

Conjuntos habitacionales, imaginarios de vida colectiva



IZTAPALAPA

Agua sobre lajas

*María Teresa Esquivel Hernández**

Resumen

La vivienda de interés social en México se ha construido conformando conjuntos habitacionales, caracterizados por contar tanto con espacios privados como colectivos. Esto ha implicado aprender a vivir en colectividad e incorporar valores como el respeto, la tolerancia y la cooperación. Sin embargo, este imaginario de vida colectiva se enfrenta a una realidad compleja donde se generan espacios altamente conflictivos y deteriorados. Asumir la responsabilidad compartida de las áreas comunes ha sido una tarea difícil, de ahí la importancia de rescatar las prácticas cotidianas y el significado que tiene para las personas habitar en este tipo de espacios urbanos.

Palabras clave: vivienda, imaginarios colectivos, vida cotidiana, áreas comunes, administración

Abstract

Government sponsored housing in Mexico has been focused on building residential complexes in which the presence of collective and private spaces are a salient feature. This has required learning to live in a community and incorporating values such as respect, tolerance and cooperation. Yet, this imaginary of collective life is faced with a complex reality where highly conflictive and deteriorating spaces emerge. Taking on the shared responsibility of communal areas has been a trying enterprise, thus the importance of rescuing everyday practices and the meanings ascribed to inhabiting these types of urban spaces.

Key words: housing, collective imaginaries, everyday life, communal areas, administration

* Profesora-investigadora del Departamento de Sociología y de la Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas de la Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco. mteh@correo.azc.uam.mx

*Qué escándalo, señores, fue aquél! ¿Lo recuerdan?
A mediados de 1949, al sur de esta ciudad donde tanto prosperaban
la casa de vecindad y el tugurio; allá, en los límites de la antigua
población de Mixcoac, que parece haber quedado aletargada en la
inercia y quietud pueblerinas de 1909, un ejército de albañiles y
artesanos de todo orden se afanaba en los acabados, instalaciones y
arreglos de varios cuerpos de edificios desafiantes, que se erigieron
para dar un albergue digno de seres humanos a más de un millar de
familias cuyos jefes prestaran sus servicios en cualquier dependencia
del Estado. Era el primer paso –pero, indudablemente, de gato con
botas de siete leguas– para enfrentarse a ese angustioso problema
de la vivienda que, tanto aquí como en todo el mundo, coloca un
marcado ceño de preocupación en la frente de los estadistas o
simples hombres de gobierno.*

Mario Pani¹

El primer gran conjunto habitacional de gran escala construido en la Ciudad de México fue el Centro Urbano Presidente Alemán (CUPA), considerado la primera *supermanzana*² residencial de América Latina. Inaugurada el 2 de septiembre de 1949 en la colonia Del Valle, esta majestuosa obra estuvo inspirada en las ideas del arquitecto suizo-francés Le Corbusier,³ padre del movimiento moderno en arquitectura. En el proyecto,⁴ el arquitecto Mario Pani adoptó un sistema urbanístico-arquitectónico de edificios altos,

¹ Con referencia al Centro Urbano Presidente Alemán (Pani, , 1952: 39).

² A partir de ese momento se originó el concepto de *supermanzana*: terreno de grandes dimensiones donde el peatón está protegido del automóvil.

³ Su nombre completo fue Charles Edouard Jeanneret-Gris (1887-1965).

⁴ La unidad fue concebida para albergar sólo 200 viviendas, sin embargo Mario Pani logró convencer a la Dirección de Pensiones Civiles y de Retiro (actualmente ISSSTE) de construir en el 25 por

distribuidos de manera tal que permitiera dejar una superficie importante de terreno libre para utilizarse en jardines, un centro escolar, locales para comercios, lavandería, guardería infantil y dispensario médico; todo ello bajo el concepto de *una ciudad dentro de la ciudad*.

Como era de esperarse, un proyecto de esta envergadura se encontró con una fuerte oposición de varios sectores. Por un lado, la prensa se encargó de desprestigiar la obra, asimilándola a un campo de concentración en el que sus habitantes tendrían que usar uniformes de rayas y vivir bajo el estricto control del administrador del multifamiliar.

Aunado a esta embestida de la prensa, en el imaginario colectivo de la población existía una gran resistencia, porque se trataba de un espacio desconocido y extraño a la Ciudad de México de entonces. Entre los factores que sustentaban ese imaginario estaba el fuerte arraigo cultural que, por la imponente presencia de colonias populares de autoconstrucción, tenía la vivienda individual; la suficiente disponibilidad de tierra en la ciudad a precios relativamente bajos, lo que no justificaba construir en altura para incrementar la densidad; y, por último, el riesgo sísmico siempre presente en la historia urbana de la capital (Ballent, 1998). Estos elementos constituyeron la base de la desconfianza de la población (en algunos casos) o la franca oposición (en otros) ante la construcción de los multifamiliares en altura.

A pesar de ello, no se puede dejar de reconocer que con el CUPA se abre en la capital mexicana una nueva forma colectiva de habitar y también, por qué no, de “hacer ciudad”. El arduo trabajo del arquitecto Mario Pani se tradujo en la edificación de varios multifamiliares,⁵ dos más de grandes dimensiones, que se fueron convirtiendo en testigos imponentes de la Modernidad: el Centro Urbano Presidente Juárez (1950-1952) con 984 viviendas y casi desaparecido en 1985, y, una década después, la unidad habitacional Nonoalco-Tlatelolco (1962-1964), parcialmente dañada en 1985, con un total original de 11 916 viviendas. En la edificación de todos ellos, el arquitecto estuvo influido por las ideas de Le Corbusier y las tendencias más novedosas de Europa. Es importante señalar que Pani no sólo fue el impulsor de los edificios de vivienda en altura como forma de controlar la expansión urbana, sino que también promovió la propiedad en condominio, consecuencia del habitar multifamiliar (Ballent, 1998).

ciento del terreno edificios de 13 pisos con un total de 1 080 departamentos y dejar el 75 por ciento restante para áreas verdes.

⁵ Otros conjuntos urbanos construidos por Pani, pero de menores dimensiones, fueron la Unidad Modelo (1950), la Unidad Vecinal 1 del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) (1956), la Unidad Vecinal 2 del IMSS (en Tlalnepantla, Estado de México, 1958), la Unidad John F. Kennedy (1963-1964) y la Unidad Lindavista-Vallejo (1965-1966).

Le Corbusier, el movimiento modernista y la idea de vida colectiva

Entre las aportaciones de Le Corbusier, considerado el padre del modernismo, está el planteamiento de que los edificios en altura proporcionaban a las familias intimidad, distancia, servicios, equipamiento, iluminación, ventilación y espacios verdes:

El problema planteado es el de las amas de casa. Si se juntan 300 de ellas, se les da intimidad y distancia, por paradójico que parezca, tendrán (además de intimidad) servicios comunes, guarderías, clubes y servicios a domicilio [...] Si se hacen conjuntos de 350 casitas situadas en jardines, no se logrará la síntesis y el sincronismo de las tareas cotidianas. Pero si se reúnen 350 casas, unas sobre otras, de cierto modo inteligente y organizado, se quiebran las distancias, se las anula [...] Así, se pueden realizar funciones que se ejecutan sin interrupción en la vida cotidiana. Primero, las compras se hacen en una cooperativa ubicada en el centro del edificio. En tanto, la unidad de habitación agrupada permite tener sol para cada vivienda; espacio, algo que todos buscan lejos, y pone la vegetación al alcance de todos, alrededor de la casa [...] La técnica libera. Ahora es posible ir a todas partes. Se conquistan horizontes y, en lugar de ver la casa del vecino, en lugar de esas fachadas a la calle y las calles abajo, se hacen estos edificios verticales. Así, se liberan dos, tres, cuatro, cinco, seis hectáreas de terreno, y así se logra una ciudad toda verde. Las ventanas son entonces ventanales abiertos y enfrente ya no está el vecino, sino vistas ilimitadas abiertas hacia el horizonte.⁶

