

El habitar en los conjuntos urbanos en el Estado de México en el marco de la Política habitacional 2001-06, y el abandono de la vivienda

Living in housing projects in the State of Mexico in the framework of 2001-06 housing policy and housing abandonment

Juan Carlos Hernández Rosete

Universidad Iberoamericana
jcrosete2002@gmail.com

Resumen. Este trabajo se enfocó a conocer la experiencia del habitar de las familias que se incorporaron a la oferta de vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) en el marco de la política 2001-2006. Se buscó reconstruir su experiencia desde el momento del crédito, durante la introducción de los servicios, y durante el proceso de acondicionamiento de la vivienda. A muchas familias no les funcionó dicha opción, por lo retirado de los desarrollos, por la mala calidad de las viviendas, pero sobre todo por el esquema del crédito, que se volvió impagable, lo que las obligó a abandonar el lugar junto a miles de familias que obtuvieron un crédito hace poco menos de diez años en una política que otorgó más de dos millones quinientos mil créditos.

Abstract. This study focuses on the experience of families living in a Mexico City Metropolitan Area (ZMCM) housing project offered under the 2001-2006 policy. We sought to reconstruct their experience from the moment they were granted the credit, during the connection of utilities by real estate companies, and building conditioning. This housing option failed as the houses were located far from the city, were poor quality, and more importantly, the form of credit made it impossible to repay, forcing the families to leave, as thousands of families must do today, because of the policy which granted almost two million five hundred thousand loans about ten years ago.

Palabras clave. Habitar; desarrollos; ZMCM; abandono.

Keywords. Inhabit; housing; ZMCM; abandonment.

Formato de citación. Hernández Rosete, Juan Carlos (2017). El habitar en los conjuntos urbanos en el Estado de México en el marco de la Política habitacional 2001-06, y el abandono de la vivienda. *URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, 7(1), 137-143. http://www2.ual.es/urbs/index.php/urbs/article/view/hernandez_rosete

Recibido: 11/03/2017; **aceptado:** 29/03/2017; **publicado:** 03/05/2017
Edición: Almería, 2017, Universidad de Almería

El interés inicial por el tema al que se enfocó este trabajo surgió a partir de una imagen que me pareció extraña hace poco más de veinte años, cuando comenzaban a establecerse conjuntos urbanos en municipios del Estado de México. La imagen de una unidad habitacional con características como aquella del INFONAVIT en Iztacalco o CTM Culhuacán, pero a muchos kilómetros de la Ciudad de México, se quedó en la memoria. En aquel tiempo (inicio de los años noventa), cuando la experiencia en el estudio de lo urbano y de las ciudades se reducía al gusto que puede tener cualquier joven por un conjunto de lugares de su ciudad incluido su barrio, la imagen de los desarrollos en medio de sembradíos, llanos y asentamientos irregulares, me pareció que expresaba una carencia fundamental, la desconexión con el espacio urbano de la Ciudad de México y de cualquier otra en la que se localizaran no sólo los lugares de trabajo, sino otros elementos básicos como un hospital, una biblioteca o un parque. Desde aquel tiempo me pareció que podría ser complicada la cotidianidad para muchos de las personas que habitaban en esos conjuntos, aun cuando la vivienda fuera de buena calidad y los créditos acordes a su capacidad de pago.

Se presentan algunos resultados de un estudio realizado en dos desarrollos en el municipio de Acolman que se ubica en el oriente de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM). Se alternó una perspectiva antropológica que tuvo como eje un concepto del habitar en esta óptica –la antropológica–, con otros temas que se trabajan en los estudios urbanos en otras disciplinas, como es la revisión y análisis de las políticas urbanas y de vivienda que, de alguna forma, influyen en los casos estudiados.

La investigación tuvo como primer objetivo reconstruir la perspectiva de los actores –de las familias en este caso– que se incorporaron a la oferta de vivienda social en la política 2001-2006 en el Estado de México, conocer cómo les fue, cómo fueron acondicionando el lugar, si se lo apropiaron en algún momento, cómo se organizaron con los vecinos para atender los problemas comunes, todo ello con la finalidad también de evaluar dicha oferta de vivienda de producción industrial y en un volumen sin precedentes en México.



