,(c)$$

Donde:

- e = estratos
- j = núm. de categorías en las variables más importantes
- k = núm. de variables importantes
- c = núm. de observaciones (casos) en cada casilla de la tabla

* La nuestra de viviendas, corresponde al capítulo I.

[1] El conjunto que tiene más tipos cuenta con cuatro, y el que menos, con dos.

[2] La determinación del tamaño de muestra para análisis de contingencia considera aspectos particulares (véase por ejemplo Fernando Cortes, "Tamaño de muestra y análisis de asociación", *Revista Mexicana de Sociología*, IISUNAM, pp. 4-82, México).

Si se consideran tablas de contingencia multidimensionales con el tipo de vivienda (variable dicotómica que define los estratos) y tres variables adicionales (dicotómicas), *el tamaño mínimo de la muestra por conjunto será de sesenta viviendas.*[3]

En esta investigación los parámetros se determinaron en forma muy conservadora como sigue:

e = 2 (estratos)
j = 2 (variables dicotómicas)
k = 3 (variables en análisis simultáneo en los estratos)
c = 5 (usualmente se consideran 15 casos)

$$n = (2)\ (2^3)\ (5) = 60$$

Este número de casos da una cuota mínima para el análisis de contingencia. Sin embargo, la construcción de índices y la aplicación de modelos de regresión constituyen recursos que pueden dar márgenes más holgados para la incorporación de variables al análisis.

Ese tamaño mínimo de muestra en cada conjunto se distribuirá por tipo de vivienda de la manera siguiente:

a) Si el conjunto tiene cuando menos 33% de viviendas del tipo de menor presencia, la selección se hará autoponderada por tipo de vivienda (proporcionalmente a la cantidad de viviendas de cada tipo existente en el conjunto), con el propósito de obtener una visión general acorde con la presencia efectiva de los distintos residentes.
b) Si el conjunto tiene menos de 33% de viviendas en el tipo minoritario, éste será sobrerrepresentado en la muestra que estará formada en una tercera parte por viviendas de ese tipo y el resto (67%) del otro. Esta forma de selección deberá corregirse a través de ponderaciones en el análisis estadístico.[4]

[3] En los conjuntos habitacionales de Iztacalco y San Pablo Tultepec hay más de sesenta cuestionarios porque se utilizaron los que se aplicaron en la muestra piloto.

[4] Por ejemplo, en el conjunto San Pablo Tultepec (en el que se aplicaron

c) Se llevará un 40% adicional de cuestionarios de cada tipo, por conjunto, para reposición.

La selección de viviendas se hará como sigue:

CUADRO I.1

	Tipo de vivienda			
	No-multifamiliar		*Multifamiliar*	
Conjunto	*Muestra*	*Rep.*	*Muestra*	*Rep.*
1. Iztacalco*	20	8	40	16
2. Santa Fe	20	8	40	16
3. Tenorios	40	16	20	8
4. San Pablo Tultepec*	20	8	40	16
5. Federación Ecatepec	34	14	26	10
6. Valle de la Hacienda	34	14	26	10

* En Iztacalco se levantaron 12 cuestionarios (6 de cada tipo) y en San Pablo Tultepec 10 (5 de cada tipo) como prueba piloto. Como son los conjuntos más grandes (con 38% y 27% del total de viviendas respectivamente) se consideró conveniente dejar los cuestionarios piloto como observaciones adicionales para incrementar un poco el número de viviendas en la muestra.

La muestra final quedó como se indica a continuación. *Los casos (hogares e individuos) deberán siempre considerarse ponderados.*

Nota: entre paréntesis están las proporciones en la muestra (M) y en la población (P). La ponderación por tipo de vivienda se calculó por medio de la razón P/M correspondiente; si la razón resultó cercana a la unidad, se consideró valor unitario para la ponderación.