Estas ideas contenidas en el imaginario residencial de Le Corbusier garantizaban los tres componentes básicos o “felicidades” que, según su perspectiva, necesita el ser humano para desarrollarse en un lugar: la luz, el espacio y lo verde. El concepto de unidad vecinal⁷ elaborado por él se basaba en la idea de que las viviendas⁸ no pueden producirse aisladas, sino que deben contar con equipamiento social a fin de recrear los contactos directos de la vida comunitaria que se pierden en las grandes ciudades. De esta forma, en sus diseños sintetiza elementos como la privacidad y las comodidades propias de la vivienda individual con el imperativo socioeconómico y urbano de la vivienda en colectivo. Los planteamientos de Le

⁶ Explicación de las ideas que aplicó Le Corbusier para elaborar el Plan Vecinal de París en 1922 y la famosa Ville Savoye en Poissy en 1929.

⁷ Las unidades vecinales remplazarían a la vivienda como unidad ordenadora y generadora de la ciudad y se conformarían en el concepto privilegiado de intervención urbana en tejidos existentes (Ballent, 1998).

⁸ Concibió a la vivienda como máquina de habitar (*machine à habiter*).

Corbusier sirvieron de inspiración para edificar conjuntos habitacionales en varias partes del mundo. Sin embargo, aunque el arquitecto suizo-francés reconoce la importancia del equilibrio entre intimidad y distancia, detrás de estas concepciones se percibe el supuesto de que “automáticamente” a través del diseño va a surgir una vida en colectividad.

Por ello, en este trabajo parto de la idea de que el imaginario de vida colectiva que el diseño de los conjuntos habitacionales trae consigo se puede concebir como un *imaginario dominante*, impuesto como modelo de vida moderna por urbanistas y planificadores y que ha marcado la morfología de la ciudad, su estilo de vida y sus prácticas cotidianas.

La Ciudad de México: el contexto

A partir de la década de los treinta y de manera más señalada en la de los cuarenta se inicia la modernización de la base productiva del país con la primera fase de industrialización sustitutiva de importaciones. La Ciudad de México, sede principal de este dinamismo económico, comienza un proceso de crecimiento demográfico y de expansión territorial sin precedentes: surgen nuevas colonias y barrios alrededor del centro y se inicia la desconcentración comercial, de servicios y de población hacia la entonces periferia de la ciudad. Si bien para 1930 el área urbana de la Ciudad de México registraba una población de 1 049 000, una década después ésta asciende a 1 560 000, y ya en 1950 se convierte en una urbe de casi tres millones de habitantes (2 872 000).⁹ En realidad, el explosivo incremento de la población empieza en la década de los cuarenta, y prácticamente en diez años casi se duplica el número de habitantes, lo cual viene acompañado de dificultades para alojar y dotar de vivienda a la población. En especial era problemática la situación de los migrantes pobres, quienes se hacían en las vecindades del centro o bien se emplazaban en las periferias conformando las colonias populares. Hasta entonces, la intervención del Estado en materia de vivienda se había limitado sólo a algunos programas puntuales, pero la gran demanda habitacional que este crecimiento demográfico impuso lo llevó a asumir una mayor responsabilidad en la provisión de viviendas.¹⁰

⁹ En ese mismo año (1950), la ciudad central registró 2 249 221 personas, mientras que el Distrito Federal en su totalidad alcanzó los 3 239 840 (los datos son de María Eugenia Negrete y Héctor Salazar, 1987 cit. en Garza, 1988: 23).

¹⁰ Como señala Ballent, la estrecha relación del Estado con el sector burocrático se plasmó en la construcción de multifamiliares: “se trataba de la escenificación de un nuevo pacto político que aparecía simbolizado en la arquitectura habitacional destinada a los sindicatos” (Ballent, 1998: 75).

La industrialización vino acompañada de un movimiento modernista no sólo en la arquitectura, también en el pensamiento urbanístico de la época. Se buscaba dar fin a la ciudad tradicional, dejar atrás su espíritu provinciano y promover su transformación. Este movimiento, que implicó el manejo de densidades, el incremento en la altura de edificios y el empleo de nuevas formas y tipos de espacios, impuso también novedosos modos de vida familiar y cambios en las prácticas cotidianas de la población, lo que, en última instancia, se tradujo en transformaciones en la capital del país, para convertirla en una de las mayores metrópolis del mundo.

En Francia, los grandes conjuntos se caracterizaron por contener viviendas de alquiler a precios reducidos.¹¹ Plouchart los define como aquellas concentraciones de construcciones en altura con cientos o miles de viviendas, e identifica como sus particularidades la pobreza arquitectónica, el uso de procedimientos estandarizados de construcción, y el hecho de tener un equipamiento colectivo para la vida cotidiana y una localización periférica (Plouchart cit. en Villavicencio *et al.*, 2006: 23). Con el paso del tiempo, en los países europeos, donde nace la idea de los grandes conjuntos habitacionales, se ha generalizado el repudio a ellos.

Uno de los problemas que ha enfrentado este hábitat colectivo fue el olvido, por parte de sus promotores, de la complejidad social de la población que alberga, y sus distintas condiciones y requerimientos de habitabilidad. La producción de vivienda en serie dio como resultado conjuntos habitacionales monótonos y uniformes, los que, al poco tiempo de ser habitados, empezaron a generar fuertes tensiones sociales y, por ende, su paulatino deterioro, desprestigio y rechazo social. En algunos países desarrollados, particularmente Francia, Canadá y Estados Unidos, fue necesario realizar audaces proyectos de rediseño y reconstrucción de conjuntos enteros, algunos de los cuales fueron recortados y otros incluso demolidos.

También en México los conjuntos habitacionales han sufrido un grave deterioro y serios problemas de habitabilidad, esto se debe a la apropiación privada de áreas colectivas, a los cambios de uso y descuido general de estos espacios, a la incapacidad de la población para autoadministrar el funcionamiento del conjunto y, no menos importante, a la falta de una instancia oficial que se encargue de estas tareas de administración. En otras palabras, el imaginario de vida colectiva impuesto desde los años cincuenta por los urbanistas a través de los multifamiliares, con la perspectiva de que la población podría asumir el cuidado y mantenimiento de las áreas comunes, no ha alcanzado a toda la población que habita en estos espacios urbanos, por el contrario, ha generado múltiples conflictos que aquejan a miles (o incluso millones) de familias mexicanas. No obstante, para

¹¹ Grandes conjuntos HLM (*Habitation à Loyer Modéré*).

nuestro país, la opción de demoler¹² o recortar los conjuntos que se han deteriorado o que son rechazados por sus habitantes no es viable, dada la escasez de recursos y la creciente necesidad de vivienda.

Breve recuento de los conjuntos habitacionales de la Ciudad de México¹³

Los primeros conjuntos de la Ciudad de México se asociaron con el concepto de *vivienda social de alquiler*. Como ya señalé, el gran conjunto habitacional precursor de esta tendencia fue el Centro Urbano Presidente Alemán (1947-1949), promovido por la Dirección de Pensiones Civiles y de Retiro (hoy Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, ISSSTE) y construido por Ingenieros Civiles Asociados, S.A. de C.V. (ICA) para el gremio burocrático. Este conjunto está integrado por poco más de un millar de viviendas en departamentos de dos niveles, con superficies que varían de los 60 a los 100 m², un vasto equipamiento, áreas de uso colectivo e infraestructura para comercio y servicios.

