

TESIS DE MENCIÓN HONORÍFICA

¿TE VAS O TE QUEDAS?

VARIACIÓN EXPLICATIVA EN EL FENÓMENO
DE ABANDONO DE VIVIENDA EN TIJUANA,
BAJA CALIFORNIA

FRANCISCO LARA GARCÍA

**Premio Internacional de Tesis
de Investigación 2016**

La vivienda social. Innovación y tecnología

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES
COORDINACIÓN DE HUMANIDADES
PROGRAMA UNIVERSITARIO DE ESTUDIOS SOBRE LA CIUDAD
FACULTAD DE ARQUITECTURA

¿TE VAS

O TE QUEDAS?

VARIACIÓN EXPLICATIVA DEL
FENÓMENO DE ABANDONO
DE VIVIENDA EN TIJUANA,
BAJA CALIFORNIA

¿TE VAS

O TE QUEDAS?

VARIACIÓN EXPLICATIVA DEL
FENÓMENO DE ABANDONO
DE VIVIENDA EN TIJUANA,
BAJA CALIFORNIA

Francisco Lara García

Mención Honorífica Tesis de Maestría.
Premio Internacional de Tesis de Investigación 2016,
La Vivienda Social. Innovación y Tecnología

Universidad Nacional Autónoma de México
Coordinación de Humanidades
Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad

México 2018



¿Te vas o te quedas?

*Variación explicativa del fenómeno de abandono
de vivienda en Tijuana, Baja California*

Francisco Lara García

Primera edición electrónica 2019.

D. R. © Universidad Nacional Autónoma de México
www.unam.mx

Coordinación de Humanidades
Circuito Mario de la Cueva s/n
Ciudad Universitaria, Delegación Coyoacán. c.p. 04510, Ciudad de México
www.coord-hum.unam.mx

Facultad de Arquitectura
Circuito Interior s/n
Ciudad Universitaria, Delegación Coyoacán,
c.p. 04510, Ciudad de México
www.arquitectura.unam.mx

Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad
República de Cuba, núm. 79,
Centro Histórico, Delegación Cuauhtémoc
c.p. 06010, Ciudad de México
www.puec.unam.mx

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores
www.infonavit.org.mx

Graciela Chávez Olvera
DEPARTAMENTO DE PUBLICACIONES PUEC-UNAM

Belinda Cornejo
TRADUCCIÓN

Asdriel Téllez
DISEÑO EDITORIAL Y FORMACIÓN TIPOGRÁFICA

Margarita Marroquín Parducci
CORRECCIÓN DE ESTILO

ISBN: 978-607-30-1539-4

Derechos reservados conforme a la ley. Queda prohibida la reproducción total o parcial de esta obra por cualquier medio o procedimiento, comprendidos la reprografía y el tratamiento informático, la fotocopia o la grabación, sin la previa autorización por escrito del titular de los derechos de esta edición.

Hecho en México / *Made in Mexico*

PREMIO INTERNACIONAL DE TESIS DE INVESTIGACIÓN 2016: VIVIENDA SOCIAL. INNOVACIÓN Y TECNOLOGÍA

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) está comprometido con la generación de conocimiento en materia de vivienda, con el objeto de que nuestras directrices estén cada vez más orientadas hacia la demanda en busca de generar valor para los trabajadores, sus familias y comunidades, a través de soluciones que les permitan incrementar su patrimonio y calidad de vida, de una forma sostenible a lo largo de su vida laboral y durante su retiro.

Es por esto que el Infonavit, a través del Centro de Investigación para el Desarrollo Sostenible (CIDS), en colaboración con la Facultad de Arquitectura y el Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad (PUEC) de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), convocó el año pasado al Premio Internacional de Tesis de Investigación 2016 “Vivienda social. Innovación y tecnología”, con el propósito de reconocer las aportaciones surgidas de las tesis de maestría y doctorado en este campo del conocimiento, los nuevos métodos y estrategias de análisis sobre problemas relacionados con la vivienda y las condiciones de habitabilidad y sus contribuciones para diseñar innovadoras políticas públicas en la materia.

Este esfuerzo conjunto del Infonavit y la UNAM busca estimular a los estudiantes de posgrado, en los ámbitos nacional e internacional, a desarrollar investigaciones de calidad orientadas a proponer proyectos que contribuyan a resolver las diferentes problemáticas que presenta la vivienda en el siglo XXI.

El tema de la convocatoria 2016 fue “Vivienda social. Innovación y tecnología” y se inscribieron un total de 61 tesis de posgrado, 36 en la categoría de tesis de maestría y 25 en la categoría de tesis de doctorado, procedentes de diferentes universidades internacionales y centros de investigación: Universidad de Buenos Aires y Universidad Nacional de La Plata, de Argentina; Universidad Mayor de San Andrés de Bolivia; Pontificia Universidad Católica de Chile, Universidad de Chile; Universidad Nacional de Colombia; Universidad de Costa Rica; Universidad Federal de Bahía, Universidad Federal de Río de Janeiro, Universidad Federal de Minas Gerais y Universidad de São Paulo de Brasil; Universidad de Sevilla, Universidad de Zaragoza, Universidad de Ramón Llull, Universidad Politécnica de Cataluña y Universidad Politécnica de Madrid, España; Harvard University, University of Illinois at Chicago y

Columbia University, Estados Unidos; Université Paris 1 Panthéon Sorbonne de Francia; Escola Superior Gallaecia, Portugal; The University Of Sheffield y Architectural Association School of Architecture del Reino Unido, y Universidad Central de Venezuela.

Por parte de México participaron la Universidad Autónoma de Aguascalientes, Universidad Autónoma del Estado de México, Universidad Anáhuac, Universidad Autónoma de Nuevo León, Universidad Autónoma Metropolitana, Universidad de Colima, Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Occidente, A.C., Instituto Politécnico Nacional, Instituto Tecnológico de Chetumal, Escuela de Gobierno y Transformación Pública, Campus Monterrey y la Universidad Nacional Autónoma de México.

El Jurado Calificador del Premio estuvo presidido por el arquitecto Marcos Mazari Hiriart director de la Facultad de Arquitectura de la UNAM e integrado por los doctores Jordi Borja de la Universitat Oberta de Catalunya, Diane E. Davis de la Harvard University, Francisco Sabatini de la Pontificia Universidad Católica de Chile y Alicia Ziccardi de la UNAM.

Los principales temas abordados por los participantes fueron: la vivienda y su entorno ambiental, social, económico, cultural y las condiciones de habitabilidad de la vivienda, presentando trabajos de investigación que muestran aportes significativos. La evaluación de las tesis fue realizada por el Jurado Calificador aplicando los siguientes criterios: contenido y estructura, marco teórico, técnicas de investigación y aporte a este campo de conocimientos. También se consideraron aspectos formales tales como la capacidad argumentativa, la claridad en la exposición y la adecuada redacción.

Las tesis ganadoras constituyen una valiosa contribución al avance científico y al conocimiento de la complejidad de las condiciones de vivienda y habitabilidad que prevalecen en las diferentes ciudades, asentamientos humanos y regiones en las que se localizan. También destacan la importancia de que las políticas públicas en la materia no sólo busquen disminuir el déficit habitacional privilegiando criterios financieros sino que garanticen la calidad de la vivienda y el espacio público, promuevan la participación de la ciudadanía y sus organizaciones sociales y garanticen su sostenibilidad.

Lic. David Penchyna Grub

Director General del Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores

Ciudad de México, marzo de 2017.

ÍNDICE

Agradecimientos	11
Acknowledgements.....	15
Panorama general.....	19
Capítulo I. El complejo panorama del abandono de vivienda	
en tijuana.....	27
Sólo falta que tú me abandones: ¿a dónde se fueron?.....	32
No puedo obligarte a quererme: las explicaciones.....	35
¿No es posible ganarle al destino?: el falso destino	
de la crisis de abandono en Tijuana.....	43
Crisis económica.....	44
Fracasos en las políticas, distancia de los centros	
urbanos y servicios.....	47
Criminalidad y violencia.....	51
La migración.....	52
Tú sabrás si te vas o te quedas: variaciones en	
las explicaciones sobre el abandono de vivienda en Tijuana.....	55
Capítulo II. Historia de la vivienda social en México.....	61
Las raíces de la vivienda minimalista.....	62
El modernismo se extiende: traducción mediante	
la revolución.....	64
El diseño como patronato: la construcción de multifamiliares	
en la Ciudad de México.....	69
De la intervención del estado a las políticas facilitadoras.....	72
Políticas actuales de vivienda en México.....	77
Traducciones de la política de vivienda social en México.....	79
Capítulo III. Historia del desarrollo urbano y la vivienda	
en tijuana.....	83
Financiamiento y crecimiento urbanos.....	84
La apatía federal y sus intereses/ciclos.....	86

El desarrollo urbano privado: la autoconstrucción y el latifundismo urbano	90
Tijuana hoy: panorama de abandono e informalidad	94
La subordinación del Estado a lo privado: la historia del crecimiento urbano en Tijuana.....	96
Capítulo IV. La distancia y la corrección: la validación de las explicaciones locales del abandono de vivienda.....	99
Metodología.....	99
Trabajo cualitativo.....	101
Trabajo cuantitativo	103
Interpretación del trabajo cualitativo.....	105
Lejos-lejos	112
Medio-medio	112
Cerca-cerca	119
Complejidad <i>versus</i> simplicidad: comparación escalar.....	122
Combinación de métodos: el modelaje de la distancia mediante regresión de mínimos cuadrados	125
Interpretación.....	130
Capítulo V. Discusión: posicionalidad y simplificaciones en la evaluación del problema	133
Capítulo VI. Tú sabras si te vas o te quedas: memorando de investigación y recomendaciones de políticas.....	149
Apéndice: construcción de variables.....	155
Bibliografía	157

AGRADECIMIENTOS

Este manuscrito no hubiera sido posible sin el consejo, el apoyo y las aportaciones de un sinnúmero de personas que me gustaría reconocer al principio de este texto.

Primeramente, ha sido mi gran fortuna estudiar y trabajar con una investigadora tan distinguida como la Dra. Diane Davis, quien no sólo ha actuado como mi asesora de tesis durante mis dos años en la GSD, sino también como maestra y mentora durante la maestría. Quiero extenderle mi agradecimiento más sincero por su apoyo incondicional y sus críticas atentas durante el desarrollo de esta tesis. Además, la oportunidad de trabajar como miembro de Rethinking Social Housing in Mexico (Reshim) ha sido una experiencia sin paralelo, que siempre será un referente en mi formación académica.

También les debo un gran reconocimiento a varios miembros de la plantilla docente que han sido fuente de consejo y comentarios para el proyecto desde su comienzo. Un agradecimiento especial se le reserva al profesor Michael Hooper, quien dio el mejor seminario de investigación del que he formado parte y quien siempre estaba listo con palabras de confianza y aliento para nuestra generación de maestrantes. Igualmente, quiero agradecer a Chris Herbert, Ann

Forsyth y Sai Balakrishnan por sus comentarios incisivos y provechosos en diferentes etapas de la redacción.

La investigación para esta tesis junto la investigación del equipo Reshim de Harvard, durante el trabajo de campo en Tijuana. Me gustaría dar las gracias al INFONAVIT por el esfuerzo para alentar la investigación sobre el tema de la vivienda en años recientes y por otorgarme permiso especial para acceder y usar sus bases de datos durante el transcurso de la investigación.

Del mismo modo, debo reconocer las contribuciones de un gran número de personas en Tijuana y México, que me brindaron apoyo logístico y técnico. Incluida en ese grupo esta Mayra Melgar López, cuyas fotos espectaculares han sido una constante inspiración. Ojalá este texto le haga justicia a su fotografía. Al mismo tiempo quiero dar las gracias al Colegio de la Frontera Norte en general, y especialmente a Carlos de la Parra por el recorrido por la ciudad y por servir como base de apoyo para lo que se ofreciera. Adicionalmente, cabe reconocer los esfuerzos y el tiempo de Armando Díaz, Nydía Garduño, Mónica Fragoso, René Peralta y Graciela Bueno por el apoyo a este estudio. Muchísimas gracias a Belinda Cornejo por su indispensable ayuda en la traducción y preparación final del texto. No es exageración decir que no existiría la versión en español sin su ayuda. Por último, un gran agradecimiento al equipo del Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad en la unam por sus consejos editoriales, paciencia, y confianza de que este manuscrito merecía ser libro.

Ningún proceso de tesis sería exitoso sin la ayuda de amigos y colegas. Fui muy afortunado en poder trabajar hombro con hombro con los miembros del equipo Reshim –Fernando Granados, Davi Schoen, Nélide Escobedo y Margaret Scott–, quienes, estando inmersos en el tema de la vivienda social, fueron esenciales para empujar mis ideas al siguiente nivel. Además, les quiero dar un reconocimiento especial a Fernando, Nélide y a Sagrario Estrella por su ayuda con la edición, redacción y lectura del manuscrito final.

También vale la pena mencionar a Santiago Fernández, Javier Leal, Roberto Ponce, John McCartin y Paul Lillehaugen por brindarme sus consejos en diferentes momentos. Un saludo especial a los camaradas que aguantaron mi presentación de *Thesisgiving*, Liza, Jasmine, Jay, Faizan, Jason and Shiyue –espero que haya valido la pena el guajolote.

Primordialmente, esta tesis y mi tiempo en Harvard han reforzado la importancia de la familia –la nueva y la de siempre– en el desenvolvimiento de cualquier proceso creativo. Lo escrito en este documento es un testamento tanto a los esfuerzos y contribuciones de mis familiares, como al tiempo que se dedicó a su elaboración.

Quiero empezar con los miembros más nuevos de mi familia. Me quedaría corto al decir que estaba nervioso de venirme a vivir a Boston, especialmente con la expectativa de vivir tan de cerca de mis suegros. No se justificó mi nerviosismo. Nunca me había sentido tan en casa, apoyado y querido fuera de la familia inmediata, como me sentí con la familia Duncan Carrier. Jill, David y Sam, las palabras no son suficientes para expresar la gratitud por todo lo que han hecho por mí en estos dos años. La disponibilidad para ser mis lectores, la voluntad de llevarme al tren cuando iba tarde y la posibilidad de comida casera, entre muchas otras cosas, han hecho de Ashmont Hill mi segundo hogar. El año que viene hay muchas cosas inciertas de la aventura que empezamos yo y Sarah, pero algo es seguro: extrañaré muchísimo Dorchester.

Otra persona que se merece un reconocimiento especial es mi editora *de facto*, Sarah Duncan. Fuera de mí, ella es la única persona que ha leído cada palabra de cada versión de esta tesis de maestría. Dicen que el escritor sólo vale lo que valga su editor. Si eso es cierto, me gané la lotería. Sarah, has sido maravillosa pareja durante este proceso. Te debo mil gracias por los trastes que lavaste cuando no podía y los sábados que pasaste leyendo el borrador más reciente. No habría llegado tan lejos sin ti a mi lado. Y, ciertamente, nunca me hubiera imaginado llegar a Harvard si no te hubiera conocido.

Por supuesto, también quiero agradecer a mis papas, Francisco e Hilda, quienes a diario son mi inspiración personal e intelectual. Soy afortunado de tener papás capaces de darme una crítica mordaz y apoyo incondicional simultáneamente –que me puedan dar coscorriones cuando me los merezco y un abrazo cuando lo necesito. Asimismo, quiero mencionar a mi hermana, Andrea, que siempre me empuja a ser el mejor ejemplo que pueda. Me emociona mucho pensar en todas las cosas que tiene en tu futuro, no tan lejano.

Por último, quiero agradecer a toda la familia, mis tíos y tías, primos y primas, por esta tesis. Su fortaleza, ética de trabajo y generosidad inigualables sembraron el camino para que pudiera darme el lujo de hacer posgrado y dedicar mi vida a la investigación. En particular, quiero dar las gracias a Pedro Villanueva García y a Juan Carlos Flores García por su ayuda en el trabajo de campo en Mexicali, y a la familia Fontes García por darme casa durante la investigación. Sin embargo, y sobre todo, el agradecimiento mayor lo reciben mis abuelas y abuelo, doña Elodia Valencia Vázquez, doña Olga Pérez García y don Ramón García Hernández, que amontonados en casas pequeñas y barrios populares consiguieron educar y criar a 18 hijos de los que pueden estar orgullosos. Ésta tesis es para ellos.

ACKNOWLEDGEMENTS

This thesis would not have been possible without the advice, support, and critique of a great number of people which I wish to acknowledge at the beginning of this text.

First, it has been my great fortune to study under and work for a superb scholar, Diane Davis, who has not only acted as my thesis advisor during my two years at the GSD, but also as a mentor throughout the Master's degree. I want to extend my most heartfelt gratitude for her continued support and thoughtful critique during the development of this thesis. Moreover, the chance to work as a member of Rethinking Social Housing in Mexico (Reshim) has been an invaluable experience and will always figure as one of the formative experiences of my academic career.

I also owe a great deal of gratitude to several other members of the faculty who have offered their advice and comments for this project since its inception. A special thank you is reserved for Professor Michael Hooper, who taught the best research seminar I have taken to date and was a constant source of encouragement for all the thesis students. I am also grateful to Chris Herbert, Ann Forsyth, and Sai Balakrishnan for their incisive and helpful comments at different times during the writing process.

Research for this thesis was conducted alongside the investigations of Harvard's RESHIM team during field visits to Tijuana. I want to thank INFONAVIT for the efforts they have made in promoting research on this important topic in recent years, and for granting me special access and use of valuable data sets throughout the elaboration of this research.

Additionally, I am indebted to a great number of people in Tijuana who provided logistical and technical support. I owe a great debt of gratitude to Mayra Melgar Lopez whose amazing pictures have been a source of constant inspiration for anyone who sees them. I can only hope that this text does your photography justice. I also want to thank El Colegio de la Frontera Norte generally, and Carlos de la Parra especially for arranging a tour of the city for me and serving as a safety net in case of disaster. I also want to acknowledge the time and efforts made on behalf of this study by Armando Diaz, Nydia Garduño, Mónica Fragoso, René Peralta, and Graciela Bueno. I owe a great debt to Belinda Cornejo for her indispensable help in the translation and final preparation of this text. It is no exaggeration to say that the Spanish version of this thesis would not exist without her help. Finally, I am extremely grateful to the staff at PUEC-UNAM for their editorial advice, patience, and firm belief that this manuscript deserved to be a book.

No thesis process could successfully come to a conclusion without a little help from friends and colleagues. I was extremely fortunate to be surrounded by a cadre of fellow RESHIM teammates—Fernando Granados, Davi Schoen, Nélica Escobedo, and Margaret Scott—who were just as immersed in the housing question and were fundamental in pushing my ideas to the next level. I especially want to offer recognition to Fernando, Nélica and Sagrario Estrella for agreeing to read and edit the final draft of this manuscript. I also want to thank Santiago Fernández, Javier Leal, Roberto Ponce, John McCartin, and Paul Lillehaugen who offered useful advice for this

thesis at one point or another. I also want to give a shout out to all my friends who sat through my now infamous Thesisgiving presentation. Liza, Jasmine, Jay, Faizan, Sojo, Miguel, Jason, and Shiyue –I hope the turkey was worth it–.

Fundamentally, however, this thesis and my entire time at Harvard has reinforced the importance of family –both old and new– in any creative undertaking. What is contained in this document is as much a testament of their support and input, as it is about the time it took to put it down on paper.

I want to start by thanking the newest members of my family. It would be an understatement to say that I was nervous about moving to Boston, and especially about the prospect of living so close to my *suegros*. I had no reason to be. I have never felt so welcome, supported and loved outside of immediate family as I have in the Duncan-Carrier house. Jill, David, and Sam –there are no words to express my gratitude for everything you have done for me in the last two years–. The availability you have shown to be my readers, the willingness to shuttle me back and forth from the T when I’m running late, the prospect of a warm meal after a cold and hectic day, among many other things, have made Ashmont Hill feel like a second home. There are many things that are uncertain about the adventure me and Sarah will be starting next year, but one thing is certain –I know I am going to be homesick for Dorchester–.

Another person who deserves special recognition here is my Editor-in-Chief, Sarah Duncan. She is the only other person besides me who has read every word of every version of this Master’s thesis. They say that a writer is only as good as their editor, and if that’s the case then I won the lottery. You have been incredible throughout the entire writing process. Thank you for doing the dishes when I couldn’t and giving up Saturdays to read the latest draft. I know I wouldn’t have gotten this far without you by my side. I certainly would have never imagined myself at Harvard if I hadn’t met you.

Of course, I would like to sincerely thank my parents, Francisco and Hilda, who serve as a personal and intellectual inspiration every day. I am so fortunate to have parents that can offer both scathing critique and unconditional support, who can give me *coscorriones* when I deserve them and hugs when I need them. I also want to mention my sister, Andrea, whom I adore and pushes me to be the best role model I can be. I can't wait to see you do better things than me.

Most importantly, I want to thank all of my extended family, my *tíos* and *tías*, *primos* and *primas*, for this thesis. Their work ethic, grit and incredible generosity paved a path that has given me the luxury of a graduate education and a life of inquiry. Specifically, I want to acknowledge Pedrito Villanueva and Juan Carlos García for their help on the ground in Mexicali, and la *familia* Fontes for opening up their home to me during my time in the field. However, above all, I want to recognize my *abuelas* and *abuelo*, doña Elodia Valencia, doña Olga Pérez, and don Ramón García, who lived in overcrowded houses in *barríos populares* and raised 18 kids they can be proud of. This thesis is written for them.

PANORAMA GENERAL:

En Tijuana hay una crisis de abandono de vivienda, evidenciada por los monumentales paisajes de viviendas desocupadas que resaltan por toda la ciudad. En todo México se ha vuelto cada vez más común esta situación; el gobierno mexicano ha informado que hay más de 5 millones de hogares desocupados en el país, cuya tasa de desocupación se calculan en 14% por todo el país –la más alta en Latinoamérica–. Las regiones a lo largo de la frontera norte de México se han visto particularmente afectadas; en esta área las ciudades suelen ostentar tasas de desocupación de más de 20%. Tijuana no es la excepción. A escala nacional, es una de las áreas metropolitanas con las tasas de abandono más altas, pues, según cálculos confiables, la quinta parte de su abasto de vivienda está vacía. Actores de diversos sectores han ofrecido explicaciones variadas del fenómeno y han señalado distintos factores como la recesión económica, la sobreproducción de vivienda, la calidad de la vivienda, la violencia y la migración. Las limitaciones de estos marcos de referenciase hacen evidentes cuando se examina la distribución desigual de la desocupación en Tijuana. Esta incongruencia nos exige reconsiderar si quizás debiéramos plantearnos una pregunta diferente al investigar

el abandono de vivienda, que se enfoque menos en los factores que impulsan la desocupación en las ciudades, y en lugar de ello, indague lo que impulsa el abandono de vivienda en una escala menor de análisis, incluyendo al nivel del barrio o colonia, o incluso familiar. Con ese fin, esta tesis busca responder la pregunta de cómo pueden explicarse las variaciones en las explicaciones del abandono de vivienda, enfocándose en Tijuana como estudio de caso. La tesis se basa en la suposición de que si comprendemos mejor los patrones situacionales de abandono a menor escala, estaremos en una mejor posición para proponer políticas urbanas de manera proactiva, que mitiguen las fuerzas que impulsan el abandono.

Para entender mejor la naturaleza de los factores específicos en Tijuana, y tomando con seriedad el siguiente llamado de los académicos a incorporar de una manera más completa el estudio de la historia a la evaluación de los complejos procesos sociales y las políticas, esta tesis comienza examinando detalladamente, primero, la historia de la vivienda social en México y, después, la historia del crecimiento urbano en la ciudad de Tijuana. En el segundo capítulo, argumento que a lo largo del último siglo se han traducido estudios sobre la producción de vivienda social, que el Estado mexicano ha alterado y modificado para adaptarlos a las exigencias políticas de un momento particular. La primera traducción se asienta firmemente en los imperativos sociales-humanistas de la Revolución mexicana, lo que llevó a la construcción de viviendas con un marcado propósito social, que reflejaba los ideales igualitarios de los arquitectos, planeadores y funcionarios gubernamentales revolucionarios. Después de esto vino una segunda traducción en la cual se intensificó el papel político que ha desempeñado históricamente la construcción de vivienda en México. Durante este periodo, aumentó la prevalencia de la vivienda como patronazgo al usarla como concesión para hacerse de la lealtad de los trabajadores sindicalizados y los empleados de gobierno, o bien para apaciguar potenciales levantamientos populares en los momentos de crisis política.

El giro más reciente en la política de vivienda en México, la tercera traducción, es la subyugación de la asignación de viviendas a paradigmas que enfatizan la eficiencia mercantil y la asignación racionalizada de recursos, lógica que por primera vez coloca en primer plano consideraciones exclusivamente de tipo económico para la vivienda mexicana. Aunque esta racionalidad ha tenido un éxito impresionante al cubrir la brecha cuantitativa en cuanto a vivienda, ha sido ineficaz para ofrecer viviendas adecuadas para las personas que las habitan.

Después de plantear el desarrollo de la política de vivienda a lo largo del último siglo en México, en el tercer capítulo se revisa la bibliografía sobre la urbanización en Tijuana, producida desde que la familia Argüello se imaginó que Zaragoza –ahora conocida como Tijuana podría ser un asentamiento viable en la orilla de México. Trazo el crecimiento de Tijuana, de un poblado apacible de 242 personas a una caótica metrópoli de la informalidad, las comunidades transnacionales y olas intermitentes de una intensa intervención estatal. Argumento que la urbanización de la ciudad más grande de México ha sido impulsada principalmente por actores informales o privados, proceso que ha sido consecuencia del esporádico interés federal y la debilidad de las autoridades locales. A causa de esto, a la larga la vivienda en Tijuana se ha producido de manera progresiva e informal, lo que ha provocado una distribución increíblemente diversa, complicada y conflictiva de los patrones de uso de suelo por toda la ciudad, que han carecido sobre todo de cualquier dirección o regulación por parte del Estado. Sin embargo, este aparente caos en la vivienda se alteró de manera sustancial durante el surgimiento de la tercera traducción de las políticas de vivienda social, cuando Baja California y la región del norte se convirtieron en los destinos preferidos para la construcción de viviendas financiadas por el gobierno. Esto ha creado un tejido urbano en que se intercalan los barrios levantados de manera irregular con los fraccionamientos geométricamente planeados. Ésta, la más reciente traducción de las políticas de

vivienda, con su aunada huella de viviendas financiadas por el gobierno, también ha traído consigo un fenómeno nuevo en la ciudad: el abandono de vivienda.

Para responder la pregunta de cómo pueden explicarse las variaciones intraurbanas del abandono de la vivienda en Tijuana, realicé una investigación con métodos mixtos. El uso del método mixto en esta tesis refleja muchas de mis ideas sobre la investigación en el terreno de la planeación urbana. Primero, el factor determinante de la investigación debe ser el tema de interés y no el método. Segundo, no hay un solo método que sea por sí mismo capaz de capturar la complejidad del proceso urbano, de ahí la necesidad de combinar las visiones y perspectivas metodológicas para comprender mejor las realidades complejas. Tercero, al privilegiar un método, la investigación urbana acepta los prejuicios inherentes a dicho método, así como el riesgo de representar los procesos sociales como realidades unidimensionales. El paradigma de los métodos mixtos se basa en que la recolección y el análisis de datos por medio de métodos cualitativos y cuantitativos proporcionan una serie de hallazgos más robusta que puede explicar las interacciones entre múltiples escalas y agentes, así como los problemas que están en evolución constante, como el del abandono de vivienda en Tijuana. Sin embargo, el desafío real es integrar los pasos de la investigación, para no terminar con una serie dispar de análisis inconexos.

Metodológicamente, hice lo siguiente. En primer lugar, recurrí a narraciones sobre el abandono y usé herramientas de investigación cualitativa, incluyendo entrevistas no estructuradas con actores clave de la vivienda en la ciudad, aunadas a observaciones de campo hechas desde el automóvil y observaciones directas realizadas en Tijuana a lo largo de siete semanas. La meta fue identificar los principales argumentos e ideas con que los distintos actores explican el abandono de vivienda en la ciudad. Las entrevistas revelaron la importancia de la escala al momento de interpretar el abandono, mostrando que el grado de separación respecto a los habitantes –ya sea en términos

de escala o en términos de interacción— tiene un efecto importante en las interpretaciones que ofrecen los actores que entrevisté. Según muestra mi análisis, los actores en el peldaño superior de la jerarquía política mostraron mayor tendencia a ofrecer representaciones simples del problema y su solución, en contraste con los actores al nivel del campo, que describieron interacciones complejas entre los factores traslapados que se combinan en distintos momentos para provocar el abandono de vivienda.

En segundo lugar, con la idea de complementar este análisis con las herramientas usadas frecuentemente para informar sobre la formulación de las narrativas y los puntos de vista dominantes en cuanto al abandono de vivienda, también desarrollé un modelo estadístico con respecto al barrio o la colonia para identificar y medir la influencia de los factores físicos y contextuales en el abandono de vivienda. Una aplicación reflexiva del análisis de regresión demostró la utilidad de éste, además de exponer las muy reales limitaciones de esta metodología para desarrollar interpretaciones amplias del abandono. Las limitaciones impuestas por los pocos datos disponibles, así como las definiciones contradictorias de indicadores clave como el abandono y la desocupación, promueven una simplificación excesiva que no logra capturar el rango de los procesos que causan el abandono de vivienda a lo largo del tiempo. Sin embargo, a la escala del barrio o la colonia, el modelo estadístico facilitó la comprensión del papel que desempeñan los factores localizados y los procesos impulsados por el sitio, debido a los cuales es difícil explicar el abandono de vivienda y los fenómenos urbanos mediante extrapolaciones y generalizaciones. Los resultados son congruentes con el trabajo de campo, ya que las entrevistas con los actores locales derivaron en relatos que revelan una manera rica y diversa de entender las causas del abandono de vivienda en Tijuana, pero que, de manera similar, evidencian las limitaciones de esta perspectiva granular al tratar de conectar el fenómeno con las fuerzas más grandes que están en juego, en y alrededor de la ciudad.

Estos resultados sugieren tres conclusiones generales: la primera, que las Onavi –acrónimo para los organismos nacionales de vivienda en México–, al diseñar iniciativas políticas e intervenciones, deben definir los problemas locales, ya que eso promueve la funcionalidad e incorpora múltiples perspectivas. La segunda, que la evaluación y el diseño de programas deben tomar en cuenta el *locus* de análisis y la escala de acción, ya que la “distancia” afecta la manera en que los agentes explican el abandono de vivienda. Finalmente, en su forma más abstracta, refirman el valor de realizar estudios de métodos combinados, no sólo por la fortaleza que aporta la triangulación a la representación adecuada de un fenómeno, sino también por la capacidad que tiene cada metodología de dirigirse a una escala espacial de análisis distinta.

La primera conclusión, que es una observación más bien epistemológica, tiene implicaciones para quienes estamos involucrados en el análisis de políticas en general y de políticas de vivienda en particular. Ésta nos advierte que consideremos más seriamente cómo es que el *locus* de análisis –que defino como la distancia, ya institucional práctica, respecto a un problema– y la escala de acción que tienen los actores a su disposición, por ejemplo, un agente municipal o federal, pueden afectar la manera en que los legisladores, especialistas e investigadores entienden los problemas e idean las soluciones.

La predisposición actual a lanzar hipótesis sobre las causas del abandono desde una perspectiva predominantemente cuantitativa y a gran escala, que surge de las agencias centralizadas en la Ciudad de México, no ha permitido que los funcionarios del gobierno ni la academia proporcionen un diagnóstico completo del fenómeno del abandono de vivienda, ni que eviten los peores excesos de la simplificación estatal descrita por James Scott (Scott, 1998). Por desgracia, esto ha resultado en recomendaciones y evaluaciones políticas que no sólo portan una disposición inherentemente cuantitativa, sino además un sesgo escalar. En consecuencia, una de las conclusiones

de este trabajo es hacer un llamado para que las agencias gubernamentales y los investigadores del abandono de vivienda incorporen mayor variedad de metodologías en su evaluación de los programas de vivienda, además de incluir distintas escalas para evaluar y definir en sus valoraciones, los problemas del abandono. En este último punto hace falta, la voluntad de actuar, definir un acceso más generalizado a datos de mayor calidad sobre el estado de la vivienda en el país, así como un aumento en el financiamiento de los trabajos de investigación.

Asimismo, en lo referente a la política, los hallazgos de esta tesis complementan y se basan en los recientes llamados a comenzar a tratar la casa como más que un simple “objeto” y en lugar de ello, concebirla como un “sujeto” (Davis, 2015). Además de este cambio cognitivo crucial, una reconfiguración epistemológica que nos exige alejarnos de los confines territoriales de la unidad de vivienda e ir hacia una concepción más amplia de la casa como un catalizador de valor urbano, según mi análisis, el sujeto de la vivienda debe tratarse que permita a los varios “sujetos” de la vivienda—definiciones que muestran grandes divergencias dependiendo del posicionamiento institucional y escalar de los actores— para entrar a las iniciativas e intervenciones políticas. Según mi argumento, al cambiar la escala de la definición del problema, los grupos de interés serán más capaces de crear políticas que traten la vivienda como parte integral de un tejido urbano saludable, y que además lleven a la construcción de viviendas que sí sean apropiadas para su contexto.

Finalmente, en un sentido más epistemológico, se ha demostrado que los estudios basados en métodos combinados resultan valiosos y necesarios para entender el abandono de vivienda en México. Esto es cierto no sólo por la fortaleza que aporta la triangulación para la adecuada representación de un fenómeno, sino también para consolidar el entendimiento en las distintas escalas espaciales. Al combinar entrevistas detalladas con el análisis de regresión, se confirmó que las experiencias locales, ofrecen una imagen más clara

de los problemas del abandono, así como representaciones que son, cuantificablemente, tan “verdaderas” como las representaciones más simples concebidas en el ámbito nacional. Hoy, la mayoría de los estudios que examinan el abandono se basan sobre todo en metodologías cuantitativas para sus evaluaciones. Esto ha resultado en una uniformidad metodológica que no representa el problema adecuadamente.

Me gustaría terminar con un tono más optimista. El estudio de la historia de las políticas de vivienda social en México nos muestra que éstas están en un estado de flujo constante, y que pasan por distintas interpretaciones, dependiendo de las exigencias de los momentos particulares. La traducción actual, como su subyacente compromiso epistémico con la racionalidad económica por encima de todo lo demás, se queda muy corta respecto al ideal de vivienda que se sostuvo durante la Revolución mexicana. Esto puede verse como un fracaso o como una oportunidad. Quienes lo ven como una oportunidad saben que no tiene que ser así. En concreto, considero que llegó el momento para la siguiente traducción de la política de vivienda en México, pero una que sólo quedará consolidada mediante una considerable modificación de las maneras en que hemos tradicionalmente entendido la vivienda. Esta tesis es sólo una parte de esa agenda más amplia; tarea crucial si hemos de tener mayor éxito en construir viviendas que respondan a las necesidades de los mexicanos. A fin de cuentas, si hemos de detener el abandono de las casas, no sólo en Tijuana sino en el resto del país, nuestra tarea más urgente es cambiar nuestra lente.

EL COMPLEJO PANORAMA DEL ABANDONO DE VIVIENDA EN TIJUANA

La primera vez que escuché de Valle de las Palmas –lugar de Tijuana donde se encuentran dos desarrollos de vivienda de interés social– aún estaba en la universidad. Un grupo de alumnos y yo fuimos invitados a la Clinton Global Initiative University (CGIU) a presentar un programa de educación binacional que estábamos implementando en la frontera Arizona-Sonora. Nuestro grupo se reunió con otros cuyas iniciativas se trabajaban en México y que, a juicio de CGIU, eran casos notables de emprendimientos innovadores. Durante mi sesión, entre los panelistas estaba una representante de Urbi Desarrollos, en ese tiempo uno de los desarrolladores de vivienda más grandes de México. Ella hizo una presentación sobre los planes de Urbi para construir una nueva “ciudad sostenible” totalmente en la periferia de Tijuana. La presentación me impactó tanto que, aún después de todos estos años, puedo recordar vívidamente las hermosas ilustraciones de hogares equipados con paneles solares y la entusiasta exposición sobre las ecotecnologías de última generación, que serían utilizadas en la nueva ciudad. La joven que hizo la presentación habló de una manera emotiva y convincente sobre el beneficio social que proyectos como el de Valle de las Palmas podían traer, en especial para los pobres de México. Su proyecto era muy

atractivo y tenía el sello de aprobación de la CGIU. Sin embargo, a pesar del entusiasmo causado por su proyecto, por el cual admito que me dejé llevar, la participación de un desarrollador comercial de vivienda junto con la de un exalcalde y el director ejecutivo de una organización sin fines de lucro parecía fuera de lugar. Para algunos de nosotros era extraño que un desarrollador de vivienda, con fines de lucro, participara en un panel sobre la reducción de la pobreza a lo largo de la frontera, y en particular en una conversación dirigida a aprovechar las experiencias de un servidor público, cuyo trabajo buscaba reducir la violencia, y las de una ONG dedicada a promover el bienestar comunitario. No obstante, hicimos de lado nuestro escepticismo y de todos modos aplaudimos efusivamente al final de la presentación.

La siguiente vez que oí hablar sobre los desarrollos en Valle de las Palmas fue varios años después y bajo circunstancias muy diferentes. Acababa de empezar mis estudios de maestría en la Graduate School of Design (GSD) en Harvard, y recientemente me habían contratado como asistente de investigación del proyecto Rethinking Social Housing Mexico (RESHIM), con la tarea específica de coordinar el caso de estudio en Tijuana. En este nuevo contexto y casi cinco años después, los desarrollos en Valle de las Palmas ya no iban de la mano de la innovación, ni siquiera de la sustentabilidad. Pasado el entusiasmo y extinguido el esplendor anterior, esta vez sólo se usaban dos palabras para referirse a ellos: fracaso y abandono.