---

cuestionarios en la fase piloto) se tomaron 26 viviendas no-multifamiliares en la muestra, lo que da una proporción de 0.3714 en lugar de 0.0792, que corresponde a este tipo de viviendas en el conjunto, por lo que cada una se ponderará por 0.2132 (0.0792/0.3714). Complementariamente, si de las viviendas multifamiliares se debieron tomar 64 (de acuerdo con la proporción de 0.9208 en el conjunto) y sólo se tomaron 44 (proporción de 0.6286 en la muestra), cada vivienda de este tipo se ponderará por 1.4648 (0.9208/0.6286).

CUADRO I.2

Casos en la muestra y ponderaciones, por conjunto y tipo de vivienda (M es la proporción en la muestra y P la proporción en el conjunto)

	Tipo de vivienda		*Ponderaciones*	
Conjunto	*No-multifamiliar*	*Multifamiliar*	*No-multifamiliar*	*Multifamiliar*
1. Iztacalco	26 (M 0.3611;P 0.2455)	46 (M 0.6389;P 0.7545)	0.6799	1.1809
2. Santa Fe	20 (M 0.3333;P 0.3194)	40 (M 0.6667;P 0.6806)	1.0000	1.0000
3. Tenorios *	(I) 40* (M 0.6667;P 0.8511)	(II) 20* (M 0.3333;P 0.1489)	1.2766	0.4467
4. San Pablo Tultepec	26 (M 0.3714;P 0.0792)	44 (M 0.6286;P 0.9208)	0.2132	1.4648
5. Federación Ecatepec	34 (M 0.5667;P 0.5577)	26 (M 0.4333;P 0.4423)	1.0000	1.0000
6. Valle de la Hacienda	34 (M 0.5667;P 0.5582)	26 (M 0.4333;P 0.4418)	1.0000	1.0000

* Tenorios I y II son dos conjuntos multifamiliares que, para la muestra, se consideraron como dos tipos de vivienda de un mismo conjunto.

ANEXO 2

Cuestionario.
Encuesta a los conjuntos habitacionales del Infonavit*

Se está llevando a cabo un estudio por parte de El Colegio de México para conocer las condiciones físicas y sociales de los conjuntos habitacionales del Infonavit, así como también las características demográficas y socioeconómicas de sus habitantes. El objetivo es obtener datos acerca del número de personas que habitan la vivienda, su ocupación principal, los problemas que presenta el conjunto, etcétera.

Estas preguntas se realizarán a 360 familias y la suya ha sido una de las seleccionadas, razón por la cual nos ayudaría mucho su colaboración respondiendo a este cuestionario, lo que se le agradece de antemano.

Queremos asegurarle que la información que nos proporcione será de carácter confidencial y sólo se utilizará en la elaboración de cuadros estadísticos; es decir, la información nunca se referirá a usted personalmente ni a su familia.

México, D.F., junio de 1994

* La encuesta se analiza en el Cap. II.

Núm. de cuestionario ( ) ( ) ( )
1 2 3

I. DATOS DE CONTROL

DIRECCIONES

1. TENORIOS
Calle_____Número_____
Piso_____Edificio_____Departamento_____Colonia_____

2. SANTA FE
Calle_____Número_____
Piso_____Régimen_____Edificio_____Departamento_____

3. IZTACALCO
Sección_____Calle_____
Edificio_____Departamento_____
Casa_____Piso_____
Zona_____

4. SAN PABLO TULTEPEC
Manzana____Lote____Plaza___Casa____Edificio___Departamento_____
Piso_____

5. VALLE DE LA HACIENDA
Calle_____Número_____
Piso___Manzana___Lote___Módulo____Edificio___Departamento_____

6. FEDERACIÓN ECATEPEC
Sección_____Andador_____Manzana_____Lote_____Edificio_____
Departamento_____Planta_____Piso_____

Núm. de la visita _____

Razones por las que no se aplicó el cuestionario en la primera visita:

No había nadie en casa ☐
No había nadie que pudiera contestar ☐
No quisieron responder ☐

Duración de la entrevista _____
Nombre del entrevistador _____
Fecha _____

Núm. de cuestionario ( ) ( ) ( )