Una década después, algunos conjuntos se utilizaron como un instrumento de saneamiento de las áreas deterioradas y empobrecidas de la ciudad. Uno de los más representativos en este sentido es el Conjunto Urbano Nonoalco-Tlatelolco,¹⁴ que se construyó en la denominada “herradura de tugurios” en la Ciudad de México. Este conjunto, impulsado por la Dirección de Pensiones Civiles y de Retiro y con recursos del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (Banobras), contaba con cerca de 12 000 viviendas distribuidas en 102 edificios.¹⁵

Para la década de los setenta, con la creación de los fondos solidarios de vivienda (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores –Infonavit–, Fondo para la Vivienda del ISSSTE –Fovissste– y Fondo de la Vivienda Militar del Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas –Fovimi–)

¹² Con los sismos de 1985, algunos edificios que sufrieron daños severos e irreversibles fueron demolidos, como los del Conjunto Urbano Presidente Juárez o dos edificios de Tlatelolco. Sin embargo, se trata de una situación diferente.

¹³ Esta parte se retoma del libro *Conjuntos y unidades habitacionales en la Ciudad de México: en busca de espacios sociales y de integración barrial* (Villavicencio et al., 2006).

¹⁴ Cuyo nombre completo es Conjunto Urbano Presidente Adolfo López Mateos.

¹⁵ Por ese tiempo se construyeron también la Unidad Independencia, con 2 234 viviendas (promovido por el IMSS); la Unidad Loma Hermosa, edificada en 1964 con recursos del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (Fovi), con 76 edificios y 1 648 departamentos; la Unidad Presidente Kennedy-Artes Gráficas, también del Fovi, con 94 edificios y 3 104 departamentos; y Villa Olímpica, en 1968, con 29 edificios y 904 viviendas.

se promueve muy decididamente la construcción de vivienda social. Los conjuntos de esta época se caracterizaron por incluir tanto departamentos como vivienda unifamiliar, por su localización periférica, por alcanzar grandes dimensiones y contar con un importante equipamiento así como áreas de uso social. Si bien fortalecieron su carácter de vivienda social, un cambio fundamental fue que la vivienda empezó a ser ofrecida en *propiedad*¹⁶ a los beneficiarios, situación que incidió de manera definitiva en la modalidad de acceso y uso de la vivienda y de los espacios colectivos vinculados a ésta.¹⁷

A partir de los años ochenta, el agotamiento de las reservas de suelo, la crisis económica y el rezago habitacional acumulado por varias décadas generaron transformaciones estructurales en la economía del país y modificaciones radicales en la política habitacional oficial (en 1982 se crean el Fondo Nacional de Habitaciones Populares –Fonhapo– y el Fideicomiso de Vivienda, Desarrollo Social y Urbano –Fividesu–). Los sismos de 1985 agudizaron aún más la crisis habitacional y los damnificados exigieron una respuesta efectiva del gobierno, la cual se cristalizó en el programa Renovación Habitacional Popular (RHP).¹⁸ Todo este contexto suscitó que los conjuntos habitacionales también se modificaran drásticamente. Así, en esta nueva etapa, la vivienda de interés social continuó ofreciéndose en conjuntos habitacionales, pero la mayoría de mucho menor tamaño, reduciendo con ello la magnitud y los tipos de áreas de uso social y equipamiento; incluso, en algunos casos, estos elementos se eliminaron en su totalidad;¹⁹ asimismo la superficie de las viviendas y la calidad de los materiales empleados disminuyeron.

Cabe señalar que en la construcción de conjuntos habitacionales se aplicaron diversas normas técnicas y de diseño,²⁰ lo que conllevó una heterogeneidad de tipologías. Lo mismo sucedió con los beneficiarios, quienes además de asalariados ahora incluyeron a diferentes sectores de población con bajos ingresos.

¹⁶ Los conjuntos de vivienda en alquiler fueron vendidos a sus ocupantes a precios accesibles.

¹⁷ Los principales conjuntos de estos años fueron financiados por el Infonavit y destacan el conjunto Iztacalco, con 5 200 viviendas; El Rosario, construido en varias etapas y alcanzando un total de 15 976 viviendas; y Los Culhuacanes, con 19 788 viviendas.

¹⁸ RHP construyó más de 100 000 viviendas en 3 500 conjuntos habitacionales, los cuales fueron escriturados bajo el régimen condominal. Más tarde este organismo se transformó en el Fideicomiso Casa Propia (Ficapro).

¹⁹ Así ocurrió con la vivienda promovida por el programa de Renovación Habitacional Popular, encargado de responder a la demanda de los damnificados por el sismo de 1985.

²⁰ Entre los conjuntos más conocidos en esta etapa, además de los de Renovación Habitacional Popular, están el Conjunto Fiviport, con 1 839 viviendas; el Conjunto Habitacional La Magueyera, con 354 viviendas en edificios y casas dúplex; y el Conjunto Habitacional Cabeza de Juárez, con un total de 1 451 viviendas (estos tres promovidos por el Fividesu).

Desde los años noventa, por el alto valor del suelo,²¹ la vivienda de interés social en el Distrito Federal ha enfrentado muchos problemas para ser construida. La única oferta es por parte del Instituto de la Vivienda (Invi), que edifica conjuntos habitacionales con fuertes subsidios y sólo es accesible para los denominados sectores vulnerables de la sociedad (discapacitados, madres solteras, indígenas, personas de la tercera edad) o miembros de grupos organizados. Para las familias que no entran en estas categorías, se está construyendo en los municipios del Estado de México una nueva modalidad: los llamados *conjuntos urbanos*, los cuales se distinguen por sus grandes dimensiones, su ubicación en periferias cada vez más alejadas de la ciudad, la presencia mayoritaria de vivienda unifamiliar (hay también dúplex y cuádruples) y porque están promovidos por empresas privadas. Las personas acceden a estas viviendas con créditos individuales proporcionados tanto por organismos públicos (que se han transformado en instancias hipotecarias) como por la banca privada. Por las características de su diseño, no conforman una vida colectiva obligada como sucede en los conjuntos habitacionales de departamentos.²² Por tal razón, quedan fuera de este análisis.

Así, la política habitacional mexicana y su evolución se han plasmado en las modificaciones de los conjuntos habitacionales. No obstante, un elemento que se ha mantenido en este proceso es la estrecha vinculación de los conjuntos con los organismos de vivienda: desde su concepción, financiamiento y ejecución hasta su promoción, conservando con ello su carácter de *vivienda social* (popular). La gradual reducción de las dimensiones de los conjuntos, de las viviendas, de los equipamientos y de las áreas colectivas que contienen; el acceso a estas viviendas, primero como inquilinos y después como propietarios; y el hecho de que el cuidado y la responsabilidad de los espacios comunes quedara en un principio en manos gubernamentales y posteriormente en las de los propios vecinos sin brindarles educación condominal; le imprime a este proceso particularidades vinculadas con las modalidades que adquieren el uso y la gestión de los conjuntos.

²¹ En el año 2000, al asumir Andrés Manuel López Obrador el gobierno del Distrito Federal, promovió el Bando Informativo número 2, cuyo efecto más importante fue el aumento del precio del suelo en las cuatro delegaciones centrales.

²² "A diferencia de los condominios horizontales, la forma vertical del espacio hace que los habitantes tengan que compartir muchas cosas (desde los acontecimientos de la vida cotidiana hasta los espacios, cargas y servicios que en los condominios horizontales no constituyen problemas de convivencia o de gestión" (Giglia, 1998: 140).