La razón del cambio en la narrativa la entendí hasta que visité los desarrollos. Cuando entras en carro al fraccionamiento Valle de las Palmas¹ te sorprende el panorama de abandono. Había visto

¹ Valle de las Palmas puede hacer referencia a un sitio geográfico en el municipio de Tijuana, o bien, a un desarrollo de vivienda ubicado en el Valle de las Palmas. Hay dos desarrollos de vivienda importantes en esa localidad, ambos construidos por importantes desarrolladores de vivienda mexicanos: el fraccionamiento Valle de las Palmas (Grupo GEO) y Valle San Pedro (Urbi Desarrollos). Las dos empresas hicieron grandes inversiones en el área como preparación para un crecimiento urbano que nunca se materializó. Hoy, los dos fraccionamientos sufren por la falta de servicios, así como por las altas tasas de abandono. En lo que sigue, usaré Valle de las Palmas para hacer referencia al sitio geográfico en lugar del desarrollo específico de Valle de las Palmas de

FOTOGRAFÍAS 1. VALLE DE LAS PALMAS



De izquierda a derecha: caseta de seguridad abandonada a la entrada del Fraccionamiento Valle de las Palmas. Las instalaciones médicas se localizan dentro de un tráiler al lado de una tienda OXXO; Cartelera a la salida del desarrollo promoviendo a la misma como "Pueblo Mágico"; viviendas sin acabar al entrar a Valle de las Palmas; dentro de una vivienda abandonada en un torre condominal; Capilla improvisada y centro de servicio del municipio.

Fuente: Mayra Melgar López.

fotografías en el periódico y leído relatos sobre la vida en estos barrios periféricos, pero nada se compara con la experiencia de estar ahí.

Aunque no parecían planeados, los desarrollos de Valle de las Palmas no son un accidente; son la culminación de un proceso de

GEO, ya que los dos fraccionamientos están básicamente en las mismas condiciones. Si hiciera algún comentario específico sobre el desarrollo de GEO, aclararé que estoy haciendo referencia al fraccionamiento Valle de las Palmas.

planeación que comenzó a inicios de 2000 y que duró décadas. El gobierno estatal de Baja California y el municipal de Tijuana, con base en proyecciones según las cuales el mismo municipio se vería rebasado por el crecimiento demográfico para el año 2030, iniciaron un proceso de planeación para construir una ciudad satélite en Valle de las Palmas, a unos 40 km del centro de Tijuana. Teniendo en mente la llegada de dos millones de personas más, se desarrolló un Plan Maestro que incorporó una tasa de crecimiento de 150%. En retrospectiva, la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) ha calificado al Plan Maestro Valle de las Palmas de “excesivamente ambicioso” y “poco realista” (OCDE, 2015). Uno de los desarrollos cuya construcción se planeó en el Valle de las Palmas fue el fraccionamiento Valle San Pedro, que sería levantado por Urbi Desarrollos, la misma desarrolladora nacional que realizó su presentación en la Clinton Global Initiative. En su etapa inicial, se planeó la construcción de 10 000 casas, y se previeron hasta 160 000 unidades para alojar aproximadamente a 640 000 nuevos habitantes (OCDE, 2015). El desarrollador y el gobierno del estado prometían la creación de nuevos empleos en el área y garantizaron que se aplicaría lo último en materia de diseño urbano y manejo sustentable para el desarrollo del sitio. Para promover el plan, el estado incluso asignó fondos para la construcción de un nuevo campus de la universidad estatal. Este proyecto fue muy elogiado; se le calificó como el futuro de la planeación urbana sustentable en México y se convirtió en el primer Desarrollo Urbano Integral Sustentable (DUIS) del país.² La

² En su Estudio de Política Urbana de México, publicado en 2015, la OCDE ofrece una descripción general del programa DUIS. El siguiente fragmento, que cito ampliamente, ofrece un excelente resumen de la génesis y el propósito original del programa: “En 2009 se estableció la iniciativa de Desarrollos Certificados (antes Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables, DUIS) como respuesta al desarrollo urbano no planificado en todo el país, consecuencia de la acelerada construcción de vivienda. La iniciativa busca facilitar la elaboración de desarrollos con planes maestros, compactos y sustentables, que incorporen muchas de las mejores prácticas en la planeación internacional: uso combinado de suelo, diversidad en las opciones de vivienda, proximidad a las redes de empleo y transporte, acceso a los servicios urbanos, además de medidas relacionadas con un manejo sustentable del agua y los desperdicios, la reducción de la emisión de gases con efecto invernadero y eficiencia energética. La certificación la otorga la Comisión Intersecretarial de Vivienda,

Clinton Global Initiative no fue la única organización internacional en alabarlo. Recibió numerosos premios y reconocimientos, incluyendo la única invitación a México a la Expo 2010 de la World Campaign de la ONU-Hábitat. En esa época, la ONU-Hábitat declaró que Valle San Pedro, era “un ejemplo para los países que buscan promover su desarrollo, particularmente en lo que se refiere a la creación de oportunidades y empleos” (Ochoa Movis, 2010).

Con el tiempo, el descontento reemplazó el entusiasmo. Sólo se construyeron 2 700 unidades y la crisis financiera detuvo la construcción del resto de las viviendas; ello llevó a Urbi, junto con las otras desarrolladoras –Grupo GEO y HOMEX–, al borde de la quiebra. Hasta 2016 no se había cumplido la promesa de crear empleos en la zona, y el desarrollo aún no se ha municipalizado porque el área carece de servicios básicos e infraestructura urbana. Los frecuentes apagones y la falta de agua potable, exacerbados por la lejanía de los centros de empleo y el aumento de la criminalidad, han obligado a muchos habitantes a abandonar sus hogares y buscar fortuna en otra parte. En 2014 el INFONAVIT, la promotora y financiadora de vivienda más importante de México, calculó que 7% de las casas de Valle San Pedro estaban desocupadas (OCDE, 2015). Un empleado de GEO que trabajaba en el fraccionamiento Valle de las Palmas, me informó que unas 200 de las 2 000 unidades en la zona estaban abandonadas.

Además de la impresión que causa el estado de deterioro de estos desarrollos, lo que más me sorprendió fue que el abandono de vivienda no se limita a Valle de las Palmas; toda la ciudad de Tijuana está salpicada por el problema del abandono. La Tijuana en que yo crecí, a principios del siglo pasado, no era así. Ciertamente era desordenada y desarticulada, como es el caso de la mayoría de las ciudades fronterizas de México. Sin embargo, no recuerdo haber visto tantas casas abandonadas, y en definitiva no recuerdo los paisajes desolados que se ven hoy día.

compuesta por representantes de 17 ministerios y otras agencias”. [Nota de la traductora: Cita traducida directamente].

Esta experiencia suscitó en mí un intenso interés en el fenómeno del abandono. ¿Por qué estaba sucediendo? ¿Quiénes eran las personas que dejaban sus hogares? ¿Por qué ciertas áreas de la ciudad se veían peor que otras? Y, el INFONAVIT y los desarrolladores de vivienda del país, ¿podían haber hecho conciencia y evitado este fenómeno?

SÓLO FALTA QUE TÚ ME ABANDONES:

¿A DÓNDE SE FUERON?

Muy pronto me di cuenta de que las amplias franjas de casas abandonadas no eran un fenómeno exclusivo de la ciudad de Tijuana; desde los comienzos del milenio se habían vuelto un elemento ubicuo del tejido urbano de casi todas las ciudades más importantes de México. En 2010, el INEGI publicó los resultados del Censo General de Población y Vivienda, que se realiza cada diez años. Las tabulaciones finales registraron un hecho asombroso: en el país había cerca de cinco millones de casas deshabitadas, lo que significa que, de los aproximadamente 35 millones de unidades de vivienda en el país, 14.2% se encuentran desocupados –una de las tasas de desocupación más elevadas de América Latina (Monkkonen, 2014; OCDE, 2015)–. Ahora bien, por sí misma, una tasa de desocupación no es necesariamente problemática. Los especialistas en vivienda reconocen desde hace mucho que cada mercado de vivienda tiene una tasa de desocupación la cual ocurre de manera natural como producto de la rotación residencial o del reacondicionamiento de las unidades de vivienda. Sin embargo, cuando la desocupación sobrepasa esta tasa natural y puede provocar externalidades negativas que son problemáticas (Rosen y Smith, 1983). Éste es ciertamente el caso del fraccionamiento Valle de las Palmas, donde las casas abandonadas han sido saqueadas y vandalizadas. Más allá del problema del abandono residencial, estas zonas también se han convertido en lugares donde la calidad de vida es terrible. Es frecuente que este tipo de barrios o colonias salgan en las noticias a causa de la criminalidad, los problemas de transporte y la falta de servicios. Paavo Monkkonen,

MAPA 1. LOCALIZACIÓN DEL TRABAJO DE CAMPO EN TIJUANA, BAJA CALIFORNIA



Fuente: Elaboración propia.

FOTOGRAFÍAS 2. VALLE DE LAS PALMAS



De izquierda a derecha: viviendas sin acabar en San Antonio. Fraccionamiento del total de las viviendas del fraccionamiento, 10% de ellas están abandonadas. Valle de las Palmas.

Fuente: Francisco Lara y Mayra Melgar López.

uno de los principales especialistas en la vivienda en México, afirma que la tasa de desocupación actual en el país está por encima de lo que podría considerarse estructural, y calcula que se encuentra alrededor de 4% por encima del promedio internacional. A modo de comparación, la tasa de desocupación de las unidades en renta en los Estados Unidos ha tenido una variación de 5 a 10% desde los años sesenta. Según otro estudio, la tasa promedio de desocupación en Estados Unidos se ha movido alrededor de 7% (BBVA, 2011).

CUADRO 1. VIVIENDA FINANCIADA POR EL GOBIERNO EN LA ZONA METROPOLITANA DE TIJUANA

Municipio	Total de vivienda deshabitada	%	Vivienda total	%	Vivienda financiada por el gobierno (2006-2014)	%
Playas de Rosarito	5 982	0.05	35 799	0.06	1 506	0.01
Tijuana	111 482	0.89	549 651	0.88	111 387	0.98
Tecate	7 201	0.06	36 876	0.06	503	0
ZM Tijuana	124 665	1	622 326	1	113 396	1

Fuente: Elaboración propia con base en el CPV de 2010 y el RUV 2006-2014. En Davis *et al.* (2016b).

El abandono no está distribuido de manera uniforme en las distintas regiones del país. El norte de México se ha visto especialmente afectado, ya que a menudo las ciudades a lo largo de la frontera ostentan tasas de desocupación de más de 20%.³ De las diez áreas metropolitanas de México con las tasas de desocupación más altas del país, seis están ubicadas precisamente en la frontera México-Estados Unidos (OCDE, 2015). Tijuana no es la excepción; padece una de las tasas de abandono de vivienda más elevadas del país. Aunque los cálculos varían, en 2015 la OCDE informó que Tijuana se encuentra entre las diez áreas metropolitanas de México con las tasas de desocupación más altas a escala nacional. Según el cálculo de las cifras de desocupación del Censo de 2010, hay alrededor de 124 665 unidades desocupadas en la zona metropolitana, lo que equivale a una tasa de desocupación de poco más del 20%. La gran mayoría de estas casas (89%) está dentro de los confines del municipio de Tijuana, y la mayor cantidad de unidades abandonadas, en el centro de la ciudad o en zonas periféricas, hacia el sur y el oeste (Davis *et al.*, 2016b). Sin embargo, un análisis más detallado muestra que las tasas de abandono son desproporcionadamente altas en unas cuan-

³ Por ejemplo, además de Tijuana, cuatro ciudades de la frontera México-Estados Unidos tienen tasas de desocupación extremadamente elevadas: Juárez (24%), Reynosa (24%), Nuevo Laredo (21%) y Mexicali (20%). (OCDE, 2015).

tas áreas de la zona metropolitana, considerando su participación en el inventario total de viviendas del que dispone la ciudad. Las áreas de mayor abandono se localizan en la periferia de la ciudad, en específico en las delegaciones de San Antonio de los Buenos, Sánchez Taboada y La Presa, y en la zona de Valle de las Palmas. Los mapas de la página siguiente muestran la niveles de concentración del abandono en la ciudad, primero en términos absolutos y después proporcionalmente.

NO PUEDO OBLIGARTE A QUERERME: LAS EXPLICACIONES

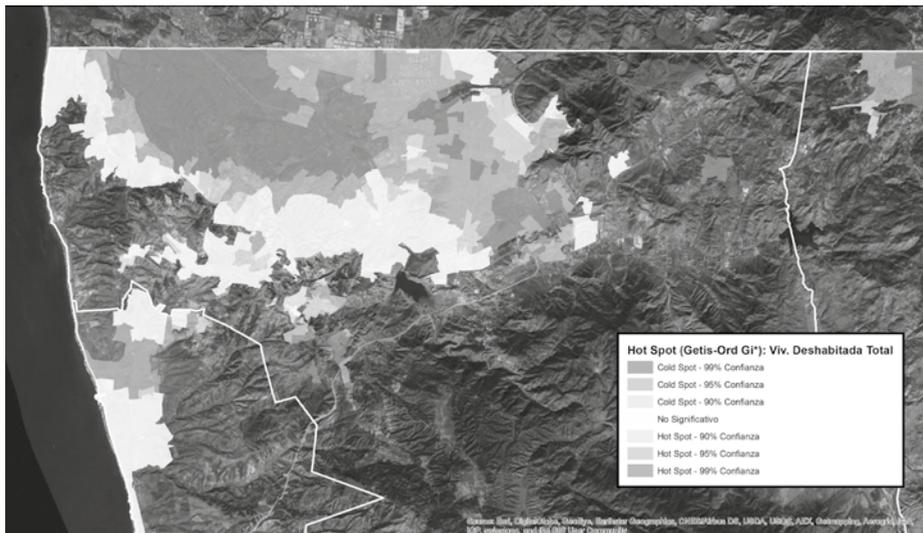
Pocas personas discrepan de las cifras antes mencionadas. Resultaría difícil negar que en el país hay una cantidad desproporcionada de unidades desocupadas. Si las cifras por sí mismas no bastan como evidencia, las imágenes y los relatos valen mil palabras. Hasta aquí llega el consenso. Más allá de reconocer que existe un problema, hay poco acuerdo en cuanto a qué es lo que causa que las personas abandonen sus hogares.

Un rápido repaso de los relatos sobre el tema en los medios nos muestra una amplia gama de explicaciones sobre el aumento en la prevalencia del abandono; explicaciones que van desde las fallas en el sistema judicial (Sandoval Alarcón, 2012) hasta los recientes cambios en las políticas de vivienda a partir de que Enrique Peña Nieto asumió la presidencia (Ocampo, 2013). Sin embargo, algunas de las explicaciones más comunes parecen girar en torno a los asuntos económicos, a menudo respecto al otorgamiento de hipotecas impagables (Agencia Fronteriza de Noticias, 2014; Muñoz Ríos, 2013; Replogle, 2014) o a los cambios en los ciclos económicos (Reyes y Cabrera, 2013; Sandoval Alarcón, 2012), o a la mala calidad de la vivienda, en cuanto a los servicios (Burnett, 2014; Muñoz Ríos, 2013; Reyes y Cabrera, 2013; ZETA, 2013) o a la infraestructura disponible (Burnett, 2014; Muñoz Ríos, 2013). Vale la pena mencionar que estas dos últimas explicaciones con frecuencia se mencionan en referencia a la mala conducta de los promotores o a supervisión inadecuada por parte del gobierno.

En cuanto a estos dos actores, otra explicación común hace referencia a la sobresaturación del mercado habitacional ocasionada por una vigorosa política nacional de producción de vivienda (Burnett, 2014; Molina, 2013). Otras explicaciones incluyen la criminalidad (Replogle, 2014; Reyes y Cabrera, 2013; ZETA, 2013), la distancia física y el aislamiento social de estos nuevos desarrollos (Burnett, 2014; Ortiz Struck, 2015; Replogle, 2014; ZETA, 2013), así como la migración (*El Universal*, 2011; Reyes y Cabrera, 2013).

Varios académicos han intentado someter a escrutinio estas hipótesis. Por ejemplo, se han hecho trabajos sobre el desempleo (Monkkonen, 2014; Sánchez y Salazar, 2011), la calidad de la vivienda (Eibenschutz Hartman y Goya Escobedo, 2010; INFONAVIT, 2010), la sobreproducción (BBVA, 2011; López y Peña, 2016; Maycotte Pansza y Sánchez Flores, 2010; Monkkonen, 2014; Sánchez y Salazar, 2011), la distancia respecto a los centros urbanos (BBVA, 2011; Eibenschutz Hartman y Goya Escobedo, 2009, 2010; Maycotte

MAPA 2. CONCENTRACIÓN ESTADÍSTICAMENTE SIGNIFICATIVA DEL MONTO TOTAL DE VIVIENDAS DESHABITADAS EN TIJUANA

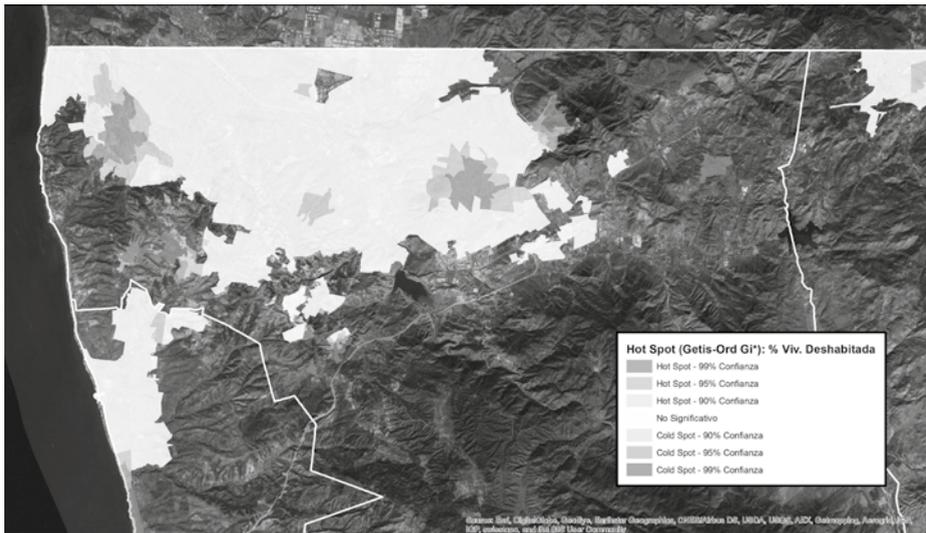


Fuente: Elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda 2010.

Pansza y Sánchez Flores, 2010), la criminalidad (BBVA, 2011; Fuentes y Hernández, 2014; García Moreno, 2012; Monkkonen, 2014) y la migración (BBVA, 2011; Monkkonen, 2014; Sánchez y Salazar, 2011). Es cierto que la mayoría de estos estudios son de naturaleza exploratoria, y que la producción científica sobre el abandono de vivienda en México es sorprendentemente reducida, considerando la amplitud y gravedad del fenómeno. Para dar a los lectores una idea sobre la escasez de trabajos académicos sobre el tema, cito lo que en 2014 Monkkonen escribió: “En el caso de México hay, sorpresivamente, sólo un artículo académico escrito sobre este asunto” (Monkkonen, 2014). Aunque esto ya no es del todo cierto, sí es una muestra de la carencia de bibliografía al respecto.

Entre las primeras obras que examinaron la preponderancia del abandono está la de Maycotte y Sánchez (2010), quienes, en un análisis más amplio sobre las implicaciones de la política nacional de vivienda en las ciudades, señalan un aumento alarmante en las

MAPA 3. CONCENTRACIÓN ESTADÍSTICAMENTE SIGNIFICATIVA DEL PORCENTAJE DE VIVIENDAS DESHABITADAS EN TIJUANA



Fuente: Elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda 2010.

viviendas desocupadas en Ciudad Juárez –hasta 50% del parque de viviendas en algunos barrios o colonias–. Ellos atribuyen el aumento en el abandono al exceso de oferta en la construcción de vivienda, activado por el relajamiento de los reglamentos financieros en la política nacional de vivienda. Además, en un congreso realizado en 2010 Eibenschutz y Goya sugirieron que la distancia de los centros urbanos y los mediocres servicios básicos seguramente aumentarían la incidencia del abandono (Eibenschutz Hartman y Goya Escobedo, 2010).

La mayor parte de las obras recientes tienen una deuda de gratitud con dos estudios importantes publicados en 2011. El primero es un informe escrito por el Servicio de Estudios Económicos del banco español BBVA sobre la desocupación en el contexto de una descripción más amplia de la salud del mercado de bienes raíces en México. El estudio del banco BBVA (2011) fue uno de los primeros en plantear como hipótesis el vínculo entre la migración y la desocupación de vivienda, con la observación de que 56% de las viviendas abandonadas en el país se concentran en áreas con un balance migratorio negativo o en el norte del país. Además, descubrieron que los municipios que muestran mayor probabilidad de desocupación de vivienda son aquellos donde está presente alguna de las siguientes condiciones socioeconómicas:

- El municipio cuenta con más de 15 000 habitantes.
- Una alta proporción de la población tiene más de 60 años.
- La población tiene niveles educativos relativamente bajos.
- El acceso a los servicios de salud en el municipio es limitado en general.
- La tasa de parque de vivienda que carece de al menos un electrodoméstico básico⁴ es elevada.

⁴ Éstos eran hogares donde hacía falta cualquiera de los siguientes artículos o servicios: lavadora, refrigerador, televisión, vehículo, computadora, internet, teléfono fijo o celular.

El BBVA también examinó una cantidad limitada de atributos de la vivienda, y descubrió que la probabilidad de hallar un municipio con tasas de desocupación más altas que el promedio nacional era 56% mayor en los municipios donde sucedía cualquiera de las siguientes casos:

- La población trabaja en otro municipio.
- La proporción de la población que compró casa propia es elevada.
- Los propietarios son quienes, de hecho, habitan las casas.

Por último, concluyeron que la sobreoferta definitivamente es un factor relevante, ya que los aumentos más pronunciados en la desocupación ocurren en las áreas con mayor proporción en cuanto a la construcción de vivienda. Ésta es una alusión velada al norte del país donde, debido a la mayor cantidad de trabajadores asalariados que trabajan en los centros urbanos de producción, se concentra un alto porcentaje del financiamiento del gobierno (Monkkonen, 2009). El informe también advierte a los desarrolladores de vivienda que el ritmo de la construcción de vivienda debía adecuarse a la demanda, y que las viviendas que construían debían, contar al menos, con los servicios básicos. También recomendaron el fortalecimiento de programas para la educación de los consumidores, para así garantizar prácticas sensatas en la compra de casas, por el lado de la demanda.

Otra de las primeras publicaciones al respecto es un artículo escrito por dos académicos de El Colegio de México. La intención de éste fue describir las tendencias de las cifras del recién emitido Censo de 2010 y plantear hipótesis acerca de las causas. Con base en la labor realizada por BBVA, Sánchez y Salazar confirmaron que había una concentración espacial del abandono de vivienda en el norte de México; tres estados tenían fronterizos la mayor proporción de vivienda desocupada en el país: Chihuahua (19.1%), Baja California (19%) y Tamaulipas (18.6%). En términos de la tasa de aumento del abandono de vivienda, Baja California tiene la segunda más elevada, con un aumento de 67% desde 2005. Esta tasa sólo es superada por el

estado sureño de Quintana Roo, con un impresionante aumento de 88% en unidades desocupadas en 5 años.

Aunque el trabajo no confirma sus hallazgos estadísticamente, Sánchez y Salazar señalan que hay algunos patrones potenciales en la distribución del abandono. Pusieron su atención en los estados con mucho abandono, como Baja California, donde suele haber simultáneamente tasas altas de desempleo, debido a la reestructuración económica y a los elevados niveles de violencia asociados con el narcotráfico. También reafirman la hipótesis planteada por BBVA de que la migración podría tener alguna relación con la desocupación, además de la probable contribución de las viviendas financiadas por el gobierno al abandono.

En los últimos años estos artículos han recibido más atención. El trabajo de Monkkonen de 2014, es quizá el estudio más sólido realizado hasta la fecha.⁵ Este autor llevó a cabo un análisis de regresión de la desocupación en las 100 zonas urbanas más grandes de México, poniendo a prueba explícitamente las conexiones que Sánchez y Salazar propusieron como hipótesis en 2011. Como era de esperarse, halló una estrecha relación entre la desocupación y tres de los factores propuestos: la migración internacional, la violencia asociada al narcotráfico y la presencia de viviendas financiadas por el gobierno. En lo referente al desempleo, la relación resultó ser más tenue.

⁵ Al momento de la publicación de este libro ha comenzado a surgir una nueva generación de trabajos, estimulados, en parte, por las agencias de vivienda en México, que han financiado estudios hechos en universidades y centros de investigación. Es especialmente notable estudio de Montejano y Caudillo, publicado después de la presentación de este estudio en 2016. Debido a lo reciente de la publicación, sus conclusiones no fueron incorporadas al contenido general de este libro. Sin embargo, presentan un rango de hipótesis nuevas que ofrecen explicaciones más sofisticadas de lo que impulsa el abandono. Por ejemplo, al ir más allá de los conceptos estándar de la distancia, los resultados de su regresión hallaron una relación entre las medidas de compacidad, la fragmentación urbana y las viviendas deshabitadas. Además, pusieron a prueba factores previamente pasados por alto en la bibliografía, incluyendo los usos de suelo, el acceso al transporte público, el ambulante y otros que se han identificado como indicadores de mayor calidad de vida en otros contextos. Es interesante que sus modelos tengan algunos resultados que parecieran contradictorios, lo que demuestra la fuerte necesidad de desarrollar más estudios sobre los mecanismos causales y de las variables explicativas particulares. Independientemente de sus limitaciones, este tipo de investigaciones es un paso hacia la dirección correcta. (Montejano Escamilla y Caudillo Cos, 2016).

Monkkonen también puso a prueba otras variables, incluyendo la tasa de crecimiento de la población, la densidad de población y un indicador de marginación, aunque éstas resultaron ser poco relevantes. En otro estudio reciente se descubrió una relación estadísticamente significativa entre la desocupación de vivienda y los robos en Ciudad Juárez, lo que confirma que el alto nivel de desocupación tuvo un efecto positivo en delitos de tipo patrimonial (Fuentes y Hernández, 2014).

Además del limitado corpus académico, también hay informes del gobierno –no todos distribuidos ampliamente– producidos por los diversos organismos que trabajan en el ámbito de la vivienda en México, un conjunto de agencias denominadas Onavis.⁶ A partir del Plan Financiero 2011-2016, el INFONAVIT,⁷ en particular, planteó una agenda institucional para tratar de evaluar los factores que impulsan el fenómeno de la desocupación. Este documento anunció la inauguración de varias iniciativas internas de investigación, “en seguimiento al interés manifiesto del Instituto por conocer a fondo la dimensión y las causas de la problemática de la vivienda deshabitada” (INFONAVIT, 2009). El informe en sí mismo contiene algunas cifras interesantes, incluyendo el sorprendente cálculo de que 26% de las viviendas financiadas por el INFONAVIT de 2006 a 2009 se hallan deshabitadas actualmente.

También incluyó los resultados de una encuesta aplicada a 188 afiliados del INFONAVIT, que incluía la pregunta: ¿Por qué no vive actualmente en su casa financiada por el gobierno? De los encuesta-

⁶ Onavis es el acrónimo de Organismo Nacional de Vivienda. Se utiliza para hacer referencia a todas las agencias involucradas en el desarrollo de vivienda en México, incluyendo el INFONAVIT, FOVISSTE, CONAVI, entre otros.

⁷ INFONAVIT es una institución gubernamental en función desde 1973. Su acrónimo significa Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores”. En los capítulos 2 y 3 hablaré a detalle de su historia, pero, en resumen, el INFONAVIT esencialmente funciona como un banco hipotecario respaldado por el gobierno y financiado por un impuesto de 5% sobre la nómina de las empresas. En 2005 la organización era responsable de 70% del volumen de préstamos para la vivienda social (Monkkonen, 2009) y, en la última década, ha proporcionado 6 millones de créditos o préstamos individuales para vivienda (OCDE, 2015), por lo que es la fuente de financiamiento para la vivienda más importante del país.

dos, 38% respondió que era por la falta de servicios o equipamientos básicos; mientras que 31% afirmó que se hallaba demasiado lejos del trabajo, la escuela o la familia; 10% respondió que no habitaba su casa porque la veían como una inversión, y otro 10%, que la casa era de mala calidad; 7% dijo que la casa era demasiado chica y una proporción menor (3%) respondió que era insegura.

Desde la publicación de este plan financiero, ya se finalizaron los proyectos de investigación programados (INFONAVIT, 2010, 2012a, 2012b). Por desgracia, sus hallazgos no han sido ampliamente difundidos, por lo que sus conclusiones son más difíciles de revisar. Mediante el uso de fuentes secundarias ha sido posible aproximar conclusiones respecto a sus hallazgos para incluirlos aquí, pero hasta la fecha no están disponibles para el público. De acuerdo con la OCDE y Monkkonen, los informes encargados comenzaron con la realización de una encuesta general sobre el estado de la vivienda en seis ciudades diferentes, incluyendo Tijuana. Esto fue necesario porque el INFONAVIT no hace con regularidad ningún inventario sobre la condición de su parque de vivienda (OCDE, 2015). Tras aplicar la encuesta, dieron seguimiento por teléfono a 309 derechohabientes⁸ o afiliados al INFONAVIT, quienes confirmaron que ya no habitan sus casas. Cuando se les preguntó por qué habían decidido irse, contestaron que una de las razones principales fue que la casa otorgada estaba demasiado lejos de centros de empleo (INFONAVIT, 2012b). En este mismo estudio también se informa que cierta cantidad de individuos (13%) aceptó los préstamos para vivienda por temor a perder la oportunidad de hacerlo, y que otro 18% lo hizo simplemente como inversión.⁹ En este estudio el instituto también se señala que la ma-

⁸ En términos generales, la palabra derechohabiente hace referencia a cualquier persona que tenga derecho a recibir las prestaciones de alguna institución gubernamental. En este caso, se refiere específicamente a los trabajadores afiliados a las instituciones de financiamiento del gobierno como INFONAVIT, FOVISSTE, CONAVI, etcétera. Cualquier trabajador que labore para un empleador privado, tratase de una empresa pequeña o de una gran empresa de inversión, está afiliado al INFONAVIT. En cuanto comienza a recibir su salario, se le inscribe automáticamente en el sistema de vivienda.

⁹ A partir del documento de la OCDE o del trabajo de Monkkonen, no queda claro si estas dos

yoría de los dueños tenían la intención de mudarse en algún momento a sus casas, y que algunos incluso expresaron satisfacción por su decisión de adquirir esas casas.¹⁰

Aunque esta clase de estudios son sin duda valiosos, su enfoque los limita al análisis del consumidor individual y sus razones específicas, pero no hacen a una evaluación comprensiva de la vivienda ni de las condiciones del ambiente que la rodean. Prestar atención no solo a la vivienda, sino al entorno urbano entero, no solamente nos ofrece una comprensión más matizada del abandono de vivienda, y coadyuva a la formulación de intervenciones innovadoras. Por ejemplo, si el abandono es un problema de decisiones individuales, entonces el INFONAVIT podría cambiar sus políticas de subsidios en cuanto a la ejecución de hipotecas. Si tiene que ver con el diseño de la vivienda, entonces la política deberá enfocarse en modificar aspectos físicos de la vivienda. Si tiene que ver con los servicios en el barrio, entonces se deberá responder a ello a la hora de vender terrenos o cuando se constuya la vivienda.

En general, al revisar las explicaciones comúnmente presentadas en los medios, los trabajos académicos y las instituciones de gobierno, se produce un retrato bastante complicado de las causas del abandono. Sin embargo, al reflexionar sobre la validez de estas explicaciones, específicamente con relación a Tijuana, surgen más dudas respecto a su aplicabilidad en contextos como el urbano.

¿NO ES POSIBLE GANARLE AL DESTINO?:

EL FALSO DESTINO DE LA CRISIS DE ABANDONO EN TIJUANA

Por sí mismas, estas explicaciones señalarían a Tijuana como una desafortunada víctima de las circunstancias. Con una proporción elevada de “migrantes”, niveles históricos de violencia al comienzo

cifras (13% y 18%) se refieren a una muestra nacional de afiliados del INFONAVIT o a los 309 afiliados entrevistados por teléfono.

¹⁰ Tampoco queda claro, a partir del documento de Monkkonen, de dónde surge esta observación. Puesto que este haciendo referencia a los dueños de casas deshabitadas, ya que la observacion presentamente se basa en los 309 individuos encuestados por el INFONAVIT.

del milenio (Sánchez y Salazar, 2011), la proximidad con Estados Unidos y un gran volumen de vivienda, es comprensible que Tijuana tenga tasas tan altas de casas deshabitadas. Sin embargo, aunque en apariencia estas hipótesis logran ser descriptivas, se quedan cortas al momento de formular un mecanismo sólido y una evaluación temporalmente adecuada de las precondiciones que están empujando a la gente fuera de sus hogares. En otras palabras, son bastante eficaces para señalar ciertas características relacionadas con el abandono, pero no logran dar explicaciones lógicas respecto a dicha relación mutua.

A continuación, con mayor detalle exploraré algunas de las contradicciones, examinando por qué éstas son insuficientes para explicar el fenómeno en Tijuana. Como aclaración, no estoy sugiriendo que estos razonamientos no tengan ningún efecto o que no sean importantes. Más bien pretendo mostrar que no explican cabalmente el fenómeno y nos dejan con más preguntas que respuestas.

CRISIS ECONÓMICA

La crisis económica global es uno de los puntos más comentados con referencia al aumento del abandono de vivienda, especialmente considerando la sensibilidad de la industria maquiladora respecto al dinamismo de la economía estadounidense. De acuerdo con un funcionario del INFONAVIT, el ciclo de la economía internacional y los correspondientes periodos de depresión y auge en la economía mexicana son una razón crítica para el abandono de casas (Sandoval Alarcón, 2012). El BBVA, Sánchez y Salazar, y Maycotte repiten esta afirmación. En principio, esta explicación parece poco problemática. Aquí la suposición es que la contracción de la economía mexicana causó una pérdida de empleos desproporcionada entre las personas en el norte de México, lo que a su vez provocó retrasos en los pagos de las hipotecas de vivienda y a la larga contribuyó al abandono. Desafortunadamente, aquí los tiempos no son tan sencillos. En principio, las ciudades del norte comenzaban a mostrar

signos de desocupación elevada incluso antes de la crisis económica global de 2008. Si recordamos que los cálculos de la desocupación internacional eran de alrededor de 10%, el censo de 2005 informó que Baja California tuvo una tasa de desocupación cercana a 14% y Chihuahua, también en el norte, tuvo una tasa de desocupación de 16% (Sánchez y Salazar, 2011).

Al revisar los datos del municipio de Tijuana, vemos una imagen algo distinta a la de los datos agregados del estado. Los cálculos de la tasa de desocupación de Tijuana, para 2005, arrojan 12%, una tasa menor al promedio nacional, más alineada con lo que se esperaría de la desocupación estructural (cuadro 2). De hecho, esta cifra es mucho más congruente con la idea convencional de que la desocupación tiene que ver con la reestructuración económica, considerando que el censo informó que en 2010 la desocupación era de 20%. Sin embargo, aún hay razones para mostrarnos escépticos respecto a esta conclusión. En primer lugar, nos empuja a preguntar por qué Tijuana es especial en comparación con otros municipios de Baja California, como Playas de Rosarito que tuvo una tasa de desocupación del 20%, y Mexicali, que tuvo una tasa de casi el 16%, además de pensar acerca de las diferencias entre Tijuana y municipios de otros estados como Coahuila y Chihuahua.

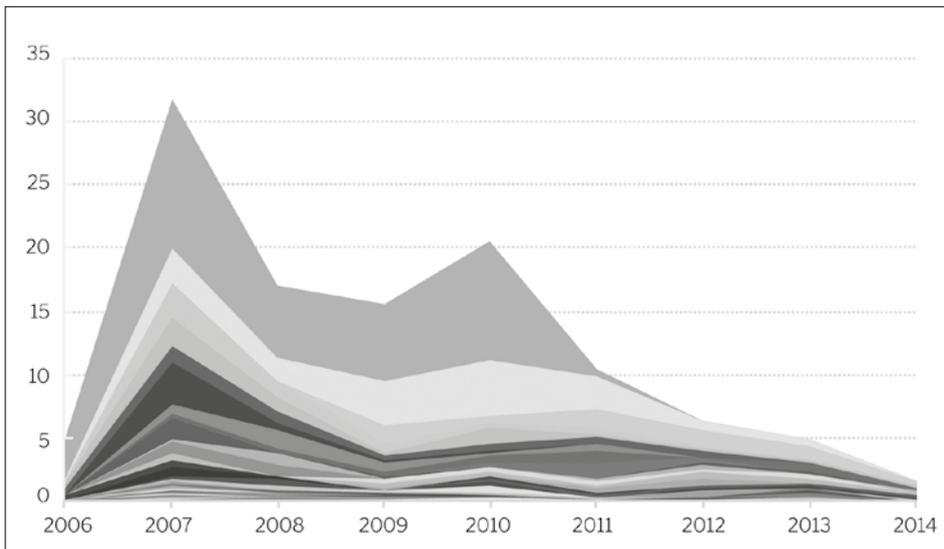
CUADRO 2. VIVIENDA DESHABITADA EN BAJA CALIFORNIA, 2005 Y 2010

Municipio	2005			2010		
	Vivienda deshabitada	Total	Porcentaje	Vivienda deshabitada	Total	Porcentaje
Ensenada	20 704	143 073	14%	25 621	167 922	15%
Mexicali	45 644	286 338	16%	64 419	340 776	19%
Tecate	4 538	30 734	15%	5 982	35 799	17%
Tijuana	51 536	423 601	12%	111 482	549 651	20%
Playas de Rosarito	6 456	30 869	21%	7 201	36 876	20%

Fuente: Elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda 2005 y 2010.