Con relación a la política urbana y de vivienda y el cambio de rol que tuvo el Estado en dicha materia, Inés Carolina Pedrotti (2013) apunta que no sólo en México, sino también en el contexto de América Latina, las políticas urbanas en su inicio manifestaron una orientación social. Sin embargo, dice, desde hace poco más de veinte años, y con las agencias del sistema global acompañando la aplicación de modelos neoliberales en la economía y la política de los estados nacionales, la política social redujo claramente sus alcances y objetos de responsabilidad. El

concepto entonces, dice Pedrotti, ha sido la “facilitación, o de las estrategias facilitadoras”, que se constituye como un verdadero sistema de nuevos principios rectores para las políticas. Es así que bajo la premisa de “crear entornos propicios para que el mercado habitacional trabaje” (de acuerdo con el Banco Mundial), se propusieron acciones como el suministro de infraestructuras con recuperación de costos, la flexibilización de las normas urbanas y la eliminación de la escasez artificial del suelo, así como el establecimiento de un marco normativo que diera oportunidades al sector privado de equiparar al Estado en la provisión habitacional (Sepúlveda y Fernández Wagner, 2006; Pedrotti, 2013).

En los casos de este estudio (vivienda social en el estado de México en el marco de la política PNV-2001), el término vivienda social es sólo un nombre. Con la intervención del sector privado perdió su carácter como dispositivo de valor social, entendido éste como el impulso que el Estado otorga a través de la vivienda para lograr el desarrollo y el bienestar de la familia como un bien de uso social, y no de capital, (Pedrotti, 2013, p. 137). En el marco de la política de vivienda 2001-2006, el Estado aplicó un modelo de producción industrial inédito en el país, la vivienda terminada fue la preponderante (47% de la acción de vivienda), tuvo una escala que muestra más bien una sobreoferta, ya que entre 1999 y mediados de 2010, en el Estado de México se realizaron 396 autorizaciones, lo que representa la construcción de 276 conjuntos urbanos de diversa escala tan sólo en la ZMCM.

La presente investigación se llevó a cabo en dos conjuntos urbanos, uno del consorcio Ara (Real del Valle), y otro de Geo (Villas de Terranova), ambos a la altura del kilómetro 150 de la carretera Lechería Texcoco. En ambos desarrollos se realizó la investigación en dos modalidades de vivienda: casas dúplex o de interés medio, como les llaman, con un costo entre 380 000, y 400 000 pesos para el año en que inició el desarrollo en 2006, y casas básicas con un valor entre 180 000 y 200 000 pesos.



Izquierda: casa Kid, o de interés social nueva GEO. Derecha: casas dúplex, o de interés medio nuevas GEO

El habitar en la perspectiva antropológica

En cuanto a los conceptos para el análisis de los casos abordados, se recupera la noción de habitar que ha trabajado Giglia, (2012). La autora maneja una definición amplia que tiene varias aristas que se articulan con otros conceptos para analizar y comparar la cultura del habitar en distintos modelos habitacionales. Para Giglia, habitar implica un conjunto de prácticas y representaciones que permiten al sujeto colocarse dentro de un orden espacio-temporal, al mismo tiempo reconociéndolo y estableciéndolo. Otra característica es el habitar como domesticación del espacio como proceso cultural, como la disposición de un orden en el que el habitante se va reconociendo hasta desplazarse de manera familiar: “domesticación del entorno, en la medida en que lo practicamos, en que hacemos que tenga un sentido y una función para nosotros” (Giglia, 2012, p. 65).

En la investigación se reconstruyeron un conjunto de temas como la trayectoria habitacional de las familias, lo que influyó en su disposición para la nueva casa en los desarrollos; se reconstruyó la experiencia inicial al comenzar a habitar y los problemas que tuvieron con los servicios; sobre los procesos de acondicionamiento y apropiación de la vivienda; sobre los tipos de habitar, y las dificultades que enfrentaron en una modalidad de vivienda sin integración urbana, retirada, y en un modelo al que le anteceden procesos de desregulación financiera y la bursatilización de los créditos. Aquí se hace referencia únicamente a los problemas graves que tuvieron con los servicios, a los tipos de habitar que empezaban a definirse, y a otra situación crítica, el abandono de las viviendas.