II. CARACTERÍSTICAS DE LOS MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR

(Incluir a los niños pequeños, ancianos, servicio doméstico, inquilinos y otras personas que duerman en la casa)
¿Cuántas personas viven en la casa?_____
(Registre a cada uno de los integrantes y anote como número 1 al jefe o jefa de familia)
(Cruce el número de individuo que corresponda al informante)

														Sólo para los miembros de la familia que tengan 12 años y más								
									Escolaridad					Ocupación			Rama (3)	Categoría Ocupacional (4)	Trabajo Ocasional	Ingresos (del mes pasado)			
Núm.	NOMBRE	PARENTESCO CON EL JEFE	(1)	EDAD	SEXO M	SEXO F	ESTADO CIVIL S	C	V	D	Sabe leer Sí	Sabe leer No	Asiste a la escuela Sí	Asiste a la escuela No	Último grado aprobado (2)	¿Tiene trabajo fijo? Sí	¿Tiene trabajo fijo? No	¿Cual es su actividad principal?	¿A qué se dedica la empresa donde trabaja?	¿Cuál es su situación en el trabajo principal?	¿Qué actividad ocasional realiza?	¿Percibio ingresos el mes pasado? Sí	¿Percibio ingresos el mes pasado? No	¿Cuánto ganó en su ocupación principal? (5)	¿Cuánto ganó en su ocupación ocasional? (6)
1																									
2																									
3																									
4																									
5																									
6																									
7																									
8																									
9																									
10																									
11																									
12																									
13																									
14																									
15																									

CÓDIGOS

(1)
1 Jefe de familia
2 Esposo (a)
3 Hijo (a)
4 Nieto (a)
5 Padre/Madre
6 Hermano (a)
7 Abuelo (a)
8 Otro familiar
9 Huésped
10 Amigo
11 Servicio

(2)
0 - Ninguno
11-16 Primaria
21-23 Secundaria
31-33 Preparatoria
41-46 Profesional
51-54 Técnico c/primaria
61-64 Técnico c/secundaria

(3)
1 Agricultura, ganadería, caza y pesca
2 Minería
3 Extracción de petróleo
4 Industria manufacturera
5 Electricidad y agua
6 Construcción
7 Comercio
8 Transporte y communicaciones
9 Servicios financieros
10 Servicios de administración pública
11 Servicios comunales y sociales
12 Servicios profesionales y técnicos
13 Servicios remunerados y
14 Servicios

(4)
1 Empleado u obrero
2 Jornalero o peón
3 Trabajador por su cuenta
4 Patrón o coempresario
5 Trabajador familiar no remunerado
6 No especificado

INGRESOS DEL MES PASADO

(5)
1 Menos de $250.00
2 $250.00 a $500.00
3 $501.00 a $1,000.00
4 $1,000.00.00 a $2,000.00.00
5 Más de $2,000.00

(6)
1 Menos de $100.00
2 $100.00 a $250.00
3 Más de $250.00

Núm. de cuestionario ( ) ( ) ( )
1 2 3

III. ASPECTOS GENERALES

1. ¿Cuántos años tiene de vivir en esta vivienda? ( ) ( )
4 5

2. ¿Cuántos cuartos tiene la vivienda sin contar cocina, baños ni pasillos? ( )
6

3. ¿Dónde vivía antes de vivir en esta vivienda?

1 Delegación / ciudad / municipio ( ) ( ) ( )
7 8 9

2 Colonia o localidad
3 Estado ( ) ( )
10 11

4. ¿Qué tipo de vivienda ocupaba anteriormente?

1. Casa sola o dúplex ( )
2. Departamento en edificio 12
3. Casa en vecindad
4. Cuarto de azotea

5. ¿En qué tipo de colonia?

1. Colonia irregular ( )
2. Conjunto habitacional Infonavit 13
3. Otro conjunto habitacional del gobierno
4. Conjunto habitacional privado
5. Colonia regular

6. La casa en la que vivía antes era:

1. Propia ( )
2. Rentada 14
3. Prestada

7. ¿Cuántos cuartos tenía la vivienda anterior sin contar cocina, baños ni pasillos? ( )
15

8. ¿Con qué servicios contaba su vivienda anterior?