En segundo lugar, aquí la línea del tiempo no es del todo clara. La crisis de 2008 también coincidió con un periodo de violencia histórica en Tijuana, que duró de 2008 a 2010. Ciertamente es posible que el aumento en la desocupación tuviera que ver más con el narcotráfico, y que la crisis económica global haya sido mera coincidencia. Esto comienza a parecer aún más probable cuando se examina la tasa de posicionamientos de las hipotecas para viviendas financiadas por el gobierno entre 2008 y 2009. Si el aumento en el abandono se relaciona con la reestructuración económica o el incremento del desempleo, que según las observaciones de Sánchez y Salazar se agudizaron precipitadamente de 2008 a 2009, entonces uno esperaría ver un fuerte descenso en la cantidad de créditos hipotecarios otorgados en esos años (figura 1). Éste no es el caso –en términos del volumen de viviendas levantadas, la construcción de viviendas tuvo algunos de sus mejores años hasta 2010–. Fue hasta 2011 que el mercado se contrajo por completo, y esto sucedió tras la captura de datos del censo final.

FIGURA 1. CONSTRUCCIÓN ANUAL DE VIVIENDA POR DESARROLLADORES EN TIJUANA (2006-2014)



Fuente: Elaboración propia con base en el Registro Único de Vivienda.

¿Sugiere esto que la reestructuración económica no tuvo nada que ver con el abandono? No necesariamente. Parece bastante razonable pensar en un posible retraso del declive en el sector de la vivienda, a consecuencia del declive de 2008. No obstante, si hemos de explicar la desocupación a partir de la crisis económica, entonces debemos aclarar un poco la temporalidad del fenómeno. ¿Hay un retraso entre el momento del desempleo y aquel en que comienzan los derechohabientes a atrasarse con los pagos de las hipotecas? ¿Qué tan largo es ese periodo? Además, ¿cómo se relaciona esta cifra con las elevadas tasas de desocupación en las zonas del centro de la ciudad, que tienen pocas viviendas financiadas por el gobierno?

En relación con esta explicación, aún quedan demasiadas preguntas sin responder.

FRACASOS EN LAS POLÍTICAS, DISTANCIA DE LOS CENTROS URBANOS Y SERVICIOS

Otra explicación muy difundida entre los desarrolladores, legisladores y académicos por igual es el fracaso de las políticas públicas (García Peralta, 2010; Ibarra Altamirano, 2016; Maya Pérez, 2008; Paquette Vassalli, 2009; Villavicencio Blanco y Durán Contreras, 2003). Dando fe del humor legendario de la gente de México, muchos se refieren a las casas financiadas por el gobierno como “ratoneras” o “pichoneras” por su tamaño reducido. Sin embargo, estas descripciones suelen venir acompañadas de un complemento determinativo revelador; no son sólo pichoneras, son pichoneras del INFONAVIT.

Además de enfocarse en el tamaño de las viviendas, también se considera que la distancia de las viviendas respecto a los centros urbanos, así como la falta de una infraestructura y servicios adecuados son el resultado de fallas en las políticas, no sólo por parte de las Onavis sino también de las autoridades municipales y estatales que no han cumplido con las promesas de ofrecer servicios, como alumbrado público, agua, drenaje y escuelas públicas. Pero ¿qué tan bien se sostienen estas explicaciones si las examinamos a detalle? Quizá la mejor manera de mostrar las contradicciones sea mediante

una serie de mapas. Para los lectores que no están familiarizados con la huella urbana de Tijuana, incluyo el mapa 4 como referencia. En rojo están los barrios o las colonias consideradas parte del centro de la ciudad, con las colonias circundantes en negro.

La concentración espacial de la desocupación, representada gráficamente, vuelve problemático el argumento de que el fenómeno es producto de la distancia y la infraestructura inadecuada, en primer lugar, porque la desocupación es mayor en las zonas centrales y, en segundo lugar, porque estas zonas tienden a ser las que tienen los mejores servicios en la ciudad.

Al examinar los mapas del financiamiento gubernamental en la ciudad también vemos un panorama más complicado. El mapa 5 se basa en datos del Registro Único de Vivienda (RUV)¹¹ de todas las viviendas financiadas con recursos públicos en Tijuana, entre 2006 y 2010. Después convertimos esto en un mapa de con un gradiente de desocupación que identifica las áreas de mayor incidencia (*hotspot*), usando el instrumento de densidad (*kernel density*) de ArcGIS. En rojo (*hotspots*) se indican las áreas de mayor concentración de viviendas financiadas por el gobierno en la ciudad.

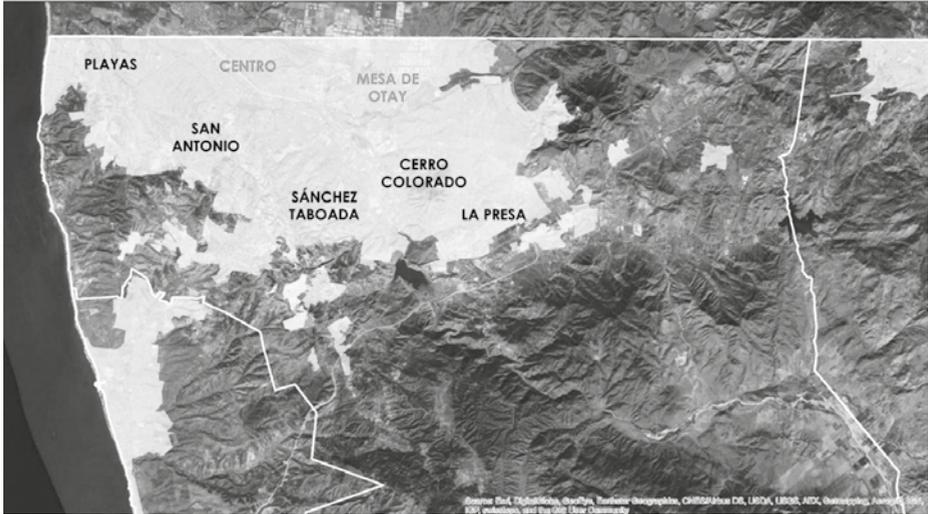
Al superponer este mapa al del total de la desocupación, podemos comenzar a observar que las viviendas financiadas por el gobierno ciertamente son parte de la ecuación, pero por sí mismas no dan cuenta de todo el fenómeno.

El mapa deja en claro que estas viviendas se concentran principalmente en tres zonas de Tijuana que sufren de alta desocupación: Valle de las Palmas, delegación La Presa y la parte sur de la delegación Sánchez Taboada. Aún así, en muchas de las áreas que tienen algunas de las cifras de desocupación más altas del municipio, es evidente la ausencia de viviendas financiadas por el gobierno. Esto nos ayuda a entender que esta historia no se trata sólo de la llegada

¹¹ El RUV es una base de datos donde deben registrarse todas las personas que utilicen financiamiento del gobierno para la vivienda, incluyendo a los desarrolladores y los individuos. Entró en funciones en abril de 2004. Los datos presentados aquí fueron proporcionados por el INFONAVIT, bajo el auspicio de Rethinking Social Housing in Mexico.

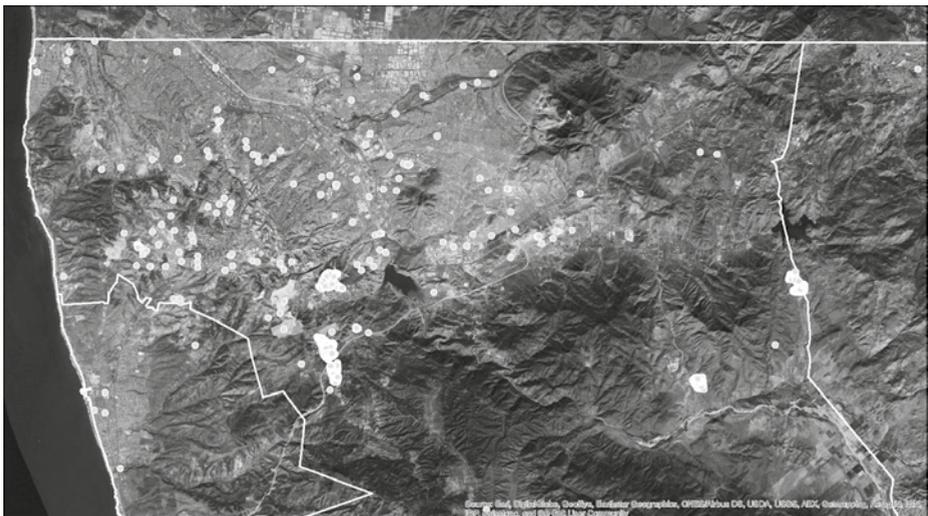
de las viviendas del gobierno a un barrio o colonia –para después expulsar a la gente– la historia definitivamente es más complicada.

MAPA 4. BARRIOS DE TIJUANA



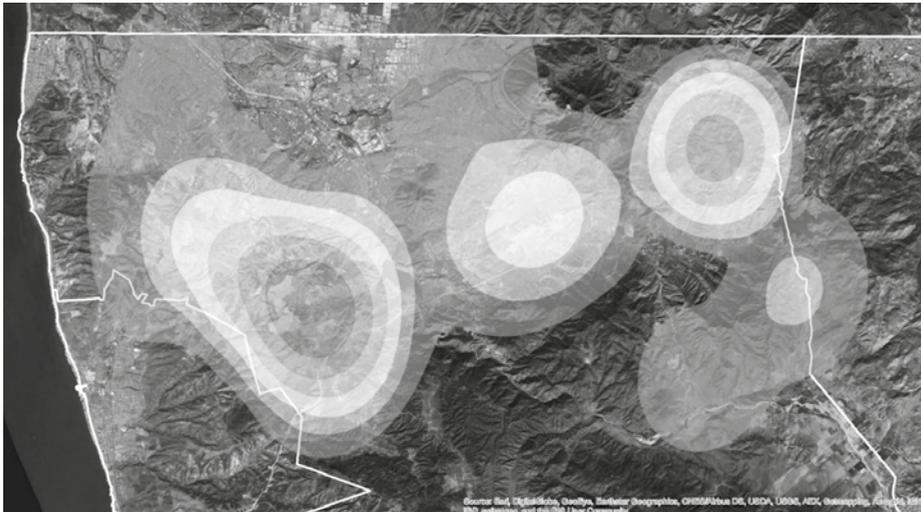
Fuente: Elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda de 2010.

MAPA 5. VIVIENDAS FINANCIADAS POR EL GOBIERNO (DATOS DE PUNTOS)



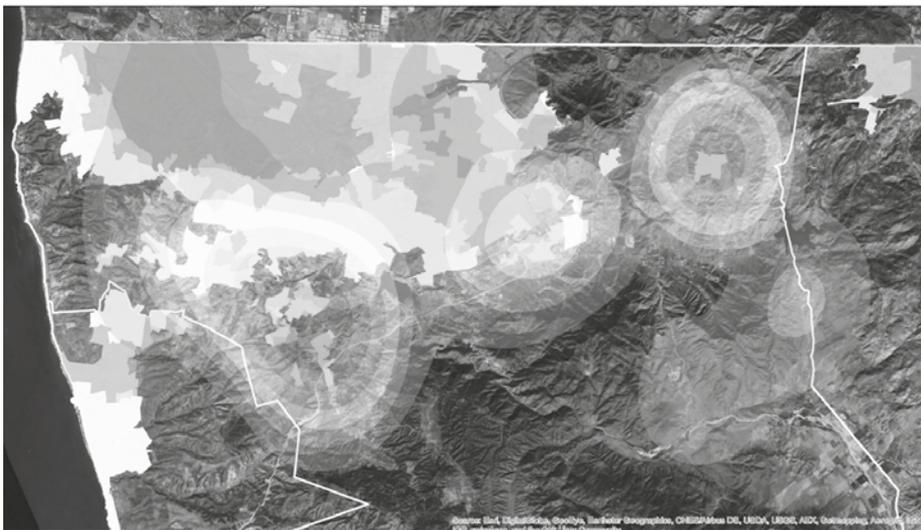
Fuente: Elaboración propia con base en el Registro Único de Vivienda.

MAPA 6. VIVIENDAS FINANCIADAS POR EL GOBIERNO (DENSIDAD DE KERNEL)



Fuente: Elaboración propia con base en el Registro Único de Vivienda.

MAPA 7. DESOCUPACIÓN TOTAL Y DENSIDAD DE KERNEL DE LA VIVIENDA FINANCIADA POR EL GOBIERNO



Fuente: Elaboración propia con base en el Registro Único de Vivienda y el Censo de Población y Vivienda de 2010.

En su documento de 2015, Monkkonen especula que este patrón refleja una clase especial de “suburbanización” de la vivienda en México, consiste en que las personas abandonan sus casas bien ubicadas para irse a las zonas periféricas donde pueden cumplir su sueño de ser propietarios. Afirmo esto con base en la relación estadística que halló en la presencia de viviendas financiadas por el gobierno en las zonas centrales, pero no en las zonas de las periferias urbanas en 100 ciudades de México.

Desafortunadamente, como vimos en los mapas anteriores, éste no parece ser el caso de Tijuana, donde hay cantidades importantes de casas desocupadas, tanto en las zonas centrales como en las que se podrían considerar zonas periurbanas de la ciudad. Por lo tanto, si el patrón actual de la desocupación de la vivienda no es producto de la “suburbanización”, entonces ¿a dónde se están yendo todos? La respuesta no es obvia, pero lo que sí queda claro es que esta historia no se trata sólo de las viviendas financiadas por el gobierno.

CRIMINALIDAD Y VIOLENCIA

Otro tema que debemos esclarecer es la relación de la desocupación con la violencia y la criminalidad. Hay pocas o ninguna prueba de que la violencia sea causa o efecto de la desocupación. El BBVA (2011), Monkkonen (2014) y Fuentes y Hernández (2014) han logrado validar esta relación mediante el trabajo estadístico, aunque García Moreno (2012) pone en duda esta afirmación en Ciudad Juárez. Ambas parecen explicaciones plausibles. No resultaría sorprendente que, por ejemplo, tras una balacera entre narcotraficantes, una familia preocupada se reubicara en una colonia más segura. A la inversa, si seguimos la lógica de la teoría de las ventanas rotas y su bibliografía (Kelling y Wilson, 1982), sería bastante razonable sugerir que una casa abandonada puede ser invadida por pandillas criminales que, aprovechándose de la oportunidad, comienzan a vender drogas y a la larga causan un aumento en la violencia de los alrededores. Complicando el asunto aún más, estos procesos podrían ser epifenomenales. Bien podría ser que en un barrio o una ciudad lo que inicia el

fenómeno es el aumento de las actividades violentas, mientras que en otro barrio el aumento de casas desocupadas permite la consolidación de pandillas criminales peligrosas. Es más, estos procesos podrían operar en una trayectoria circular, en la cual lo primero causa la desocupación inicial que después provoca el aumento de otras actividades criminales en los hogares circundantes.

El tratamiento irreflexivo del tema de la desocupación de vivienda provoca contradicciones en la bibliografía. Por ejemplo, mientras que Fuentes y Hernández (2014) presentan argumentos para explicar que en Ciudad Juárez la desocupación ha contribuido al aumento en la criminalidad, Monkkonen, BBVA y Sánchez y Salazar argumentan que la violencia es factor causal del aumento de la desocupación. La distinción no es trivial, ya que para cada escenario las soluciones a futuras serían diferentes. Si, por un lado, la causa primaria es la violencia, entonces las manos de las agencias de vivienda y desarrollo urbano están atadas. Pueden tratar de influir en la situación de seguridad a través de la forma construida, pero al final sus acciones serán secundarias respecto a una implementación más amplia de iniciativas contra la inseguridad. Si, por otro lado, la desocupación de viviendas es precursora importante de la violencia, entonces el efecto que podría tener la planeación urbana sobre la violencia es enorme; el diseño y la planeación de ciudades deberán ser prioridad para el gobierno federal e incluirse en la estrategia de defensa nacional.

LA MIGRACIÓN

En lo relativo a la migración, ocurre una trampa ontológica similar, aunque levemente diferente. Hasta donde he podido rastrear, la hipótesis sobre el efecto de la migración tiene su origen, al menos en cuanto a bibliografía, en la publicación de 2011 de BBVA. En este artículo los autores comentan que las regiones “tradicionalmente expulsoras de mano de obra o con un saldo neto migratorio anual predominantemente negativo” contribuyen de manera importante a la proporción de casas deshabitadas en el país, con 33% del total

de las viviendas desocupadas en México. Sin embargo, separan con cuidado los estados con un balance negativo de migración de los estados de la frontera, los cuales, según muchos indicadores, también tienen altos índices de migración.

Por desgracia, en las subsiguientes exploraciones del efecto de la migración sobre la desocupación se pierden los matices con que se trata este tema en el documento de BBVA. La explicación causal en Sánchez y Salazar se adjudica sin sentido crítico a la migración interna, suposición que se transfiere al trabajo de Monkkonen sobre el tema.

Cuando se evalúa el efecto de la migración en los estados de la frontera y, en especial en las ciudades fronterizas, este tratamiento excesivamente generalizado de la migración presenta problemas. En Oaxaca y Zacatecas, estados al sur de México, la inferencia parecería natural al ofrecer una relación intuitiva y vinculada con la migración y la desocupación de vivienda (por ejemplo, los migrantes abandonan sus hogares por una vida mejor en Estados Unidos). En el norte de México estas cifras son más ambiguas. Un ejemplo es la manera en que Monkkonen se basa en el promedio de hogares en que al menos un miembro vive actualmente en el extranjero como variable sustitutiva para medir la migración. El uso de esta medida parece bastante apropiado para un contexto en la zona centro de México que ha sido históricamente punto de origen de mano de obra migrante. Sin embargo, entre más al norte nos movamos, más potencia pierde esta lógica. Después de todo, en las ciudades fronterizas es común que haya familias con algún miembro que vive en San Diego o El Paso. Estos familiares, ¿son migrantes internacionales de la misma manera que un jornalero de Oaxaca que se va a Chicago?

Otras mediciones de la migración incluidas en el censo no son mejores. En el censo de 2010 se mide la “migración” con base en otras dos preguntas: “¿Naciste en este estado?” y “¿Estabas viviendo en el estado en el 2005?”. Aunque estos indicadores funcionan bien para capturar el flujo de movilidad de la población dentro del país, no son muy buenos para llegar a conclusiones sobre la migración

externa. Nuevamente, es razonable esperar que en Toluca, Estado de México, o Xalapa, Veracruz, haya una probable correlación entre el porcentaje elevado de personas nacidas en el exterior y los altos niveles de emigración e inmigración. No obstante, en lo que se refiere a las ciudades fronterizas, estos indicadores resultan más confusos que útiles. Por ejemplo, entre los tijuanaenses es muy común que sus hijos nazcan en hospitales en San Diego (Velasco Ortiz, 2007). ¿Sería correcto considerar a esos individuos expatriados como estadounidenses? Y ¿qué pasa con la familia que decide reubicarse temporalmente en San Diego? Si decide regresar a su vieja casa en Tijuana, justo al otro lado de la frontera, ¿son inmigrantes de la misma manera en que lo es alguien que llega a Tijuana de Sinaloa?

La proximidad con Estados Unidos y la existencia de comunidades transfronterizas en Tijuana complican las ideas tradicionales de lo que significa ser migrante en México. Las preguntas del censo no se diseñaron para mostrar estos matices sutiles, y por ello terminan metiendo en el mismo saco categorías de personas que no son comparables. Dado el carácter impreciso de las preguntas sobre migración en el censo, no es de sorprender que haya una correlación estadística entre la migración y el abandono. Por su naturaleza misma y según el censo, Tijuana es y siempre ha sido una ciudad de inmigrantes. En el censo de 2010 se informa que 45% de los habitantes de Baja California nació en otro estado o país, la segunda tasa más elevada en México. El municipio de Tijuana por sí mismo mostró una proporción aún mayor de población “migrante”: 52% los habitantes de la ciudad nació en otro lugar fuera del estado (INEGI, 2011). Esto contrasta con las tasas nacionales que están sólo un poco por encima de 17.4% (INEGI, 2015). Sin embargo, la simple presencia de inmigrantes no significa que la migración sea el fenómeno impulsor. Podría estar ocurriendo a pesar de la presencia de inmigrantes en lugar de ser su causa.

Además, la consideración detenida del proceso para la adquisición de una hipoteca, especialmente por medio del financiamiento del INFONAVIT, reduce la plausibilidad de esta hipótesis. En primer

lugar, el financiamiento otorgado por INFONAVIT no está disponible para cualquiera: tienes que ser un trabajador con empleo formal y una pensión. Asimismo, la aprobación de una hipoteca no es una prestación inmediata al momento en que adquieres el empleo. Para cumplir los requisitos debes ahorrar durante meses, o incluso años, mediante el fondo de pensiones, después de lo cual obtienes un préstamo que te comprometes a pagar durante 30 años. Si fueras un migrante sin ataduras en Tijuana, alguien que estuviera buscando abandonar el barco para saltar a Estados Unidos en cualquier momento, ¿por qué decidirías comprometerte con una casa? El acto mismo de comprar una casa revela un deseo de estabilidad y la existencia de recursos para planear para el futuro.

Aún no estoy listo para hacer totalmente de lado esta hipótesis. Todavía puedo imaginarme maneras en que la inmigración, como fenómeno, podría tener relación con el abandono de vivienda, pero sería necesario teorizar aún más sobre los mecanismos causales y especificar la naturaleza del fenómeno. Es posible que aquí la migración sea una variable mediadora que, de hecho, está capturando el efecto de otra cosa. Por ejemplo, dadas las tasas paralelas del aumento del abandono de vivienda en Quintana Roo, podría especularse que este fenómeno tiene que ver sobre todo con la naturaleza de la mano de obra en estos estados, que operan respectivamente en la maquilas y en el turismo, por lo que la estructura del sector laboral es más vulnerable que en otras partes del país. De cualquier forma, por el momento no hay pruebas suficientes para concluir que éste es un factor importante en cualquier sentido, y hace falta hacer más investigación.

**TÚ SABRÁS SI TE VAS O TE QUEDAS:
VARIACIONES EN LAS EXPLICACIONES SOBRE
EL ABANDONO DE VIVIENDA EN TIJUANA**

Las contradicciones e incongruencias manifiestas en todas las explicaciones anteriores son, de alguna manera, producto del contexto donde se formuló la hipótesis. Aunque la forma como Monkkonen

y Fuentes y Hernández comparan la desocupación de vivienda es mucho más refinada, las hipótesis que guían sus análisis se plantearon desde una perspectiva macro, ya que se apoyan en los análisis de BBVA y Sánchez y Salazar, que usan al estado o municipio como su unidad analítica. La realización de un análisis de este tipo por sí misma no es en realidad una mala práctica analítica, pero sí captura mejor ciertos tipos de datos que otros. Este análisis también crea problemas de comparabilidad, ya que los estados y municipios no son unidades espaciales uniformes y estandarizadas. Esto es especialmente cierto en Baja California, donde los municipios son mucho más grandes que en otros estados.¹² Con sólo cinco municipios, la superficie promedio de sus municipios es de 14 023 km², sólo por debajo de Baja California Sur (14 735 km²). Comparemos esto con la Ciudad de México, recién incorporada como el estado número 32 del país, donde el área total de la superficie promedio de los municipios (delegaciones) es de sólo 94 km². Asimismo, el tamaño promedio de los municipios a nivel nacional es de 803 km² (IEEG, 2010). Aún en el municipio de Tijuana, el más pequeño de los cinco municipios bajacalifornianos, tiene una extensión mayor al promedio, con un área total de 1 234 km².

El riesgo que se corre, sobre todo en el caso de Baja California, es que sea menospreciado o exagerado el efecto putativo de cierta variable, no por los cambios que suscite, sino por el tamaño de la unidad de análisis. También implica la desafortunada e infundada suposición de que la desocupación está distribuida de manera homogénea a lo largo del municipio, según lo demuestran las obras de Monkkonen y Fuentes y Hernández. Éstas suposiciones latentes, así como las incertidumbres que causan en el análisis, nos piden reconsiderar si estamos o no planteando la pregunta adecuada al tratar de

¹² Esto se debe, en parte, a la historia especial de Baja California, que no se convirtió en estado oficial hasta 1952. Antes de eso era Territorio Federal, administrado por el gobierno federal. Cuando finalmente se incorporó como estado, se dividió en menos unidades administrativas de las que suelen haber en México; el promedio de municipios en el país, por estado, es de 77 –Baja California y Baja California Sur sólo tienen cinco municipios cada uno, la menor cantidad en el país–.

decodificar qué causa la desocupación de vivienda en Tijuana. Quizá una pregunta más pertinente sería tratar de ver cómo se explica la desocupación de vivienda dentro de la ciudad: ¿Es la calidad de la vivienda, o es algo que tiene que ver con la población, o relacionado con la geografía? Considerando que la mayoría de las hipótesis sobre el abandono de vivienda se plantearon de una visión nacional, me pareció que sería un buen punto de partida examinar el fenómeno mediante un análisis más reducido, comenzando por las narrativas al nivel del campo en una ciudad en particular, en este caso Tijuana. Con este fin, el resto del estudio está dedicado a responder esta pregunta: ¿cómo se pueden explicar las variaciones de las explicaciones sobre el abandono de vivienda en Tijuana? Debo aclarar que es una pregunta dirigida a evaluar los discursos narrativos, así como la causalidad de los mismos. Elegí Tijuana por su alto nivel de abandono de vivienda, reflejado tanto en las cifras como en el imaginario social de sus ciudadanos.

Considero que indagar al respecto es atractivo por un par de razones. La primera es que se han hecho pocos trabajos que formulen los mecanismos del abandono de vivienda en cuanto a la ciudad mexicana. Los documentos del INFONAVIT son la excepción, pero puesto que no están disponibles para el público no hay muchas maneras de revisar o incluso ampliar sus observaciones. Además, la pregunta propuesta tiene el beneficio de incorporar un creciente corpus de trabajo dedicado a examinar y evaluar la calidad de vida en los desarrollos de vivienda en México, muchos de estos textos enfocados específicamente en los fraccionamientos construidos por el INFONAVIT.¹³

La segunda razón es más práctica. Una revisión del ámbito urbano tiene el potencial de esclarecer los instrumentos políticos que no se han tomado en cuenta previamente por considerar que el problema es demasiado macro como para que las Onavis influyan en él. Ésta es una de las conclusiones a las que llega Monkkonen al final

¹³ Inclán Valadez (2013) y Espinoza Ortiz (2014) tratan este tema adecuadamente.

de su documento. Yo argumentaría que en lugar de entender los fenómenos estructurales mayores como determinantes primarios del abandono –situación que, debo agregar, es más difícil de tratar– debemos reorientar nuestras energías hacia investigar de los factores sobre los cuales pueden influir el gobierno, el sector privado y, más importante aún, la sociedad.

El argumento y el análisis completos se presentan en los cinco capítulos que siguen a éste. Tomando en serio los recientes llamados de los académicos para involucrarnos de manera más completa en un estudio cuidadoso de la historia al evaluar las políticas sociales (Woolcock, Szreter y Rao, 2011), y para estar totalmente de acuerdo con que esa clase de evaluaciones conducen a una reflexión más honesta y clara sobre los fracasos y éxitos de las políticas públicas, así como a un mejor entendimiento de las trayectorias de impacto que quizá tengan estas iniciativas (Woolcock, 2009), en los capítulos dos y tres se analiza el contexto en que se ha desarrollado el abandono de vivienda en México.

En el capítulo dos se explora la historia de la vivienda social en México, argumentando que desde la Revolución mexicana la vivienda social ha pasado por una serie de “traducciones” que reflejan las exigencias políticas del Estado mexicano. Mientras que históricamente las políticas de vivienda han impulsado el aparato burocrático que las administra a estar en sintonía con las necesidades materiales y sociales de los usuarios, la “traducción” más reciente parte de una lógica más estrecha que privilegia la eficiencia económica y la estática de producción sobre cualquier otra consideración.

En el tercer capítulo se examina de manera más detallada el desarrollo urbano de Tijuana, rastreando su crecimiento desde la época prerevolucionaria, cuando la ciudad se llamaba Zaragoza y estaba escasamente poblada, hasta su reciente transformación en una metrópoli transnacional. A lo largo de este capítulo se argumenta que como consecuencia directa del esporádico interés federal en la región y la limitada autoridad de los agentes locales, la urbanización de Tijuana la han dirigido principalmente actores informales y los grandes intereses privados. El tejido urbano resultante crea una

condición urbana compleja, en la cual los actores a menudo están en conflicto por el control del suelo, lo que origina un panorama de gobernanza complicado de navegar para los administradores, diseñadores y planeadores urbanos.

En el cuarto capítulo se presenta la investigación empírica sobre el tema del abandono de vivienda en Tijuana; se detallan los resultados de un intenso trabajo de campo y aplicación de entrevistas, junto con un análisis estadístico de la desocupación, según los factores propuestos por la bibliografía revisada y entrevistas. Estos dos análisis ponen de relieve los efectos que puede tener una escala de análisis particular en las explicaciones potenciales del abandono de vivienda. El análisis ilustra cómo las evaluaciones en las escalas de acción y el *locus* de análisis superiores tienen el potencial de representar equivocadamente y simplificar excesivamente los mecanismos que conducen al abandono de vivienda, los cuales según argumenta este estudio, son fuerzas complejas combinadas que interactúan de manera irregular a lo largo del tiempo y del espacio.

En el quinto capítulo se examinan las implicaciones de estos resultados, contextualizando sus contribuciones y su alineación con la bibliografía sobre la simplificación estatal, la creación de valor urbano, el análisis de desviación positiva y la definición del problema.

El libro concluye con un memorándum de política que resume los resultados y las reflexiones que, a mi consideración, ofrece una investigación de este tipo a los creadores de políticas, investigadores y grupos de interés en cuanto a la política de vivienda en México.

HISTORIA DE LA VIVIENDA SOCIAL EN MÉXICO

Para entender mejor la raíz de la actual crisis de abandono de vivienda en Tijuana, realicé una investigación bibliográfica sobre la historia de la vivienda social en México. Aquí resumo algunas de mis conclusiones en cuanto a su relación con la situación actual, y las organizó en bajo un marco donde se agrupan según sus varias iteraciones o “traducciones” en el tiempo.

Resultaría difícil hablar acerca de esta historia, o del paradigma actual de la vivienda, sin antes referirnos a la vivienda mínima, concepto extraordinariamente resistente que se planteó por primera vez desde un enfoque racional para resolver los problemas de la vivienda, hacia finales del siglo XIX. La idea germinó en Europa a mediados del siglo XX. A partir de entonces, el concepto se extendió a otros países, conservando su alma racionalista, pero adaptándose a los contextos sociales y políticos locales. En este capítulo se examinan los tiempos y ritmos de la difusión de la vivienda mínima, según la adoptaron los urbanistas y legisladores mexicanos desde el periodo de la posrevolución hasta el neoliberalismo contemporáneo. El principal argumento es que, si bien a lo largo del tiempo se ha compartido un discurso modernista racionalista, ha habido importantes diferencias contextuales, en lo referente a las ideologías y visiones políticas dominantes en México, que moldearon de

muchas maneras la “traducción” que se hizo de este modelo. El capítulo termina con una exposición sobre las consecuencias de la *vivienda minimalista* en México aunada a la lógica impulsada por el mercado.

LAS RAÍCES DE LA VIVIENDA MINIMALISTA

En la bibliografía sobre planeación y arquitectura, el término vivienda minimalista suele atribuirse a la arquitectura modernista y funcionalista que surgió a comienzos del siglo xx (Mumford, 2000). Al enfrentarse a las situaciones de vivienda cada vez más terribles en las ciudades en vías de industrialización, así como a la excesiva destrucción desatada por las guerras mundiales, los arquitectos modernistas se dieron a la tarea de idear una solución arquitectónica racional y ordenada. El Congrès International d'Architecture Moderne (CIAM o Congreso Internacional de Arquitectura Moderna) se organizó precisamente con ese objetivo. Aunque durante el primer congreso no se discutió abiertamente el asunto de la vivienda, en el segundo CIAM de 1929, la vivienda mínima se volvió el tema único de debate, con el título “Sobre la vivienda para la existencia mínima”, y siguió siendo recurrente en las ediciones subsiguientes (Mumford, 2000; Zamorano Villarreal, 2013).

El segundo CIAM arrancó en octubre de ese año en Frankfurt, escenario elegido deliberadamente por el comité organizador. Desde 1926, el arquitecto funcionalista Ernst May desarrolló en Frankfurt un experimento de construcción de vivienda mínima para los trabajadores. Con el apoyo de una coalición de empresarios industriales, funcionarios municipales y arquitectos, May logró construir 12,000 unidades de vivienda encarnando en sus construcciones los principios de la producción en masa de Taylor (Zamorano Villarreal, 2013). Los arquitectos visitantes hicieron una gira por los conjuntos residenciales, cuya solución de diseño se basó en el estilo *Zeilenbau* (construcción en filas), que hacía mucho tiempo caracterizaba a las barracas militares; las subsiguientes discusiones en las sesiones del congreso giraron en torno a ello (Mumford, 2000).

El congreso se inició con una conferencia titulada “Los fundamentos sociológicos de la vivienda mínima para la población obrera de la ciudad”, de Walter Gropius, fundador de la Bauhaus y pensador a la vanguardia del modernismo. En este discurso, expuso la naturaleza evolutiva de la unidad familiar y dedicó una parte importante de su charla a la emancipación de las mujeres en la sociedad lo que, a su consideración, alteraría drásticamente la forma de la vivienda en el futuro. Escribió que este paradigma en transformación “genera ideas sobre nuevas formas de hogares maestros centralizados, que eximen parcialmente a la mujer individual de sus labores domésticas mediante una organización centralizada mejorada capaz de realizarlas mejor y con una mayor economía que ella misma” (Gropius, 1929). Concluyó que: “Se requiere una formulación totalmente nueva [para la vivienda], basada en el conocimiento de los requisitos sociológicos y naturales mínimos, libre del velo de las necesidades históricas del imaginario tradicional. Debemos intentar establecer estándares mínimos para todos los países, con base en los hechos biológicos así como en las condiciones geográficas y climáticas”. Se aventuró a afirmar que la mejor manera de cubrir estas necesidades sería mediante edificios altos de departamentos, para usar sus palabras, una “cuota de vivienda” que respondiera a la naturaleza cada vez más individualizada de las personas.¹⁴ El también afamado representante imprescindible del movimiento moderno, Charles-Édouard Jeanneret-Gris, Le Corbusier, llevó este argumento aún más lejos en el discurso de cierre del congreso. Si bien Gropius había admitido que podrían haber variantes en cuanto a las medidas mínimas para dar cabida a las diferencias climáticas y culturales, Le Corbusier describió el hogar como “una secuencia regular de funciones”, similar a un problema de tránsito, que podía determinarse de manera precisa mediante la ciencia arquitectónica. Prescribió la estandarización, industrialización y taylorización ajuste como un elíxir contra la “pobreza” de las construcciones tradicionales (Mumford, 2000).

¹⁴ N. T.: citas traducidas directamente.

En el segundo CIAM se concluyeron las deliberaciones acerca de la *Existenzminimum* con una exhibición de 207 planos de pisos para vivienda mínima, que incluían áreas de pisos que iban desde un mínimo de 23 m² por unidad hasta un máximo de 91 m². Esta exposición estuvo de gira por Europa y después se recopiló en un libro, *Die Wohnung für das Existenzminimum*, la primera publicación oficial de la CIAM (Mumford, 2000). Aunque esta conferencia inicial estuvo lejos de formar un frente definitivo, la experimentación y los debates que ocurrían en los círculos modernistas de Europa comenzaron a ganar impulso en otras partes del mundo. Gropius se volvió director de la Escuela de Arquitectura de Harvard, y después le abrió paso a su colega, el español Josep Lluís Sert, para que se convirtiera en el decano de la Graduate School of Design (Klemek, 2011; Mumford, 2000). Muy pronto, por todo Estados Unidos, se estaban construyendo proyectos inspirados en los compromisos modernistas con la racionalización y el funcionalismo, como las infortunadas torres residenciales Pruitt-Igoe, en San Luis Misuri (Espinoza Ortiz, 2014). Sin embargo, la influencia de estos debates no se limitó a Europa y Estados Unidos. La narrativa funcionalista rápidamente halló oídos receptivos en otras partes, incluyendo América Latina.