La propiedad privada y colectiva de los conjuntos

Los conjuntos habitacionales, en contraste con otras formas de producción habitacional, se identifican no sólo por sus atributos físicos espaciales y urbanos, sino también por el tipo de propiedad que los regula: la *propiedad en condominio*. Esta modalidad de tenencia, que supone al mismo tiempo la propiedad privada de la vivienda y la propiedad colectiva de las áreas de uso social, está jurídicamente reconocida y regulada por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.²³ En su artículo 3º, la Ley establece:

Se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute (Gobierno del Distrito Federal, 2007: 3).

Esta *doble* propiedad que implica la vida en colectividad, privativa de los conjuntos habitacionales, ha generado diversos problemas. Si bien es más directa la identificación que la población establece con el espacio privado (la vivienda), porque es más fácil que reconozca sus derechos y, por qué no, sus obligaciones para el cuidado y mantenimiento de su espacio doméstico, el conflicto surge con los espacios comunes y la propiedad colectiva de éstos, con sus derechos, pero también con las obligaciones que se adquieren ante ellos.

A diferencia de los residentes de otros espacios habitacionales, quienes viven en conjuntos –por el imaginario de vida colectiva que entraña– requieren no sólo conformar conductas específicas para adaptarse a este tipo de ámbitos, sino, sobre todo, fomentar actitudes personales que impliquen el reconocimiento de estar dentro de una comunidad (respeto, tolerancia, cooperación), y, con ello, ajustarse

²³ En la búsqueda de mecanismos que permitieran superar los problemas frecuentes que aquejan a los conjuntos habitacionales, en 1954 fue promulgada la Ley de Propiedad en Condominio, y desde entonces ha sufrido numerosas modificaciones, las más recientes impulsadas por la Procuraduría Social del Distrito Federal (Prosoc). Actualmente está vigente la versión publicada el 16 de enero de 2003, la cual contiene artículos que hacen referencia a los deberes y derechos del condómino, a las formas de organización social en los conjuntos, así como a las características y modalidades de su administración. También incluye un capítulo dedicado en concreto a los *condominios de interés social* y, en sus últimas versiones (de 1998 en adelante), incorpora un capítulo sobre la *cultura condominial*.

y aceptar las reglas del juego que esa colectividad establece con miras a lograr el bien común. Ahí reside justamente el choque entre el *imaginario de vida colectiva* y el *imaginario individualista*²⁴ que prevalece entre la población en general y en la que la habita en conjuntos en particular.

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

Se ha señalado que una administración efectiva y una reglamentación que ordene la acción tanto individual como colectiva de los vecinos son factores básicos para el buen funcionamiento de los conjuntos. Con todo, el problema surge ante la imposibilidad de los vecinos para organizarse y ponerse de acuerdo en los aspectos que en la vida cotidiana se presentan por el uso y la responsabilidad de estos espacios.

Cuando Mario Pani diseñó los primeros conjuntos contempló su funcionamiento con base en el sistema de condominio, lo que suponía que los residentes se hicieran cargo de la administración y gestión de los espacios comunes; pero, como señalan Villavicencio *et al.* (2006), los primeros conjuntos que se construyeron en la Ciudad de México (los del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos) quedaron bajo la responsabilidad de empresas filiales del banco: las *administradoras inmobiliarias*, las cuales atendían el mantenimiento y la administración durante el periodo en que se amortizaba el crédito, cobrando por ello entre 15 y 20 por ciento de las mensualidades que debían pagar los beneficiarios. A principios de la década de los sesenta se creó el Fideicomiso para la Administración de Unidades Habitacionales, el cual se ocupó de las acciones de mantenimiento y operación de los conjuntos promovidos por el Programa Financiero de Vivienda (Schteingart, 1978, cit. en Villavicencio *et al.*, 2006).

Por su parte, el Infonavit en su primera etapa desarrolló programas de orientación y promoción social entre sus beneficiarios con la finalidad de propiciar una mejor convivencia entre ellos, así como su organización y participación. Los habitantes debían pagar, aparte de la amortización del crédito, una cuota de entre diez y 20 por ciento de ésta para cubrir los gastos de administración. No obstante, a partir de 1983 se afianzó la autoadministración de los conjuntos del

²⁴ Es decir, el enfrentamiento entre el imaginario de vida colectiva que implican los conjuntos habitacionales, como imaginario dominante impuesto por los urbanistas bajo la influencia de la Modernidad, y el imaginario denominado de *vida individual* que conlleva la casa sola, como un imaginario de resistencia.

Infonavit y los beneficiarios tuvieron la obligación de pagarle el uno por ciento de su salario para constituir un fondo que permitiera afrontar los gastos de mantenimiento de las unidades habitacionales. Esta autoadministración (con el apoyo institucional) caracterizó también a los proyectos del Fovissste, así como a los que impulsaron los organismos del Distrito Federal mediante la Dirección General de Habitaciones Populares, el Fividesu y el Ficapro (Schteingart, 1978, cit. en Villavicencio *et al.*, 2006).

Mas, a mediados de los años ochenta, los problemas económicos que enfrentaban los organismos de vivienda, además de su incapacidad y desinterés para enfrentar las obligaciones relacionadas con el mantenimiento y la administración de los conjuntos, los orilló a dejar esta responsabilidad en manos de los vecinos, quienes desde entonces, como ya señalé, se han visto en serias dificultades para desempeñar esas labores.

Me parece que estos compromisos de gestión son menos difíciles de asumir cuando se trata de conjuntos pequeños, no así en el caso de las grandes unidades, las cuales cuentan con instalaciones, servicios y equipamientos de diferentes magnitudes, cuya responsabilidad queda, la mayoría de las veces, en manos de los condóminos, quienes se ven incapacitados para adquirir un compromiso que en muchos casos le corresponde al poder local. De esta forma, el Estado delega en los vecinos la gestión y la prestación de servicios que son su obligación llevar a cabo. Así lo apunta Giglia:

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

En consecuencia, la *autogestión* se convierte, según Giglia (1998: 137), en un ahorro para el Estado y en un aumento de todo tipo de cargas para los habitantes de la ciudad.

Construir conjuntos no es sólo cuestión de arquitectura; se requiere, por un lado, convencer o generar en los futuros habitantes el imaginario de vida colectiva e impulsar las conductas vinculadas a ello; y, por otro lado, crear instancias de gobierno que administren o conduzcan la gestión de estos espacios. Si bien desde 1989 existe la Procuraduría Social del Distrito Federal,²⁵ entre cuyas funciones

²⁵ Organismo descentralizado del Gobierno del Distrito Federal creado para recibir las quejas de los ciudadanos respecto a la atención que proporcionaban los funcionarios públicos (del gobierno local).

está apoyar a los vecinos para constituir y administrar un condominio y resolver los problemas que se producen en estas viviendas en su condición de propiedad colectiva, en la realidad sus acciones y las posibilidades de intervenir han sido hasta ahora bastante limitadas. Otros organismos responsables son las delegaciones políticas del Distrito Federal,²⁶ las cuales también han enfrentado dificultades para dar solución a la grave problemática de los conjuntos y en general para crear las condiciones del buen funcionamiento de la propiedad colectiva (Villavicencio *et al.*, 2006).

La relevancia de esta situación radica en que en la Ciudad de México hay alrededor de 5 000 unidades habitacionales con aproximadamente un millón de viviendas escrituradas bajo la figura de propiedad en condominio, y en las que cohabitan cerca de cuatro millones de personas.²⁷ En otras palabras, uno de cada dos residentes del Distrito Federal se encuentra viviendo bajo este régimen y enfrenta de manera cotidiana diversas complicaciones derivadas de la convivencia. Si a esto se añade que la política habitacional actual continúa construyendo la vivienda de interés social en conjuntos habitacionales y con este régimen, el problema se redimensiona y la necesidad de darle solución se vuelve urgente.