Las distintas experiencias de las familias o casos

La aproximación cualitativa permitió distinguir un conjunto de diferencias entre los habitantes que a simple vista no se aprecian cuando se dirige la mirada a espacios habitacionales en apariencia tan homogéneos. Primero, no hay un sólo tipo de vivienda; entre los habitantes había hombres y mujeres solas jóvenes, madres solteras, y predominantemente familias en distintos momentos de su ciclo. Entre dichas diferencias se pudieron distinguir cuatro casos con experiencias de habitar en buena medida distintas. Un primer caso, corresponde a familias que adquirieron vivienda básica y que en su mayoría realizaron pocas modificaciones o ampliaciones a la vuelta de cinco años. Estas personas, que parecen ser la población objetivo de las inmobiliarias —porque eran los que se decían más satisfechos—, fueron los que comenzaron a tener problemas con el pago del crédito y los que tenían menor margen de posibilidades para superar las dificultades.

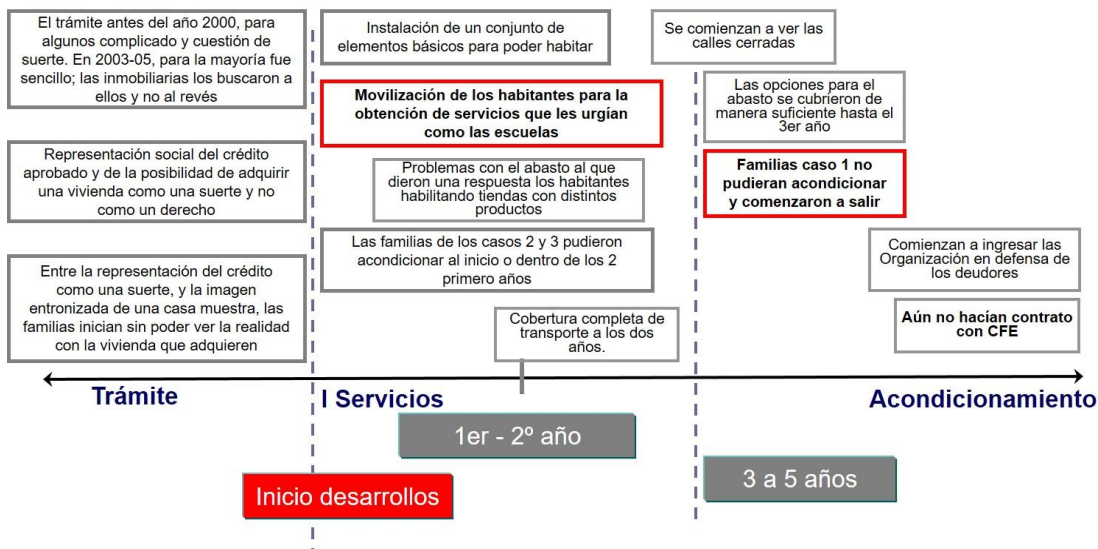
El segundo caso fue el de familias que adquirieron vivienda de dos niveles, con un poco más de ingresos, por lo que pudieron hacer ampliaciones, pero que tuvieron que permanecer en el desarrollo por distintas razones: porque habían adquirido el crédito cerca de la edad del retiro, o también por enfermedad. Las familias en este caso permanecían a la vuelta del cuarto y quinto año, y con el tiempo se fueron informando y adquiriendo bastante consciencia sobre su situación. El tercer caso fue el de familias—varias de ellas de un nivel medio— que adquirieron casas de dos niveles, con tres recámaras, y que en no pocas ocasiones en el primer año pudieron hacer ampliaciones, o utilizar la sala de estar para habilitar un tienda de abarrotes. Estas personas también fueron los primeros que pusieron en renta la vivienda o traspasaron el crédito cuando sintieron los inconvenientes. El cuarto caso lo componen familias que llegaron al segundo y tercer año por los bajos costos de la vivienda en renta, por lo que les tocó ver el deterioro avanzado de diversas áreas, lo que influía en la representación desfavorable que tenían de los desarrollos y sus habitantes.