EL MODERNISMO SE EXTIENDE:

TRADUCCIÓN MEDIANTE LA REVOLUCIÓN

Más allá de la vivienda, a inicios de los años sesenta la imagen prototípica de la fuerza del movimiento en la región fue la construcción a gran escala de Brasilia, la nueva capital de Brasil, con principios totalmente modernistas. En México la arquitectura internacional —otro nombre del movimiento modernista— halló sus defensores entre los muralistas de la Escuela Mexicana de Pintura, vínculo intelectual ideado por funcionarios del Estado posrevolucionario, en particular el primer secretario de Educación, José Vasconcelos (Carranza, 2010; Guillén, 2004). Como director de la agencia encargada directamente de la educación artística y arquitectónica, Vasconcelos adoptó una postura activista, encargando a las luminarias

del movimiento muralista –Diego Rivera, José Clemente Orozco y David Alfaro Siqueiros– que pintaran murales que glorificaran el proyecto nacional revolucionario en las fachadas públicas (De Anda, 2006; Guillén, 2004). Según Guillén, esta decisión tuvo consecuencias importantes en el desarrollo posterior de la arquitectura modernista en México, ya que inyectó tradiciones nativas y temas indígenas a lo vernáculo, tanto en el arte como en la arquitectura. Aún más relevante fue que restringió el diseño de la construcción al pensamiento modernista (por ejemplo, enormes paredes de cemento) y le dio forma a los gustos arquitectónicos de la ola funcionalista que estaba por llegar. Otro ejemplo de la conexión muralismo-arquitectura fue que, el mismo Diego Rivera, como director de la Escuela Central de Artes Plásticas, presionó obstinadamente para que se incluyeran los diseños utilitarios en el programa de arquitectura (Guillén, 2004). Al abrigo de esta apasionada defensa del trabajo de los arquitectos europeos, surgió un primer grupo de arquitectos modernistas, entre los cuales estaban Juan O’Gorman, Mario Pani, Juan Segura, Francisco Serrano y Enrique Yáñez. O’Gorman, fascinado de joven por el *Vers une architecture* de Le Corbusier, se volvió un defensor activo del funcionalismo en las décadas de los veinte y los treinta. Durante un periodo de nueve años, construyó casas, escuelas, departamentos y edificios, guiado por un compromiso con la racionalidad y la eficiencia. En ese tiempo argumentó que “no debemos olvidar que los hombres son sólo animales racionales, y proceder por cualquier medio que no sea el de la mayor eficiencia mediante el mínimo esfuerzo, es proceder irracionalmente” (*Modernity and the architecture of Mexico*, 1997).¹⁵

La vivienda mínima halló a su primer defensor en Juan Legarreta, arquitecto en ciernes de esa época que centró su trabajo profesional en la vivienda para las masas. El título de su tesis, “Proyecto para la construcción de vivienda para los trabajadores en su expresión mínima”, tiene un notable parecido sintáctico con el tema

¹⁵ N. T.: citas traducidas directamente.

general del segundo CIAM y muestra que su autor estaba consciente de las discusiones que se desarrollaban en Europa (Zamorano Villarreal, 2013). El breve periodo que trabajó Legarreta como arquitecto en México, fue un parteaguas para el movimiento nacional de la vivienda. Después de ganar del primer premio en un concurso para el diseño de la vivienda de los trabajadores, los planos de Lema Múzquiz se convirtieron en la base para la construcción de algunas de las primeras unidades de vivienda del gobierno en México, financiadas, primero, por el gobierno local en la capital y después por el gobierno federal (De Anda, 2008; Zamorano Villarreal, 2013).

Legarreta diseñó una vivienda unifamiliar de 54 m², la cual se tomó como unidad prototipo de vivienda para las colonias Balbuena y San Jacinto y tiene un gran parecido con las propuestas planteadas por Ernst May y Walter Lompe, también arquitecto alemán, lo que ha llevado a algunos conocedores a sugerir que se basó mucho en sus trabajos (Zamorano Villarreal, 2013). Además, según Zamorano, el diseño de Legarreta se alineó más estrechamente con los principios discursivos e ideológicos de los modernistas alemanes que con los de otras luminarias, como Le Corbusier, según lo evidencia el hecho de que colocó a las mujeres como las principales administradoras de las actividades diarias del hogar, así como su compromiso con una práctica con conciencia social. Al final, estas formas no fueron adoptadas en el desarrollo último de sus conjuntos residenciales. La vida de Juan cesó abruptamente en un accidente automovilístico, antes de que se terminara la construcción de su vivienda mínima, y el financiamiento gubernamental se orientó hacia otras tipologías por razones políticas. Sin embargo, sus experimentos en la empresa tentativa de la oferta estatal de vivienda fueron los primeros en su clase e influyeron en las siguientes generaciones de planeadores y diseñadores del país (De Anda, 2008).

A pesar de sus inclinaciones funcionalistas y de su arquitectura racional, sería erróneo ubicar al grupo de mexicanos que promovían la arquitectura internacional en la misma categoría que los modernistas europeos. Hay diferencias importantes entre la

arquitectura del “modernismo mexicano” y el *mainstream* europeo de esa época. Además de la apropiación de espacios en las paredes para los murales, se dio una mexicanización del paradigma modernista al incluir materiales tradicionales de construcción como estuco, adobe y madera. El uso recurrente de temas indígenas y la preocupación por la estética no estaban presentes en el modernismo occidental (Guillén, 2004). Asimismo, los arquitectos mexicanos entendieron el modernismo como más que un simple proyecto de diseño estético traído de Europa; tenía la meta más amplia de cumplir con las ambiciones sociales, políticas y económicas de la Revolución mexicana (Carranza, 2010; García Canclini, 2005; Guillén, 2004). Aunque en Estados Unidos la importación del modernismo condujo al *urban renewal* demolidor, que fue la comidilla de críticos como Jane Jacobs, los primeros experimentos de la ‘vivienda’ modernista en México tuvieron un éxito relativo. Muchas de las primeras familias que se mudaron a los barrios de Legarreta prosperaron en esas casas, y por muchas generaciones posteriores vivieron ahí. El Conjunto Urbano Presidente Alemán, de Mario Pani, sigue siendo una pieza celebrada del legado arquitectónico de México, no sólo por su forma sino también por el éxito social de la comunidad residente. En esa época la vivienda mínima no había sido despojada de sus raíces sociales filantrópicas, para darle rienda suelta a su forma más pura. Se le tenía que interpretar como una “arquitectura revolucionaria”, que mantenía intactos su compromiso con la justicia social y su preocupación por los grupos marginados, y había que reconciliarla con las metas para la consolidación del país de las élites políticas e industriales (Davis, 2005, 2014; Guillén, 2004). De hecho, varios agentes de cambio social usaron el modernismo como plataforma ideológica para promover sus respectivas agendas.

Sin embargo, conforme se utilizaron cada vez más los principios modernistas en México para justificar las políticas de demolición urbana y la industrialización nacional, y no en aras de la redistribución y el avance hacia una sociedad sin clases, surgieron polémicos debates del valor de su continuidad. La vanguardia de los

arquitectos y artistas de izquierda, que fueron algunos de los primeros exponentes del modernismo internacional, terminó por convertirse en sus más acérrimos críticos. O’Gorman, quien alguna vez fue aclamado como el más puro de los discípulos mexicanos de Le Corbusier, se desilusionó tanto por la apropiación del modernismo arquitectónico para el lucro comercial que abandonó por completo su práctica, y se dedicó a pintar escenas heroicas y nacionales que aún pudieran estar al servicio de los objetivos colectivistas de la Revolución mexicana (Carranza, 2010).

Más allá de expresar las ambiciones revolucionarias, la vivienda modernista fue una herramienta política. Desde los primeros días de la revolución, los líderes políticos prometieron otorgar viviendas para granjearse lealtades políticas de clases sociales que de otro modo hubieran apoyado la rebelión (Aldrete, 1983; García Peralta, 2010; Perló Cohen, 1979). En 1921, por ejemplo, el general Álvaro Obregón asignó 10 millones de pesos a las viviendas de los trabajadores, para así aliarse con un sindicato influyente. Como concesión a los profesionistas y burócratas que dirigían el servicio civil, el régimen de Calles creó un fondo especial para las viviendas de los empleados estatales incapacitados o retirados (Perló Cohen, 1979). A la larga, estas concesiones fragmentarias se institucionalizaron dentro de la burocracia del Estado mexicano, que manejaba las redes de financiamiento según las alianzas políticas que quisieran fomentar los que detentaban el poder. El ofrecimiento de unidades habitacionales completas, como las propuestas por May, Gropius y otros en el segundo CIAM, era sólo una de más entre una amplia gama de las “prestaciones” de vivienda que otorgaba el gobierno. Esto quería decir que la “prestación” preferida dependía en gran medida de la política nacional vigente que, durante la primera mitad del siglo XX, dio preferencia a la asistencia para la regularización y a las rentas por encima de las nuevas construcciones (Davis, 1994). Por ejemplo, mientras Legarreta diseñaba Lema Múzquiz teniendo a los trabajadores en mente, los obreros exigían que las colonias obreras informales recibieran estatus legal y conexiones con los servicios

oficiales por parte del presidente Lázaro Cárdenas, en lugar de casas terminadas. El presidente Manuel Ávila Camacho, en cambio, puso las atención del gobierno mexicano en las necesidades de los arrendatarios y de sus sindicatos en la Ciudad de México, al mismo tiempo que fomentó la construcción y regularización de casas propias (Perló Cohen, 1979).

La fragmentación del aparato de vivienda mexicano, cuyos vestigios persisten hasta la fecha, planteó desafíos en cuanto al tiempo y la escala de la producción de la vivienda mínima. En primer lugar, la dependencia del financiamiento de acontecimientos políticos exógenos proporcionaba pocas garantías de que hubiera un compromiso con la inversión sostenida que requería la producción al estilo del taylorismo. Además, las diferentes prestaciones de vivienda ofrecidas por el gobierno mexicano limitaron el volumen de la producción de una sola tipología lo que evitó que los productores se beneficiaran de las economías de escala. Este paradigma sólo comenzó a cambiar durante la presidencia de Miguel Alemán, cuando —predeciblemente— la política desempeñó un papel definitivo.

EL DISEÑO COMO PATRONATO: LA CONSTRUCCIÓN DE MULTIFAMILIARES EN LA CIUDAD DE MÉXICO

La presidencia de Miguel Alemán, de 1946 a 1952, quedó marcada por una rigurosa tendencia a favorecer la construcción de casas por parte del Estado, por encima de la asistencia para la regulación de tierras o rentas. El legado de esta política son los grandes complejos de bloques de departamentos, más comúnmente llamados vivienda multifamiliar colectiva, que suelen mencionarse como distintivos de la arquitectura modernista en México. Lo anterior motiva dos preguntas: ¿Qué variación en el ambiente político propició este cambio de paradigma?; y ¿por qué adoptó este paradigma la vivienda estatal?

Si bien en términos absolutos la cantidad de unidades construidas durante este tiempo es relativamente pequeña, sí representó un cambio importante en el papel del Estado en cuanto a la oferta

de vivienda.¹⁶ La presidencia de Alemán coincidió con un periodo en que se precipitó el crecimiento demográfico y económico en México, denominado el milagro mexicano. Además, alrededor de esta época, se finalizó la consolidación del poder político en la estructura corporativista del Partido de la Revolución, por encima de la oposición enérgica de los obreros industriales. El alineamiento de estos dos procesos independientes creó un escenario social plagado de conflictos, que finalmente halló cierto alivio en la vivienda.

El financiamiento de la construcción de grandes complejos residenciales respondió a dos objetivos políticos: reforzar una industria de la construcción aún incipiente, medida considerada favorable entre los círculos de empresarios industriales que habían apoyado el ascenso al poder de Alemán; y proporcionar empleos en la construcción para trabajadores no calificados que de otra manera hubieran sido reclutados por la oposición al régimen (Davis, 1994; García Peralta, 2010). Alemán consolidó la efectividad de su gesto hacia el sector privado al acompañarlo estratégicamente de la entrega de vivienda a sectores clave. Aunque parte del financiamiento se liberó para la construcción de casas para los trabajadores, los principales beneficiarios fueron las clases burócratas que trabajaban para el gobierno y cuyo sindicato tenía un gran peso político. Al asegurarse el apoyo de los empresarios industriales urbanos y escindir cualquier posible alianza entre los distintos sectores trabajadores, Alemán logró superar cualquier desafío a su autoridad (Davis, 1994; Perló Cohen, 1979).

Estas observaciones tratan sobre el ambiente político que llevó al surgimiento de la vivienda multifamiliar, pero no explican de manera adecuada la tipología vertical que ésta adoptó. Después de todo, si la vivienda era tan sólo una ofrenda para aplacar a las distintas clases dentro del panorama mexicano, ¿qué importancia tenía la forma? La respuesta a esta pregunta es compleja. En su

¹⁶ De 1947 a 1950, el gobierno otorgó 92 millones de pesos en hipotecas, casi la misma cantidad otorgada durante los 20 años anteriores (Perló Cohen, 1979).

libro *Vivienda colectiva de la modernidad en México*, el arquitecto Enrique de Anda Alanís examinó este asunto de manera rigurosa y completa. Según De Anda, se eligió la tipología vertical por dos razones: por el cálculo económico y por consideraciones de urbanística. Para los financiadores del proyecto, especialmente para los miembros de la burocracia que supervisaron estas construcciones, las preocupaciones económicas eran, por mucho, las más importantes de las dos. Para ellos no cabía duda de que construir más alto era la tipología más rentable. Eso les permitiría construir en el centro de la ciudad y aumentar la cantidad de unidades que podrían caber en un lote. Además, puesto que la construcción se haría en áreas ya urbanizadas, los costos asociados con las mejoras a infraestructura y otros servicios serían limitados. La exasperación expresada por un administrador respecto a los hogares multifamiliares de Lagarreta revela estos esfuerzos previos por ofrecer vivienda se consideraron ineficientes: “[Lagarreta y sus socios] no produjeron más realizaciones efectivas que las 700 casas que fueron construidas por el departamento del D.F. en el periodo comprendido en los años 1933 a 1946” (A. Zamora, 1952, en De Anda, 2008). Sin embargo, la tipología multifamiliar también respondió con eficacia al proyecto político de Alemán. Como se mencionó antes, la construcción de multifamiliares respondió directamente al patrocinio dirigido a las clases urbanas, las cuales valoraban estos complejos en particular por su proximidad a la ciudad. Además, no se perdió de vista que cualquier mejora que resultara de la construcción de las torres aumentaría de manera indirecta el valor de los terrenos, lo que significó pagos de dividendos para las élites ciudadinas, dueñas de las propiedades, que apoyaron activamente a Alemán.

En cuanto a las consideraciones de diseño, en las mentes de los arquitectos mexicanos, la lógica de la vivienda vertical mínima iba en paralelo con la de los arquitectos europeos. Sería difícil exagerar la influencia del llamado de Gropius a considerar las viviendas verticales como prototipo de la “vivienda mínima” y el Plan Voisin de Le Corbusier. De Anda llegó incluso a afirmar que Mario Pani aceptó

las suposiciones de la arquitectura modernista sin realizar un examen crítico. Escribió que “en la forma y el contenido de la respuestas y soluciones que fue apuntando Pani, hay un mismo tono que a mi juicio no alcanza a satisfacer pasado el tiempo, lo que quizá se hubiera esperado de un arquitecto de tan amplia visión como lo fue él mismo; en sus respuestas faltaba la firmeza conceptual resultado de razonamientos a los que se hubiera llegado desplegando la imaginación en la búsqueda de las posibles opciones para la ciudad” (de Anda, 2008). Esto no quiere decir que no se pensara en el lugar que la vivienda vertical podría tener al darle forma al paisaje urbano. Pani consideró la vivienda vertical como una manera de impedir la autoconstrucción, que desde su punto vista era culpable del “deplorable” estado de la vivienda en México. No era el único en compartir esta perspectiva. Entre algunos de los incipientes planeadores de la ciudad, la construcción de densas torres residenciales en el centro ofrecía una ruta para la racionalización de los flujos migratorios, se desbordaban hacia la Ciudad de México y los cuales habían urbanizado la ciudad de manera decididamente descontrolada, impredecible y horizontal.

Al final, el viraje del Estado hacia la construcción de vivienda no transformó el papel de la vivienda en el proceso político. A pesar del partaguas que resultó ser la presidencia de Alemán en las políticas sobre vivienda en México, no se alteró el papel de la vivienda como un bien comercializable en la relación cliente-patrón del Estado. Si bien aumentó la eficiencia y se amplió la distribución –las masas tuvieron acceso a la adquisición de vivienda –, al respecto las políticas siguieron siendo cooptadas para fines políticos. La expansión del aparato de vivienda moderno no es la excepción.

DE LA INTERVENCIÓN DEL ESTADO A LAS POLÍTICAS FACILITADORAS

Después de las secuelas del movimiento estudiantil de 1968 y de la represión que le siguió, el presidente Luis Echeverría dedicó su mandato a restablecer la confianza pública y apaciguar a los parti-

dos perjudicados por su predecesor. Se ha argumentado que el cumplimiento formal del “derecho a la vivienda” mediante la creación de fondos estatales para la vivienda conllevó muchas concesiones a cambio de paz política (Aldrete, 1983; García Peralta, 2010). Destaca en particular la creación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) en 1972 lo que incluyó prestaciones de vivienda para un sector que había sido tradicionalmente excluido: los trabajadores privados. El gobierno dio un paso poco común al designar un consejo directivo, para el instituto que incluyó la representación equitativa de los trabajadores organizados, los patrones y el gobierno, se argumentó que una dirección tripartita garantizaría la distribución equitativa de los recursos. Algunos consideran que la inclusión de estas nuevas partes, especialmente las organizaciones de trabajadores, fue señal del poder político recién adquirido por los jefes sindicales (Aldrete, 1983; García Peralta, 2010). Desde esta interpretación, no es de sorprender que la asignación de créditos se manejara por medio de un sistema de loterías oscuras que tendían a favorecer a los sindicatos representados en la junta directiva del instituto hasta su liberalización (Monkkonen, 2009). Además, García Peralta sugiere que ser miembro del consejo directivo representaba para los funcionarios del INFONAVIT la oportunidad de extraer rentas. Los individuos de los tres sectores constituyentes de la junta directiva se aprovecharon del aumento en el flujo de efectivo a partir de la nueva política de vivienda de México, y crearon empresas de construcción que se beneficiarían directamente de las actividades del instituto. Vale la pena señalar que dos de los promotores de vivienda privados más exitosos de México, Urbi Desarrollos y Casas GEO, lograron su prominencia alrededor de esta época (Sánchez Corral, 2012).

Sorprendentemente, la incursión del Estado en el ámbito de la vivienda no condujo de manera inmediata a la adopción generalizada de un solo modelo modernista para la vivienda. Si acaso, el involucramiento del gobierno diversificó el parque inmobiliario y la ubicación de las construcciones. A pesar de la ferviente defensa

de los multifamiliares en la Ciudad de México, las agencias inmobiliarias se involucraron en la construcción de muchas casas unifamiliares, dúplex y triplex, además de torres residenciales en todas las escalas. En el centro de la ciudad promovieron la construcción de viviendas verticales con cambio de uso en pequeños lotes, así como el desarrollo de grandes planes maestros con más de mil casas en las zonas periféricas (García Peralta y Puebla Cadena, 1998; Puebla Cadena, 2002). En un estudio realizado por García y Puebla, la cantidad de complejos de INFONAVIT construidos en la Ciudad de México, desde la creación de la agencia hasta 1992, nos da una idea de la proporción con que se construyó cada uno. Según los autores, el INFONAVIT desarrolló un total de 256 complejos residenciales en esa época, que sumaban un total de 228,806 hogares. De estos complejos, 198 eran considerados como sitios de desarrollo pequeños, 40 medianos y los 18 restantes grandes.¹⁷ Durante ese tiempo, la construcción se dio sobre todo en los grandes complejos (49%), seguida de 28% en los medianos y 23% en los pequeños. Vale la pena mencionar que en los primeros años del trabajo del INFONAVIT (1973-1977) la mayor parte de la construcción de viviendas fue en las grandes áreas de desarrollo y no en los sitios pequeños, donde se habrían que construir predominantemente edificios residenciales con viviendas múltiples (García Peralta y Puebla Cadena, 1998). Es escasa la bibliografía que intente explicar las variadas tipologías y la espacialidad de la vivienda estatal durante este periodo, pero la inclusión formal del sector laboral dentro del aparato de vivienda podría dar cuenta de este cambio. Puesto que los grupos laborales eran heterogéneos,

¹⁷ En García y Puebla, (1998), los complejos se clasifican de la siguiente manera: pequeños: menos de 1 000 viviendas, medianos: de 1 000 a 3 000 viviendas, y grandes: más de 3 000 viviendas. En su mayoría, los complejos grandes abarcan desarrollos de planes maestros construidos en la periferia, que deben funcionar como localidades independientes y suelen incluir distintas clases de viviendas. Los complejos medianos se construyen en lotes vacíos ubicados en zonas intermedias y periféricas que ya forman parte del tejido urbano. Estos suelen tener un solo prototipo de vivienda. Los proyectos chicos se levantan en lotes urbanizados dentro de la ciudad y suelen estar conformados por grupos de multifamiliares verticales.

fue necesario modificar las concesiones para responder de manera efectiva a las diferentes necesidades de los trabajadores mexicanos.

Hay que hacer una advertencia respecto de esta afirmación. Aunque la información anterior parezca sugerir que la oferta de vivienda se diversificó mediante las políticas del INFONAVIT, también hubo una marcada tendencia a la estandarización y la racionalización de las unidades individuales de vivienda (Boils, 1995), aunada a la reducción del espacio habitable (Puebla Cadena, 2002; Sánchez Corral, 2012). En su análisis de 76 prototipos para vivienda, emitidos por varias agencias inmobiliarias, Boils concluye que:

“Podemos afirmar que los prototipos representan un sugestivo intento por hacer menos complicada la solución en la vivienda pública. Esto, sin duda, conlleva elementos positivos, en la medida que facilita las tareas de formulación [...] De igual forma, en los prototipos, subyace la idea de racionalidad en la concepción y la resolución espacial de la vivienda; entendido lo racional como resultado lógico, ordenado y en respuesta a necesidades y condiciones objetivas, o que al menos pretenden serlo.” (Boils, 1995).

Ofrece ejemplos de las instituciones inmobiliarias que han reciclado prototipos durante décadas, adaptándolos levemente para responder a la disminución de los espacios; por ejemplo, la compresión de la cocina en una “cocineta” con dimensiones idénticas a las de la recámara. Argumenta que estas decisiones se tomaron principalmente para economizar en las prácticas de construcción, pero también para simplificar el proceso de reducción.

Predeciblemente, la racionalización del diseño de las unidades de vivienda social coincide con una racionalización similar de la asignación de los créditos de vivienda y de las mismas instituciones inmobiliarias. El Banco Mundial se involucró en la vivienda mexicana a partir de la década de 1970 (García Peralta, 2010; Puebla Cadena, 2002). De hecho, la lógica tras la creación de fondos para promover el desarrollo de la vivienda a por medio del sector privado se deriva en gran medida de las pautas creadas por el Banco Mundial.

Con el impulso de los ajustes estructurales y la neoliberalización, el Banco Mundial comenzó a abogar por la transformación de las agencias vivanderas a escala global, argumentando que un sistema de facilitación financiera de vivienda sería mucho más eficiente que el suministro estatal directo. En México, eso significó que la promotora de vivienda más importante, el INFONAVIT, abandonara la función de constructora que desempeñó tradicionalmente para dedicarse por completo a los préstamos, reforma que comenzó con mayor ímpetu con el Programa Nacional de Vivienda, durante la administración de Salinas (Monkkonen, 2009; Puebla Cadena, 2002). Esta transición se describe con mayor detalle en el destacado libro de Puebla (2002) en el cual argumenta que esta situación estuvo marcada por la sustitución del “intervencionismo estatal” a favor de “las estrategias facilitadoras”.

Con el pretexto de la eficiencia, se entregó la administración del INFONAVIT a un grupo de especialistas financieros que terminaron por transformarlo en un banco hipotecario. La transparencia se volvió una prioridad, al igual que la predictibilidad de la asignación de préstamos y la racionalización de cualquier subsidio. En esta época el gobierno cortejó activamente al sector privado, intentando convencerlo de que sería rentable construir con estos préstamos y ofreciendo el relajamiento de las reglas a cambio de su mayor involucramiento. Las reformas continuaron durante el final de esa década y en los primeros años del nuevo milenio, con y la administración de Fox. Se eliminaron las barreras para los préstamos y se relajaron los criterios de elegibilidad, todo ello con el objetivo de aumentar el número de préstamos. Las reformas funcionaron. Se disparó la construcción de viviendas por parte de inmobiliarias privadas. El INFONAVIT pasó de emitir 70,000 préstamos al año a fines de la década de 1980, a 100 000 préstamos en 1998, y a más de 420 000 en 2006. La agencia iba por buen camino para cumplir la meta del gobierno de Fox de otorgar 750,000 préstamos de hipoteca al año a los mexicanos (Monkkonen, 2009; Zárate, 2001).

POLÍTICAS ACTUALES DE VIVIENDA EN MÉXICO

Aunque sería difícil establecer una conexión definitiva entre la vivienda de interés social de hoy y las propuestas de vivienda mínima del segundo CIAM,¹⁸ es difícil pasar por alto los paralelismos arquitectónicos e ideológicos entre ambas. Incluso se parecen físicamente. Comparemos un típico desarrollo de vivienda en Tijuana, con los primeros experimentos del desarrollo de viviendas mínimas a inicios del siglo XX.

El parecido va más allá de la fachada arquitectónica. Para lograr una construcción de vivienda a gran escala de este tipo, un grupo de inmobiliarias frecuentemente denominadas “las tres grandes” –Casas GEO, URBI Residencial y HOMEX– adoptó prácticas de construcción y ventas salidas directamente del reglamento modernista: estandarizar, taylorizar y producir en masa. Se le ha denominado “el modelo maquila de producción de vivienda”, que a principio de la década de 1970 permitió construir viviendas en un volumen que Le Corbusier apenas podría haber imaginado (Alegría Olazábal, 2008; Boils, 2008; Villavicencio Blanco y Durán Contreras, 2003).

“Las tres grandes” tuvieron un éxito sorprendente en lo que hacían y fueron extremadamente rentables. Antes de la liberalización, en realidad no había ningún sector nacional de producción de vivienda digno de mencionarse. Para 2004, sólo nueve constructoras inmobiliarias nacionales operaban en todo el país controlaban más de 25% del mercado nacional de la vivienda (Monkkonen, 2009). Su modelo de producción es en esencia el siguiente: primero se estandarizarán de las dimensiones de los hogares para cumplir con el espacio mínimo permitido por las leyes municipales, reduciendo el espacio habitacional de su modelo más barato –vivienda económica– hasta sólo 29 m² por unidad, y amentando el tamaño

¹⁸ No sería inverosímil pensar que los diseñadores y desarrolladores de vivienda hubieran estado expuestos a estas ideas. La profesionalización de la arquitectura en México coincide con la promoción del modernismo en la arquitectura por parte de los muralistas. De ahí se desprendería que los currículos desarrollados en la Ciudad de México se adoptaran en otras partes del país y las generaciones subsiguientes de diseñadores los estudiarán (Guillén, 2004).

FOTOGRAFÍAS 3. VIVIENDAS MODERNISTAS Y VIVIENDAS FINANCIADAS POR EL GOBIERNO MEXICANO



Ernst May, Römerstadt, Frankfurt, 1929.
Fuente: SLUB Dresden / Deutsche Fotothek / Paul Wolff).

Viviendas abandonadas, Tijuana, México, 2014. Fuente: Fotografía por el autor.



Walter Gropius, Törten-Dessau, 1928.
Fuente: Bauhaus-Archiv Berlin.

Casas GEO, Valle de las Palmas, Tijuana, México, 2015.
Fuente: Fotografía por el autor.



Walter Gropius, Törten-Dessau, 1928.
Fuente: Bauhaus-Archiv Berlin.

Casas GEO, Valle de las Palmas, Tijuana, México, 2015.
Fuente: Fotografía por Mayra Melgar López.

a partir de ahí según la capacidad de pago del consumidor. Luego se separaron todos los componentes del proceso de desarrollo –desde la adquisición de tierras, hasta el reclutamiento de habitantes, pasando por la asignación de créditos– en departamentos hiper especializados, con personal experto entrenado en tareas asignadas. Finalmente, lograron economías de escala mediante la prefabricación de tantos materiales como fuera posible antes de iniciar la construcción, ensamblando lo menos posible ya en el sitio, lo que redujo así cualquier costo superfluo de mano de obra y transporte. Si hubo alguna vez un modelo constructivo que llegara al pináculo de la producción de una unidad unifamiliar con la menor cantidad de dinero posible, fue éste.

Aunque en un principio este proceder se consideró una política exitosa, con el paso de tiempo quedaron muy claros los límites sociales de los desarrollos y su impacto destructivo dentro de la ciudad. Los hogares criminalmente pequeños planteaban en sí mismos un desafío, el cual se complica a causa de promesas no cumplidas en cuanto a la oferta de servicios públicos, incluyendo drenaje, electricidad y escuelas. Además, en su celo por reducir costos, las inmobiliarias construyeron en zonas periféricas donde el precio de la tierra es más barato.

TRADUCCIONES DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA SOCIAL EN MÉXICO

La historia de la vivienda social en México demuestra que las ideologías no son irrelevantes ni carecen de precedentes, en cuanto a la forma y calidad de las viviendas. A partir de la Revolución, la vivienda en México se ha vinculado íntimamente con una epistemología subyacente, lo que ha tenido implicaciones profundas en la forma y la relevancia de esa forma para sus habitantes. Éstas se han presentado como tres “traducciones” con las cuales se ajustaron las políticas de vivienda, para responder a las idiosincrasias nacionales predominantes.

La primera traducción se manifestó en las aspiraciones socio humanísticas de la Revolución mexicana, cuyas inquietudes igualitarias estuvieron en primer plano para los diseños de vivienda ofrecidos por los artistas y arquitectos revolucionarios, así como por los planeadores y funcionarios que trabajaron desde el Estado. La segunda traducción fue el resultado del papel estratégico desempeñado por los tratos sociohistóricos del Estado mexicano. Fungiendo como una herramienta importante para impulsar la legitimidad del Estado o garantizar la lealtad de grupos sociales influyentes, la forma que cobró la vivienda tuvo de por medio, en gran medida, las exigencias políticas de los tratos particulares entre agentes políticos. Durante los tiempos de prosperidad económica, cuando el poder político residía en las élites industriales y la clase media urbana, el gobierno diseñó sus políticas de vivienda para granjearse su lealtad y entorpecer las alianzas que pudieran llevar a levantamientos populares perturbadores. En los tiempos de agitación social generalizada, el Estado amplió la cobertura de sus prestaciones de vivienda para apaciguar a las partes marginadas.

La traducción tercera y vigente es única: aunque la eficiencia económica ha sido siempre una preocupación para la oferta de vivienda, el momento actual representa la primera vez en la historia de México en que la vivienda mínima se ha traducido exclusivamente en una narrativa sólo racional sobre la asignación de recursos y la eficiencia de mercado. La racionalización del aparato mexicano de vivienda, aunada al surgimiento del neoliberalismo y la adopción de las pautas de vivienda originadas por el Banco Mundial, ha limitado la asignación de inversiones para vivienda exclusivamente a los proyectos impulsados por el mercado. Estos cambios han coincidido con la disminución del poder político de los trabajadores organizados y otros grupos de la sociedad civil, lo que ha ocasionado la pérdida del papel del mediador que las instituciones de raíz social desempeñaban al infundirle a las políticas de vivienda una dimensión no económica.

No cabe duda de que las políticas neoliberales de vivienda en México han producido viviendas suficientes para albergar a las masas; produjeron millones de hogares y permitieron que el gobierno federal proclamara su éxito al atender la demanda de vivienda. Desafortunadamente, el volumen no ha conducido a un buen urbanismo ni a ciudades sustentables. La uniformidad del paisaje urbano, el espacio habitacional mínimo que se ofrece, la ubicación periférica, lo limitado de los servicios y espacios públicos, así como la falta de oportunidades de empleo han contribuido a la epidemia de abandono de hogares que dejó a México con unas de las tasas de vivienda deshabitada más elevadas en América Latina. Tanto el urbanismo descolorido como el aumento en el volumen de viviendas, han sido el resultado final de las políticas facilitadoras que colocaron al sector privado como protagonista en la construcción de viviendas. Esta privatización se opone casi diametralmente a la primera “traducción” de la política de vivienda en México. Al desistir de su papel como guía en las políticas de vivienda para el sector privado, el Estado mexicano abandonó el mandato sociohumanitario inherente a las políticas de vivienda.

La traducción neoliberal de la vivienda mínima ha permitido al modernismo adoptar su forma más pura y funcional, tan característica de proyectos fallidos como el de Pruitt-Igoe, en Estados Unidos. Ha dado pie a la proliferación de un modelo de vivienda estandarizado, que puede producirse en masa en maquilas ensambladoras, y que da a la ciudad un orden que refleja la lógica del sector privado. Aunque este modelo es ciertamente el más económico para la producción de objetos que parecen casas, no es ideal para construir viviendas que cumplan con las necesidades sociales y físicas de sus habitantes. Es irónico que en una época de eficiencia de mercado, la calidad de la vivienda sea peor de lo que era cuando prevalecían la búsqueda de rentas y patrocinios ilimitados. Con todo y sus ineficiencias y oportunidades para la corrupción, el viejo sistema al menos servía de contrapeso efectivo a las consideraciones meramente

económicas. Después de todo, ¿por cuánto tiempo hubiera conservado el Estado el apoyo de sus clientes, si comenzaba a premiar su lealtad con casas invivibles?

Esto establece el escenario para la crisis moderna de la vivienda en México y nos da una idea de cuáles son las raíces de los problemas que se enfrentan hoy día. Sin embargo, antes de tratar lo que esto ha significado para el abandono de vivienda en Tijuana, vale la pena sumergirse un poco más en la historia, centrándonos esta vez no sólo en las traducciones de las políticas, sino en la historia de la urbanización de Tijuana.

HISTORIA DEL DESARROLLO URBANO Y LA VIVIENDA EN TIJUANA

La marcada tendencia hacia la urbanización en México ha planteado un panorama socioeconómico desafiante, que no ha sido totalmente comprendido. Más allá de las tensiones que impone la aceleración urbana a la infraestructura y los servicios, la rápida urbanización ejerce presiones ambientales, políticas, económicas y sociales muy complejas. Entre las consecuencias más destacadas del fenómeno de la urbanización está el presente reto de dirigir –hay quienes dirían planear– el crecimiento urbano de manera productiva y equitativa para sus habitantes. El escaso entendimiento de los procesos de urbanización se debe, en parte, a que México es grande; hacen falta soluciones diferentes para las regiones diferentes. Para entender mejor los problemas específicos de una región quisiera enfocarme en un caso particular, así que en este capítulo indagaré la historia de la urbanización y la vivienda en Tijuana.

Elegí examinar de cerca Tijuana porque, al ser una ciudad fronteriza adyacente a San Diego, las preocupaciones sobre la urbanización desmesurada son particularmente prevalecientes. Dado el elevado porcentaje de asentamientos informales y la proximidad geográfica con Estados Unidos, la localidad tiene una morfología única que, como lo han comentado muchos académicos, refleja la

dominación política y económica del vecino del norte. Este documento procura identificar a los principales actores en el crecimiento urbano de la ciudad, y formular, mediante esa identificación, algunas hipótesis acerca de las acciones en que debería involucrarse el gobierno para lograr el objetivo de construir una metrópoli justa. Este se compone de cuatro partes: una breve historia del desarrollo urbano y el contexto actual de la informalidad; un panorama general de la intervención gubernamental en Tijuana; una exploración del papel del sector privado en el desarrollo urbano y un resumen sobre el estado actual de la urbanización en Tijuana.

FINANCIAMIENTO Y CRECIMIENTO URBANOS

Se han dado muchas explicaciones acerca de cómo se inició Tijuana. Según la leyenda local, la ciudad central se asentó en el rancho de una persona conocida en el siglo xvi simplemente como la “tía Juana”. Como suele suceder, con el tiempo su nombre se contrajo para darle su nombre a la ciudad actual. Otra versión es que lo de “Tía Juana” proviene de una malinterpretación, por parte de un sacerdote español, de la antigua palabra indígena *tiguan*, que significa “cerca del agua” (Rodríguez, 2009). Sea cual fuera el caso, lo que no está en discusión es que en 1829 don Santiago Argüello, un californiano adinerado, recibió el título de propiedad del Rancho Tía Juana del gobernador de ambas Californias. En 1889 ese título sirvió como base legal para establecer un asentamiento en esas tierras (Piñera Ramírez). Según Herzog (1990), la transformación de Tijuana, de rancho a ciudad, tuvo “una influencia mucho mayor de Estados Unidos que de México”. La decisión del heredero de Argüello de desarrollar esas tierras se tomó en una época de intensa especulación de tierras en el sur de California y Baja California, con el uso de capital de origen predominantemente estadounidense. Impulsadas por el nuevo acceso a California, gracias a la expansión del ferrocarril, las inversiones estadounidenses fueron responsables del desarrollo de la industria del algodón en Mexicali y de la subdivisión de Ensenada. En conformidad con la época, el diseño

del primer plan urbano de Tijuana se orientó deliberadamente hacia el norte, con el asentamiento principal adyacente a la frontera internacional y una oficina de aduana. Esta decisión, tomada sin duda por razones prácticas, prefiguró la influencia desmedida que tendría la proximidad con Estados Unidos en la población y el diseño urbano de Tijuana.

Desde ese momento y hasta el presente, los auges y las quiebras de Tijuana se asemejan a lo que Piñera ha denominado una “historia de rebote”, pues señala que el desarrollo de la ciudad estaba estrechamente ligado a lo que sucedía en el sur de California y Estados Unidos (Zenteno Quintero, 1995). Para dar un ejemplo, la Ley Volstead de 1919, que dio lugar a la Prohibición en Estados Unidos, propició sin querer una edad de oro para el turismo en Tijuana. En tan sólo un día, el 4 de julio de 1920, 65 000 estadounidenses y 12 000 autos entraron a una ciudad que contaba con apenas 1 000 habitantes. En cambio, la deportación masiva de mexicanos durante la Gran Depresión a principios del siglo xx, así como la Operation Wetback, elevaron la tenencia informal de terrenos a lo largo de la frontera cuando los trabajadores repatriados, al no tener los medios para regresar al interior del país, establecieron asentamientos ilegales en la periferia urbana (Ganster, 2008; Martínez, 2006).

No se puede exagerar la relevancia de este último punto en relación con desarrollo urbano de la ciudad. Atraídas por el crudo magnetismo de la economía estadounidense, y posteriormente por el proyecto nacional de industrialización, la población de Tijuana tuvo un gran aumento a partir de los años treinta. Los 242 habitantes registrados por el censo de 1900 no podrían haberse imaginado que para 2010 más de 1.5 millones de personas considerarían el rancho Tía Juana su hogar (SEDESOL, 2014; Zenteno Quintero, 1995). De 1930 a 1990, la población de Tijuana aumentó por un factor de 66 –de 11 271 a 742 686 personas–, con tasas de crecimiento municipal que con frecuencia rebasaban 9%. En contraste, la población nacional sólo se quintuplicó durante ese mismo periodo (Zenteno Quintero, 1995).