8.1 Drenaje conectado a red: ( ) 16

1) Sí ( ) 2) No ( ) 3) Otro tipo de drenaje ( )

8.2 Agua potable ( ) 17

1) Dentro de la casa ( ) 2) Fuera de la casa ( )
3) No tenía agua entubada ( )

8.3 Pavimentación: ( ) 18

1) Sí ( ) 2) No ( )

9. ¿Por qué decidió buscar otra vivienda? ( ) 19

_____

_____

_____

_____

10. En comparación con su vivienda anterior y ¿Cómo califica a la actual en los siguientes aspectos?:

	EMPEORÓ	SIGUE IGUAL	MEJORÓ	
1. Relación con los vecinos	( )	( )		20
2. Cercanía a su trabajo	( )	( )		21
3. Comercios y servicios	( )	( )		22
4. Seguridad	( )	( )		23
5. Su gasto	( )	( )		24

Núm. de cuestionario ( ) ( ) ( )
1 2 3

IV. DE LA VIVIENDA ACTUAL

11. Esta vivienda es:

1. Comprada al Infonavit ( )
2. Comprada a particular 25
3. Rentada
4. Prestada
5. Otra (especifique)

12. ¿Sigue pagando la vivienda? ( )
26

1) Sí al Infonavit ( )
2) Sí a otra institución ( )
3) No por estar liquidada ( )
4) No por otra causa ( ) ¿Cuál? _____

13. ¿Tiene escrituras de la propiedad de su vivienda? ( )
27

1) Sí ( ) 2) No ( ) ¿Por qué? _____

14. ¿Son ustedes los primeros dueños de esta vivienda? ( )
28

1) Sí ( ) 2) No ( ) Pase a la pregunta núm.20

15. ¿Podría darme el nombre completo del propietario (a) de esta vivienda? (no importa que no viva aquí)

Nombre	Apellido paterno	Apellido materno

16. ¿Cómo adquirió su vivienda? ( )
29

1) Por medio de un sindicato ( )
2) A través de familiares ( )
3) A tráves de amigos ( )
4) Otro, especifique _____

17. Cuando recibió la vivienda ¿detectó algunos de los siguientes problemas?

1. Cuarteaduras ( ) 30
2. Humedad ( ) 31
3. Desprendimiento de acabados ( ) 32
4. Falta o deficiencia de accesorios ( ) 33
5. Fallas en las instalaciones ( ) 34
6. Falta de servicios ( ) 35
7. Ninguno ( ) 36
8. Otros ¿cuáles? ( ) 37

_____
_____
_____

18. ¿A quién reclamó por esas fallas? (puede contestar más de una opción).

1. A la constructora ( ) 38
2. Al promotor ( ) 39
3 Al administrador ( ) 40
4. Al Infonavit ( ) 41
5. A la delegación o municipio ( ) 42
6. A nadie ( ) 43
7. Otro (especifique) ( ) 44

_____
_____
_____

19. ¿Quién resolvió su problema? ( )
44

_____
_____
_____
_____

20. ¿Usted y su familia han realizado transformaciones o ampliaciones en su vivienda? (cambios en los espacios: divisiones) ( ) 45

1) Sí ( ) 2) No ( )

21. ¿Cuál de las siguientes reparaciones o acabados en la vivienda han realizado usted y su familia en *los últimos dos años*? (puede responder más de una opción).

1. Acabados en piso ( ) 47
2. Pintura y/o resane en muros ( ) 48
3. Muebles de baño o cocina ( ) 49
4. Arreglos de plomería ( ) 50
5. Instalación eléctrica ( ) 51
6. Otro ¿cuál? ( ) 52

_____

_____

_____

Núm. de cuestionario ( ) ( ) ( )
1 2 3

V. SATISFACCIÓN Y ARRAIGO

22. ¿ Le gusta este conjunto habitacional? ( )
53

1) Sí ( ) 2) No ( )

23. ¿Le gusta su vivienda? ( )
54

1) Sí ( ) 2) No ( )