La situación con los servicios

Una promesa que enganchó a la gente al momento de la compra es que les ofrecieron una serie de servicios e infraestructuras con las que contarían los conjuntos. Dichos servicios, que supuestamente tendrían que estar disponibles, se fueron implementando muy lentamente, y otros nunca se introdujeron.

“Como le digo a Pepe, te vas percatando de que todo es un engaño. Al principio te la pintan muy bonito, que todo va estar listo y en su lugar, y cuando llegas ves que no, pero como estás emocionado, no pasa nada, pero cuando pasan meses y ves que no abren las escuelas, que no hay transporte, ni donde hacer tu mandado, entonces te das cuenta que algo estuvo mal” (Jaime Velázquez, 43 años, casa Geo Básica).

En ambos desarrollos se fueron introduciendo los servicios paulatinamente hasta el quinto año (como en el caso de los medidores de luz), como se puede apreciar en el esquema que se muestra a continuación:



Cronología de la introducción de los servicios, acondicionamiento y salida de las familias

Los modos de habitar

Al cuarto o quinto año de haber iniciado los desarrollos, la imagen urbana que fue adquiriendo el lugar fue como la de cualquier colonia popular; en las fachadas de las casas y de los locales comerciales se puede apreciar una estética colorida, ecléctica, de instalaciones improvisadas de muchas cosas, de techos, anuncios y rejas. Del año 2005 al 2009 esa fue la expresión que adquirió el lugar, se podía apreciar vitalidad, las familias fueron estableciéndose e iniciando una vida en esos desarrollos, pero como ellos mismos indicaron, muy pronto comenzó un deterioro de ese orden.



Al tercer año se podían apreciar modos de habitar popular como en el de muchas colonias en la CDMX

Otra manera distinta de reproducir el habitar, se observó en algunas áreas de vivienda dúplex en las que las familias apropiaron la propuesta de vivienda para sectores medios. En esas cerradas o calles se pusieron de acuerdo los vecinos para poner una reja a la entrada para controlar el acceso de personas y vehículos, dicha reja representa una garantía de seguridad fundamental que se pudieron otorgar los habitantes de esas secciones, y es también un elemento simbólico de distinción y estatus respecto al resto de las secciones en los desarrollos. En esas cerradas, las casas mantienen más o menos la misma imagen en la fachada, mantienen los mismos colores claros que tenían al inicio, no se construyó nada en la parte frontal de las viviendas, tienen arbolado, luminarias de un mismo estilo y cuentan con depósitos de basura. En esos espacios se puede ver que se pusieron de acuerdo los vecinos para mantener en esas condiciones “sus cerradas”, que son valoradas por los vecinos de otras áreas cuando se les preguntó sobre los lugares que son de su agrado en los desarrollos.



La cerrada que refieren muchas personas como el lugar que más les gusta en los desarrollos

El abandono de las viviendas

Un problema que señalaron las distintas personas entrevistadas, fue que a partir del segundo y tercer año, la gente comenzó a atrasarse con el pago de los créditos, en algunos casos porque quedaron desempleados, en otros (créditos de banca comercial) porque de un año para el siguiente les notificaron incrementos que los rebasaron, o porque al tercer o cuarto año de estar pagando se percataron de que habían liquidado sólo intereses, lo que los desmotivó para continuar haciendo el esfuerzo por depositar mes con mes. A partir de ello comenzaron a ser presionados, presiones que se fueron incrementando hasta ser amenazantes en muchos casos, lo que orilló a muchas personas a salir de los desarrollos y, por lo que indicaron algunos entrevistados, a mudarse dentro de los mismos ya no como propietarios, sino rentando, debido a que fue más accesible pagar una renta de una casa básica, que la mensualidad de la casa dúplex a interés medio que habían adquirido.