Este crecimiento desmedido ha tenido implicaciones espaciales importantes para el municipio. Históricamente, más de la mitad de la urbanización de la ciudad se ha dado de manera irregular en colonias populares (Monkkonen, 2008). La mayoría de las colonias las crearon de manera espontánea migrantes de bajos recursos del interior de país que no podían pagar los costos elevados de las zonas con servicios en Tijuana. Buscaban tierras en los sitios menos deseables, en los cañones y a lo largo de las colinas, donde era posible invadir tierras sin ser desafiados y podían establecer la propiedad sobre ellas. Según Herzog, geográficamente los asentamientos estaban ubicados en tres zonas generales:

- (1) Al sudeste, a lo largo de la carretera a Tecate, inicialmente en la zona de La Mesa, y después en las colonias aledañas y periféricas;
- (2) en las colinas y cañones al sudeste del distrito financiero del centro –ahí fue donde surgió una gran proporción de las comunidades irregulares más pobres de la ciudad–; y
- (3) a lo largo de la costa en la zona de playas.

Al publicarse su libro en 1990, Herzog calculó que la población irregular oscilaba entre 38 y 42,5% de la población total de Tijuana y ocupaba la cuarta parte del total del espacio urbano. Según una cifra más actual, los asentamientos informales abarcan 57% del área urbana (Rodríguez, 2009) y sus habitantes constituyen 64% del total de la población municipal (Alegría, Ordóñez y Álvarez, 2008). El gobierno ha tenido que desarrollar su aparato de planeación en este contexto de “irregularidad”, cuyo tema exploraremos en la siguiente sección.

LA APATÍA FEDERAL Y SUS INTERESES/CICLOS

Decir que la informalidad ha desempeñado un papel fundamental en la morfología de Tijuana no equivale a decir que el gobierno mexicano no ha tenido ningún papel en él. De hecho, siempre ha habido funcionarios del Estado mexicano involucrados en el desarrollo de la ciudad, pero sólo de ciertos niveles del gobierno. Aquí es importante distinguir los tres niveles de gobierno del Estado mexicano: el fede-

ral, el estatal (entidad federativa) y el municipal. Históricamente, tanto en Tijuana como en todo México, el actor más importante de estos tres ha sido el gobierno federal, con los actores locales cobrando un papel más predominante posteriormente.

El sistema político mexicano se caracteriza por la centralización de su poder a escala nacional. En consecuencia, los programas de infraestructura implementados en la ciudad, en su mayoría se han decidido con base en la disponibilidad de financiamiento y el interés de la capital. Desgraciadamente, esto con frecuencia ha significado que los programas de infraestructura se encaminen al cumplimiento de metas nacionales, en vez de al mejoramiento de la calidad de vida al nivel local. Además, las mejoras se han implementado de manera asimétrica en áreas consideradas de mayor importancia estratégica, lo que se manifiesta en proyectos poco frecuentes de gran escala, en lugar de mejoras pequeñas y más continuas a los sistemas de alcantarillado o luz (Herzog, 1990). A continuación presento algunos ejemplos para ilustrar esto.

Una intervención federal durante la infancia de Baja California tuvo que ver con las políticas de expropiación del presidente Lázaro Cárdenas. Para 1937, el gobierno mexicano había comprado más de 19 000 hectáreas a una empresa estadounidense llamada Colorado River Land Company, para el beneficio de unas 4 500 familias. A pesar de las heroicas representaciones de Cárdenas como hombre del pueblo, el historiador fronterizo Óscar Martínez argumenta que ese tipo de concesiones de tierras tenía un propósito práctico. Cárdenas deseaba poblar la frontera del norte para salvaguardarla contra las expediciones obstruccionistas de personas como William Walker (Martínez, 2006).

Herzog da el ejemplo del Programa Nacional de Frontera (Pronaf) de 1965, que buscaba embellecer las ciudades y sentar las bases para el futuro crecimiento económico a lo largo de la frontera. Vale la pena mencionar que este programa coincide con el apogeo del “milagro mexicano”, un periodo histórico en que se vio un crecimiento económico estratosférico, vinculado con la industriali-

zación por sustitución de importaciones. En Tijuana, por su ubicación estratégica y cercanía con Estados Unidos, esto significó que se daría prioridad a los proyectos que tuvieran que ver con el comercio, la industrialización o el turismo. Las mejoras a la circulación se realizaron en las áreas de la ciudad donde se llevaban a cabo este tipo de actividades, como Centro Viejo, Zona Río, Mesa de Otay y Playas de Tijuana. Además, éstas implicaban una importante inversión en infraestructura, vinculada con las maquiladoras en el parque industrial de Mesa de Otay. Esto ocurrió al tiempo que se construía un nuevo puerto de entrada hecho a la medida específicamente de esta sección de la ciudad, y se expandía el puerto de entrada de San Ysidro (Herzog, 1990; Piñera Ramírez y Rivera Delgado, 2012).

Es imposible terminar esta exposición sin mencionar el mayor proyecto estatal de esa época en Baja California: la canalización de Zona del Río. Esta franja de tierra, ubicada en el corazón de Tijuana, actualmente es el distrito empresarial y gubernamental de la ciudad. También se ubica un lujoso centro comercial. Antes del proyecto, era una planicie aluvial que muchos consideraban inutilizable, sin embargo albergaba un asentamiento informal conocido por la gente local como Cartolandia.¹⁹ El proyecto data de la administración de López Mateos, propuso la instalación de un sistema de canales de concreto a lo largo del río Tijuana para liberar bienes inmobiliarios de primera ubicados cerca del centro. Las obras se iniciaron en julio de 1972 y el espacio liberado se destinó a los usos turísticos, administrativos y comerciales que hoy lo caracterizan.

Este proyecto sigue siendo un tema controvertido en Tijuana. Fue necesario hacer una inversión multimillonaria en el centro de la ciudad en una época en que tan sólo 40% de la población de Tijuana tenía acceso al agua potable. También fue necesario el desplazamiento –brutal, según muchas versiones– de unas 5 000 familias a la periferia urbana, muchas de las cuales nunca recibie-

¹⁹ Cartolandia por los materiales de mala calidad y reutilizados que los habitantes usaron para construir sus casas.

ron una compensación apropiada (Herzog, 1985, 1990; Klagsbrunn, 1988; Valenzuela Arce, 1987, 1988). Éste podría considerarse el prototipo de los proyectos que creyó necesarios el gobierno federal: a gran escala, con ubicación estratégica y vinculados con objetivos nacionales. Más importante aún, nos da una idea de lo que el gobierno federal estimaba prioritario para la ciudad y plantea la interrogante de si las instituciones locales hubieran tenido la misma idea.

La respuesta corta es sí. En ese tiempo, el gobernador de Baja California tenía una relación estrecha con el presidente Luis Echeverría y abogó con éxito por proyectos que beneficiarían al Estado (Piñera Ramírez y Rivera Delgado, 2012). Sin embargo, quizá la mejor respuesta es que probablemente no importaba, especialmente en el ámbito municipal. En un marcado contraste con sus equivalentes del orden federal, los funcionarios estatales y municipales tenían muy poca autoridad para implementar y manejar el desarrollo urbano del país. Ello se reflejó muy bien en las respectivas asignaciones presupuestarias de toda la federación, en 1975. En ese tiempo al gobierno federal se le asignó la mayor parte, con un presupuesto que representaba 86% de todos los recursos públicos de la nación. El resto fue repartido entre los estados y municipios, a los que se les asignó 12% y 2% respectivamente (Herzog, 1990).

Otro factor sumado a las limitaciones financieras de los actores en Baja California fue la relativa juventud de las unidades administrativas durante los periodos de mayor crecimiento urbano. No fue hasta 1952 cuando Baja California se volvió un estado oficial –el penúltimo estado en unirse a la república–; Tijuana se organizó como municipio hasta 1954. Con anterioridad era nombrado territorio y oficialmente se conocía como el Territorio Norte de Baja California, por lo que era gobernado desde la Ciudad de México (Genel, 2013; Piñera Ramírez y Rivera Delgado, 2012). Ante la falta de experiencia y de suficiente capital humano, los registros de políticas urbanas municipales anteriores a 1970 son escasos, y fue hasta 1984 que se creó el primer plan maestro para Tijuana (Herzog, 1990; Klagsbrunn, 1988).

Quizá otro indicador de la capacidad limitada del gobierno municipal para afectar el cambio urbano es la reducida cantidad que se gastó en la infraestructura pública durante el periodo de la canalización de Zona Río. De 1978 a 1982, por ejemplo, Herzog señala que se gastó tan sólo 15% de un presupuesto de 3.2 mil millones de pesos en mejoras al alcantarillado, mientras que se asignó más de la mitad a la construcción de carreteras y a los grandes megaproyectos, como los promovidos por el Pronaf. Sin embargo, es necesario desarrollar más esta hipótesis, ya que el gasto asimétrico bien puede ser un indicador de las preferencias en cuanto a gastos de los municipios, más que un indicador de poder.

Para terminar esta sección, quiero aclarar dónde nos deja esto, y agregar una complicación adicional. Tijuana tuvo un periodo de crecimiento urbano claramente dirigido por el gobierno federal mediante mejoras de infraestructura a gran escala, con el objetivo de promover las metas nacionales. Sus nuevos gobiernos municipales y estatales tenían medios limitados para implementar cualquiera de sus ideas propias. Me he abstenido de hacer referencia a la temporalidad del interés federal en la ciudad, puesto que no ha sido constante. Hay gran cantidad de bibliografía en la que se documentan las fluctuaciones del interés y la apatía capitalina en las tierras de la frontera.²⁰ Tijuana no es la excepción. En los periodos de apatía federal, Tijuana se queda vulnerable, con gobiernos estatales y municipales débiles y susceptibles de explotación. Tristemente, esta debilidad del gobierno se ha utilizado para promover de agendas personales.

EL DESARROLLO URBANO PRIVADO:

LA AUTOCONSTRUCCIÓN Y EL LATIFUNDISMO URBANO

No hay mejor relato para ejemplificar la incapacidad municipal en Baja California y para ilustrar la influencia de agentes privados en Tijuana –muchos de ellos grandes propietarios– que la situación de ICSA en los años sesenta. ICSA era una empresa de bienes raíces,

²⁰ Véase Martínez (2006).

con sede en la Ciudad de México formada por personas cercanas al expresidente Miguel Alemán. En 1960, lograron obtener un título de propiedad heredado por Alejandro Argüello, descendiente del dueño original de las tierras del rancho Tía Juana. Aprovechándose de la poca solidez de los cimientos legales de propiedad en la ciudad,²¹ ICSA argumentó, con éxito, que su adquisición le daba derechos sobre las 10 533 hectáreas del rancho Tía Juana, que en ese tiempo abarcaba toda la ciudad de Tijuana. Se presentaron demandas legales y al final el caso fue llevado ante la Suprema Corte de Justicia en la Ciudad de México, la cual, en 1963, emitió un fallo a favor de ICSA y ordenó la entrega inmediata de las propiedades a la inmobiliaria, con excepción de las oficinas y edificios públicos construidos antes de 1960. Todo lo demás, incluyendo los edificios nuevos, ahora era propiedad de ICSA (Piñera Ramírez y Rivera Delgado, 2012).

La adquisición tuvo efectos inmediatos en la vida en la ciudad. Citando la incertidumbre sobre la tenencia de la tierra, por un tiempo cesaron todas las construcciones y los préstamos en la ciudad, y se organizaron muchos grupos ciudadanos para oponerse a la compra. Además, esta increíble adquisición de toda una ciudad por parte de una entidad privada tuvo una vida sorprendentemente larga. Tras cinco años de batallas legales, el gobierno de Baja California expropió los derechos de Santiago Argüello en 1965. Sin embargo, a pesar de sus acciones, el tema permaneció sumido en disputas legales durante una década más. Por ejemplo, un importante club campestre se vio obligado a entregar sus tierras e instalaciones a la inmobiliaria en 1971. Finalmente, el asunto de ICSA sólo se resolvió mediante la intervención del presidente Echeverría, quien negoció un acuerdo con la inmobiliaria recibió una compensación de 42 millones de pesos a cambio de renunciar a su reclamo de las escrituras (Piñera Ramírez y Rivera Delgado, 2012).

²¹ El presidente Emilio Portes Gil rescindió, en 1929, el reconocimiento de la propiedad a los Argüello, pero después, en 1939, Lázaro Cárdenas les restituyó sus derechos sobre la propiedad. Posteriormente, otro presidente –Abelardo L. Rodríguez– donó a un club campestre una gran parcela de su propiedad (Piñera Ramírez y Rivera Delgado, 2012).

Este caso podría parecer extraordinario, pero es de hecho bastante representativo de la manera en que se llevaban a cabo los negocios en Tijuana. Debido a la presencia intermitente del gobierno federal y a la incapacidad de las agencias locales para hacer valer los reglamentos, otras partes actuaron según sus propios intereses con muy pocas limitantes. Esto se manifestó de dos maneras en forma de construcciones: el desarrollo de extensas porciones del territorio por parte de empresas inmobiliarias, como intentó hacer ICOSA, y las microconstrucciones por parte de ocupantes urbanos en varias zonas de la ciudad.

Hay abundantes ejemplos del primer hecho, con grandes propietarios de tierras que operaban dentro y fuera de los límites del aparato estatal formal. La construcción de Playas de Tijuana, un barrio de clase alta cerca de la costa, lo inició una inmobiliaria (Genel, 2013), y había sospechas de que el proyecto de canalización de Zona Río y la posterior expropiación de la franja costera, en Rosarito, fueron realizadas a instancias de inmobiliarias (Herzog, 1990; Hiernaux Nicolas, 1986). Esto es lo que Lossak denomina “latifundismo urbano”, al señalar que en 1982 más de las dos terceras partes de Tijuana eran propiedad privada, en su mayoría de unas cuantas familias influyentes. En entrevista un representante de la ciudad, que le ofreció una reflexión sobre los mecanismos informales que usaron estos terratenientes para evadir los reglamentos de la ciudad y dictar la urbanización en sus propios términos, relata:

"Ha habido personas que han sido propietarias de grandes extensiones de terreno que no tenían un valor definido, urbanísticamente hablando, entonces, se aprovecharon de algunos líderes políticos y les decían:

–¿Por qué no les regalas tierras a tus representados?

–Pues sí, cómo no. ¿Dónde?

–Vente, yo tengo unos terrenitos por acá en la ladera.

Entonces comenzó a asentarse gente en los terrenos regalados, pero eso comenzó a dar valor a los terrenos del señor en las partes planas, que sabía que iba a subir la plusvalía. Esto siguió así, en la ciudad, durante varios años, lo que permitió asentamientos muy irregulares sin

servicios. El gobierno no podía exigirles aportes a los propietarios, ya que los terrenos eran regalados. Esto produjo una anarquía urbana espantosa... Los propietarios, entonces, movieron a los líderes políticos para que éstos exigieran al gobierno la introducción de servicios, y el gobierno entra en acción para proporcionarles energía eléctrica, después agua y drenaje. Así entonces, él que había regalado esos terrenos en las parcelas ya tenía los servicios cerca, y le resultaba mucho más barato contratar los servicios para urbanizar los terrenos que todavía quería vender".

Entrevista con Enrique Cobian, delegado político de la Mesa de Otay, 1984; tomada de Lossak (1988).

Además, la concentración de las tierras en manos de unos cuantos propietarios les daría a éstos una gran influencia sobre la agenda urbana en el contexto del Estado corporativista mexicano. Algunos han argumentado que el Partido Revolucionario Institucional (PRI) sólo era capaz de granjearse apoyo político en las ciudades mexicanas a cambio de tierras urbanas y la oferta de servicios (Monkkonen, 2012). Si esto es verdad, entonces los dueños de las propiedades tendrían una influencia tremenda sobre los líderes políticos locales, al ser propietarios del territorio municipal. Podría argumentarse que en Tijuana los terratenientes siempre han tenido la llave al poder político: para tener acceso a la tierra era necesario obtener patrocinio político.

Otra faceta de la influencia privada en los procesos de urbanización en Tijuana proviene no sólo de las élites propietarias de tierras, sino del conjunto de acciones realizadas por la gran cantidad de ocupantes irregulares que le han dado forma al paisaje urbano. Los miembros de estas colonias populares encarnan perfectamente una actitud descrita en Morelia como el "modernizador popular", el perfil de los habitantes urbanos que, ante la escasez, intentan modernizar su medio ambiente para asegurar su propia supervivencia material (Jiménez, 2012). Esto representó "un rechazo abierto de las alternativas de vivienda, los mecanismos de control del Estado y las manipulaciones que se esforzaron por imponerles" (Valenzuela

Arce, 1987) (N. de la T: Cita traducida). Esto se aplica especialmente a Tijuana, dada la tibieza histórica de las inversiones en vivienda pública en la ciudad. México históricamente ha tenido una enérgica promoción del desarrollo de la vivienda pública. Entre 1980 y 1990, 4,5% de todas las unidades de vivienda construidas a escala nacional fue el resultado de programas financiados por el gobierno. Sin embargo, Tijuana nunca fue uno de los destinos preferidos para estas inversiones, ya que las casas financiadas por el sector público sólo dan cuenta de 8% del total de construcciones (Rodríguez, 2009). La actividad del INFONAVIT en Tijuana es un excelente ejemplo de esta negligencia. Para 1984, 12 años antes de que INFONAVIT tuviera presencia en Tijuana, apenas se había construido 9 232 unidades. Según las predicciones de los especialistas, en tan sólo ese año la demanda de nueva vivienda rebasaría, al menos, las 10 000 unidades. Además, de las más de 25 000 solicitudes de crédito que recibió la agencia durante este año, sólo se aprobaron 1 700 (Klagsbrunn, 1988). A pesar de las tasas de crecimiento astronómicas en la ciudad, durante el “milagro mexicano” y la construcción del canal de Zona Río, sólo 6.7% de los gastos de todos los niveles de gobierno se destinaron a la vivienda pública (Hiernaux Nicolas, 1986). Por ello, la única opción realmente viable para la construir de vivienda en Tijuana es la que la caracteriza hasta hoy día: la vivienda de autoconstrucción y progresiva.

TIJUANA HOY: PANORAMA DE ABANDONO E INFORMALIDAD

Después de la creación del primer plan maestro de Tijuana, el aparato de planeación del municipio se fue haciendo más sofisticado. Para complementar los esfuerzos federales de regularización emprendidos por la Corett, en 1990 Baja California creó su propia agencia estatal de regularización (Corette). No mucho tiempo después, el ayuntamiento de Tijuana también creó su propia agencia de regularización y fundó el Implan bajo el liderazgo del alcalde José Guadalupe Osuna Millán (Piñera Ramírez y Rivera Delgado, 2012). Desde

entonces, el Implan ha desempeñado un papel fundamental en el desarrollo de varios planes maestros para la ciudad; siendo el más reciente es el Plan Municipal de Desarrollo 2014-2016. En 2012, a escala estatal y municipal, habían tres agencias encargadas de regular las tierras: Fimt, Prodotsa, e INDIVI, que se creó en 2008 tras la fusión de la Corette y el Inett (Monkkonen, 2012).

Sin embargo, las innovaciones burocráticas no necesariamente se han traducido en mejores resultados urbanos. En su análisis, Monkkonen concluye que las agencias de regularización “no están bien diseñadas en términos de las dos metas generalmente reconocidas de los programas de titulación de tierras: eficiencia en el mercado de la tenencia e integración económica de los barrios bajos y de sus habitantes” (Monkkonen, 2012) [N. de la T.: Traducción directa]. Monkkonen sugiere que lo más probable es que el diseño de estas agencias, así como la naturaleza redundante de su mandato, sean consecuencias del patronazgo político que resultó tras la elección en 1989 del primer gobernador de México que no era del PRI.

De manera similar, el contenido de algunos planos urbanos locales revela esto, ya por falta de información ya por un total desapego de la realidad por parte del gobierno. Por ejemplo, si bien en el Programa Sectorial de Vivienda del Estado de Baja California 2008-2013 se reconocen la informalidad y la falta de datos oficiales sobre el asunto, aún así el gobierno intentó cuantificar unidades de vivienda que podían considerarse informales. Las cifras obtenidas estaban tan lejos del consenso académico que podría acusarseles de ser deliberadamente engañosas.²² Esto señala un problema más grande sobre la disponibilidad de datos en Tijuana. Es común que las diferentes agencias del gobierno aporten cifras contradic-

²² En el informe correspondiente comparan la cantidad de construcciones registradas oficialmente con la cantidad de construcciones irregulares identificadas por INDIVI, la agencia a cargo de la política de vivienda del estado. Para 2008 INDIVI sólo había identificado 107 607 construcciones irregulares en todo el estado de Baja California, de las cuales la tercera parte estaba en Tijuana. Según este cálculo, sólo 6% de las construcciones en Tijuana se considerarían irregulares (INDIVI, 2008).

torias. Además, no todos los datos están disponibles: hoy en día el catastro tiene registradas 360 000 propiedades, pero se calcula que le faltan al menos 150 000 (Rodríguez, 2009).

También hay pruebas que sugieren que las grandes entidades privadas aún tienen capacidad para dictar la agenda urbana. Una entrevista con una agencia de regularización en Tijuana mostró que al día de hoy es muy común que los dueños de tierras trabajen desde la lógica de “desarrolla primero, pide permiso después”, lo que significa que primero venden sus lotes de manera ilegal, luego urbanizan y procuran regularizar sus propiedades (Monkkonen, 2012). De esta manera, navegan sobre la burocracia de su elección, eludiendo los reglamentos zonales y las cuotas de permiso aunadas a los mismos que les impondría la ciudad, optando en lugar de ello por los servicios ofrecidos por las agencias de regularización como Inett y Corett (Monkkonen, 2012). Asimismo, según un análisis de la distribución de los créditos del INFONAVIT para la construcción de vivienda social, el financiamiento de estos proyectos se concentra en las manos de unas cuantas inmobiliarias. En el periodo 2006-2014, nueve inmobiliarias realizaron 77% de todas las construcciones del INFONAVIT en la ciudad, y sólo dos de ellas –GEO y Urbi Desarrollos– daban cuenta de más de 47% del total de las construcciones.²³

LA SUBORDINACIÓN DEL ESTADO A LO PRIVADO: LA HISTORIA DEL CRECIMIENTO URBANO EN TIJUANA

Las evidencias sugieren que en Tijuana el desarrollo urbano lo han llevado a cabo principalmente actores privados, tanto grandes terratenientes como asentamientos humanos resultantes de una explosión demográfica. El gobierno federal ha tenido intervenciones importantes, no obstante éstas intervenciones sólo han ocurrido cuando coinciden con las agendas nacionales. La consecuencia de esto son proyectos a gran escala que ofrecen beneficios asimétricos a los habitantes de Tijuana, en lo social y en lo espacial. Además, el

²³ Esta información deriva del análisis sobre datos del RUV.

CUADRO 3. CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA POR DESARROLLADOR EN TIJUANA (2006-2014)

	Desarrollador	Vivienda construida	%
	Monto total	113 396	100%
1	Urbi Desarrollos	36 707	32%
2	Casas GEO	16 652	15%
3	Grupo Ruba	6 301	6%
4	Homex	6 033	5%
5	Casas ARA	5 871	5%
6	ICA Residencial	4 765	4%
7	Grupo Melo	4 291	4%
8	Ke Casas	3 794	3%
9	Frasa Desarrollos	3 163	3%
10	Otros	25 819	23%

Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo y el RUV 2006-2014.

gobierno federal ha actuado de manera discontinua en la ciudad, dejando al gobierno estatal y algunos de los gobiernos municipales débiles y vulnerables a la explotación por parte del sector privado, durante los periodos de ausencia federal. Últimamente, se han hecho reformas que buscan empoderar a los gobiernos locales para que tomen las riendas de la administración urbana. Según las últimas investigaciones, éstos aún no han logrado insertarse en la administración de la ciudad.

En consecuencia, la vivienda en Tijuana se ha producido en gran medida de manera progresiva e informal, lo que ha devenido en una distribución increíblemente diversa, complicada y conflictiva de los patrones de uso del suelo por toda la ciudad, con una dirección o regulación estatal en términos prácticos nula. Desde antes de la Revolución, a todas luces el gobierno ha estado ausente en cuanto a la construcción de vivienda en Tijuana, lo que ha conducido a que las viviendas se construyan de la misma manera que el resto de la ciudad: informal y progresivamente. Sin embargo, el aparente “caos”

de la vivienda cambió en esencia durante el surgimiento de la tercera traducción de la política de vivienda social, al volverse Baja California y la región del norte los destinos preferidos para la construcción de viviendas financiadas por el gobierno (BBVA, 2011; Monkkonen, 2009). Esto ha creado un tejido urbano que alterna entre los barrios irregulares y los fraccionamientos planeados, cuya ubicación se puede ver en los mapas del capítulo uno. Las cifras ilustran la magnitud de este cambio. De 1973 a 1984, INFONAVIT construyó menos de 10 000 casas en Tijuana. Comparémoslo con la construcción en esta última fase, un periodo más o menos igual: de 2006 a 2014 el gobierno financió y construyó 110,000 casas nuevas. Esta última traducción en la política de vivienda, acompañada de la vivienda financiada por el gobierno, también ha venido de la mano de un fenómeno bastante nuevo en la ciudad: el abandono de viviendas.

Actualmente, dada la secuencia de sucesos que acabo de presentar, no es difícil entender por qué tantas personas se han apresurado a señalar al gobierno como la razón principal del aumento en el abandono de viviendas. Sin embargo, como se mencionó, ésta no es la única razón, ya que el financiamiento del gobierno por sí mismo difícilmente explica el fenómeno. Así que para indagar más a detalle sobre las causas de la variación intraurbana en el abandono de viviendas en Tijuana, utilicé una combinación de métodos de investigación. Ése es el tema del siguiente capítulo.

LA DISTANCIA Y LA CORRECCIÓN: LA VALIDACIÓN DE LAS EXPLICACIONES LOCALES DEL ABANDONO DE VIVIENDA

En este capítulo se examinan los resultados del presente estudio en tres secciones. En la primera se detalla el marco conceptual de la investigación y la metodología usada. En la segunda sección se exploran las narrativas sobre el abandono de vivienda en los alrededores de Tijuana, con base en la “escala de acción”, la escala territorial en la cual trabaja el entrevistado, y el *locus* de análisis, el grado de separación respecto a los derechohabientes, puntos que considero centrales para entender la variación explicativa del abandono de vivienda en Tijuana. Conjuntamente, estos dos aspectos componen la conceptualización de distancia. En la tercera sección del capítulo se complementa la discusión de los datos cualitativos con un examen del análisis cuantitativo, con base en los resultados del modelo MCO. El examen de los resultados cuantitativos destaca la importancia de analizar áreas pequeñas (por ejemplo, un barrio o colonia) no sólo para identificar y caracterizar el abandono de la vivienda, sino también para realizar una planeación más íntegra.

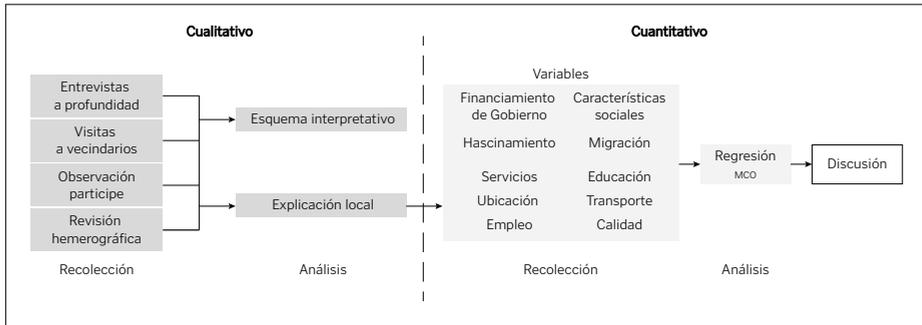
METODOLOGÍA

En resumen, esta investigación incluye un estudio de caso que se hizo en la ciudad fronteriza de Tijuana, y se complementó con una regresión multivariable sobre las variables vinculadas con el abandono, incluyendo aquellas identificadas en la revisión bibliográfica. A fin

de cuentas, el objetivo de mi propuesta era incrementar la densidad causal, aunque de forma más general la pregunta de investigación era indagar sobre la variación explicativa del abandono de vivienda por agentes claves. Siendo más precisos, esta tesis responde a dos preguntas que, a pesar de su estrecha relación, son distintas. La primera es de ¿a qué se debe la variación de las explicaciones del abandono de vivienda, y la segunda es: si tiene validez la variedad local. Aquí, la triangulación no se dirige con exactitud al mismo objeto de investigación, sino a objetos que están íntimamente relacionados, en este caso, la evaluación de un problema y las condiciones objetivas de esa formulación del problema. Usando el esquema clasificatorio de las tendencias de los estudios con métodos mixtos, propuesto por el sociólogo Mario Small (2011), esta tesis sería una investigación basada en la recolección mixta de datos (*mixed data collection*), que es no anidada (*non-nested*), ni secuencial (*sequential*) ni complementaria (*complementary*).

Aclarado lo anterior, los métodos empleados en el estudio responden a diferentes necesidades empíricas y, por lo tanto, tienen un propósito diferente en relación con la pregunta mayor. En este marco metodológico, el trabajo cualitativo, incluyendo las entrevistas detalladas, las visitas a los vecindarios, la observación participante y la revisión hemerográfica, tiene como meta descubrir el rango de narrativas que explicaría el abandono de viviendas y la creación de un esquema capaz de ofrecer una interpretación del porqué se dan estas variaciones. Ya creado este esquema, el trabajo cuantitativo hace un acercamiento estadístico a un grupo de explicaciones que, por diversas razones, se han desatendido. Finalmente, la modelación estadística sirve para complementar el entendimiento cuantitativo, utilizando una herramienta de uso frecuente entre los estudiosos de la vivienda para evaluar explicaciones cuya derivación es sumamente local. A continuación incluyo un mapa conceptual de mi metodología, así como una descripción más detallada de la metodología cuantitativa y la cualitativa.

FIGURA 2. MARCO CONCEPTUAL DE LA INVESTIGACIÓN



Fuente: Elaboración propia.

TRABAJO CUALITATIVO

El componente cualitativo de esta tesis consistió en entrevistas semiestructuradas, visitas de sitio y la observación de organizaciones. El trabajo de campo se realizó en dos ocasiones, en enero de 2015 y junio de 2016, a lo largo de siete semanas. Si bien las visitas a los sitios y las organizaciones fueron importantes para formular el componente cualitativo del análisis, las entrevistas con actores clave en el tema de la vivienda, así como, expertos locales son el baluarte de este análisis cualitativo. Durante la recolección de datos se aplicaron un total de 29 entrevistas semiestructuradas. Se realizaron entrevistas con funcionarios gubernamentales que trabajan en los tres niveles de gobierno, incluyendo empleados municipales, estatales y federales. También entrevistaron a miembros del sector empresarial y a desarrolladores privados. Además hubo conversaciones con académicos locales y empleados de organizaciones sin fines de lucro. En el cuadro 4 se incluye un desglose detallado de las entrevistas:

Todas las entrevistas se hicieron con el auspicio de la iniciativa de investigación Rethinking Social Housing in Mexico (RESHIM) dirigida desde el Departamento de Planeación Urbana en la Graduate School of Design de Harvard (GSD, por sus siglas en inglés). En el otoño de 2014 el autor fue contratado por RESHIM para realizar entrevistas sobre gobernanza y coordinación en la política de vivienda

CUADRO 4. ENTREVISTAS POR SECTOR

Sector	Número	Número
Desarrolladores y Sector Privado		10
Gobierno		11
Municipal	6	
Estatal	2	
Federal	3	
Sociedad Civil		8
Academia	4	
ONG	4	
Total		29

Fuente: Elaboración propia.

en la ciudad de Tijuana. Puesto que las entrevistas eran semiestructuradas y el contexto variaba de sitio en sitio, se procuró que el autor persiguiera líneas separadas de indagación. Dada la gran prevalencia del abandono en el área metropolitana de Tijuana, las conversaciones al respecto surgieron de manera natural, lo que llevó a muchas discusiones imprevistas sobre el abandono de vivienda en la ciudad.

Por instrucciones del Consejo de Revisión Institucional (IRB, por sus siglas en inglés), se solicitó el consentimiento verbal de cada participante y se le informó de sus derechos como sujeto de la investigación. Puesto que las conversaciones eran para un proyecto aprobado por el IRB, y con la confirmación del IRB de Harvard, no fue necesaria ninguna aprobación adicional del IRB para esta tesis. Se ofreció una copia del consentimiento informado de cada entrevistado y se garantizó la confidencialidad de cada conversación. Aunque casi todas las conversaciones fueron grabadas, se tomaron notas detalladas durante e inmediatamente después de cada conversación, para asegurar la precisión en la documentación.

Además de las entrevistas semiestructuradas, se visitaron varios barrios o colonias, y desarrollos (algunos con altos índices de abandono, otros con bajos índices de abandono) por toda la ciudad. La mayor parte de las visitas a los barrios ocurrió en auto y en horas

aleatorias del día, aunque algunas de las visitas de sitio se organizaron con la ayuda de la delegación del INFONAVIT en Baja California. Se realizaron notas de campo durante las visitas y, cuando fue posible, se tomaron fotografías de las condiciones en cada barrio.

También, a lo largo de varios días, se realizaron observaciones de dos organizaciones –Fundación Esperanza de México (FEM) y Provive– que trabajan en torno a la vivienda en Tijuana. Estas organizaciones ofrecen dos acercamientos drásticamente diferentes a la producción de vivienda en la ciudad una, adoptando una ruta sin fines de lucro, para la vivienda en los barrios populares de Tijuana, y otra un modelo impulsado por el lucro que busca producir viviendas deseables para el mercado mediante la creación de valor social. Sus evaluaciones de la situación de la vivienda en la ciudad fueron útiles en el sentido de que proporcionaron pistas sobre las deficiencias en la vivienda que procuraban atender. Se hicieron seis visitas en total a estas organizaciones, cuatro a FEM y dos a Provive.

CUADRO 5. TRABAJO DE CAMPO

Tipo	Número
Visitas de barrio	10
Observación participante	6

Fuente: Elaboración propia.

TRABAJO CUANTITATIVO

El principal objetivo del componente cuantitativo de la metodología fue validar el discurso narrativo de los grupos de interés y actores clave involucrados en la producción de vivienda en Tijuana. Se realizó una regresión MCO multivariable para poner a prueba la relación entre el abandono de vivienda, según las mediciones del Censo de Población y Vivienda de 2010, y las variables identificadas por las personas entrevistadas. Además de las tres variables (financiamiento de vivienda, violencia y migración internacional) identificadas por Monkkonen, en el análisis de regresión se incluyeron características

socioeconómicas y físicas adicionales. Inicialmente, se prepararon datos para las 37 variables de análisis de las 539 AGEB que la huella urbana de Tijuana abarca; de ellas 10 fueron consideradas variables independientes y 27, de control. Sin embargo, al avanzar el trabajo cualitativo y plantearse o rechazarse nuevas hipótesis, las variables cuantitativas cambiaron. En su versión final, se examinaron 23 variables divididas en dos subgrupos: indicadores físicos e indicadores sociales. Éstos se compararon con la variable dependiente de la vivienda desocupada refeljada en los datos censales.

Las medidas físicas incluyeron características que los entrevistados y los medios han identificado como el punto de origen del abandono. Éstas incluyen indicadores de hacinamiento (promedio de ocupantes por cuarto; superficie construida media de vivienda financiada por el gobierno dentro de la AGEB); la presencia de vivienda financiada por el gobierno (porcentaje de derechohabientes del IMSS y vivienda financiada por el gobierno); calidad (medida según el precio); disponibilidad de infraestructura básica (banquetas, alumbrado público, transporte público y casas con electricidad y alcantarillado) y distancia.

Los indicadores sociales se incluyeron porque los entrevistados expresaron varias teorías acerca de las características sociales que, desde su perspectiva, hacían más probable el abandono de propiedad. Éstas se relacionan con un bajo nivel de escolaridad, falta de cuidadores, presencia de “vagos”, desempleo y pobreza. En respuesta a estas formulaciones, mediante siete variables se midieron estas características sociales: grado promedio de escolaridad, proporción de desempleo, porcentaje de viviendas privadas habitadas que disponen de internet, porcentaje de población de 65 años o más, porcentaje de población casada o unida de 12 años o más, porcentaje de hogares con jefatura femenina, porcentaje de la población de 3 a 14 años que no asiste a la escuela. Además, aunque sólo se menciona brevemente la migración como un factor explicativo en las entrevistas cualitativas, se incorporaron dos medidas de migración –la proporción de la población nacida en otro estado o entidad federativa y

la proporción de la población residente en otra entidad e 2005– en respuesta a la bibliografía. Las estadísticas descriptivas completas para las variables se pueden encontrar en el cuadro 6.

La mayor parte de los datos se descargó directamente del Censo de Población y Vivienda (CPV) y están disponibles en el sitio web del INEGI.²⁴ La información sobre la infraestructura en los barrios también se derivó del CPV, pero de las tabulaciones de infraestructura y el entorno urbano.²⁵ Los puntos de datos usados para calcular la ubicación de los coeficientes que sirvieron para calcular la distancia respecto a los centros de empleo se tomaron del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE). Finalmente, se tuvo acceso al Registro Único de Vivienda (RUV), que contiene información sobre la ubicación y las características físicas de la vivienda social, por medio de la afiliación del investigador al proyecto *Rethinking Social Housing in Mexico* (RESHIM). El INFONAVIT proporcionó esta información en bruto y los investigadores de la GSD la organizaron, limpiaron y georeferenciaron durante el verano de 2014.