En este trabajo recupero las narrativas de residentes de conjuntos habitacionales de la Ciudad de México (léase Distrito Federal), en las cuales reviso su *experiencia habitacional* en estos espacios, la forma en que llevan a cabo esa *vida colectiva*, cómo la gestionan y cuál es su *ideal de espacio habitacional*.²⁸ Busco incursionar en los elementos que están entretejidos en el imaginario de los habitantes de conjuntos para identificar en qué medida están asimilados los valores de vida colectiva que el diseño de estos espacios urbanos impone. Adicionalmente, rescato las representaciones que las personas elaboran en función de su *ideal habitacional* y qué tanto éste se acerca o coincide con su realidad cotidiana.

A los pocos meses de su creación, se le confirieron nuevas funciones que lo vincularon con la vida condominal (es decir con los conjuntos habitacionales) y con la vivienda en arrendamiento. Comenzó interviniendo como orientadora y, en 1993, también como conciliadora en casos de conflicto (Villavicencio *et al.*, 2006: 147).

²⁶ Desde el año 2000 las delegaciones políticas se han transformado en órganos desconcentrados del gobierno del Distrito Federal, adquiriendo mayor libertad de acción y decisión. Por ello, cada delegación aplica diferentes programas vinculados con la problemática de los conjuntos habitacionales en función de los conflictos locales.

²⁷ Datos proporcionados por la licenciada Patricia Ruiz Anchondo –procuradora social del Distrito Federal de 1999 a 2004– en la ponencia presentada en el Foro de Discusión sobre la Ley Condominal del Distrito Federal, julio de 2007.

²⁸ Tomo en consideración algunas entrevistas realizadas en 2004 dentro del proyecto que culminó en el libro de Villavicencio *et al.* 2006; asimismo incluyo ocho entrevistas más efectuadas en octubre y noviembre de 2007 por la maestra Julieta Lagarde y la licenciada Angélica Cervantes.

Vida colectiva: “Ta cañón vivir en bola” (sic)²⁹

Es común pensar que la vida cotidiana en los conjuntos habitacionales brinda a sus ocupantes una mayor posibilidad de establecer relaciones sociales numerosas y variadas, pues la presencia y el uso de las áreas comunes permiten más oportunidades de encuentros, una mayor cercanía física entre las personas y fomentan vínculos sociales más intensos. No obstante, al mismo tiempo se reconoce que en las áreas colectivas se producen relaciones vecinales más complejas, precisamente por la proximidad, el uso y la responsabilidad compartida de los espacios comunes.

Sostengo que el diseño, los espacios y el tipo de propiedad que distinguen a los conjuntos habitacionales se vinculan más bien con la imposición de un imaginario de vida colectiva de los planificadores urbanos, que no siempre encuentra eco en los residentes. Así, hay vecinos para quienes la vida en colectividad se ha convertido en una verdadera pesadilla:

Bueno, para empezar, aquí no hay organización en lo absoluto, es un verdadero... ¿cómo llamarlo?, es un verdadero desastre porque no hay comunicación entre nadie, cada quién actúa conforme piensa. Entonces, hay muchas cuestiones tan difíciles, por ejemplo las áreas verdes, la persona que vive en la planta baja se adueña del área comunal... otra de las cosas es que hay vecinos que tienen animales, los animales desde que vienen bajando de allá arriba [se refiere a los niveles de arriba del edificio donde vive] agarran todas las esquinitas para hacer su necesidad, ¿no? Y otra de las cosas, no hay organización para ponernos de acuerdo para mantener todo el nivel limpio, sale uno afuera y hay mucho excremento de perro... El gran problema de que, pues no se le puede decir nada al vecino de arriba, ni al vecino de al lado. Hacen mucho ruido por la fiesta del de arriba o la fiesta del de abajo o la fiesta del de al lado, pues vibran todos los vidrios y finalmente pues va uno a decirles, “pero estoy en mi casa”, ésa es su palabra, entonces es algo de lo más difícil... Una de las áreas verdes la techaron y le pusieron láminas alrededor y tienen un refrigerador para pollo!, entonces del hielo que le ponen sale la sangre y hay muchos gatos. Entonces el ruido en la mañana, el ruido en la noche, muy temprano, seis de la mañana, ya están sacando el hielo o están sacando el pollo refrigerado (Conjunto El Rosario, Azcapotzalco).

²⁹ Señora M., residente del Conjunto Habitacional Lomas de Moctezuma (Invi).

Vivir en colectividad supone (o debería suponer) armonizar las prácticas y los intereses privados en contextos comunes.³⁰ Obviamente es fácil decirlo, pero muy complejo llevarlo a la realidad. Esto queda más claro al observar que hay conjuntos en donde los vecinos, si bien reconocen la importancia de vivir en colectividad, encuentran dificultades para lograrlo:

Tenemos una convivencia de respeto porque nos conocemos y sabemos que [somos] quienes vamos a habitar la vivienda y nos vamos a ver 50 años, y pues, eso de estar mentándonos la “m...” [sic], como que no va, verdad, y [entonces] llevamos la fiesta en paz (Conjunto España, Iztapalapa).

Se sostiene también que la forma mediante la cual se accede a la vivienda de interés social (gestión compartida), que implica varios años de movilizaciones de grupos de vecinos, mismos que después llegan a compartir un conjunto habitacional, promueve entre estos demandantes, transformados ya en beneficiarios, relaciones sólidas y perdurables que se reflejan en lo cotidiano del habitar. Empero, los testimonios demuestran que no sólo no se mantiene esta relación, sino que en muchos casos se revierte y surgen diferencias vinculadas al redimensionamiento de lo privado sobre lo público:

Pensé que iba a ser bonita mi vida aquí en la Unidad, porque al principio, cuando andamos comprando el terreno y solicitando el crédito, todos le “entran por la derecha” [sic] que si se trataba de ir a un mitin, todos le entran; que si había que limpiar el terreno todos dándole duro en la limpieza, y así por el estilo nació una buena amistad. Pero nada más nos dieron los departamentos y las casas y varios se apartaron, dejaron de participar, se encierran en “su hoyo” [casa] y no salen. Pero como los presionamos para que le “entren”... ¿qué se creen, que son “enchiladas” arreglar las broncas de la Unidad?... porque la Unidad es de todos y todos le debemos de “entrar por la derecha” con el mantenimiento (Conjunto Habitacional Lomas de Moztezuma, Invi).

[La vida en colectividad] es complicada porque hay que estar batallando con los vecinos ruidosos o con aquellos que no quieren cooperar. Además, mucha gente que estuvo desde el principio en las marchas y haciendo limpieza en la obra, ahora como que ya “se les subió” [sic] porque ahora ni salen, ni quieren colaborar, como que ya se

³⁰ Villavicencio *et al.* (2006) denominan *dimensión de la gestión del habitar* a los arreglos y compromisos que se establecen en el grupo y entre éste y agentes externos (gobiernos locales) para organizar el funcionamiento general de los conjuntos y buscar un mejor habitar en ellos.

sienten “de la alta” [sic], pero no se dan cuenta que aquí todos somos iguales y por eso hay que entrarle a las labores de limpieza (Conjunto Habitacional Lomas de Moctezuma, Invi).

En lo que hay consenso es en afirmar que la vida en colectivo supone fuertes relaciones vecinales, lo difícil es definir lo que esto significa. Si bien para unas personas ser *buen vecino* implica vínculos estrechos de amistad y solidaridad, para otras tener buenas relaciones vecinales conlleva menos contacto y cercanía con los demás residentes:

Aquí con los vecinos, yo tampoco tengo ningún problema, nadie se mete con nadie, les voy a ser sincera, yo de aquí, de mi departamento, casi no salgo, yo nada más salgo ahora sí que cuando es necesario ir al mercado o alguna otra cosa (Conjunto Torres Tlalpan).