Por lo anterior, muy pronto el sueño de la casa nueva, de las áreas comunitarias coloridas con un ambiente tranquilo “como de provincia”, se terminó, se transformó en algo gris y descuidado ya que nadie dio mantenimiento a amplias áreas que se llenaron de basura, en las que crecieron los prados, y nadie reparó equipamientos como los columpios en las áreas de juego, los tableros para el basquetbol en las canchas, y otras cosas que se deterioraron muy rápido.



Las familias no comprendieron que ellos son los que tienen que cuidar sus áreas comunes

Paralelamente al descuido y deterioro de las áreas comunes en las calles, el hecho de que las familias hayan empezado a salir y a dejar las casas cerradas, abandonadas, o incluso que las hayan puesto en renta, introdujo una tensión entre los vecinos que estaban tejiendo red vecinal de apoyos en algunos casos, o de convivencia mínima suficiente (al menos ya se conocían y se saludaban). La llegada de otros vecinos que estaban de paso y no se involucraban, la situación de vivienda desocupada en amplias áreas de los desarrollos, estas situaciones, como en cualquier barrio en las ciudades, rompen, impiden la conformación de comunidad que en cualquier barrio es fundamental para mantener algún orden en el sentido antropológico del habitar. En los desarrollos en cuestión, los entrevistados señalan un conjunto de problemas que se desprendieron de esa dinámica de migración y llegada de nuevos vecinos.

De este modo, la desocupación de la vivienda por parte de compradores iniciales, y su ocupación posterior por otros grupos con diferentes intereses, afectó en el habitar, en la experiencia del espacio o espacialidades estables e inteligibles que se iban tejiendo, sobre las redes vecinales, los acuerdos y la solidaridad para el mantenimiento de los espacios comunes. Por esta razón, una conclusión central de este estudio apunta a que, los problemas en los desarrollos, como la ubicación alejada respecto a los centros de trabajo, la problemática con los servicios, y la baja calidad de los materiales de la vivienda, ese conjunto de factores no fueron los más determinantes en el fracaso de esa modalidad habitacional y de los proyectos de vida de las personas. La tesis que el estudio permite plantear es que, fue más determinante la dificultad que tuvieron para continuar pagando la casa; ahí se combina la inestabilidad en el empleo, el problema con los ingresos de las familias, pero, sobre todo, un esquema de créditos caros a los que se les cargó el precio de la infraestructura con la que no contaban los municipios, lo que rebasó la posibilidad real de las familias a quienes se apresuró a sumarse a dicha oferta y política que hace 10 años se vendía como el gran proyecto de vivienda.

Bibliografía

- Giglia, Ángela (2012). *El habitar y la cultura. Perspectivas teóricas y de investigación*. México D.F.: Anthropos y Universidad Autónoma Metropolitana, Iztapalapa.
- Pedrotti, Inés Carolina (2013). Política urbana y la operación de la política habitacional reciente en el Estado de México. En Alfonso Iracheta (coord.), *Reflexiones sobre política urbana*. Zinacantepec, México: El Colegio Mexiquense, A.C.

Sepúlveda Ocampo, Rubén, y Fernández Wagner, Rubén (2006). *Un análisis crítico de las políticas nacionales de vivienda en América Latina*. San José, Costa Rica: Centro Cooperativo Suco.



Los textos publicados en esta revista están sujetos –si no se indica lo contrario– a una licencia de [Atribución CC 4.0 Internacional](#). Usted debe reconocer el crédito de la obra de manera adecuada, proporcionar un enlace a la licencia, e indicar si se han realizado cambios. Puede compartir y adaptar la obra para cualquier propósito, incluso comercialmente. Puede hacerlo en cualquier forma razonable, pero no de forma tal que sugiera que tiene el apoyo del licenciante o lo recibe por el uso que hace. No hay restricciones adicionales. Usted no puede aplicar términos legales ni medidas tecnológicas que restrinjan legalmente a otros hacer cualquier uso permitido por la licencia.