INTERPRETACIÓN DEL TRABAJO CUALITATIVO

Comencé explorando las narrativas de abandono de vivienda en Tijuana mediante el uso de herramientas de investigación cualitativas incluyendo entrevistas no estructuradas con actores claves. El objetivo fue identificar los principales argumentos e ideas usados por los distintos actores para explicar el abandono de vivienda. De manera espontánea, los entrevistados enfocaron la conversación en la ausencia de ciertas características de la vivienda, el barrio y el entorno urbano. Según sus planteamientos, el abandono de los predios era el resultado natural de la ausencia de algún rasgo, por decir, la falta de transporte público en el barrio o en contexto más amplio. Aunque las narrativas destacaron algunos aspectos positivos de la

²⁴ En 2010 estos datos podían descargarse en http://www.inegi.org.mx/sistemas/consulta_resultados/ageb_urb2010.aspx?c=28111&s=est.

²⁵ Disponibles en http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/proyectos/ccpv/cpv2010/tabulados_urbano.aspx.

CUADRO 6. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES EXPLICATIVAS

		Variables
Social	Eduación	Grado promedio de escolaridad
		Porcentaje de la población de 3 a 14 años que no asiste a la escuela
	Falta de oportunidad, desempleo, pobreza	Porcentaje de población desocupada
		Porcentaje de viviendas particulares habitadas que disponen de Internet
	Familia	Porcentaje de población de 65 años o más
		Porcentaje de población casada o unida de 12 años o más
		Porcentaje de hogares censales con jefatura femenina
	Migración	Proporción de la población nacida en otra entidad
Proporción de la población residente en otra entidad en 2005		
Físicos	Calidad de la vivienda	Promedio de ocupantes por cuarto en viviendas particulares habitadas
		Porcentaje de VPH que disponen de luz eléctrica, agua entubada de la red pública y drenaje
	Derechohabientes	Porcentaje de la población derechohabiente del IMSS
	Vivienda financiada por el gobierno/ calidad	Porcentaje de vivienda financiada por el gobierno en el AGEB
		Presencia de vivienda financiada por el gobierno (ordinal)
		Precio promedio de vivienda financiada por el gobierno dentro del AGEB
		Superficie construída media de vivienda financiada por el gobierno
	Espacios públicos	Tipo de vivienda financiada por el gobierno dentro del AGEB
		Disponibilidad promedio de banquetas
	Transporte público	Disponibilidad promedio de alumbrado público
		Disponibilidad promedio de transporte público
	Distancia	Distancia a centros de servicio
		Distancia a centros comerciales
Distancia a centros comerciales, de servicio y de gobierno		

Nota: *p <0.05; ** p <0.01.

Fuente: Elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda 2010, el Registro Único de Vivienda 2014, VII DENU.

CUADRO 7. ESTADÍSTICAS DESCRIPTIVAS DE LAS VARIABLES EN TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A NIVEL DE AGEB (N = 539)

	Variables	Media	Mínima	Máxima	D.E
Social	Proporción de viviendas particulares deshabitadas (VPH)	0.19	0.00	0.86	0.11
	Grado promedio de escolaridad	9.31	6.20	14.49	1.71
	Porcentaje de población desocupada	0.05	0.00	0.15	0.02
	Porcentaje de VPH que disponen de Internet	0.36	0.00	0.97	0.21
	Porcentaje de población de 65 años o más	0.04	0.00	0.15	0.03
	Porcentaje de población casada o unida de 12 años o más	0.41	0.34	0.53	0.03
	Porcentaje de hogares censales con jefatura femenina	0.26	0.10	0.49	0.06
	Porcentaje de la población de 3 a 14 años que no asiste a la escuela	0.17	0.00	0.43	0.05
	Proporción de la población nacida en otra entidad	0.48	0.09	0.75	0.09
	Proporción de la población residente en otra entidad en 2005	0.06	0.00	0.25	0.04
	Promedio de ocupantes por cuarto en viviendas particulares habitadas	1.02	0.48	2.12	0.26
Físicos	Porcentaje de VPH que disponen de luz eléctrica, agua entubada de la red pública y drenaje	0.93	0.01	1.00	0.14
	Porcentaje de población derechohabiente del IMSS	0.46	0.09	0.85	0.14
	Porcentaje de vivienda financiada por el gobierno	0.36	0.00	0.97	0.21
	Presencia de vivienda financiada por el gobierno (ordinal)	0.16	0.00	1.00	0.37
	Precio promedio de vivienda financiada por el gobierno dentro del AGEB	131,484.86	0.00	2,241,000.00	371,506.60
	Superficie construida media de vivienda financiada por el gobierno	13.41	0.00	176.75	34.21
	Tipo de vivienda financiada por el gobierno dentro del AGEB	0.50	0.00	5.00	1.23
	Disponibilidad promedio de banquetas	2.06	0.00	3.00	0.59
	Disponibilidad promedio de alumbrado público	1.77	0.00	3.00	0.45
	Disponibilidad promedio de transporte público	2.67	0.00	3.00	0.34
	Distancia a centros de servicio	2,282.73	70.11	9,583.57	1,776.42
Distancia a centros comerciales	2,129.78	32.56	12,703.32	1,861.46	
Distancia a centros comerciales, de servicio y de gobierno	1,580.96	32.56	9,583.57	1,522.64	

Por lo general, las variables del estudio se descargaron sin mucha modificación de las diversas fuentes que se usaron. Sin embargo, el investigador elaboró dos grupos de variables: las variables sobre vivienda financiada por el gobierno (VFG) y los indicadores de distancia. En el apéndice se incluye una descripción más detallada de cómo se construyeron estas variables. Fuente: Elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda 2010, el Registro Único de Vivienda 2014, VII DENUE.

vivienda, su discurso en general describía un escenario negativo. Consideremos las palabras de una activista que ha pasado mucho tiempo en vecindarios con altos índices de abandono:

“Hay un sentido muy cabrón de carencia. Y no nada más porque no hay dinero, pues... como que de todo.”

Esto me llevó a elaborar un esquema de categorías preliminar en el que separaba las interpretaciones del abandono con base en la presencia y ausencia de ciertos factores.

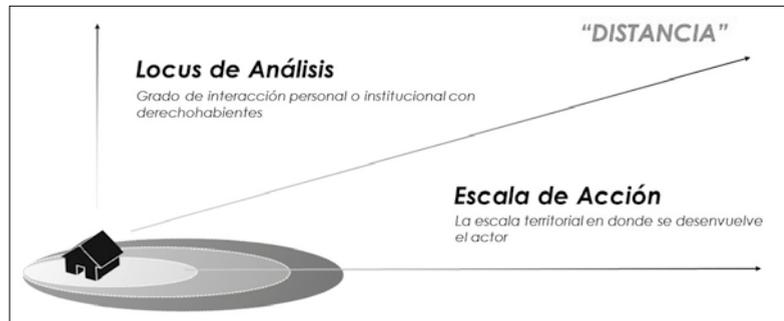
Además del énfasis del discurso en las carencias, la relación que tenían los entrevistados con los habitantes parecía influir mucho en la manera como éstos describían el fenómeno del abandono. Aunque inicialmente se organizaron las narrativas por sectores sociales (desarrolladores, gobierno municipal, gobierno federal, etcétera), tras varias reevaluaciones de los discursos quedó claro que el grado de interacción de los entrevistados con los habitantes y el tiempo que éstos pasaban en las colonias con alto índice de abandono influían en cómo los entrevistados percibían los factores que explicaban el abandono de vivienda. Esto me llevó a reorganizar mis ideas tomando en consideración el grado de interacción que los entrevistados tenían con las personas más cercanas al abandono: los habitantes. Al principio, esperaba encontrar una división material/social entre los actores; quienes se encontraban en la cima iban a proporcionar explicaciones más físicas sobre el tema del abandono, mientras que los derechohabientes ofrecerían explicaciones más sociales.

Sin embargo, al analizar las explicaciones de los entrevistados desde este enfoque, menos satisfecho estaba con su coherencia. No era tanto que las explicaciones físicas desaparecieran por completo en el momento más intenso de la interacción. Por el contrario, en las conversaciones con los entrevistados que tenían mayor y más estrecho contacto con los derechohabientes, las preocupaciones sobre el transporte, el tamaño de las viviendas o la falta de servicios formaban gran parte de la conversación, si bien se hallaban integrados dentro de la disfunción social que. Asimismo, en aquellas narra-

tivas que describen relaciones de forma más distante, las explicaciones sociales no desaparecerían del todo. En las conversaciones sobre el abandono de vivienda, la situación de la economía mexicana desempeñaba un papel preponderante, así como la necesidad de que los trabajadores de México contaran con una buena política de vivienda.

Lo anterior me llevó a reconsiderar el efecto de la distancia (física frente a social), y la necesidad de replantear conceptualmente una dimensión analítica que también incluyera en la participación sectorial de ciertos actores, aunque de manera más matizada de lo que sugerirían sus etiquetas iniciales. Estas reflexiones forman parte del marco analítico final, que quedó mejor representado en la figura 3.

FIGURA 3. DISTANCIA DEL ACTOR



Fuente: Imagen "House" cortesía de Juan Pablo Bravo.

Esta figura demostró ser una representación más sólida de la articulación de la distancia de los actores que cualquiera de las anteriores. En ella la participación sectorial está representada por la escala de acción, misma que describe el ámbito territorial en donde se desenvuelve el entrevistado. La figura permitió organizar las entrevistas de manera más intuitiva, para evitar describir una posición uniforme de los sectores sociales, ya que, según se pudo apreciar que los actores que trabajan dentro de un mismo sector, lo hacen a distinta escala territorial. Por ejemplo, las agencias federales de vivienda tienen empleados que operan en diferentes escalas. Éstas incluyen la supervisión de operaciones nacionales y la supervisión

de desarrollos habitacionales en colonias o barrios. Adicionalmente, mi esquema analítico evalúa las interacciones entre los actores. Este componente se representa mediante el *locus* de análisis, término que describe el grado de interacción institucional o personal que hay entre los actores y los derechohabientes o los habitantes de las áreas residenciales en desarrollo. Estos dos componentes se combinan para integrar el tercer elemento de mi marco analítico: la distancia.

En esta nueva versión del análisis se observan cambios sustanciales respecto a los anteriores. En lugar de que la distancia entre los actores aportara explicaciones sociales y materiales distintas entre los extremos de la escala, evidenció diferencias en cuanto a la *complejidad* de las posibles explicaciones. Más específicamente, con base en mi análisis, los actores en el extremo superior de la jerarquía política, en general, proporcionaron descripciones más simples del problema y de su solución, en contraste, los actores en el extremo inferior describieron interacciones complejas entre factores que se traslapan y combinan en distintos momentos cuya consecuencia es el abandono de vivienda. En resumen, cuanto más lejos estés del problema, más simple será tu explicación. Para ser aún más explícitos, quienes tenían un locus de análisis elevado y una amplia escala de acción mostraron una tendencia a mencionar indicadores sociales y físicos discretos, mientras que quienes estaban en el extremo del espectro hablaban con más frecuencia de procesos orgánicos sociofísicos, cuya importancia relativa cambia con el tiempo. Esto se representa gráficamente en las figura 4 y 5.

A continuación, presento varios ejemplos para ilustrar con claridad los cambios en la complejidad de las explicaciones, dependiendo de la distancia del actor. Comenzaré con un actor que tenía la categoría más alta en la escala de acción y el *locus* de análisis, para luego avanzar gradualmente hacia abajo, hasta llegar a la menor distancia. Organicé las narrativas considerando primero la escala de acción y después el *locus*. Los datos se presentan de manera concisa y al término de las transcripciones hago un análisis comparativo de

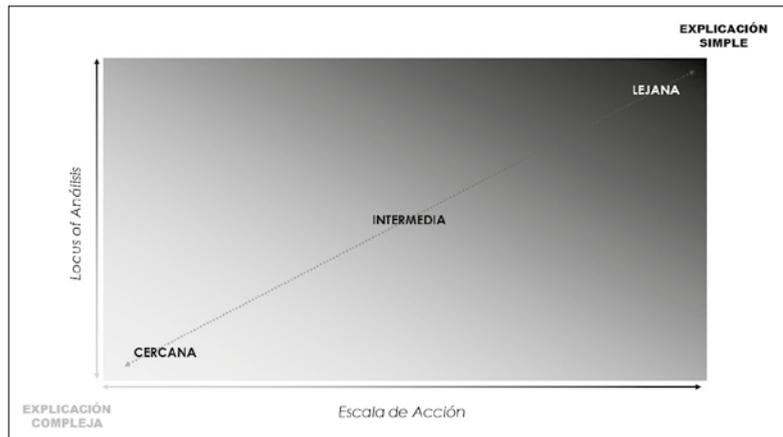
la información. Por razones de espacio, para llegar a las conclusiones de este trabajo, sólo incluí a los actores que entran directamente en la línea de distancia, aunque en el análisis también se incluyeron actores que trabajaban en escalas híbridas.

FIGURA 4. MARCO INTERPRETATIVO *LOCUS*-ESCALA



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA 5. MARCO INTERPRETATIVO *LOCUS*-ESCALA CON DISTANCIA



Fuente: Elaboración propia.

LEJOS-LEJOS

Entre los entrevistados, quienes presentaron las interpretaciones más simples del problema de abandono fueron aquellos que tenían menos contacto con los derechohabientes.

La siguiente narrativa es de un empleado de gobierno estatal que trabaja asuntos urbanos. Le pregunté explícitamente cuáles creía que eran las causas del abandono de vivienda en el estado, y me respondió lo siguiente:

“La dispersión y la calidad. Y no la calidad de la edificación, sino la calidad de los servicios con los que debe contar. [Se debe a] la calidad de vivienda en términos de volumen y tamaño de las casas, pero también de dotación de servicios. Y si no tengo escuelas cerca, parques [...], transporte, [eso] es algo. La política de vivienda de hace 10 años fue hacer viviendas como locos. Hicimos casi 50 000 [...] 60 000 [viviendas] al año. En México, aparte, [la vivienda] se hizo dispersa... [y] eso causó problemas [con] el transporte. Sin servicios y sin transporte [...] las viviendas se abandonaron”.

Según la experiencia de este participante, el abandono de vivienda se atribuye de manera directa a sólo dos variables: la calidad de la vivienda y la dispersión urbana. Es interesante su definición de calidad, la cual no se limita al tamaño de la vivienda, sino incluye también la presencia de servicios cruciales para la vida urbana, como escuelas y parques. Además, la distancia entre las viviendas y los centros urbanos y la ausencia de transporte público son dos factores que contribuyeron al abandono de vivienda. Con esta reflexión se puede inferir que la solución al abandono es relativamente simple: construir casas más grandes, que estén más cerca del centro de la ciudad y que cuenten con servicios públicos, como transporte y escuelas.

MEDIO-MEDIO

La siguiente escala de análisis es a un nivel intermedio. Los entrevistados eran en su mayoría actores que interactuaban moderadamente con los habitantes y, por la naturaleza de su trabajo se movían en

una escala territorial intermedia (por lo regular en ciudad o una regional). En este caso, los entrevistados son sobre todo desarrolladores de vivienda locales o empleados municipales, aunque también se analizó la entrevista con un empleado federal que interactuaba de manera regular con los habitantes de las áreas residenciales en construcción. Ellos no sólo hablaron de la distancia o la vivienda, sino de la ausencia de centros comunitarios, servicios de salud y reglamentos municipales, entre otros factores:

“Los gobiernos empezaron a invertir en infraestructura cantidades importantes, por ejemplo Valle Redondo, Valle las Palmas, Corredor 2000, en donde no hay comercio, no hay trabajo, no hay equipamiento, escuelas, en fin, hospitales, servicio médicos. Entonces, estás a las afueras de la ciudad, en donde nomás hay vivienda.” (Desarrollador local).

Además, sus narrativas describen detalladamente las particularidades del contexto de Tijuana, que facilitaron la falta de equipamiento urbano y otros aspectos que se consideraban estaban fuera del control de los desarrolladores de vivienda. Por ejemplo, la escala del crecimiento demográfico de Tijuana y la consiguiente demanda de vivienda fueron temas recurrentes en las conversaciones:

“La ciudad de Tijuana... por su crecimiento [poblacional]... requiere estar creciendo. Hay una demanda [creciente] de vivienda... una demanda... por decir así, cautiva... y otra por las personas que emigran a la ciudad... Tijuana no para de crecer, no para de exigir, no para de necesitar viviendas. Así que no para... la oferta y la autoconstrucción.” (Empleado municipal).

Los efectos de las decisiones tomadas en el nivel más altos del gobierno también eran un tema recurrente. Las narrativas describen los efectos del movimiento nacional para la asignación de créditos de vivienda en la ciudad de Tijuana, particularmente en el mercado de ventas:

“... los años anteriores, con todo este *boom* [de vivienda] que hubo... realmente yo creo que fue exagerado. ¿no? El INFONAVIT respondió más a la necesidad de colocar créditos que a la calidad [de la vivienda], que a la oportunidad.” (Empleado municipal).

En algunos casos las narrativas sugieren la presencia de un tipo de estafa por parte de las agencias federales de vivienda. Algunos mencionaron que los cambios en los reglamentos básicamente obligaban a algunos derechohabientes a volverse dueños de la vivienda, imponiéndoles limitantes en cuanto a la manera en que podían gastar sus contribuciones a las cuentas de ahorros, limitante que antes no existía. Las siguientes narrativas describen un escenario de sobreoferta en el mercado de viviendas, impulsada por una demanda fabricada:

“Y ahorita hay muchas ventajas [en tu cuenta de ahorros]. Que si quieres dejar tu dinero, ahí lo dejas. Es como un ahorro y cuando te jubilas lo vas a recuperar... pero antes era esta [casa] o ésta. Entonces yo creo que también eso fue parte de esa vivienda abandonada. El que te obligaron de alguna manera a recuperar tu dinero... porque había quien decía 'es que no voy a recuperar [mis contribuciones a la vivienda]. De que lo pierda, pues... me compro esta casita". Sí, pero no lo podías ejercer por aquí [zona central], entonces ibas y comprabas una casa en la periferia. ¡Ahí están muchas abandonadas, tiradas!" (Empleada federal).

“Entonces la gente dejó las casas, es más... la gente no fue a las casas. A lo mejor fueron una vez, son casas que nunca fueron habitadas.” (Desarrollador local).

Por supuesto, las críticas no se limitaron al gobierno federal, y también se hacían sobre las decisiones tomadas a escala estatal:

“Muchos de los problemas que sucedieron aquí en Tijuana fueron cuando un gobernador le apostó a un polo de desarrollo y le invirtió ahí. Entra otro gobernador y dice ‘no, yo no, yo quiero mi bebé’. Entonces se fue e invirtió en otro. En caso específico, primero [fue] el Corredor 2000

y otro [fue] el Valle de las Palmas. No hubo planeación, infraestructura, [ni] equipamientos tampoco. Entonces, los desarrolladores de vivienda empezaron a construir y a vender. Ésa es una de las razones [de] todas las viviendas abandonadas." (Desarrollador local).

La información municipal, describe el papel de los desarrolladores en el abandono. Lejos de culpar a la industria de la vivienda, las narrativas tienden a ser equilibradas.

"En Tijuana, en particular, tenemos un abanico muy amplio [de vivienda]. Te pudiera mencionar casos de promotores sin ningún problema y tenemos casos de promotores con mil problemas. Existen algunos casos [de] fraccionamientos que se llevan a cabo en un periodo de 5 años. Toda la urbanización,...la edificación de vivienda, la promoción, la venta, la entrega e inclusive [se] lleva a cabo el finiquito del trámite, que es la entrega-recepción al ayuntamiento. Pero también te puedo hablar de fraccionamientos que tienen 25 años y el promotor no ha complementado la entrega-recepción al ayuntamiento para su mantenimiento. Esos casos son fraccionamientos en los que la urbanización está abandonada. El ayuntamiento legalmente no puede dar mantenimiento a las vías públicas, al alumbrado, a los parques, porque el urbanizador todavía tiene como propia esa responsabilidad... Te puedo hablar de fraccionamientos en que no hemos tenido ni una sola queja con respecto a la edificación, y te puedo hablar de casos en la tubería no es la requerida por reglamento o que el operante de la escalera no cumple ni con el mínimo." (Empleado municipal).

Interesantemente, algunas narrativas hicieron referencia de un tipo de abandono de vivienda que no suele discutirse a detalle el abandono por los mismos desarrolladores de vivienda y no por los derechohabientes. Éste es un indicador de que el abandono de vivienda es producto de la saturación del mercado en la ciudad de Tijuana.

Este tipo de abandono era un dolor de cabeza para la ciudad, ya que no había un proceso legal establecido para su manejo. Hasta

que un desarrollo es municipalizado oficialmente, los desarrolladores cuentan con la responsabilidad legal de ofrecer los servicios urbanos, incluyendo el pago del alumbrado público y el mantenimiento de parques. Una vez finalizada la entrega, la ciudad no tiene autorización jurídica para entrar y ofrecer servicios, aunque el desarrollador haya desaparecido.

... existen algunos casos de fraccionamientos abandonados por los promotores en los que ya no tenemos a quien requerirle, porque el promotor ya se declaró en quiebra, ya se retiró de la plaza, ya no hay representación legal. Para esos casos estamos en proceso de establecer un procedimiento legal, no hemos definido el término pero estamos mencionando un alusivo de adopción de fraccionamientos abandonados o recuperación, ¡no sé!” (Empleado municipal).

La siguiente era una respuesta típica cuando se preguntaba a los entrevistados por el papel del municipio en la falta de los servicios o infraestructura necesarios en los barrios periféricos. A escala municipal, los informantes decían estar atados de manos, en gran medida, porque no se les permitía actuar por impedimentos legales, o porque no contaban con mecanismos legales para obligar a los desarrolladores a incluir infraestructura importante,²⁶ debido a que los códigos municipales de Tijuana no se han actualizado en décadas:

“Revisa el reglamento. Nadie habla del centro comunitario dentro del fraccionamientos [y] la unidad médica familiar ...[dos] elementos básicos que debe de tener una comunidad. Hablan del parque, pero te hablan nada más de un área verde... Lo mismo pasa en la ciudad: todos apostándole al mismo pedacito y no te dictan lineamientos sobre en qué lugar debe estar.” (Empleada municipal).

Por supuesto, ésta no fue la única limitante que mencionaron. Los participantes hablaron de problemas financieros del ayunta-

²⁶ Las escuelas son una excepción. En Baja California, los edificios escolares no son proporcionados por los municipios, sino de la entidad federativa, es decir, el gobierno del estado de Baja California.

miento. Desde el punto de vista de los funcionarios municipales, se carece de personal y de recursos. Cuentan con pocos vehículos en funcionamiento para realizar las inspecciones, e incluso si éstos funcionan, el personal no tiene conocimientos técnicos para verificar que las construcciones cumplan con los requisitos básicos. Los funcionarios municipales terminaban asesorándose con la Asociación de Arquitectos local sobre proyectos especialmente complicados, o basándose en el proceso de verificación del mismo INFONAVIT para confirmar que todo estuviera en orden.

Una característica de los actores en esta escala de contacto con los derechohabientes es que articularon con más frecuencia los déficits físicos en términos concretos. Esto contrasta con el discurso de actores más distantes que hablaban más en términos técnicos o de generalidades. La siguiente narrativa, presenta la visión de un desarrollador de vivienda que habla sobre la distancia como un problema para los propietarios de las casas.

“... de allá donde estaban, dura una hora y media en llegar, diciendo ‘me cuesta treinta, cuarenta pesos ir y regresar a mi área de trabajo, me gasto 100 pesos, 80 pesos diarios. ¡Pues no me sale!’. Para alguien que gana tres, cuatro salarios mínimos y gastarse 60, 70 pesos en transporte público y tres horas de traslado... –de ida y de vuelta a su casa–, pues no es viable.” (Desarrollador local).

Un elemento presente en las narrativas es la dimensión temporal de la creación de espacios urbanos viables. No siempre basta con ofrecer la infraestructura necesaria; según los funcionarios municipales, también era de suma importancia el orden en que llegarían los equipamientos. En resumen, la falta de planeación urbana era una característica definitoria de la proliferación del abandono.

“Sí, y luego decidieron desarrollar barrios periurbanos allá en Valle de Guadalupe [y] en Valle de las Palmas... Tiene 15 años de iniciado el desarrollo y éste está vacío. Están [las] casas abandonadas porque al principio te decían ‘yo te acerco al trabajo, te cuesta menos el transporte’...

No estaba planteado el tema del trabajo. En la ecuación no aparecían áreas de producción, nada." (Empleado municipal).

"... Si cuando el promotor empieza a construir la vivienda ya hay una escuela ahí operando, la situación va a ser totalmente diferente y también si hay un centro comunitario operando con recursos. Te digo que se... meta [a la gente] cuando esté operando el centro comunitario para en realidad ir educando a la gente en el proceso." (Empleada municipal).

Más allá de sólo estar en sintonía con las implicaciones sociales de la forma construida, los entrevistados en este nivel de interacción planteaban escenarios complejos sobre la intersección de la forma construida y las relaciones sociales. Con esto iban más allá de las meras caracterizaciones de la ausencia o presencia de objetos materiales y procesos sociales, argumentando que ambos se retroalimentaban mutuamente. Esto se puede ver con claridad en la siguiente narrativa de un empleado municipal:

"La gente no tiene la cultura del régimen [de condominio]. La gente no conoce... Tú vete a las zonas, a las viviendas, y son viviendas pequeñísimas donde hay mucho hacinamiento y donde ya traen problemas sociales. Es exactamente lo mismo, ese problema social de no haber analizado o de no haber llegado [a ver la vivienda]. Yo sé que [la vivienda] es una necesidad social también, y que la necesidad se genera desde el momento en que una persona con el salario que gana no puede tener una vivienda más grande, porque no le dan sus recursos para pagarla. Entonces te vas a pichoneritas, pero te vas también a pichoneritas que no están acordadas... con la realidad de la familia que se va a incorporar al lugar. Entonces ese impacto, esa densidad tan grande que crea hacinamiento, que crea problemas sociales y psicológicos y de todo tipo, es lo mismo que se podría ver reflejado en una ciudad cuando no está preparada para recibir una densidad habitacional también." (Empleada municipal).

Finalmente, en este nivel los entrevistados empezaron a ofrecer explicaciones no físicas, sino de una naturaleza más social o cultural. Por ejemplo, un desarrollador menciona no la estructura financiera

de los acuerdos hipotecarios, sino lo que percibe como la falta de una cultura del ahorro en México:

“El otro tema que siempre ha sido el problema, es la vivienda de interés social [y] hasta la vivienda residencial de primer orden. Es que en México no tenemos cultura del ahorro, o sea, alguien te puede pagar mil dólares al mes, pero no te puede desembolsar cinco mil dólares de enganche. Ese es un problema también... en donde prácticamente la gente que compra una casa entra sin enganche, porque los créditos de INFONAVIT [lo permiten]. Entonces la gente entra a su casa sin desembolsar un centavo, entonces no sienten ese arraigo, compromiso, de que bueno, pues me costó x cantidad. Entonces, la gente deja las casas con mucha facilidad.” (Desarrollador local).

Otro identificó la falta de educación comunitaria como un problema, tema también citado frecuentemente por quienes interactúan de manera más cercana con los derechohabientes:

“... otro tema [es] el que tiene que ver con crear comunidad. Le están apostando a educar a la gente que va a vivir en esos [lugares], antes de... Pues resulta que no, [a la gente] la tienes que educar cuando esté ya adentro.” (Empleada municipal).

Adicionalmente, algunos entrevistados reflexionan sobre la dificultad de crear programas que respondan de manera adecuada a la aparente falta de respeto por el espacio comunitario, debido a las particularidades de cada caso:

“... los problemas se enfrentan, en realidad, cuando estás [en el lugar] y el problema no es un problema idéntico para todos. En cada lugar puede ser el mismo problema, pero con sus peculiaridades porque la generación del problema [parte de] diferentes edades..., actores, [y] situaciones”. (Empleada municipal).

CERCA-CERCA

Los que se encuentran en el otro extremo de las interacciones, es decir quienes interactúan con los propietarios de la vivienda

describen ecosistemas sociales y físicos complejos. Estos últimos interactúan con las condiciones materiales de la colonia o barrio, pero con frecuencia operan de manera independiente de las mismas. En sus narrativas, estos participantes describen con detalle las batallas que tienen día a día con los habitantes y ponen en evidencia la precariedad y el deterioro social en la colonia o barrio. La inseguridad fue un tema frecuente en las narrativas de los participantes.

“También hay mucha inseguridad, en el contexto de la colonia. ¡Hay pandillas! Hay una patrulla más o menos por allí, pero la delegación está lejos. Entonces, cuando de veras hay un conflicto, nadie atiende.” (Activista).

La criminalidad a escala del barrio o en colonia se atribuye a la ausencia de custodios en el área, o de personas que protejan la propiedad o proteja a los niños de ser victimizados. Puesto que los adultos trabajan y prácticamente nunca están en casa, y pasan mucho tiempo desplazándose a su trabajo en las zonas industriales, es frecuente que los niños tengan que defenderse solos.

“... [Hay un] sentido de abandono en muchos sentidos, desde el abandono familiar, [ya que] ellos [los niños] pasan la mayor parte del día solos en casa. El abandono del cuidado, del sentido de protección, de acompañamiento, que son fundamentales en el crecimiento del niño.” (Activista).

Uno de los entrevistados caracterizó estas colonias o barrios como ciudades dormitorio, o ciudades donde las personas que viven ahí sólo llegan a dormir. La ausencia de adultos durante el día crea toda clase de problemas, da la oportunidad a la criminalidad en un contexto donde no hay supervisión adulta o policiaca, lo que vuelve al barrio más inseguro para todos.

“Hay una cosa ahí muy cabrona de abandono de viviendas. Pura vivienda que es abandonada, y en menos de una semana ya está despedazada. Se roban el metal de los cables, la tubería, los inodoros, las ventanas, los marcos de las ventanas, o sea, queda la obra, con paredes y techos. Y

hay gente que monta guardia en la casa, para que nunca se queda sola la casa.” (Activista).

Lo anterior pone aún más presión en los adultos que trabajan –ya que se esfuerzan mucho en cuidar a sus hijos– y los pone en apuros: ¿Deben dejar de ir a trabajar para cuidar a sus niños y atrasarse en el pago de la hipoteca? ¿O sigues yendo a la maquila con la esperanza de que tus niños no se metan en problemas? Esto lleva a estrategias para el cuidados de los hijos extremas, como la que nos narra un entrevistado cuya casa es el espacio de protección:

“De las estrategias que utilizan las mamás para eliminar los peligros [que enfrentan]... sus hijos es encerrarlos. Los dejan bajo llave adentro de sus casas. ¡Eso es muy violento! O le dan un poco de dinero a una vecina para que más o menos vigilen.” (Activista).

Esta descripción es bastante característica del tipo de respuestas que dieron los actores en esta escala de interacción. No hablaron de lo físico en términos de las deficiencias materiales de la vivienda y el entorno, sino en términos del deterioro de las interacciones sociales. Un ejemplo es la distancia. Aquí no se la menciona en términos de costos, ni siquiera del tiempo per se, sino de calidad de vida:

“Dos horas dedicadas de ida, [más] dos horas dedicadas de regreso para ir y regresar de trabajar, más una jornada de diez a doce horas. Pues... ¡dónde está el pinche tiempo para vivir!” (Activista).

En esta escala, los entrevistados escasamente hacían una conexión entre los aspectos físicos o la falta de planeación urbana y la disfunción social que rodea su entorno:

“No hay casa de la cultura. No hay talleres de arte, [o] de lo que sea. O sea, no hay un gimnasio, Sí hay unas canchas, pero, pues, son uno de los espacios públicos donde todos pueden estar ahí. Pero tampoco hay quien entrene [a los niños] que haya un grupo de basquetbol de la colonia donde puedan ir [...]. A pesar de que no hay nada, hay Oxxos en cada esquina. Entonces, la alimentación a la que tenemos acceso [es inadecuada]. No

hay siquiera tienditas en a las que tengas una diversidad y una variedad [de alimentos]. En la tiendita está la maqueta. Todo empacado, ciertos proveedores de alimento”.

COMPLEJIDAD *VERSUS* SIMPLICIDAD: COMPARACIÓN ESCALAR

Para terminar esta sección, quiero comparar las narrativas de dos participantes, ya que éstas me permitirán mostrar como el fenómeno del abandono puede simplificarse a lo largo de las diferentes distancias. ¿Recuerdan el caso del empleado estatal?

“La dispersión y la calidad. Y no la calidad de la edificación, sino la calidad de los servicios con los que debe contar se debe a la calidad de vivienda en términos de volumen y tamaño de las casas, pero también de dotación de servicios. Y si no tengo escuela cerca, parque, transporte, eso es algo. La política de vivienda de hace 10 años fue hacer viviendas como locos. Hicimos casi 50 000 y 60 000 viviendas al año. En México, aparte se hizo dispersa, en México eso causó problemas para el transporte. Sin servicios y sin transporte... las viviendas se abandonaron.” (Empleado estatal).

Como se señaló, estas palabras son de un empleado del gobierno estatal que trabaja asuntos urbanos. Él describe la vivienda de manera muy lineal (figura 6), sugiriendo implícitamente que el remedio para el abandono de vivienda en el estado es bastante simple: reducir la dispersión y mejorar la calidad.

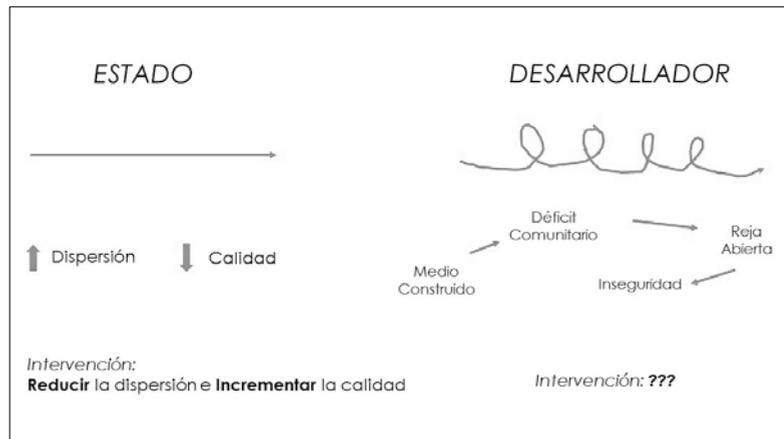
Compárese esta visión con de un actor que trabaja para un desarrollador, el cual, por su posición, se encuentra en una escala de acción intermedia. Dicho actor pasa tiempo en los desarrollos de vivienda, lo que considero le daba un *locus* de análisis más granular. Al preguntarle sobre los problemas en el barrio, él habla del caso de un desarrollo donde los derechohabientes querían colocar una reja en la entrada del área residencial, para proteger a sus familias:

“Otra cosa son las puertas. Pon tú que por acá viene la calle principal y luego empiezan a decir [los derechohabientes] “pues es que nosotros queremos cerrar y los que no den cuota ya no van a pasar”. Si unos cuan-

tos deciden cerrar la privada, está bien, pero no se le pueden negar el acceso a nadie que viva adentro aunque esta persona no quiera pagar por esa reja. También, si sucede algo, la policía no puede pasar, porque todo es propiedad privada, todo. [...] Imagínate si eres desarrollador ¿cómo haces que la gente te pague para mantener la reja? La gente está preocupada por comer, pero ahí están tus hijos.

En contraste con el empleado de gobierno estatal, quien describe el abandono de vivienda como un proceso de causa y efecto, el que trabaja para los desarrolladores describe el abandono como un proceso no lineal y en el cual intervienen muchos factores (figura 6). La desorganización provocada por la forma construida crea un problema de acción colectiva que imposibilita el manejo de una importante barrera física, lo que contribuye a incrementar los niveles de criminalidad. ¿Dónde están las intervenciones en la zona? ¿Debieron haber ocurrido durante el diseño urbano del condominio, o a la primera señal de disfunción comunal, o para reducir la criminalidad? Creo que las respuestas a estas interrogantes son particularmente claras.

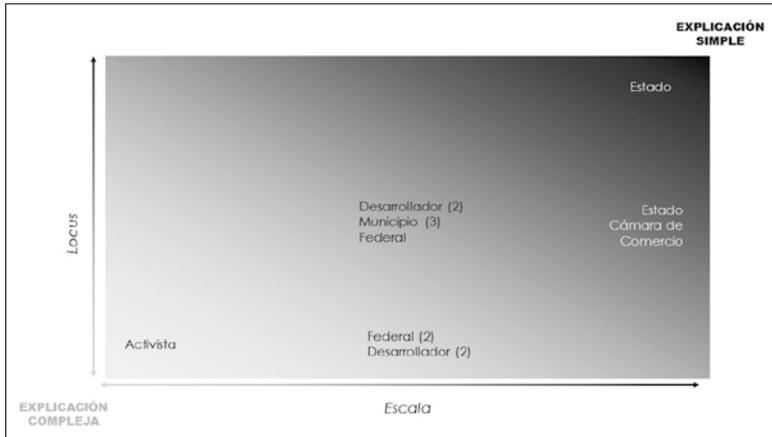
FIGURA 6. EXPLICACIONES SIMPLES (LEJANA-LEJANA) *VERSUS* EXPLICACIONES COMPLEJAS (INTERMEDIA-CERCANA)



Fuente: Elaboración propia.

Por supuesto, para el análisis descrito en la figura 3, se realizaron comparaciones entre otros actores. En el transcurso de siete semanas, se realizaron 29 entrevistas a profundidad en la ciudad de Tijuana, más de las cuales fueron analizadas para operacionalizar mi marco conceptual (descrito en la figura 3, el cual me permitió organizar coherentemente las narrativas de los actores.

FIGURA 7. MARCO INTERPRETATIVO *LOCUS*-ESCALA CON ENTREVISTAS



Fuente: Elaboración propia.

Además del análisis del discurso y la construcción de categorías teóricas, se realizó una evaluación cuantitativa para conocer la relación entre el abandono de vivienda y las variables físicas y sociales. Para complementar este análisis, decidí utilizar una herramienta que se usa frecuentemente en la academia y los circuitos de políticas públicas para respaldar la formulación de narrativas y puntos de vista dominantes. Hice modelajes estadísticos para evaluar algunas de las hipótesis formuladas por los entrevistados. Sin embargo, en lugar de realizar este análisis a escala macro lo hice desde el ámbito del barrio o la colonia, para identificar y calibrar la influencia de los factores físicos y contextuales en el abandono de vivienda.