La propiedad colectiva de las áreas de uso común constituye el “talón de Aquiles” de la vida en los conjuntos habitacionales, pues este tipo de propiedad reconoce el derecho de uso y disfrute de estos espacios a todos los condóminos, pero también establece la responsabilidad de su mantenimiento. Las dimensiones de los departamentos y los ritmos cambiantes de las familias generan la demanda de más espacio y, con ello, la utilización de áreas de uso común como extensión de lo doméstico. Por otro lado, la carencia de instalaciones comerciales y de servicios, así como la necesidad de poner un “negocio” ante la crisis económica y la falta de empleo, provocan que las familias invadan espacios comunes y le den un cambio de uso a su vivienda: de habitacional a comercial. Esto explica por qué es tan frecuente la invasión de áreas comunes, acción que se vincula justamente con el imaginario que las personas construyen sobre su vivienda (aspecto que trataré más adelante).

En aquellos conjuntos que desde un inicio tuvieron una débil legislación (es el caso de las unidades de mayor antigüedad como el El Rosario en Azcapotzalco), las modificaciones y ampliaciones que se han hecho a las viviendas (particularmente, aunque no de manera exclusiva, las del primer piso) se han convertido en una costumbre generalizada. Ante ello las autoridades se ven limitadas para actuar al rescate de estos espacios que fueron diseñados para el uso colectivo. Así lo describe un entrevistado:

[En las viviendas de la planta baja los vecinos han establecido comercios.] Algo de lo que me molesta mucho, luego le digo a mi esposa, el problema es que hacen

chicharrón, hacen carnitas... todo se penetra por las puertas, la grasa, la peste de la manteca ya recocida, independientemente el ruido de la pollería, el ruido del [comercio de] abarrotes, el ruido de la carnicería que todo el tiempo están aplanando bisteces y el olor, o sea, es algo bien terrible vivir así, ¿no?... Yo ahorita realmente, pues ya no podemos hacer nada, porque son negocios que ya tienen mucho tiempo... De hecho aquí [hay] una parte de estacionamiento también de área comunal que hasta los lugares venden, ¿no? Sin haber un documento, un papel donde diga "yo te vendo"... porque son pioneros, o sea, ellos fueron los primeros que llegaron a la unidad y se adueñaron de los lugares, mucha gente no tenía carro y los que tenían pues abusaron de agarrarse lugares, de hecho en muchos lugares hicieron jaulas... Es muy difícil, muchas de las veces quiere uno arreglar las cosas, pero con la gente no se puede, para no entrar en controversias ni entrar en problemas, cada quien, y nosotros dedicarnos a lo nuestro y... no meternos en problemas, bueno, relativamente, pues ¡se va uno acostumbrando a vivir así! (Conjunto El Rosario, Azcapotzalco).

No obstante, la práctica de invadir o apropiarse de los espacios comunes es percibida por algunos vecinos como una conducta habitual, como algo "natural", y que han incorporado a su imaginario. Más aún, se organizan para que el beneficio de esta invasión sea compartido:

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

Un factor que exagera las dificultades de la vida colectiva estriba en las diferencias culturales que hay entre los habitantes de los conjuntos. El hecho de que se trate de vivienda social, y en particular de la del Invi, genera la confluencia de personas con estilos de vida diversos, situación que se traduce en percepciones y formas de usar y apropiarse de los espacios también distintas. Incluso muchas veces sucede que, compartiendo el mismo nivel cultural, las personas buscan

mantener la distancia diferenciándose del *otro*, quien en realidad es muy parecido a ellas, más de lo que podrían pensar (o aceptar):

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

Dos formas [de resolver los problemas]: peleándome con ellos, porque si ellos vienen de barrio bravo, yo también, por lo tanto, no soy “p...” [sic] para aguantar sus “agandalles” [sic], les he reclamado y hemos salido de pleito y como que le han bajado, pero porque no me he dejado, los he puesto en su lugar. Otra forma es que con la unión de vecinos del edificio, los hemos presionado para que levantaran su “mugrero” [sic] ¡imagine que ya están juntando tiliches junto a su puerta, que sacan de la basura, como que siguen pensando que viven en sus “chozas” de los tiraderos (Conjunto Habitacional Lomas de Moctezuma, Invi).

Entre la población, no siempre ha habido claridad en cuanto a las implicaciones de la vida en colectividad, aunque algunos provengan de vecindades en donde se compartían con intensidad espacios y servicios. Imaginar una vida distinta en un departamento de un conjunto habitacional, en donde el baño y los lavaderos son privados, ocultó una realidad de la que se estaba huyendo: la presencia de vecinos y la vida en colectividad e incluso la responsabilidad económica asociada a la nueva vivienda:

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

Todo parece indicar que, para algunos, no hay diferencia entre la vida en colectividad que tenían en la vecindad y la que experimentan en los conjuntos

habitacionales, es decir, los disgustos que sufrían en la vecindad se reproducen ahora en un espacio planificado:

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

Las dificultades mencionadas se vinculan con la falta de interés y voluntad para involucrarse en las cuestiones que atañen a todos, aunque también con su incapacidad y nula preparación en los aspectos de convivencia colectiva. Esto ha sido definido como la carencia de una “cultura condominal”³¹ y refleja la ausencia de ciudadanía, es decir, del reconocimiento y ejercicio de sus derechos y obligaciones para con los demás y con su hábitat.

Organización para la administración³²

Como se ha visto, el imaginario de vida colectiva no sólo involucra establecer relaciones cordiales entre vecinos, antes bien, supone compartir la responsabilidad que esa vida en común impone, además de hacerse cargo de los espacios colectivos, de su mantenimiento y, en general, de la administración, para un buen funcionamiento del conjunto habitacional.

La vida en colectividad configurada por el Modernismo se enfrentó a una realidad que se describe a continuación:

³¹ La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal señala en su artículo 79: “Se entiende por cultura condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio. Entendiéndose como elementos necesarios: el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua” (Gobierno del Distrito Federal, 2007: 59).

³² Duhau *et al.* (1998) definen la administración como *la gestión del patrimonio colectivo*, concepto que alude a la organización y la reglamentación requeridas para optimizar el funcionamiento de lo colectivo y de las relaciones sociales que ocurren en los conjuntos habitacionales.

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

Creo que en esto reside parte del fracaso de la vida colectiva que trajeron consigo los conjuntos habitacionales. Hay que recordar que en las primeras unidades construidas el gobierno asumió el costo de su administración, y, como se trataba de vivienda en renta, los vecinos no estaban obligados a sufragar los gastos del mantenimiento de las áreas comunes. En los años setenta, cuando los conjuntos habitacionales se establecieron bajo el régimen de propiedad en condominio, las áreas comunes continuaron siendo competencia gubernamental, por lo menos mientras se pagaba el crédito. Una vez cubierto éste, los propietarios heredaron la obligación del mantenimiento y la conservación de los espacios colectivos, sin que mediara un proceso de educación condominal, es decir sin, “la capacitación en los valores de la convivencia, como son la cooperación, la tolerancia y el respeto a las reglas que deben ser aceptadas y acatadas por todos” (Ruiz Anchondo, 2007).

En efecto, la Ley de Condominios plantea como una responsabilidad colectiva buscar o establecer alguna forma de administración para superar los conflictos que el uso de los espacios comunes entraña. Sin embargo los vecinos han enfrentado graves conflictos para organizarse. Entre las tareas de administración, el cobro de cuotas se ha considerado una de las más complicadas:

Tenemos nuestra unión de vecinos del edificio y funciona muy bien porque doña Lulú, que es la encargada, es igual que yo, no se deja y pone en su lugar a los vecinos que no quieren colaborar o pagar su cuota, porque todos pagamos, aunque hay vecinos que creen que en el edificio se vive “de gorra” [*sic*], pero, como ya le dije, doña Lulú los pone en su lugar y claro que cooperan (Conjunto Habitacional Lomas de Moctezuma, Invi).