24. ¿Qué es lo que más le gusta de este conjunto habitacional? ( )
55

_____
_____
_____
_____

25. ¿Por qué? ( )
56

_____
_____
_____

26. ¿Qué es lo que más le disgusta de este conjunto habitacional? ( )
57

_____
_____
_____
_____

27. ¿Por qué? ( )
58

_____
_____
_____

28. ¿Qué significa para usted tener esta vivienda? (si hay más de una respuesta anotarla en orden de importancia, máximo tres)

1. Un patrimonio	(	) 59
2. Un lugar donde dormir	(	) 60
3. Un lugar de conviviencia familiar	(	) 61
4. Una inversión	(	) 62
5. Otros (especifique)	(	) 63

_____

_____

_____

Número de cuestionario ( ) ( ) ( )
1 2 3

OBSERVACIONES DEL ENCUESTADOR

Para ser llenado fuera de la vivienda

29. ¿Le permitieron entrar a la vivienda? ( )
64

1) Sí ( ) 2) No ( )

30. ¿Cuál es el estado general de la vivienda?

	MALO	BUENO	
CASA:			
Paredes			( ) 65
Pisos			( ) 66
EDIFICIO:			
Entradas			( ) 67
Pasillos			( ) 68

Para ser llenado por los supervisores:

31. ¿En qué parte del conjunto habitacional se ubica esta vivienda? ( )
69

1) Centro ( ) 2) Periferia ( )

32. Anote los siguientes datos de los listados proporcionados por el Infonavit:

Nombre del propietario:

_____	_____	_____
Nombre	Apellido paterno	Apellido materno

Núm. de la promoción _____

Anexo 3
Guía de entrevista para grupos de discusión*

Presentación

La construcción de unidades habitacionales ha sido desde hace tiempo una respuesta al problema de la insuficiencia de vivienda. A pesar de que en un aspecto se ha resuelto el problema, más vivienda para más gente, hay problemas en muchas unidades de desunión entre vecinos, falta de organización, poca seguridad, espacios comunes que la gente se apropia, etc. Quisiéramos conocer su experiencia en la unidad para saber qué funciona y qué no funciona aquí. Todo lo que ustedes nos digan es importante para nosotros.

1. Descripción del uso cotidiano de la unidad. Entre semana y fines de semana.

– Uso de la unidad en diferentes horarios.

–Problemas vividos en los diferentes horarios.

(Preguntas posibles: ¿Cómo es un día común y corriente en la unidad para usted? ¿Qué hace? ¿A qué horas se siente mejor o más tranquilo? ¿Hay servicios y comercios en la unidad? ¿Qué le disgusta del uso de la unidad por parte de los demás?).

2. Delimitación simbólica de los espacios. Dónde comienza la casa, dónde termina. Cómo se viven los espacios de transición (cubos de escalera), andadores. Cómo los espacios abiertos.

Límites de la unidad: afuera-adentro.

(Preguntas posibles: Cuando ud. va llegando a la unidad, ¿a partir de qué lugar siente que está cerca de su casa? ¿Cómo se siente ud. cuando camina o está en los espacios abiertos de la unidad? ¿Qué le parece que se pongan bardas, pintas, altares? Cuando a ud. le piden que diga dónde vive, ¿que referencias da?).

* La guía de entrevista corresponde al análisis del capítulo 3.

3. Evaluación de la seguridad. Lugares, personas o grupos, horarios, transformación en el tiempo y transformación de hábitos domésticos.

(¿Qué tan segura es la unidad? Robos, asaltos, –personas o coches–, pintas, que lo molesten a uno. ¿A ud. o a algún conocido le ha pasado algo? ¿Quiénes son, gente de dentro o de fuera? ¿Por qué lo hacen? ¿Hay algún tipo de organización al interior de la unidad? ¿Módulos de vigilancia? ¿Cuáles son los lugares más seguros, cuáles los más inseguros, a qué horas y para quiénes?).

4. Amistades: redes, estrategias de interacción (lugares de reunión, formas de contacto, ritos comunes).

(¿Tienen amigos en la unidad? Si no hay amigos ¿por qué? ¿Son del mismo bloque de edificios? ¿En dónde se encuentran? ¿Qué hacen? ¿Cómo se hicieron amigos o conocieron? ¿En qué lugar de la unidad encuentra más fácilmente a sus amigos?).