COMBINACIÓN DE MÉTODOS: EL MODELAJE DE LA DISTANCIA MEDIANTE REGRESIÓN DE MÍNIMOS CUADRADOS²⁷

El análisis de los datos cualitativos me permitió elaborar una lista de explicaciones acerca de la vivienda abandonada, las cuales fueron resultado del análisis de los niveles cercano e intermedio de mi marco conceptual. En el cuadro 7 se presenta un resumen de los factores vinculados con el abandono de vivienda según el análisis cualitativo.

CUADRO 8. FACTORES QUE EXPLICAN EL ABANDONO DE VIVIENDA (DISTANCIA INTERMEDIA O CERCANA)

Intermedia o Cercana				
		Ausencia de:		Presencia de:
Explicaciones sociales	Familiares	Inversión propietaria	Aburrimiento	Coerción por INFONAVIT
	Seguridad*	Economía	Migración	Pobreza*
	Oportunidades	Educación	Crecimiento demográfico	Segregación social*
	Demanda			
	Cultura Comunitaria*			
Explicaciones físicas	Comercio	Regulación municipal*	Homogeneidad*	
	Empleo*	Regulación INFONAVIT*	Distancia*	
	Escuelas	Tamaño de la vivienda*	Conducta de los desarrolladores*	
	Policía	Centros comunitarios*	Vandalismo	
	Infraestructura*	Espacios públicos*		
	Servicios de salud*			
	Consistencia/planeación*			
	Calidad de la vivienda*			

*Ésta explicación se planteó más de una vez.

Fuente: Elaboración propia.

²⁷ En la versión defendida de esta tesis, en la descripción textual de la regresión MCO están invertidos los valores de los coeficientes. Aunque esta inversión no afecta la conclusión final del documento, en esta versión se corrigieron. En el cuadro y la gráfica los valores no se afectaron.

El objetivo del análisis cuantitativo fue describir la relación entre el abandono de vivienda y las variables físicas y sociales. Para el análisis de esta asociación se utilizó información del Censo de Población y Vivienda 2010 y se incluyeron las variables descritas anteriormente en el cuadro 5.

Primero, se calculó el coeficiente de correlación de Pearson para medir la colinealidad entre las variables independientes, así como su relación con la variable dependiente. Como se puede observar en el cuadro 8, cuatro de las 23 variables incluidas en el análisis no fueron estadísticamente significativas: el promedio de habitantes por habitación, el porcentaje de viviendas habitadas con electricidad y agua, el precio promedio de la vivienda financiada por el gobierno y la iluminación pública. La correlación positiva más elevada que se observó fue la proporción de la población residente de otros estados en 2005, la distancia de los centros de servicios y la proporción de población casada. Las correlaciones negativas, respecto a las viviendas abandonadas, se hallaron en la proporción de la población de 65 años o mayor, la proporción de desempleados y el promedio de disponibilidad de banquetas.

Para examinar la relación entre viviendas desocupadas y las anteriores variables se creó un modelo multilineal. La selección de los modelos se realizó usando la función de regresión lineal paso a paso (*stepwise*). Debido a que algunos indicadores eran colineales se definieron varios modelos tomando en consideración la literatura y los datos derivados del trabajo de campo cualitativo. Con base en este criterio se excluyeron siete variables del análisis: la proporción de población nacida en otra entidad, las viviendas financiadas por el gobierno (ordinales), el precio promedio de las viviendas financiadas por el gobierno dentro del AGEB, promedio del área de superficie construida de viviendas financiadas por el gobierno dentro del AGEB, el tipo de vivienda financiada por el gobierno dentro del AGEB, la distancia respecto de los centros comerciales y la distancia respecto de los centros de servicio.

CUADRO 9. CORRELACIÓN BIVARIADA (PEARSON'S R) ENTRE LAS VARIABLES INDEPENDIENTES Y LA VIVIENDA DESHABITADA

	Variables	Proporción de viviendas particulares deshabitadas
Social	Grado promedio de escolaridad	.215**
	Porcentaje de población desocupada	-.239**
	Porcentaje de VPH que disponen de internet	-.105*
	Porcentaje de población de 65 años y más	-.217**
	Porcentaje de población casada o unida de 12 años y más	.488**
	Porcentaje de hogares censales con jefatura femenina	-.135**
	Porcentaje de la población de 3 a 14 años que no asiste a la escuela	.254**
	Proporción de la población nacida en otra entidad	.221**
	Proporción de la población residente en otra entidad en 2005	.577**
	Promedio de ocupantes por cuarto en viviendas particulares habitadas	-.050
Físicos	Porcentaje de VPH que disponen de luz eléctrica, agua entubada de la red pública y drenaje	.050
	Porcentaje de población derechohabiente del IMSS	.368**
	Porcentaje de vivienda financiada por el gobierno en el AGEB	.347**
	Presencia de vivienda financiada por el gobierno (ordinal)	.223**
	Precio promedio de vivienda financiada por el gobierno dentro del AGEB	.074
	Superficie construída media de vivienda financiada por el gobierno	.108*
	Tipo de vivienda financiada por el gobierno dentro del AGEB	.190**
	Disponibilidad promedio de banquetas	-.258**
	Disponibilidad promedio de alumbrado público	-.036
	Disponibilidad promedio de transporte público	-.106*
	Distancia a centros de servicio	.417**
	Distancia a centros comerciales	.337**
Distancia a centros comerciales, de servicio y de gobierno	.415**	

Nota: *p < 0.05; **p < 0.01.

Fuente: Elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda (CPV) 2010, el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) 2014 y el Registro Único de Vivienda (RUV) 2006-2014.

El modelo resultante incluyó el porcentaje de viviendas desocupadas como variable dependiente y otras siete variables independientes: la propor-

ción de población residente en otra entidad en 2005, la proporción de población casada de 12 años o más, el porcentaje promedio de ocupantes por cuarto en las viviendas particulares habitadas, la distancia respecto de los centros comerciales, oficinas de servicios y de gobierno, el porcentaje de viviendas particulares habitadas que disponen de internet, el grado promedio de escolaridad, y el porcentaje de población de 3 a 14 años que no asiste a la escuela.

CUADRO 10. MODELO DE REGRESIÓN PASO A PASO (STEPWISE) RELATIVO AL PORCENTAJE DE VIVIENDAS DESHABITADAS EN TIJUANA, BC (2010)

Variables independientes	Coefficientes no estandarizados	Coefficientes estandarizados (Beta)	Sig.
Proporción de la población residente en otra entidad en 2005	0.74314	0.24658	.000
Porcentaje de población casada o unida de 12 años y más	0.46602	0.11993	.001
Promedio de ocupantes por cuarto en viviendas particulares habitadas	-0.14131	-0.33392	.000
Distancia a centros comerciales, de servicio y de gobierno	0.00001	0.19103	.000
Porcentaje de viviendas particulares habitadas que disponen de internet	-0.39958	-0.76614	.000
Grado promedio de escolaridad	0.04778	0.75056	.000
Porcentaje de la población de 3 a 14 años que no asiste a la escuela	0.22825	0.11372	.026
N			539
R ² Ajustada			.562
R ²			.567

Fuente: Elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda (CPV) 2010, el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) 2014 y el Registro Único de Vivienda (RUV) 2006-2014.

Todos estos coeficientes fueron estadísticamente significativos en el nivel de 0.05. El modelo explicaba 56% de la variación (R²). Los coeficientes se estandarizaron para hacer posible una interpretación más intuitiva de los resultados. Usando los valores beta, la

variable con mayor efecto sobre la desocupación de vivienda fue el porcentaje de viviendas particulares con internet (-0.76), seguida del nivel promedio de escolaridad (0.75) y después la medida de hacinamiento utilizada en el censo. Cinco variables mostraron una relación positiva con la desocupación de vivienda, mientras que sólo dos mostraron una relación negativa.

La desocupación de vivienda estuvo asociada positivamente con la proporción de población residente en otros estados. Por cada unidad de incremento en la proporción de recién llegados con un aumento de 0.25 en la proporción de vivienda desocupada. Estos resultados son congruentes con la hipótesis propuesta por Sánchez y Salazar y reafirman los hallazgos de Monkkonen en 2012.

Las tasas de matrimonio se incluyeron en el análisis debido a la posible ausencia de cuidadores, la desintegración familiar, así como la presencia elevada de madres solteras en los barrios con alta desocupación. Sorprendentemente, el porcentaje de población casada mostró un efecto positivo en el aumento de la desocupación de vivienda, ya que por cada unidad de crecimiento de dichas tasas se observó un incremento de 0.12 en la proporción de vivienda desocupada. Este resultado fue inesperado por la suposición de que el matrimonio era señal de estabilidad residencial. Los resultados no corroboran esta hipótesis.

El promedio de ocupantes por habitación mostró una relación negativa respecto a la desocupación de vivienda. Esto también fue inesperado. El discurso predominante identifica el hacinamiento como fuerza impulsora de la desocupación de vivienda. La regresión no corroboró esta afirmación. De hecho, el modelo muestra que por cada unidad de incremento en el número promedio de personas por habitación se observa una reducción de 0.33 en la proporción de vivienda desocupada.

De manera similar, el discurso convencional identifica la distancia respecto a los centros de abasto de alimento, servicios y de gobierno como un factor importante para la desocupación de vivienda. Los datos indican una relación positiva, ya que por cada au-

mento de distancia (kilómetros) entre la vivienda y dichos centros se observa un aumento en la desocupación de vivienda, aunque el efecto es menos intuitivo que el de otras mediciones. La distribución beta nos ofrece una interpretación más legible de las unidades en que las variables son distintas: cada kilómetro de aumento en la distancia va aunado a un aumento de 0.19 en la desocupación de vivienda.

El porcentaje de viviendas particulares habitadas que disponen de internet se usó como una variable sustitutiva para el estatus socioeconómico. Como se esperaba, esta relación fue negativa respecto a la desocupación de vivienda, ya que un incremento en la proporción de los hogares con internet mostró un decremento 0.77 puntos en la desocupación de vivienda.

En el análisis se concluyó una medida de educación para responder a la hipótesis de que la falta de ésta era una característica impulsora en los barrios con alta desocupación. Se halló una relación entre el nivel educativo promedio y la desocupación, pero fue opuesta a lo que se esperaba. Entre mayores son los niveles de educación, mayor es la desocupación. De nuevo, la diferencia en unidades hace menos clara la comparación, pero los valores beta muestran que por cada aumento en el nivel escolar se observa un aumento de 0.75 unidades en la proporción de desocupación de viviendas (cuadro 4).

El modelo estadístico sugiere que los factores sociales están más con el abandono de vivienda que los factores físicos. En línea con el discurso convencional y con base en el trabajo cualitativo, nosotros suponíamos que, por ejemplo, los factores físicos estarían más ligados a la desocupación de viviendas que la distancia. Al construir un modelo de regresión MCO con los factores físicos, éstos no fueron estadísticamente significativos (cuadro 5).

INTERPRETACIÓN

Entonces, ¿qué significan estas cifras? ¿Qué nos dicen sobre las causas del abandono en Tijuana? Aunque con los resultados no es posible establecer relaciones de causalidad para la asociación entre factores sociales y físicos y el abandono de vivienda en Tijuana,

CUADRO 11. MODELO DE REGRESIÓN MCO RELATIVO AL PORCENTAJE DE VIVIENDAS EN TIJUANA, BC, DESHABITADAS (2010)

Variables independientes	Coefficientes no estandarizados	Coefficientes estandarizados (Beta)	Sig.
Proporción de la población residente en otra entidad en 2005	0.75744	0.25133	.000
Porcentaje de población casada o unida de 12 años y más	0.40400	0.10397	.010
Promedio de ocupantes por cuarto en viviendas particulares habitadas	-0.16741	-0.39558	.000
Distancia a centros comerciales, de servicio y de gobierno	0.00001	0.20221	.000
Porcentaje de viviendas particulares habitadas que disponen de internet	-0.42013	-0.80555	.000
Grado promedio de escolaridad	0.05179	0.81358	.000
Porcentaje de población de 65 años y más	-0.41108	-0.10802	.020
Porcentaje de la población de 3 a 14 años que no asiste a la escuela	0.27622	0.13762	.008
Porcentaje de población derechohabiente del IMSS	-0.06989	-0.08683	.034
Porcentaje de vivienda financiada por el gobierno en el AGEB	-0.00195	-0.00347	.916
Porcentaje de población desocupada	0.18226	0.03815	.291
N			539
R ² Ajustada			.566
R ²			.575

Fuente: Elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda (CPV) 2010, el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) 2014 y el Registro Único de Vivienda (RUV) 2006-2014.

los resultados me permiten concluir lo siguiente: primero, hay limitaciones en los datos censales, particularmente, en la definición de indicadores clave como el abandono y la desocupación que, si no

se basan en una hipótesis sólida relacionada con el contexto, pueden llevar a una simplificación excesiva del fenómeno del abandono. En el caso de nuestra pregunta de investigación, los métodos cuantitativos resultan insuficientes para capturar el rango de los procesos que conducen al abandono de vivienda, por lo que el uso de métodos mixtos permitió tener un panorama más amplio del fenómeno.

Más importante aún es el modelaje estadístico a escala de los barrios o colonias, el cual muestra que los agentes municipales y locales no están equivocados en sus evaluaciones del problema. Los factores localizados y los procesos impulsados por el lugar ciertamente influyen en el abandono de vivienda en la ciudad. Muchas de las variables que identificaron los actores locales evidencian alguna asociación con la desocupación. Los rasgos de la población, incluyendo el porcentaje de la población no local, el estatus socioeconómico y el educativo mostraron asociaciones importantes. Otras variables, como el porcentaje de matrimonios y el hacinamiento, fueron en sentido contrario al esperado. Aunque tendría que hacerse más trabajo de campo para desarrollar una hipótesis amplia sobre la direccionalidad de las asociaciones (por ejemplo, ¿por qué la desocupación tiene una relación positiva con las tasas de matrimonio? ¿Es porque las personas casadas tienden a asentarse en barrios con alta desocupación, o porque las personas casadas permanecen en estos barrios en mayor cantidad?) Lo que resulta claro es que éste no es un problema totalmente social ni solamente físico. El abandono es un fenómeno social y físico complejo. En la siguiente sección se discutirán las implicaciones de esta observación, en particular para las políticas públicas.

DISCUSIÓN: POSICIONALIDAD Y SIMPLIFICACIONES EN LA EVALUACIÓN DEL PROBLEMA

Estos resultados sugieren tres conclusiones generales: en primer lugar, que en la evaluación y el diseño de los programas deberían considerarse cuidadosamente como el *locus* del análisis (el grado de interacción personal que el actor tiene con derechohabientes) y la escala de acción (la escala territorial en que se desenvuelve el actor), ya que la distancia afecta las explicaciones de los agentes sobre el abandono de vivienda. En segundo lugar, los Onavis deberían definir los problemas localmente, pues así se promovería la funcionalidad e incorporación de múltiples perspectivas en el desarrollo de políticas públicas. Por último, en su forma más abstracta, se reafirma el valor de realizar estudios con métodos mixtos, no sólo por la fuerza que la triangulación de métodos cualitativos y cuantitativos aporta a la representación adecuada de un fenómeno, sino también por las posibilidades que aporta cada metodología para estudiar distintas escalas espaciales de análisis.

La primera conclusión, que es una observación más bien teórica epistemológica, conlleva implicaciones para quienes estamos involucrados en el análisis de las políticas en general y de las políticas de vivienda en particular. Nos advierte que consideremos con mayor seriedad cómo el *locus* de análisis y la escala de acción, que tienen a su

disposición los actores (por ejemplo, agentes municipales o federales) –conjuntamente constituyendo la distancia, ya sea institucional o práctica, de un problema– pueden afectar la manera en que los legisladores, profesionales e investigadores entienden los problemas y trazan las soluciones. Como muestran los resultados, los actores de diferentes escalas ofrecen explicaciones muy contrastantes de lo que conduce al abandono de vivienda en Tijuana. En un extremo, los actores describieron el abandono de vivienda en términos demasiado generales, con base en las deficiencias físicas, el retraso cultural o la caída de la demanda a raíz de la recesión económica. En el otro extremo, la tendencia era subrayar los procesos sociales y culturales del abandono. A diferencia de los procesos de abandono explicados mediante un lente de mayor escala, éstos no eran considerados como procesos discretos que no interactúan entre sí. Para los actores que observan el fenómeno a menor escala, el medio construido representa un factor importante en la vida del barrio o la colonia, lo que en algunos casos crearía condiciones invivibles. Hablan de lo físico como si fuese el escenario de una obra de teatro –paisajes siempre presentes ante el desenvolvimiento de las experiencias cotidianas de los habitantes–. En ocasiones este escenario se vuelve parte importante de la vida diaria, al crear impedimentos reales alrededor de los cuales el drama se ve obligado a desarrollarse. En otras ocasiones es un factor secundario, un simple telón de fondo para las complicadas negociaciones entre familias, vecinos y agentes municipales.

La cruda diferencia entre las evaluaciones de las causas del abandono –desde tratar el abandono de vivienda como una ecuación lineal con algunas variables desconocidas en la escala superior, hasta describirlo como la confluencia de muchos factores que, juntos, intervienen para crear un sistema disfuncional– se asemeja notablemente al proceso de simplificación del estado, planteado de manera convincente en las obras de James C. Scott.

La simplificación del Estado describe la forma de crear y manipular el conocimiento por parte de las grandes instituciones que buscan de intereses estrechamente definidos. Según Scott, este tipo de

simplificación es común en muchas organizaciones grandes, pero destaca en las acciones del Estado (Scott, 1995, 1998). Sin embargo, lejos de ser simplificaciones pasivas que se traducen en información descifrada con facilidad por los agentes estatales, Scott argumenta que el acto mismo de simplificación trae como resultado la manipulación del mundo real, que a la larga lo hace más fácil de medir, de manipular aún más y, a fin de cuentas, de controlar. Usa la metáfora de la cocina para expresar cómo cree que esto ocurre. Puesto que los administradores y los burócratas tienen poco interés en ofrecer una imagen detallada del mundo, y las realidades sociales y naturales son demasiado complicadas para consumirse crudas, el Estado pasa por un proceso de abstracción que “cocina” los hechos para darles una forma “digerible” para el Estado.

Para ilustrar este punto, Scott se basa en una parábola particularmente memorable de la silvicultura científica, una sub disciplina del cameralismo que buscaba reducir el manejo gubernamental a una serie de principios científicos, en este caso relativos a la administración de los bosques. Describe cómo la aplicación de estas técnicas de manejo –mediadas por el interés de los monarcas en contar con un indicador confiable del rendimiento de los ingresos madereros– terminó por transformar fundamentalmente el bosque para que reflejara ese número. Así lo describe Scott:

“Con esta finalidad se despejó la maleza, se redujo la cantidad de especies (con frecuencia al monocultivo), la siembra se realizó simultáneamente y en filas derechas en grandes tramos. [...] Una tendencia a la regimentación en el sentido estricto de la palabra. Los árboles del bosque eran acomodados en filas estrechas, por así decirlo, para ser medidos, contados, derribados y reemplazados por nuevas hileras de concriptos semejantes. En el límite, no era necesario ver el bosque en sí; podía ser leído con exactitud desde los cuadros y mapas en la oficina del silvicultor.” (Scott, 1995) [N de la T: Traducido directamente del inglés].

Hay una clara analogía entre esta situación y la vivienda mexicana, especialmente en la producción de vivienda social. Aquí, la

casa es a la vivienda financiada por el gobierno lo que el normalbaum (árbol estandarizado) es para el bosque. El gobierno creó una métrica para cuantificar con facilidad su éxito en el mercado de vivienda, pero al hacerlo despojaron a las casas de componentes clave para sus funciones centrales, las del hogar.

Vale la pena señalar que esta métrica en exceso simplificada en un inicio servía a los intereses de todos; hay un fuerte argumento que en la política de vivienda el Estado mexicano vio una oportunidad de matar tres pájaros de un tiro: crecer la economía, ofrecer una nueva prestación social y apuntalar al sector privado. A los desarrolladores se les dio licencia cabal para construir y al mismo tiempo hacerse de ganancias considerables. Los derechohabientes, muchos de los cuales ya habían vivido en condiciones de hacinamiento y en viviendas construidas con materiales precarios, podrían cumplir el sueño largamente anhelado de hacerse propietarios, y el gobierno estimularía la economía mientras impulsaba una ambiciosa agenda de prestaciones sociales. ¿Qué podía salir mal?

El grado de simplificación estatal resulta aparente en algunas de las afirmaciones de los desarrolladores y los funcionarios del gobierno, quienes en ocasiones hablaron de manera explícita de las racionalizaciones subyacentes que impulsaron sus acciones. Sus aseveraciones también subrayaron que el Estado no era el único propenso a usar una sola métrica para interpretar el éxito; el sector privado, que evaluaba el mercado, y las gigantescas promotoras de la vivienda, que alimentaron el frenesí, mostraron la misma tendencia:

“GEO, URBI, HOMEX, todos jugaban el mismo juego, de las mismas reglas. Las empresas valían por la cantidad de casas que construían, no por la cantidad de casas que vendían, pues cuando les cambiaron las reglas, trocó [...] Entonces la ambición siempre gana, ése es el problema, ésas eran las reglas. Así lo dijo una vez un director, dijo: ‘en el momento que me llevaron con Dios, me encontré al vato de GEO y al de HOMEX sentados juntos. No es como que yo estaba haciendo otras cosas, pues todos estábamos jugando el mismo juego.’”

Esta simplificación de los problemas también podía observarse cuando se hablaba de las presiones por parte del gobierno central a las oficinas locales de gobierno, durante el apogeo del boom de la vivienda:

“A ti, Baja California te tocan tantos créditos, a Chiapas, tantos. ¿Qué andan haciendo pa’ colocar?, ¿qué haces? ¡Ferias! ¡Vete a la maquila! ¡Ofrece y además pon logo [del instituto] y vende!”

Sin embargo, al comenzar a hacerse evidentes las contradicciones internas de esta métrica; al rehusarse las complejidades del ecosistema de la vivienda a ser simplificadas en una sola unidad de medida, el consenso empezó a deteriorarse y las limitaciones de esta métrica en particular comenzaron a hacerse totalmente aparentes. Quedó claro que la idea de la vivienda como unidad discreta privilegiaba la lógica de mercado de los desarrolladores de vivienda, a expensas de los derechohabientes, quienes consideraban —y desde luego aún consideran— la casa como un ancla clave para la colonia o el barrio. Consideremos esta cita de un empleado del INFONAVIT al hablar sobre los cambios que han caracterizado al instituto durante los últimos años:

“El objetivo del INFONAVIT en otros momentos se enteró cuantitativamente, en el déficit de la vivienda, y creo que en los últimos 10, 12 años el INFONAVIT fue muy exitoso en colocar créditos [...] El problema es que, bueno, la colocación de créditos en esta nueva realidad no puede ser, [...] como solía ser. Sí tenemos métodos para avanzar en esa colocación, sí tenemos que seguir ofreciendo créditos a la vivienda nueva, sí nos interesa que se siga produciendo vivienda. Pero no a cualquier costo.”

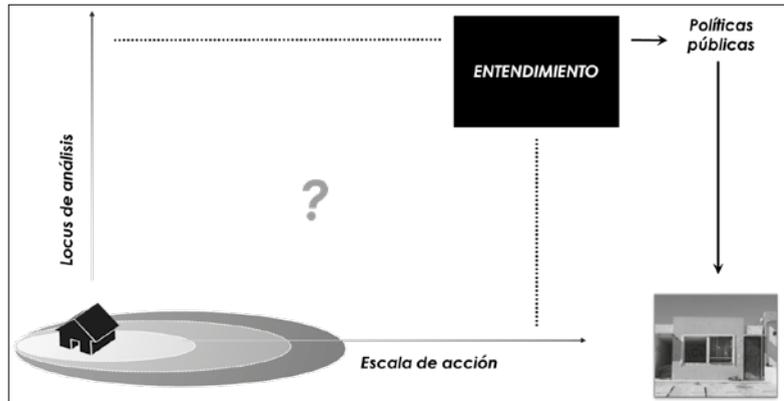
En retrospectiva, podría parecer obvio que es una mala idea reducir la complejidad del ecosistema de vivienda a fórmulas y métricas, e ignorar por completo los componentes que dan como resultado un hogar exitoso, como el tejido comunitario, el apego simbólico y los cambios en la estructura de la familia. Esta omisión ha desempe-

ñado un papel determinante en los malos resultados que ha dado el instituto en los últimos años en cuanto a vivienda.

No obstante, el defecto fatal en la política de vivienda en México no es algo insólito en el panteón de las acciones para el desarrollo social. La política federal de vivienda se formuló como una iniciativa de oferta de servicios en que una burocracia weberiana prototípica elaboró una solución técnica para un problema dado. Esta práctica se ha replicado una y otra vez por todo el mundo. En esencia, la oferta de vivienda es un ejemplo perfecto de lo que Pritchett y Woolcock llaman servicios discrecionales con uso intensivo de transacciones, políticas que “encarnan intrínsecamente la tensión entre dos objetivos deseables para los servicios públicos que sean ‘tecnocráticamente correctos’ y que respondan a las necesidades a nivel local” (Pritchett y Woolcock, 2004). En el caso de México, el péndulo osciló demasiado hacia la tecnocracia a expensas de dar respuesta a las necesidades de las personas. Esto de ninguna manera sugiere que la política de vivienda deba regresar a la manera anterior de hacer las cosas, sino que hay un recubrimiento de verdad, un propósito, en la “irracionalidad racional” del Estado, descrita por Perlo Cohen en las políticas de vivienda anteriores. Ahí está el valor de examinar las distintas iteraciones de este concepto perdurable; ello nos empuja a pensar sobre nuestro contexto y a visualizar cómo recuperar lo positivo de las versiones anteriores de las políticas de vivienda de interés social en México.

En la situación actual, la predisposición de las agencias de la Ciudad de México a lanzar hipótesis sobre las causas del abandono, desde una perspectiva sobre todo cuantitativa a escala macro, no ha permitido a los funcionarios del gobierno ni a la academia proporcionar un diagnóstico completo del fenómeno del abandono de vivienda, y tampoco ha podido evitar los peores excesos de la simplificación estatal. Desafortunadamente, esto ha derivado en recomendaciones y evaluaciones políticas que muestran no sólo una disposición cuantitativa inherente, sino también una tendencia escalar.

FIGURA 8. EL ENTENDIMIENTO DEL ABANDONO HOY



Fuente: Elaboración propia.

Además, en la presente tesis hay hallazgos complementarios que se basan en llamados recientes que piden tratar la casa como más que un simple “objeto”, y en vez de ello comenzar a concebirla como un “sujeto”. Diane Davis describe el *statu quo* epistemológico que rige dentro del gobierno:

“La mayoría ha sido entrenada para considerar las casas como objetos, refugios que protegen contra los elementos; una tipología de la vivienda que minimiza los costos de construcción y maximiza la facilidad de uso; o una forma de construcción cuya materialidad encarna la confluencia entre la disponibilidad de recursos, el ingenio en el diseño, los deseos de los consumidores y las dinámicas del mercado. Sin embargo, algunos de los experimentos de vivienda más inspirados, tanto en el pasado como en el presente, los produjeron aquellos que conciben la casa como un sujeto: concebida como una construcción material capaz de propiciar nuevos acuerdos sociales, de producir geografías alternativas del espacio y de transformar paisajes urbanos de maneras que se cree un urbanismo más vibrante y, por lo tanto, nuevas posibilidades para la creación de un valor urbano.” (Davis, 2015).²⁹

²⁹ Traducido directamente del inglés.

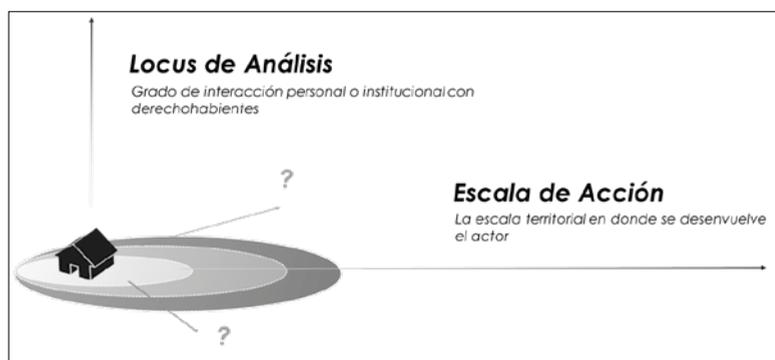
Davis argumenta a favor de una reconfiguración epistemológica, que exige alejarse de los confines territoriales de la unidad de vivienda para ir hacia una concepción más amplia de la casa como catalizadora del valor urbano. Mi análisis, además de apoyar este cambio cognitivo crucial, sostiene que el tema de la vivienda debe tratarse tomando en cuenta varios *locus* de análisis, lo que permitirá a los distintos “sujetos” de la vivienda —definiciones que difieren de manera importante dependiendo del posicionamiento institucional y escalar de los actores— tener consideración igualitaria en las iniciativas e intervenciones políticas. Mi argumento es que al cambiar la escala del problema-definición, los grupos de interés serían más capaces de crear políticas que consideren la vivienda como parte integral de un tejido urbano saludable, lo que además daría como resultado viviendas apropiadas para su contexto.

El INFONAVIT ha comenzando a mostrarse abierto a alterar la escala de intervención y diseñar programas que respondan mejor a los problemas de pequeña escala, por ejemplo Pintemos México un programa para el barrio o la colonia que busca apoyar la rehabilitación mediante murales y arte (INFONAVIT, 2016); Arrendavit programa piloto que permite usar créditos del INFONAVIT para el mercado de arrendamiento (OCDE, 2015); y la Fundación Hogares organización sin fines de lucro que trabaja para mejorar la calidad de vida y las condiciones sociales mediante la intervención comunitaria (Schoen, 2016).

Se trata de iniciativas relativamente exitosas que muestran que el INFONAVIT está consciente de que en el pasado sus programas operaban a una escala demasiado grande, por lo que están intentando adaptarse en este sentido. Por supuesto, estos esfuerzos no deben abandonarse y es importante usarlos como base para el futuro, pero siguen siendo insuficientes por sí mismos. Aunque el principal propósito de este documento es argumentar a favor de la incorporación del concepto de “distancia” al pensamiento y la investigación de políticas públicas dominantes, quiero aclarar que no pretendo sugerir

que los cambios dialécticos sólo deban ocurrir en los ejes de la escala de acción y el *locus* de análisis. Mi modelo no descarta otras dimensiones igual de importantes para la creación de conocimientos –es sólo una de muchas que puede haber–. Para que sea realmente holística la construcción de viviendas que promuevan un valor urbano por parte de los Onavis, éstos no sólo deberán usar mi concepto analítico de la “distancia” en su acercamiento a los problemas, sino que además deberán incorporar distintas dimensiones cuyo desarrollo vaya más allá del ámbito de esta tesis.

FIGURA 9. OTRAS POSIBLES DIMENSIONES DE NUESTRO ENTENDIMIENTO DEL ABANDONO



Fuente: elaboración propia.

Ésta es la debilidad de los programas que acabo de mencionar. Aunque los objetivos por lograr son loables y productivos, desafortunadamente reflejan las preferencias disciplinarias de un grupo pequeño y selecto de personas, en este caso, la experiencia de planificadores urbanos, diseñadores urbanos y arquitectos. Adaptando un poco la metáfora de Charles Lindblom, los programas nuevos no representan una mejoría a un aparato estatal que usa “puros pulgares y sin dedos”, es decir, un Estado incapaz de actuar con sutileza.

Más bien, representan la inserción de más “pulgares” ásperos al panorama de la vivienda, los pulgares de los planificadores urbanos, diseñadores urbanos y arquitectos, que aportan sus puntos de vista y

formas de “cocinar” los distintos problemas. Nuestros conocimientos particulares son valiosos y ciertamente necesarios en algunas situaciones, pero nunca podrán reemplazar los “dedos” de las políticas públicas, que se encuentran en las experiencias, los conocimientos de base y las necesidades reales de las personas que viven todos los días en los hogares financiados por el gobierno.

Hasta cierto punto, las simplificaciones del Estado son inevitables. No es, ni debería ser, la labor de los Onavis capturar y comprender cada aspecto del problema de la vivienda. No sólo resultaría en exceso laborioso, sino potencialmente improductivo para lograr la misión de ofrecer vivienda digna para los trabajadores y los pobres de México. Sin embargo, cualquier nuevo enfoque político deberá incluir en su ADN el reconocimiento de que el INFONAVIT no podrá representar los intereses de todos, de tal modo que la diversidad de perspectivas se amplíe (disciplinarias, escalares, sectoriales, etcétera). De esta forma protegería del monopolio de las directrices políticas por parte de un solo grupo de actores o un objetivo particular, que hasta el momento han sido los intereses de los desarrolladores y las prioridades del crecimiento económico.

Una manera de comenzar a hacer esto sería permitir que el INFONAVIT desista de su papel de liderazgo en la definición del problema de vivienda, y que comience a asumir la función de facilitador de voces múltiples en diferentes escalas, con distintas conexiones con el problema, para que se discutan cabalmente las rutas potenciales para una colonia, municipio o ciudad determinados. Esto ayudaría a sobrepasar las válidas preocupaciones sobre la facilitación financiera de la tercera traducción de la política de vivienda en México, discutida en el capítulo 2, y así se iniciaría un avance hacia una cuarta traducción de la política de vivienda. Para hacer una variación sobre el argumento de Davis, los Onavis, y en especial el INFONAVIT, deberían reinventarse como facilitadores de la creación de valor urbano, pasando de la mera facilitación de vivienda a la facilitación de un buen urbanismo.

Seguramente habrá críticas contra este cambio fundamental. Uno podría preguntar: ¿un enfoque así no estaría demasiado localizado? ¿Aumentarían los costos de producción de vivienda a tal grado que se verían afectadas las economías de escala, necesarias para que la vivienda para todos los trabajadores mexicanos sea fiscalmente viable? ¿No sería esto equivalente a darse por vencido demasiado pronto ante el ideal de la “vivienda digna” para todos los trabajadores mexicanos? La cuestión está bien planteada. Cuando se les pregunta acerca de las fallas en la política de vivienda en México, los funcionarios del INFONAVIT se apresuran a responder que la facilitación financiera no fracasó. El instituto tuvo gran éxito en producir casas, que es lo que se le pidió que hiciera. Aunque podría considerarse esta respuesta como mera logomaquia, cuya intención es desviar la responsabilidad por la situación de vivienda en la nación, hay cierto grado de verdad en dicha afirmación. Durante los últimos 20 años, el INFONAVIT ha tenido un gran éxito en la producción de objetos que parecen casas, si bien con graves defectos en cuanto a la calidad. En esencia, al estandarizar, taylorizar³⁰ y producir viviendas en masa, el INFONAVIT resolvió el problema de escala que había enfrentado la vivienda en décadas anteriores.

La oferta de vivienda vive inherentemente las tensiones naturales de lo que Michael Woolcock llama “las múltiples esquizofrenias” del desarrollo internacional, en específico que “lo pequeño es y no es bello” a la vez, y que “todos y nadie creen en la modernización” (Pritchett, Woolcock y Andrews, 2013; Woolcock, 2015). La entrega de vivienda está atrapada entre el deseo de hacer algo que responda a lo local y el deseo de lograr un cambio sistemático. Estas tensiones pueden volverse paralizantes, genuinos clichés³¹ que

³⁰ Taylorizar es hacer un proceso más eficiente mediante la división de una tarea productiva en segmentos simples y discretos. El nombre se deriva de Fraderick Winslow Taylor, un ingeniero industrial norteamericano.

³¹ “Un modelo único para todos’ no significa que ‘cualquier cosa le cabe a cualquier cosa’ o que ‘todo se vale’; si no hay pautas respecto a qué cabe dónde, es mera perogrullada.” (Pritchett y Woolcock, 2004).

Pritchett y Woolcock fustigan por ser conducentes a la inacción, así como a iniciativas de desarrollo sin sentido. Ellos argumentan a favor de una tercera vía, un modelo alternativo para la construcción de vivienda, que apunte a la capacidad productiva de la maquila de vivienda, mientras se da espacio a la flexibilidad e imprevisibilidad inevitables que conllevan las vidas de las personas. ¿Qué aspecto tendría esto?

Hay un creciente conjunto de obras que buscan hallar este equilibrio, es decir, que buscan concebir una ruta alternativa para el desarrollo, una que —como escribe Michael Woolcock— emplee la fuerza del desarrollo con “D” mayúscula (escala y cambio sistemático), junto con los beneficios de una con “d” minúscula (que responda a lo local y flexible) (Woolcock, 2015). Es una tradición basada en las observaciones de muchos grupos de académicos que han aludido a algunos principios generales de gobernanza, subrayando la necesidad de enfocarse en marcos para el gobierno que sean “suficientemente buenos” y no perfectos (Andrews, Pritchetty Woolcock, 2013; Woolcock, 2015).

Un grupo de profesores y profesionales de la Escuela de Gobierno John F. Kennedy, de la Universidad de Harvard, ha trabajado para articular estos principios en una estrategia coherente que responda a las observaciones de los académicos, así como a las frustraciones de los profesionales del desarrollo social. A esta respuesta la han llamado PDIA, Adaptación Iterativa Orientada a la Resolución de Problemas (por sus siglas en inglés, Problem-Driven Iterative Adaptation). En palabras de Michael Woolcock:

“Un rasgo clave de PDIA es su enfoque en la resolución de problemas, no en la venta de soluciones; es decir, no considera que el papel principal de la profesión del desarrollo sea identificar las soluciones en las ‘mejores prácticas’ universales para los problemas comunes (aunque, sin duda, en sectores claramente técnicos, como el de la ingeniería, algunos de éstos existen) y promoviéndolas como ‘la respuesta’ —la respuesta más eficiente y efectiva, confirmada por ‘expertos’— sino, más bien, trabajar para crear soluciones específicas para el contexto (las que se adecuen

mejor) para problemas específicos del contexto, cuya naturaleza precisa a menudo no resulta obvia, especialmente para las personas ajenas.” (Woolcock, 2015).³²

Además, hay otro conjunto de trabajos especializados que comienzan a argumentar a favor del estudio de los resultados positivos como una prioridad de investigación justificable y robusta (Grindle, 2004; Hirschman, 1992; Pascale, 2010; Sanyal, 2007). Esta forma de aprendizaje es más congruente con la manera en que los seres humanos tradicionalmente hacen descubrimientos o mejoras: documentando y reaccionando al estado de “excepción observable” (Pascale, 2010).