En México, es usual la “cultura del no pago” para diversos aspectos vinculados con la vivienda. En el caso que estoy tratando, las razones pueden ser diversas: por un lado, es real que algunos vecinos no tienen las condiciones materiales para pagar el mantenimiento; pero, por el otro, permanece la desconfianza, la

indiferencia y la poca disposición para asumir el compromiso de la vida en colectivo; asimismo, hay quienes prefieren vivir “de gorra”.³³

Funciona mal [la vida en colectividad], porque sólo es una “pedidera” [sic] de dinero, que para la bomba, que para la cisterna, como si uno trabajara nada más para estarle dando a la encargada del mantenimiento, además, yo no tengo dinero para estar coopere y coopere (Conjunto Frente de Lucha Urbana, Invi).

Así, como vecino, encargarse de la administración del conjunto ha sido una tarea sumamente difícil, ya que exige tanto convocar y recolectar las cuotas, como lidiar con los vecinos morosos o que no les interesa pagar. De ahí la importancia de “dignificar” la función de administrador para que, de esta forma, el trabajo y el tiempo invertidos sean redituables a la persona que tome ese cargo. De hecho, la Ley de Condominios considera esa posibilidad,³⁴ el problema es que la mayoría de la población desconoce la normatividad:

Tenemos también problemas con la administración, con las diferentes administraciones que han pasado. ¿Cómo le vas a exigir a alguien que colabora con el ánimo de que la Unidad se levante, si no le das un centavo de sueldo? Ahora ¿y cómo le vas a dar sueldo si no tienes ni para pagarles a los vigilantes ni a los que hacen el aseo?, entonces es un vicio... Hay pugnas entre determinados grupos, nadie cobra un sueldo y la verdad no sé por qué hay ese tipo de situaciones ¿no? Yo no quiero administrar ganándome “mentadas” [sic] gratis, no le veo el sentido, haciéndome enemigos. Por ejemplo, ahorita la señora del 101 es la nueva administradora desde el mes pasado, dice: ¡renuncio, yo ya no quiero nada con esto, no encuentro apoyo!, porque un grupo la pone, la manda a la guerra y la deja sola, entonces ella renuncia. Entonces, no, no es negocio. Entonces ese grupo y otros más [le dicen] “oye, no renuncies”. El mexicano está acostumbrado a tener una figura a quien reclamarle o a quien pedirle.

³³ El poco respeto o interés por lo colectivo va conformando una personalidad especial dentro de los vecinos, que ha sido identificada y descrita por Duhau, Mogrovejo y Salazar (1998: 184) como el fenómeno del *free rider* (o *gorrón*): “[Es] el individuo que aprovecha los bienes colectivos sin cumplir la parte que le corresponde en su creación y conservación, se manifestaría de diversas maneras en los procesos de gestión de los bienes y servicios colectivos en un conjunto habitacional: negativa a renunciar a las preferencias individuales aunque 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 los miembros de la propia familia; entre otras”.

³⁴ La Ley de Condominios establece dos modalidades de administración: la autoadministración y la administración profesional contratada (artículo 38), y señala en el artículo 39: “La remuneración del administrador será establecida por la asamblea general” (Gobierno del Distrito Federal, 2007: 35).

Pero los mexicanos no dicen: “yo apoyo, yo doy ideas, yo coopero”, nos gusta tener una figura a quien pedirle y ése es el problema. No se puede hacer nada sin la cooperación de los vecinos (Conjunto Torres Tlalpan).

He señalado que las instituciones públicas han trasladado a los condóminos responsabilidades que a ellas les corresponden. No obstante, cuando la delegación lleva a cabo ciertas tareas que le competen, las personas lo consideran un “gran favor”, aunque sean los vecinos quienes tengan que aportar su mano de obra:

De la delegación, no nos podemos quejar porque nos “echa la mano” con algunas cosas para arreglar la Unidad, por ejemplo, ahorita nos prometió pintura para echarle una “manita de gato” [sic] a toda la Unidad, porque hay edificios que ya se ven medio feos y hay que darles su “pintadita” (Conjunto Habitacional Lomas de Moctezuma, Invi).

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

Como le dije, hay una [organización] que se encarga de ver los problemas de la Unidad. La delegación participa poco, sólo nos mandó pintura para que nosotros pintáramos, como si tuviéramos mucho tiempo. En la delegación hay muchas personas que no hacen nada, deberían mandarlas para que le dieran mantenimiento a las unidades (Conjunto Frente de Lucha Urbana, Invi).

De este modo, la “gestión del patrimonio colectivo” es una labor sumamente compleja, menos difícil de llevar a cabo en conjuntos pequeños, pero no así en las grandes unidades donde el problema cobra nuevas dimensiones.

Los imaginarios habitacionales

Para los sectores populares, la vivienda y, por ende, el conjunto habitacional, tienen significados diversos: no sólo es el espacio de la reproducción cotidiana, constituye además un ámbito en el que las familias pueden llevar a cabo actividades que les generen recursos. Esto obviamente es ignorado por quienes diseñan la vivienda, los espacios comunes y, en general, este hábitat colectivo. Aquellas familias que se han visto en la necesidad de realizar trabajos remunerados en su vivienda se encuentran con las limitaciones propias de la tipología habitacional y con la resistencia de sus vecinos, sobre todo cuando esa actividad genera conflictos por la convivencia cotidiana (contaminación auditiva y malos olores) o el deterioro de la imagen del conjunto:

Hay un señor del otro edificio que cría gallos de pelea, ¡y si viera el ruido que hacen!, y sobre todo el olor, además de que deja su tiradero. Hay otro también que tiene su taller de carpintería en el pasillo que comunica a los edificios. Le vuelvo a repetir, es gente que no sabe vivir en grupo (Conjunto Frente de Lucha Urbana, Invi).

De ahí que la vivienda independiente, así como la vivienda en propiedad, se conviertan en el sueño de las familias que habitan en conjuntos (aunque me atrevo a decir que de todos los mexicanos). La libertad, privacidad e independencia que brinda a los sectores populares la vivienda independiente se vinculan con la posibilidad de llevar a cabo prácticas relacionadas con su condición social: apoyo a familiares en caso de apuro, adaptabilidad a los ritmos económicos y familiares, disponibilidad de más espacio para poner un negocio, apoyo a los hijos para construir un patrimonio, etcétera, forman parte del *imaginario habitacional* de la población y encuentran obstáculos para efectuarse en el marco de los conjuntos habitacionales como imaginarios de vida colectiva.

Así, prevalece entre las personas el sueño habitacional que entraña la ilusión de tener un lote, al estilo de las colonias populares, para construir una vivienda amplia que les permita conformar un espacio colectivo, sí, pero con la familia:

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

A pesar de lo complicado que es vivir en colectividad y del imaginario de la casa sola, cuando la gente no tiene otra alternativa acopla sus sueños habitacionales con su realidad y entonces la propiedad de la vivienda se convierte en el factor fundamental de satisfacción residencial. De esta manera, la frustración es menor y más manejable:

Yo pienso que a todos nos gustaría vivir en una casa sola, para no tener que ver las “jetas” [sic] de algunos de los vecinos o para no estar diciéndoles que no tiren basura o que no hagan ruido o que siquiera se tomen la molestia de ir a las juntas de vecinos... Pero como yo le dije, a mí me gusta mi departamento, porque nos costó mucho tenerlo y además es nuestra casa (Conjunto Habitacional Lomas de Moctezuma, Invi).