5. Vecinos (cercanos y distantes: percepción, distancias y cercanías.

(¿Cómo se lleva con los vecinos? ¿Cuáles son los problemas más comunes que hay, si es que existen? ¿Cómo delimitan el espacio ud. y sus vecinos? ¿Cómo es la gente de la colonia vecina?).

6. Organizaciones: tipo, actividades y evaluación.

(¿Hay organizaciones –de vecinos, deportivas, religiosas, etc.– aquí en la unidad? ¿Participa?, ¿por qué?).

7. Transformaciones en la unidad: cómo y en que ha cambiado en los últimos años. Escala de transformación: casa, edificio, sector o manzana, toda en su conjunto.

8. Evaluación de elementos estéticos en la unidad.

(¿Qué es lo más bonito y lo más feo de la unidad en cuanto a edificios y espacios?).

9. La casa en la unidad: suficiencia de espacios, alteraciones, flexibilidad, privacidad y mantenimiento.

(¿Cómo es su casa? ¿El espacio es suficiente para la familia? ¿Cómo le hacen para convivir? ¿Tiene problemas de falta de agua, humedad, problemas en tuberías, etc.? ¿Le parece que hay suficiente privacidad o más bien los vecinos ven y escuchan lo que pasa en su casa y viceversa?).

10. Evaluación global en la unidad. ¿Cuáles son las tres cosas que más le gustan y las que menos le gustan de la unidad? ¿Cuáles son las cosas que cambiaría?

ANEXO 4
Guía de observación*

A partir del interés en el mundo visible de la unidad habitacional la guía de observación y de registro fotográfico fue la siguiente:

1. Área inmediata a la vivienda (de cualquier tipo), condiciones y características: delimitación, tipo de marcas, propiedad, uso extensivo de la propiedad, "la vivienda que crece hacia afuera", diseño arquitectónico y apropiación del usuario transeúnte.
2. Áreas de transición: cubos de escalera, pasillos, etc.
3. Circuitos de circulación. Trayectos: su definición, elaboración de rutas paralelas.
   - 3.1. Andadores peatonales: características, usos y usuarios, por tiempos de observación.
   - 3.2. Circuitos vehiculares y estacionamientos: señalización, diseño y apropiación.
4. Áreas abiertas o públicas: jardines, plazuelas, etc. Características, usos y usuarios, por tiempos de observación.
5. Áreas comerciales dentro del conjunto.
6. Fronteras: zonas limítrofes entre el exterior y el interior de la unidad.
7. Inscripciones: *graffiti*, anuncios de servicios personales.
8. Señalización.

* La guía de observación sirvió de base al estudio del al capítulo IV.

Anexo 5
Guía de interpretación fotoetnográfica*

Tema 1: Área inmediata a la vivienda (de cualquier tipo) condiciones y características.

Delimitación. Tipo de marcas. Propiedad. Uso extensivo de la propiedad. "La vivienda que crece hacia afuera". Diseño arquitectónico y apropiación del usuario transeúnte.

- La fachada como forma de apropiación personal desde una estética colectiva de la vivienda.
- La fachada como forma de asumir, activa o pasivamente, la existencia de otros.
- El área inmediata como la conflictividad virtual.
- El área inmediata como la dialéctica del exterior-interior: tendederos.
- Expresividad involuntaria hacia el transeúnte: diferencia entre mostrar ropa o plantas.
- La reja como delimitación de un interior que le impone un ritmo y forma de paso al exterior, tránsitos delimitados.
- Rejas y no bardas. Lo público y lo privado se definen en función de la posibilidad de la mirada y la imposibilidad del cuerpo (invasiones convocadas, ¿seducción desde el género con el que se ejerce la vivienda?).
- Batallas entre la homogeneidad visual en el diseño arquitectónico y la distinción deseada.
- El área inmediata como:
  extensión de la propiedad,
  frontera infranqueable que se extiende hacia el espacio ("también por el aire pasa mi territorio"),
  expresión de posibilidades de la distinción.
- Reacondicionamiento de la extensión o la emergencia de un nuevo espacio privado que se abre a la mirada del otro.
- Ruptura de la posibilidad del contacto interpersonal.

* Esta guía de interpretación también corresponde al capítulo IV.

Tema 2: Áreas de transición: cubos de escalera, pasillos, etcétera.

- Formas de gestión del área común.
- La comodidad y el tránsito como los puntos de discordia.
- La transición del transeúnte en habitante: la relación de vecindad, amistad, desapego y otredad.
- Espacios de visibilidad restringida y de reconocimiento del particular vecino:
  como espacio utilizable por su función arquitectónica.
  como espacio de propiedad sujeto a la estética negociada.
- El cubo como un exterioridad ("las rejas hablan de la seguridad que exige mi propiedad").
- La transición como un espacio de religiosidad recíprocamente constituido.

Tema 3: Circuitos de circulación. Trayectos: su definición, elaboración de rutas paralelas.

3.1 Andadores peatonales: características, usos y usuarios, por tiempos de observación.

- Su extensión e intensidad en uso.
- El andador como perspectiva de mirada y accesos, tiempos del mismo.
- Los obstáculos como delimitación por estéticas de áreas verdes.
- El andador peatonal como espacio de referencia y posibilidad de redes sociales y de vidas comunitarias.
- El andador como espacio construido de las fronteras en las áreas del conjunto.
- El andador como trayectorias que permiten el reconocimiento de consumos, memorias, de vigilancias, encuentros visuales de reconocimientos.
- El andador como escenario de ritmos y cadencias cotidianos del conjunto.
- El andador también es índice de habitabilidad.

3.2 Circuitos vehiculares y estacionamientos: señalización, diseño y apropiación.

- El tránsito vehicular como escenario de prohibiciones y con rasgos de conflictividad.
- El tránsito vehicular es expresión de la territorialidad de lo privado.
- La expropiación como forma de exclusión para actividades peatonales y recreativas.
- La redimensionalización (o disputa por el espacio) del estacionamiento como lugar de necesidades.
- Circuitos vehiculares paralelos, es decir, sobrepuestos, en los trayectos peatonales.
- Los estacionamientos como escenarios fallidos de autogestión vuelta escenario de conflictividad.
- Los circuitos vehiculares como delimitación de seguridades compartidas.

Tema 4: Áreas abiertas o públicas: jardines, plazuelas, etcétera.

Características, usos y usuarios, por tiempos de observación.

- Apropiación por horarios y tipos de usuarios.
- Escasez de equipamientos y mobiliarios.
- Responsabilidades compartidas en el cuidado, vigilancia y diseño de las mismas.
- Sensibilidades puestas en juego ante la transgresión.
- Áreas de tránsito ante la carencia de "incentivos" para su uso: mobiliario, vigilancia, homogeneidad de usos y usuarios.
- Posibilidad de elaborar un enclave de tiempo en el ritmo cotidiano.

Tema 5: Áreas comerciales dentro del conjunto

- Acercamiento de lo que se puede pensar como afuera.
- Combinación de actividades en el interior de la unidad.
- Viviendas convertidas en misceláneas y espacios vueltos múltiples, cada vez más cercanos a la experiencia urbana del barrio, pero sin estar enclavado en éste.
- Concentración en su oferta y distintividad en su diseño.

Tema 6: Fronteras: zonas limítrofes entre el exterior e interior de la unidad

- Puntos de paso y eventualmente descuido, acumulación de basura en una tierra de nadie.
- Protección eventual. El exterior suele ser más amenazante que el interior.

Tema 7: Inscripciones: *graffiti*, anuncios de servicios personales

- Memorias personales al alcance de todo público.
- Servicios personales como marcas temporales sobre el paisaje visual de la unidad. Necesidades emergentes de quienes los elaboran.
- Marcas de preferencias políticas, religiosas o musicales.
- Una estética del anonimato en su propia casa.
- Delimitación de espacios y territorios.