Reflexiones finales

Vivir en conjuntos implica una serie de situaciones que no enfrentan los residentes de otra tipología habitacional. Si bien la presencia de las áreas colectivas permite más oportunidades de encuentros entre los vecinos y su uso facilita establecer vínculos sociales intensos, al mismo tiempo se producen relaciones vecinales complejas, no sólo por la mayor proximidad física, sino fundamentalmente por la responsabilidad compartida de estos espacios comunes. Vivir en colectividad, en consecuencia, demanda que las personas ajusten sus prácticas e intereses privados a circunstancias donde prevalezca el bien común. Se ha explicado el gran deterioro físico y social registrado en las unidades habitacionales como resultado del desconocimiento que los residentes de estos espacios tienen de sus derechos y obligaciones, y los graves conflictos que enfrentan para organizarse. Sin embargo, considero que existen otros elementos que pueden explicar la problemática social y el deterioro de los conjuntos habitacionales relacionados con el *significado* que para los sectores populares tienen la vivienda y el conjunto habitacional. Así, la residencia no es sólo el espacio de la reproducción cotidiana, constituye un ámbito privilegiado de solidaridad y apoyo para parientes con dificultades, además de ser un lugar en el que las familias pueden llevar a cabo actividades que les generen recursos. Esto es ignorado por quienes diseñan la vivienda, los espacios comunes y en general este hábitat colectivo.

Justamente, el imaginario de vida colectiva que se cristaliza en los conjuntos habitacionales establece una fuerte tensión con el imaginario habitacional de la población que hace referencia a la vivienda independiente. Los diseños arquitectónicos de las unidades, bajo la lógica de vida moderna (y para sectores medios y altos), han sido utilizados en México, a través de su política de vivienda, para dar solución al problema habitacional de los sectores populares. Sin embargo, encuentra resistencia en las perspectivas, prácticas cotidianas y significados que los residentes le asignan a su espacio habitacional.

El Estado, mediante la Procuraduría Social, busca regular la convivencia entre vecinos, focalizando su actuación en acciones encaminadas a educar e informar a la población de lo que significa vivir en este tipo de espacios y las implicaciones que trae consigo el régimen condominal. También persigue generar conciencia sobre las responsabilidades y derechos que la Ley de Condominios les otorga en su calidad de ciudadanos. No obstante, hasta ahora, los problemas sociales y el deterioro continúan siendo una constante que caracteriza la forma de vida en los conjuntos.

Afirmo que esa tirantez entre el imaginario de vida colectiva, que se ha impuesto por medio de la política pública y que se ha objetivado en conjuntos habitacionales, y el imaginario habitacional de la población, no sólo tiene que ver con la falta de preparación para asumir la responsabilidad compartida de los espacios comunes, ni con los valores de convivencia, tolerancia y respeto que deben prevalecer entre los vecinos (para hablar de carencia o presencia de una cultura condominal), antes bien, se vinculan (y muy estrechamente) con las diferencias entre lo que la gente ha elaborado en su imaginario sobre lo que *es* y *debe ser* una vivienda, lo que se puede hacer *en ésta* y *con ésta*, y lo que en la realidad se les ofrece con un departamento de interés social que forma parte de un conjunto habitacional.

Para finalizar, retomo las palabras de Graciela de Garay:

Reconocer las tensiones derivadas del encuentro de puntos de vista tan diversos y complejos en torno al espacio arquitectónico permite cuestionar la noción de un orden impuesto unilateral y unívocamente. Por el contrario, a través del estudio del espacio, podemos entender cómo el arquitecto propone un orden, el Estado lo impone, el usuario dispone y el vecino se opone (de Garay, 2004: 13).

Bibliografía

Ballent, Anahí

1998 “El arte de saber vivir. Modernización del habitar doméstico y cambio urbano, 1940-1970”, en Néstor García Canclini (coord.), *Cultura y comunicación en la Ciudad de México. Primera parte. Modernidad y multiculturalidad: la Ciudad de México a fin de siglo*, Universidad Autónoma Metropolitana-Iztapalapa (UAM-I)/Grijalbo, México, pp. 65-131.

Cantú Chapa, Rubén

2001 Tlatelolco. *La autoadministración en unidades habitacionales. Gestión urbana y planificación*, Plaza y Valdés/Escuela Superior de Ingeniería y Arquitectura-Instituto Politécnico Nacional (ESIA-IPN), México.

Connolly, Priscilla et al.

1991 *Cambiar de casa pero no de barrio. Estudios sobre la reconstrucción en la Ciudad de México*, Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos/Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco (UAM-A), México.

Duhau, Emilio, Norma Mogrovejo y Clara Salazar

1998 “Bienes colectivos y gestión vecinal en los conjuntos habitacionales del Infonavit”, en Martha Scheingart y Boris Graizbord (coords.), *Vivienda y*

- vida urbana en la Ciudad de México. La acción del Infonavit*, El Colegio de México, México, pp. 183-339.
- Garay, Graciela de
2004 “¿Quién pone el orden en la vivienda moderna? El Multifamiliar Miguel Alemán visto por sus habitantes y vecinos. Ciudad de México, 1949-1999”, en Graciela de Garay (coord.), *Modernidad habitada: Multifamiliar Miguel Alemán, Ciudad de México, 1949-1999*, Instituto Mora, México, pp. 13-68.
- García Canclini, Néstor
1999 *Imaginario urbano*, Editorial Universitaria de Buenos Aires (Eudeba), Buenos Aires.
- Garza, Gustavo
1988 “Evolución de la Ciudad de México en el siglo XX”, en M. Michel (coord.), *Procesos habitacionales en la Ciudad de México*, UAM-1/Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, México, pp. 19-41.
- Giglia, Ángela
1998 “Vecinos e instituciones. Cultura ciudadana y gestión del espacio compartido”, en Néstor García Canclini (coord.), *Cultura y comunicación en la Ciudad de México. Primera parte. Modernidad y multiculturalidad: la Ciudad de México a fin de siglo*, UAM-1/Grijalbo, México, pp. 133-181.
- Gobierno del Distrito Federal
2007 *Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal*, Publicaciones Administrativas, Contables, Jurídicas (col. Leyes, Códigos, Reglamentos), México.
- Gorelik, Adrián
2002 “Imaginario urbano e imaginación urbana: para un recorrido por los lugares comunes de los estudios culturales urbanos”, en *Eure, Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales*, vol. 28, núm. 83, mayo, pp. 125-136.
- Pani, Mario
1952 *Los multifamiliares de pensiones*, Editorial Arquitectura, México.
- Quesada Avendaño, Florencia
2006 “Imaginario urbano, espacio público y ciudad en América Latina”, en *Pensar Iberoamérica Revista de Cultura*, núm. 8, abril-junio, disponible en <<http://www.oei.es/pensariberoamerica/ric08a03.htm>>.
- Ruiz Anchondo, Patricia
2007 “La ley condominal del Distrito Federal: ¿es funcional o requiere cambios?”, ponencia presentada en el Foro de Discusión sobre la Ley Condominal del Distrito Federal, julio.

Schteingart, Martha

1978 *La acción habitacional del Estado en México*, El Colegio de México, México.

Silva, Armando

1992 *Imaginarios urbanos. Bogotá y São Paulo. Cultura y comunicación urbana en América Latina*, Tercer Mundo Editores, Bogotá.

Villavicencio, Judith (coord.), María Teresa Esquivel y Ana María Durán

2006 *Conjuntos y unidades habitacionales en la Ciudad de México: en busca de espacios sociales y de integración barrial*, Red Nacional de Investigación Urbana (RNIU)/UAM-A, México.