Tema 8: Señalización

- Orientaciones públicas y la posibilidad del extraño transeúnte.
- Legibilidad de un espacio confiada a los nombres y no a la memoria y el uso intenso.

Anexo 6
Cédula de recolección de información*

Cuestionario sobre uso del espacio en el conjunto habitacional.
Folio _____

1. ¿Cada cuánto pasa por aquí (calle, andador, espacio abierto)?
   _____ veces al día

2. ¿Aproximadamente a qué horas pasa por aquí?
   _____ _____ _____
   _____

3. La mayor parte de las veces pasa:
   (1) solo
   (2) con otra persona
   (3) más de dos personas

4. ¿Hay algo que le llame la atención cuando pasa por aquí?
   _____

5. ¿Podría mencionar tres de los principales problemas que hay en los andadores o calles de la unidad?
   _____
   _____

7. ¿Podría señalar su recorrido por el conjunto en el croquis de la siguiente hoja?
   = = = =

8. Edad _____ 9. Sexo (1) Masc. (2) Fem.
   Cuestionario para grupos de discusión
   Día _____ Hora _____ Lugar _____
   Unidad _____

* Esta cédula de recolección también se aplicó en los análisis del capítulo IV.

Vivienda y vida urbana en la ciudad de México. La acción del Infonavit,
se terminó de imprimir en marzo de 1998 en
Reproducciones y Materiales, S.A. de C.V.,
Presidentes 189, Col. Portales, 03300 México, D.F.
Composición tipográfica y formación: Grupo Edición, S.A. de C.V.
Se tiraron 1 000 ejemplares más sobrantes para reposición.
La edición estuvo al cuidado del Departamento
de Publicaciones de El Colegio de México.

FE DE ERRATAS

p. 95
dice: Plano 1a
debe decir: Plano 1a. Conjunto habitacional Tenorios I

dice: Plano 1b
debe decir: Plano 1b. Conjunto habitacional Tenorios II

p. 96
dice: Plano 2
debe decir: Plano 2. Conjunto habitacional Santa Fe

p. 97
dice: Plano 3
debe decir: Plano 3. Conjunto habitacional Iztacalco

p. 98
dice: Plano 4
debe decir: Plano 4. Conjunto habitacional San Pablo Tultepec

p. 99
dice: Plano 5
debe decir: Plano 5. Conjunto habitacional Valle de la Hacienda

p. 100
dice: Plano 6
debe decir: Plano 6. Conjunto habitacional Federación Ecatepec

Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano

En este libro se presentan los resultados de una amplia investigación referida a los conjuntos habitacionales financiados por el Instituto Nacional del Fondo de Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, con el objeto de mostrar sus éxitos y fracasos, sus principales problemas, así como el grado de satisfacción de los habitantes tanto con su vivienda como con el conjunto.

Para ubicar la acción del Infonavit y analizar los aspectos físicos, sociales, psicológicos y de gestión que se presentan en estos conjuntos el libro incluye cuatro partes. En la primera se describen las diferentes etapas de acción del Instituto; en la segunda se presentan los resultados de una encuesta aplicada en los seis conjuntos estudiados a un grupo representativo de hogares, y en la tercera se aborda la problemática de administración y gestión así como los conflictos que han surgido entre los diferentes agentes involucrados en los conjuntos. Por último, en la cuarta parte del libro se exponen y discuten los resultados de un estudio en profundidad efectuado con el fin de conocer cómo los niños, adolescentes, hombres y mujeres de estas unidades habitacionales usan sus espacios y perciben los problemas mayores que surgen de su experiencia cotidiana.

Se trata, entonces, de una investigación interdisciplinaria en la que se han utilizado tanto métodos cuantitativos como cualitativos de acercamiento a la realidad habitacional de la Ciudad de México, y en la que los aspectos de política y de gestión urbana se combinan con aquéllos referidos a las condiciones de vida de los habitantes y a la percepción que los mismos tienen de su entorno físico y social, para mostrar un panorama amplio y complejo de un importante fenómeno social de esa metrópoli.

9 789681 208424

EL COLEGIO DE MÉXICO