Estas dos series de estudios comparten la idea de que un ingrediente crucial para alcanzar el desarrollo es la definición de los problemas; esencialmente, la idea de que el mero acto de formular preguntas para las políticas puede afectar la efectividad de las iniciativas, porque éstas establecen suposiciones en el papel y definen *a priori* las metas de las políticas. Estas bibliografías sostienen que el realineamiento de la investigación con la exploración de resultados positivos nos alejará de seguir buscando el porqué del fracaso de las políticas —un objetivo a menudo infructuoso e improductivo— y, en lugar de ello, permitirá responder una pregunta más útil: ¿cómo es que algo fracasa o triunfa? De un modo aún más práctico, Andrews *et al.* argumentan que “enfocarse en los problemas prevalecientes es la manera más directa de rectificar el prejuicio de las formas externamente prescritas hacia las necesidades internas de funcionalidad; garantiza que los problemas se definan a nivel local en lugar de determinarse desde el exterior, y pone la responsabilidad en el desempeño y no en el cumplimiento” (Andrews *et al.*, 2013).

Considero que centrar la atención en la definición de los problemas es una manera de comenzar a visualizar la transición de los

³² Traducido directamente del inglés.

Onavis a la facilitación de buen urbanismo. Al comenzar con algo tan concreto como la definición de un problema, los agentes tienen un incentivo para involucrarse activamente, de modo que sus intereses se vean representados durante el proceso de formulación. Además, si la definición de un problema es correcta, e involucra a una multiplicidad de actores, y yo agregaría, una multiplicidad de “distancias”, la acción programática puede actuar como una poderosa fuerza conciliadora que, al basarse en una sensación generalizada de legitimidad y consenso (Andrews, 2014; Andrews *et al.*, 2013; Pritchett, Woolcock y Andrews, 2013), incrementaría la probabilidad de ser implementada con éxito, así como el potencial para que crezcan futuras oportunidades de coordinación y colaboración. Esto además ayudaría, mediante intervenciones viables y contextualmente relevantes, a evitar el “mimetismo isomorfo”, que ocurre cuando se diseñan estrategias de organización que imitan las apariencias de las organizaciones exitosas, pero cuyo funcionamiento es pobre dentro del contexto en que, se supone, deben funcionar (Andrews *et al.*, 2013; Pritchett *et al.*, 2013). En otras palabras, una buena definición de los problemas puede ayudar a evitar la promulgación de “soluciones en búsqueda de un problema” o “soluciones a las soluciones de un problema”.

Naturalmente, hay ocasiones en que resulta menos útil adoptar un enfoque para enfatizar las definiciones de los problemas. En Pascale *et al.*, se señala que para los problemas con soluciones técnicas precisas (por ejemplo, las vacunas) no es necesario buscar una desviación positiva. Sin embargo, el problema de la vivienda no entra en esta categoría. Al final, una política de vivienda social tiene las tres características, identificadas por Pascale, que la convierten en una buena candidata para el análisis de desviación positiva: 1) está inmersa en un sistema social complejo; 2) es una política que requiere de cambios sociales y de comportamiento, en este caso, por parte tanto de los usuarios como de los productores 3) implica soluciones plagadas de consecuencias impredecibles o involuntarias. Además, es una buena candidata para PDIA porque no es un programa

ma prototípico de oferta de servicios que responda a una solución tecnocráticamente “correcta”; una buena política de vivienda por fuerza requerirá gran cantidad de decisiones administrativas discrecionales, específicas para la localidad, y flexibles.

Finalmente, desde una perspectiva más epistemológica, se ha demostrado que los estudios con métodos mixtos son valiosos y necesarios no sólo para el estudio del abandono de vivienda, sino también para un mejor diseño, producción, uso y valor social de las viviendas en México. En resumen, el trabajo cualitativo nos ha demostrado que la “distancia” de un actor respecto del problema tiene un efecto en la complejidad de las explicaciones que los actores ofrecen al describir el abandono. Entre más lejos esté el actor de la escala y el *locus* del abandono de vivienda, más simples son sus explicaciones. Sin embargo, puesto que la complejidad no equivale a “tener la razón”, las explicaciones más complejas que ofrecieron los actores desde una distancia cercana o media fueron puestas a prueba mediante un modelo estadístico, para ver si había alguna base empírica para sus afirmaciones. Un estudio reflexivo sobre el análisis de regresión reveló la utilidad de éste, además de exponer las muy reales limitaciones de las metodologías cuantitativas para desarrollar interpretaciones amplias sobre el abandono. Las limitantes impuestas por la deficiente disponibilidad de datos, así como las definiciones conflictivas de indicadores clave, como el abandono y la desocupación, promueven una simplificación excesiva que en efecto no logra capturar el rango de los procesos que conducen al abandono de vivienda a lo largo del tiempo. Sin embargo, la regresión MCO en las escalas del barrio o la colonia facilitó la comprensión del papel que desempeñan los factores localizados y los procesos impulsados por el sitio, que hacen del abandono de vivienda y sus fenómenos urbanos acompañantes algo difícil de explicar mediante extrapolaciones y generalizaciones brutas. En esencia, el modelo estadístico confirmó que las experiencias locales no sólo proporcionan imágenes más ricas de los problemas del abandono, sino también imágenes tan cuantificablemente “verdaderas” como las

descripciones simples. El valor de emplear métodos mixtos en la investigación de estos temas se encuentra en la fuerza que aporta la triangulación para la adecuada representación de un fenómeno, pero también en la capacidad de cada metodología de hablar de un *locus* de análisis y una escala de acción distintos, entre otras dimensiones temporales, políticas y semánticas. En síntesis, una metodología mixta es capaz de contrarrestar esta predisposición hacia la uniformidad metodológica, lo que evita los peores excesos de la simplificación del Estado y proporciona una mejor comprensión de un fenómeno urbano con múltiples agentes y escalas.

Por último, no es el propósito de esta tesis describir con precisión cómo podría o debería verse el problema de la vivienda en México.³³ Solo quiero sugerir que los Onavis deben pensar seriamente en maneras de incorporar el análisis *locus*-escala, para facilitar iniciativas programáticas que permitan la definición local de los problemas y la experimentación con escalas distintas de vivienda en el país, además de incentivar investigaciones que empleen con más frecuencia los métodos mixtos. Para esto definitivamente será necesario un cambio de pensamiento, por parte de los principales actores de la vivienda en México, pero considero que vale la pena este cambio de pensamiento si nos conduce a mejores resultados para el país.

³³ Esta tarea se recoge con más seriedad en dos informes del equipo Rethinking Social Housing in Mexico (RESHIM), de la Graduate School of Design. Véase Davis *et al.* (2016a, 2016b).

TÚ SABRAS SI TE VAS O TE QUEDAS: MEMORANDO DE INVESTIGACIÓN Y RECOMENDACIONES DE POLÍTICAS

Se han aventurado diversos planteamientos para explicar el crecimiento desmesurado del stock de vivienda abandonada en México. Los medios de comunicación registran algunas de las explicaciones más comunes, incluyendo el declive económico asociado con la crisis mundial,³⁴ la pobre calidad de las construcciones promovidas por los grandes desarrolladores,³⁵ la implementación deficiente de las políticas de vivienda,³⁶ la criminalidad³⁷ y la migración,³⁸ entre otras.

Desafortunadamente, la abundante especulación acerca de las causas del abandono no se ha reflejado de la misma manera en la producción académica al respecto. Aunque hay trabajo de investigación sobre la relación del abandono con el desempleo,³⁹ la calidad de la vivienda,⁴⁰ la sobreproducción,⁴¹ la dispersión urbana,⁴² la criminalidad⁴³ y la migración,⁴⁴ estas discusiones son tratamientos prelimina-

³⁴ Agencia Fronteriza de Noticias (2014); Muñoz Ríos (2013); Replogle (2014).

³⁵ Burnett (2014); Muñoz Ríos (2013); Reyes y Cabrera (2013); ZETA (2013).

³⁶ Burnett (2014); Molina (2013).

³⁷ Replogle (2014); Reyes y Cabrera (2013); ZETA (2013).

³⁸ *El Universal* (2011); Reyes y Cabrera (2013).

³⁹ Monkkonen (2014); Sánchez y Salazar (2011).

⁴⁰ INFONAVIT (2010).

⁴¹ BBVA (2011); Monkkonen (2014); Sánchez y Salazar (2011).

⁴² BBVA (2011).

⁴³ BBVA (2011); Fuentes y Hernández (2014); Monkkonen (2014).

⁴⁴ BBVA (2011); Monkkonen (2014); Sánchez y Salazar (2011).

res realizados por un número reducido de autores. Para dimensionar la carencia de este tipo de investigaciones, el Dr. Paavo Monkkonen, conocido por sus estudios referentes al financiamiento de vivienda de interés social en México, señaló en 2014 que “[...] en el caso de México, hay sorprendentemente un solo artículo académico escrito sobre [la vivienda abandonada]”.⁴⁵

Debido a las repercusiones de la vivienda deshabitada en el entorno urbano y en la sostenibilidad y el desarrollo económico de la ciudad, este trabajo busca detallar los estudios sobre el tema. Asimismo, pretende hacer una aportación original: crear un entendimiento de los factores que inciden en las explicaciones de los actores clave y las limitaciones de éstas al momento de reflejar la complejidad de este proceso.

Las conclusiones de este trabajo resultan de la aplicación de una metodología mixta en que se combinaran entrevistas detalladas y modelos estadísticos. El análisis reveló que la “separación” del actor en términos espaciales, o grado de interacción personal, tiene un efecto importante sobre el tipo de explicaciones que un actor clave es propenso a ofrecer, independientemente del posicionamiento sectorial que éste tenga (*i.e.* sector gobierno, privado, sociedad civil). Más en concreto, la investigación muestra que la “distancia” —un marco conceptual que consiste en la escala de acción (la escala territorial en que se desenvuelve el actor) y el *locus* de análisis (el grado de interacción personal que el actor tiene con derechohabientes)— incide plenamente en la complejidad de la explicación propuesta. Los actores en los niveles más altos de la jerarquía, siendo funcionarios estatales o representantes de cámaras de comercio, son proclives a ofrecer representaciones de los procesos causantes del abandono de vivienda en términos simples y dan soluciones que reflejan ese entendimiento sencillo. Esta simplicidad contrasta mucho con la de actores locales que expresaban interacciones complejas entre factores que se traslapaban e interactuaban.

⁴⁵ Monkkonen (2014).

La validez de las explicaciones más complejas, aquellas ofrecidas desde una “distancia” media o cercana, se sometió a una prueba empírica mediante una regresión MCO. Los resultados confirmaron que los grupos de interés locales dan evaluaciones sobre el abandono cuya validez es cuantificable, al ser estadísticamente significativa para una serie de variables. Este resultado sugiere que no deben darse por sentadas las evaluaciones locales del problema del abandono, ya que representan valoraciones de sus ejes impulsores que son legítimas y, a menudo, más precisas para un sitio determinado.

Aunque la investigación no resuelve el problema de la identificación de los factores que más repercuten en el abandono, sí se concluye que la predisposición de explicar las causas del abandono usando metodologías sólo cuantitativas o a escala macro no ha permitido que las instituciones gubernamentales ni la academia hagan diagnósticos adecuados del fenómeno. Desafortunadamente, esto ha traído como resultado en acciones, iniciativas y procesos de evaluación que implican no sólo un sesgo metodológico y escalar, sino que además son inadecuadas para minimizar el abandono de vivienda de forma efectiva.

La investigación de esta tesis deriva en tres propuestas que recomiendan la incorporación de estrategias multiescalares y multiagentes en la provisión de vivienda de interés social. Las recomendaciones son congruentes con la bibliografía sobre la simplificación estatal, la creación de valor urbano, los análisis de desviación positiva y la definición de problemas. Se mencionan a continuación en orden de importancia:

1. *Las evaluaciones y el diseño programático deberían considerar específicamente el locus de análisis y la escala de acción al momento de idear nuevas intervenciones.*

Como se ha mencionado en este ensayo, la “distancia,” el efecto híbrido del *locus* de análisis y la escala de acción pueden afectar la manera como las autoridades, los profesionales e investigadores entienden las causas del abandono y elaboran propuestas para intervenir. La uniformidad

metodológica y escalar en el estudio de la vivienda, que actualmente privilegia los entendimientos cuantitativos y a escala macro (cabe resaltar que ésta es la “distancia” más tendiente a la simplificación), no ha permitido una representación matizada de las causas del abandono de vivienda en México. Al desarrollar políticas o proyectos de investigación en el futuro, los responsables deberán tener presente si en realidad están incluyendo diversas “distancias” en su proceso operativo. Al no hacerlo, corren el riesgo de actuar sobre el problema equivocado y hacer políticas poco efectivas para el contexto deseado.

2. *Los Organismos Nacionales de Vivienda (Onavis) deberían emprender iniciativas que permitan la definición de problemas locales, porque esto promovería la funcionalidad de programas e incorporaría una diversidad de entendimientos a los procesos de políticas públicas.*

Hasta cierto punto, las simplificaciones por parte del gobierno son inevitables. Esta tendencia se debería reconocer e incorporar al ADN institucional de cualquier iniciativa nueva, para diseñar políticas de tal manera que se diversifiquen las perspectivas (disciplinarias, escalares, sectoriales, etcétera) al crear dichas políticas públicas y protegerlas así contra la monopolización de un solo interés en la promoción de la vivienda.

Una forma de hacer esto es precisamente permitir que el infonavit deje su papel como definidor de problemas y adopte uno como facilitador de la definición local y creador de valor urbano. Este tipo de planteamiento tiene varios beneficios. Primero, al empezar con algo concreto como la definición de los retos asociados con el abandono, los diversos agentes tienen un incentivo para participar activamente, ya que cada agente tendrá un interés y perspectiva propios que querrán representar durante

la formulación de una acción. Más importante aún, si la definición del problema se hace de forma transparente y justa, desarrollándose mediante mecanismos de consulta que incorporen una multiplicidad de perspectivas y una multiplicidad de “distancias,” este proceso podría devenir en una coordinación orgánica entre los actores más clave. El proceso de consulta, fundamentado en un espíritu de legitimidad y consenso, incrementará la probabilidad de una implementación exitosa y fomentará las posibilidades de una colaboración a futuro. Esto evitaría el “mimetismo isomorfo”, es decir, la adopción de estrategias programáticas que imitan las apariencias de programas exitosos, pero que son poco funcionales para el nuevo contexto.

3. *La investigación sobre la vivienda en México debería, con más frecuencia, incorporar metodologías mixtas para acercarse más fielmente a la naturaleza multidimensional del abandono.* De forma aún más general, este estudio demuestra el valor y la necesidad de que la investigación recurra a métodos mixtos con más frecuencia, no solamente para escudriñar el tema de la vivienda abandonada, sino para observar las otras dimensiones del diseño, producción, uso y valoración social de la vivienda en México. La conveniencia de esta estrategia recae en la fortaleza que aporta la triangulación analítica inherente al enfoque mixto en la representación adecuada de un fenómeno, que incorpora de forma natural diferentes *locus* de análisis y escalas de acción, incluyendo dimensiones temporales, políticas y semánticas en la investigación. Esto ayudará a evitar la proclividad de las grandes instituciones dar explicaciones sobresimplificadas de procesos que en realidad son dinámicos y complejos.

Quiero cerrar este trabajo con una nota de optimismo. Según un estudio de la historia de la política social de vivienda en México,

ésta se encuentra en un estado de flujo constante. La presente traducción, con su subyacente compromiso epistemológico con la racionalidad económica por encima de todo, está muy lejos de los ideales de vivienda propugnados por la Revolución mexicana. Esto puede verse como un fracaso o como una oportunidad. Quienes lo ven como una oportunidad saben que no tiene que ser así. En concreto, ya es momento de que haya una nueva traducción para la política de vivienda en México, pero para ello hace falta una intensa modificación de las maneras en que hemos entendido tradicionalmente a vivienda. Esta tesis es sólo una parte de esa agenda más amplia; una tarea que será crucial si queremos lograr una construcción de vivienda que responda a las necesidades de los mexicanos. A fin de cuentas, si hemos de detener el abandono de las casas, no sólo en Tijuana sino en el resto de México, en un sentido más amplio la tarea más urgente es cambiar nuestra manera de ver y analizar la política de vivienda.

APÉNDICE:

CONSTRUCCIÓN DE VARIABLES

Las variables sobre la vivienda financiada por el gobierno (VFG) fueron las más simples de construir. Gracias al trabajo de los investigadores de la Graduate School of Design, especialmente Charlie Brennan, los datos brutos del RUV se convirtieron en a datos puntuales georeferenciados, compatibles con los shapefiles de los AGEB en Tijuana. Usando la función COUNT de ArcGIS, se contabilizaron las VFG dentro del AGEB. Éstas, luego, se dividieron entre el número de viviendas particulares registradas por el CPV para obtener una proporción. En algunos casos, el total de VFG excedía el número total de viviendas por el censo. En estos casos, se dio por sentado que 100% de las casas en el AGEB eran VFG. En último lugar, a pesar de que los datos del RUV corren de 2006 al 2014, sólo se contabilizaron casas construidas hasta 2010 para evitar la inclusión de casas que no existían al aplicarse el censo.

La creación de las variables de distancia fue un poco más compleja. Previamente, en una ciudad policéntrica como Tijuana, sería un error partir de una medida que toma como referente el centro geométrico. Más aún, al quejarse de la lejanía de la vivienda de los centros urbanos, los derechohabientes y actores clave no están aludiendo la distancia que hay del centro geométrico; les interesa la inaccesibilidad a centros de comercio, de servicios e instituciones gubernamentales. Por lo tanto, el primer paso al construir esta medida fue identificar las áreas con estas características en Tijuana.

Para lograrlo, se consultó el DENUE, el registro más comprensivo de las unidades económicas en el país, que contiene la localización e información sectorial de un gran número de actividades que generan valor económico. Éstas se separaron por sector, se reclasificaron en tres grupos —centros de comercio, centros de servicios, y centros de gobierno—⁴⁶ y se contaron por AGEB.

Con base en estos números, se crearon coeficientes de localización (LC), un coeficiente que captura la importancia económica de una comunidad en relación con la importancia económica de un área mayor por definirse, en este caso, el municipio de Tijuana (Comtois, 2017). Éste se calculó usando la siguiente formula:

$$LC = \frac{\left(\frac{E_{sa}}{\sum E_a} \right)}{\left(\frac{\sum E_s}{\sum E} \right)}$$

En esta fórmula E_{sa} es el número de empleos en dado sector s en tal AGEB a , E_a es el número total de empleos en tal AGEB a , E_s es el número total de empleos en tal sector s en toda la ciudad, y E es el monto total de empleos en Tijuana.

De ahí, se creó un mapa que visualizaba los diferentes LC, lo que posibilitó la identificación de centros en la ciudad. La variable de distancia, por lo tanto, mide la distancia lineal al AGEB más próximo con un LC elevado, en vez de la distancia lineal al centro geométrico de la ciudad.

Aunque al momento de publicación estos datos no estaban listos para su consulta libre en internet, sería un placer compartirlos con quien se interese en usarlos sin propósito de lucro y citando al investigador como su fuente.

⁴⁶ El DENUE usa el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte (SCIAN) para categorizar las unidades económicas. Usando este sistema, unidades cuyo código empezaba con 43 o 46 se clasificaron como unidades comerciales. Unidades cuyo código empezaba con 61 (instituciones de educación), 62 (instituciones de salud) o 71 (instituciones culturales) se clasificaron como unidades de servicios. Por último, unidades cuyo código era 93 se clasificaron como servicios de gobierno.

BIBLIOGRAFÍA

- AGENCIA FRONTERIZA DE NOTICIAS. (13 de febrero de 2014). Tiene Tijuana 25 mil casas abandonadas. *Agencia Fronteriza de Noticias*. Recuperado de http://www.afntijuana.info/informacion_general/25233_tiene_tijuana_25_mil_casas_abandonadas.
- ALDRETE, J. A. (1983). Hacia un nuevo enfoque para el estudio de la acción burocrática estatal: la política de vivienda del INFONAVIT. *Estudios Sociológicos*, 1(2), 317-356.
- ALEGRÍA Olazábal, T. (2008). Interpretación del Nuevo Patrón de Crecimiento Urbano y del rol de la Planeación en las ciudades de México. *Investigaciones en Ciudad y Arquitectura*, 1(1), 107-127.
- ALEGRÍA, T., Ordóñez, G., Álvarez, G. (2008). Legalizando la ciudad. Asentamientos informales y procesos de regulación en Tijuana. En T. Alegría, G. Ordóñez, G. Álvarez (eds.) (Vol. xxxiv, pp. 139-143).
- ANDREWS, M. (2014). Can One Retell a Mozambican Reform Story Through Problem-Driven Iterative Adaptation? (Vol. 2014). Helsinki: UNU-WIDER.
- ANDREWS, M., Pritchett, L., Woolcock, M. (2013). Escaping Capability Traps Through Problem Driven Iterative Adaptation (PDIA). *World Development*, 51, 234-244. Recuperado de [doi:10.1016/j.worlddev.2013.05.011](https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2013.05.011).
- BBVA. (2011). *Situación Inmobiliaria México: Julio 2011*. Recuperado de https://www.bbvaresearch.com/KETD/fbin/mult/1107_SituacionInmobiliariaMexico_20_tcm346-262669.pdf

- BOILS, G. (1995). *Diseño y vivienda pública en México: prototipos habitacionales de cuatro organismos gubernamentales de vivienda*. México: Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco, Departamento de Teoría y Análisis, División de Ciencias y Artes para el Diseño.
- (2008). Segregación y modelo habitacional en grandes conjuntos de vivienda en México. En R. Cordera Campos, P. Ramírez Kuri, A. Ziccardi, L. Lomelí (Eds.), *Pobreza, desigualdad y exclusión social en la ciudad del siglo XXI*. México.
- BRAVO, J. P. House: Noun Project.
- BURNETT, V. (9 de septiembre de 2014). They Built It. People Came. Now They Go. *New York Times*. Recuperado de <https://www.nytimes.com/2014/09/09/world/americas/they-built-it-people-came-now-they-go.html>.
- CARRANZA, L. E. (2010). *Architecture as revolution: episodes in the history of modern Mexico*. Austin: University of Texas Press.
- COMTOIS, C. (2017). The Specialization Index and the Location Coefficient. Recuperado de <https://people.hofstra.edu/geotrans/eng/methods/ch3m3en.html>.
- DAVIS, D. E. (1994). *Urban leviathan: Mexico City in the twentieth century*. Philadelphia: Temple University Press.
- (2005). Planning for Mexico City: contending planning cultures and the urban built environment in Mexico City. En B. Sanyal (ed.), *Comparative planning cultures* (pp. 193-219). New York: Routledge.
- (2014). Modernist Planning and the Foundations of Urban Violence in Latin America. *Built Environment*, 40(3), 376-393.
- (2015). *The Urbanization-Development Nexus: Rethinking the Role of Housing in Sustainable Urbanism*. (S.I.): (s.n.)
- DAVIS, D. E., Escobedo, N., Granados, F., Lara-García, F., Schoen, D., Scott, M. (2016a). *Building Better Cities with Strategic Investments in Social Housing: A Set of Proposals to Promote Innovation in the Social Housing Sector by Strengthening the Urbanism-Housing*

- Nexus through New Forms of Coordination*. Recuperado de Cambridge, Massachusetts
- (2016b). *Case Study Compendium: Understanding the Barriers and Enablers to Densification at the Metropolitan Level. Qualitative Evidence from Seven Mexican Cities*. Retrieved from Cambridge, Massachusetts.
- DE Anda, E. X. (2006). *Historia de la arquitectura mexicana* (2a ed.). México: GG.
- (2008). *Vivienda colectiva de la modernidad en México: los multifamiliares durante el periodo presidencial de Miguel Alemán (1946-1952)*. México: UNAM, Instituto de Investigaciones Estéticas.
- EIBENSCHUTZ Hartman, R., Goya Escobedo, C. (2009). *Estudio de la integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades en México, 1996-2006: dimensión, características y soluciones*. México: Miguel Ángel Porrúa: Cámara de Diputados, Estados Unidos Mexicanos, LX Legislatura : Secretaría de Desarrollo Social-Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Xochimilco.
- (2010). Estudio de la integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades en México, 1996-2006: dimensión, características y soluciones. En A. X. Iracheta C. E. Soto Álva (eds.), *Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano: una mirada a la política habitacional en México: memorias del III Congreso Nacional de Suelo Urbano*. Zinacantepec, México: El Colegio Mexiquense.
- EL UNIVERSAL. (13 de julio de 2011). Número de viviendas abandonadas crece en México. *El Universal*. Recuperado de <http://archivo.eluniversal.com.mx/notas/779118.html>.
- ESPINOZA Ortiz, F. (2014). *Vivienda de interés social y calidad de vida en la perifería de la ciudad de Morelia, Michoacán*. Universidad Nacional Autónoma de México, Mexico.
- FUENTES, C. M., Hernandez, V. (2014). Housing finance reform in Mexico: the impact of housing vacancy on property crime. *International Journal of Housing Policy*, 14(4), 368-388. Recuperado de doi:10.1080/14616718.2014.955332.

- GANSTER, P. (2008). *The U.S.-Mexican border into the twenty-first century* (2a ed.). Lanham: Rowman & Littlefield.
- GARCÍA Canclini, N. (2005). *Hybrid cultures: strategies for entering and leaving modernity*. Minneapolis: University of Minnesota Press.
- GARCÍA Moreno, G. (2012). *El abandono de la vivienda como consecuencia de la delincuencia e inseguridad urbana en Ciudad Juárez, Chihuahua, México en el Periodo 2007-2010*. Tesis de Maestría. México: Universidad Autónoma de Ciudad Juárez, Toluca, Estado de México.
- GARCÍA Peralta, B. (2010). Vivienda social en México (1940-1999): actores públicos, económicos y sociales Social Housing in Mexico (1940-1999): public actors, economic and social Habitação Social no México (1940-1999): agentes públicos, econômicos e sociais. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 3(5), 34.
- GARCÍA Peralta, B., Puebla Cadena, C. (1998). El INFONAVIT en el contexto de las políticas habitacionales. En M. Schteingart y B. Graizbord (eds.), *Vivienda y vida urbana en la Ciudad de México: la acción del INFONAVIT*. México: Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano, El Colegio de México.
- GENEL, Ó. (2013). *Las delegaciones del municipio de Tijuana: desarrollo histórico, social, comercial, educativo y cultural de esta ciudad fronteriza* (2a. ed.): Tijuana: Ediciones IILCSA.
- GRINDLE, M. S. (2004). Good Enough Governance: Poverty Reduction and Reform in Developing Countries. *Governance*, 17(4), 525-548. Recuperado de doi:10.1111/j.0952-1895.2004.00256.x
- GROPIUS, W. (1929). Sociological Premises for the Minimum Dwelling of Urban Industrial Populations. *Modernist Architecture: A Database of Modernist Architectural Theory*. Recuperado de <https://modernistarchitecture.wordpress.com/2010/10/28/walter-gropius%E2%80%99-%E2%80%9Csociological-premises-for-the-minimum-dwelling-of-urban-industrial-populations%E2%80%9D-1929/>.

- GUILLEN, M. F. (2004). Modernism without Modernity: The Rise of Modernist Architecture in Mexico, Brazil, and Argentina, 1890-1940. *Latin American Research Review*, 39(2), 6-34.
- HERZOG, L. A. (1985). Tijuana. *Cities*, 2(4), 297-306. doi:10.1016/0264-2751(85)90084-8.
- (1990). *Where North meets South: cities, space, and politics on the U.S.-Mexico Border*. Austin: Center for Mexican American Studies, University of Texas at Austin.
- HIERNAUX Nicolas, D. (1986). *Urbanización y autoconstrucción de vivienda en Tijuana*. México: Centro de Ecodesarrollo.
- HIRSCHMAN, A. O. (1992). In Defense of Possibilism *Rival views of market society and other recent essays*. Cambridge, Mass.: Harvard University Press.
- IBARRA Altamirano, M. (2016). *Causas y consecuencias de la vivienda de interés social deshabitada en fraccionamientos inconclusos. Fraccionamiento Lagos, Torreón, Coahuila, 2010-2014* Tesis de Maestría. México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- IEEG. (2010). Demografía y Estadísticas. Recuperado de http://www.ieeg.gob.mx/contenido/Economia/demografia_entidad.xls.
- INCLÁN Valadez, M. C. (2013). The 'Casas GEO' movement: an ethnography of a new housing experience in Cuernavaca, Mexico. (S.I.: s.n.).
- INDIVI. (2008). Programa Sectorial de Vivienda 2008-2013. Recuperado de Mexicali, Baja California.
- INEGI. (2011). Principales Resultados de Censo de Población y Vivienda 2010: Baja California. Recuperado de Aguascalientes, Mexico.
- (2015). Principales Resultados de la Encuesta Intercensal 2015: Estados Unidos Mexicanos. Recuperado de Aguascalientes, Mexico.
- INFONAVIT. (2009). Plan Financiero 2011-2015. Recuperado de <https://infonavit.janium.net/janium/Documentos/034997.pdf>.

- _____ (2010). Estudio sobre el estado y uso de las viviendas INFONAVIT.
- _____ (2012a). Estudio nacional de vivienda deshabitada, fase II: Causas de deshabitación.
- _____ (2012b). Vivienda Deshabitada y Abandonada: Dimensionamiento, Causas, Soluciones, Medidas Correctivas y Preventivas Instrumentada.
- JIMÉNEZ, C. M. (2012). The networked city: popular modernizers and urban transformation in Morelia, Mexico, 1880-1955. En T. Edensor y M. Jayne (eds.), *Urban theory beyond the West*. Abingdon: Oxon.
- BURLINGTON, VT.: Routledge.
- KELLING, G. L., y Wilson, J. Q. (1982). Broken Windows: The police and neighborhood safety. *The Atlantic*.
- KLAGSBRUNN, V. H. (1988). *Tijuana, cambio social y migración*. Tijuana: Colegio de la Frontera Norte.
- KLEMEK, C. (2011). *The transatlantic collapse of urban renewal: postwar urbanism from New York to Berlin*. Chicago: The University of Chicago Press.
- LÓPEZ, V., Peña, L. (2016). “Solares baldíos”, la problemática actual de la vivienda de interés social en Juárez, México. 2016, 18.
- LOSSAK, H. (1988). Algunas consideraciones sobre la cuestión de la vivienda en Tijuana. En V. H. Klagsbrunn (ed.), *Tijuana, cambio social y migración*. Tijuana: Colegio de la Frontera Norte.
- MARTÍNEZ, O. J. (2006). *Troublesome border*. Tucson: University of Arizona Press.
- MAYA Pérez, E. C. B., Jorge y Alfonso Rivas Cruces. (2008). *Crítica a la promoción privada de grandes conjuntos urbanos habitacionales*. En x Coloquio Internacional de Geocrítica: Diez Años de Cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008, Universidad de Barcelona.
- MAYCOTTE Pansza, E., Sánchez Flores, E. (2010). Ciudades dispersas, viviendas abandonadas: la política de vivienda y su impacto

- territorial y social en las ciudades mexicanas. *Arquitectura, Ciudad y Entorno*. Recuperado de doi:10.5821/ace.v5i14.2503.
- Modernity and the architecture of Mexico*. (1997). Austin: University of Texas Press.
- MOLINA, Ó. (28 de diciembre de 2013). Ocasiónó modelo de vivienda casas abandonadas. *La Cronica*. Recuperado de <http://www.lacronica.com/EdicionEnlinea/Notas/Noticias/28122013/790659-Ocasiono-modelo-de-vivienda-casas-abandonadas.html>.
- MONKKONEN, P. (2008). Land Regularization in Tijuana, Mexico. _____ (2009). The housing transition in Mexico: Local impacts of national policy. En D. Dowall, J. Quigley, K. Christensen, & S. Raphael (eds.). _____ (2012). The demand for land regularisation: Theory and evidence from Tijuana, Mexico. *49(2)*, 271-288. _____ (2014). *The Role of Housing Finance in Mexico's Vacancy Crisis*. Working Paper. Los Angeles.
- MONTEJANO Escamilla, J. A., Caudillo Cos, C. A. (2016). Vivienda deshabitada y forma urbana: estudio multinivel. *Ciudades: Análisis de la coyuntura, teoría e historia urbana*, 111(julio-septiembre), 42-49.
- MUMFORD, E. P. (2000). *The CIAM discourse on urbanism, 1928-1960*. Cambridge, Mass.: MIT Press.
- MUÑOZ RÍOS, P. (9 de abril de 2013). Hay casi 5 millones de viviendas abandonadas en todo el país. *La Jornada*. Recuperado de <http://www.jornada.unam.mx/2013/04/09/sociedad/039n1soc>.
- OCAMPO, M. (1 de junio de 2013). Mexican Housebuilders: Dropping a Brick. *The Economist*. Recuperado de <https://www.economist.com/business/2013/06/01/dropping-a-brick>.
- OCDE. (2015). *OECD Urban Policy Reviews: Mexico 2015: Transforming Urban Policy and Housing Finance*. Recuperado de <http://www.oecd.org/publications/oecd-urban-policy-reviews-mexico-2015-9789264227293-en.htm>.

- OCHOA Movis, H. (14 de octubre de 2014). Valle San Pedro, ejemplo a seguir por otros países: ONU. *Periódico El Mexicano*. Recuperado de <http://www.el-mexicano.com.mx/informacion/noticias/1/3/estatal/2010/10/14/431150/valle-san-pedro-ejemplo-a-seguir-por-otros-paises-onu.aspx>.
- ORTÍZ Struck, A. (1 de septiembre de 2014). El espejismo de la vivienda mínima. *Revista Nexos*. Recuperado de <https://www.nexos.com.mx/?p=22315>.
- PAQUETTE Vassalli, C. A. M. Y. S. (2009). Producción masiva de vivienda en Ciudad de México: dos políticas en debate. *Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos*, 3, 15-26.
- PASCALE, R. T. (2010). *The power of positive deviance: how unlikely innovators solve the world's toughest problems*. Boston, Mass.: Harvard Business Press.
- PERLÓ Cohen, M. (1979). Política y vivienda en México 1910-1952. *Revista mexicana de sociología: RMS*, 41(3), 769-835.
- PIÑERA Ramírez, D. (s.a.) Ciudad: Historia Mínima de Tijuana. Recuperado de <http://www.tijuana.gob.mx/ciudad/>.
- PIÑERA Ramírez, D., Rivera Delgado, J. G. (2012). *Tijuana: historia de una ciudad fronteriza*. (S.I.) Instituto Municipal de Arte y Cultura.
- PRITCHETT, L., & Woolcock, M. (2004). Solutions When the Solution is the Problem: Arraying the Disarray in Development. *World Development*, 32(2), 191-212. Recuperado de <http://dx.doi.org/10.1016/j.worlddev.2003.08.009>.
- PRITCHETT, L., Woolcock, M., & Andrews, M. (2013). Looking Like a State: Techniques of Persistent Failure in State Capability for Implementation. *Journal of Development Studies*, 49(1), 1-18. Recuperado de [doi:10.1080/00220388.2012.709614](https://doi.org/10.1080/00220388.2012.709614)
- PUEBLA Cadena, C. (2002). *Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras: los cambios en la política de vivienda en México, (1972-1994)*. México: Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano, Colegio de México.

- REPLOGLE, J. (9 de enero de 2014). Mexicans are abandoning their suburban dreams and their 'birdcage' homes. *PRI's The World*. Recuperado de <http://www.pri.org/stories/2014-01-09/mexicans-are-abandoning-their-suburban-dreams-and-their-birdcage-homes>.
- REYES, C., Cabrera, E. (16 de diciembre de 2013). Vecinos en fuga; crece el número de casas abandonadas. *Excelsior*. Recuperado de <http://www.excelsior.com.mx/nacional/2013/12/16/934011#-view-1>.
- RODRÍGUEZ, A. (2009). *Informal housing markets and urban structure in Tijuana*. University of California, Los Angeles, Ann Arbor. Recuperado de <http://search.proquest.com.ezp-prod1.hul.harvard.edu/docview/304852439?accountid=11311>
- ROSEN, K. T., & Smith, L. B. (1983). The Price-Adjustment Process for Rental Housing and the Natural Vacancy Rate. *The American Economic Review*, 73(4), 779-786.
- SÁNCHEZ Corral, J. (2012). *La vivienda "social" en México. Pasado-presente-futuro* Recuperado de http://www.jsa.com.mx/documentos/publicaciones_jsa/libro%20vivienda%20social.pdf.
- SÁNCHEZ, L., Salazar, C. (2011). Lo que dicen las viviendas deshabitadas sobre el censo de población 2010. *Coyuntura Demográfica: Revista sobre los procesos demográficos en México hoy*, 1, 66-72.
- SANDOVAL Alarcón, F. (2 de febrero de 2012). Familias abandonan 2 millones de viviendas por no poder pagarlas. *Animal Político*. Recuperado de <http://www.animalpolitico.com/2012/02/familias-abandonan-2-millones-de-viviendas-por-no-poder-pagarlas/>.
- SANYAL, B. (2007). *Hidden Successes: Innovative Institutional Responses to India's Urban Challenges*.
- SCOTT, J. C. (1995). State Simplifications: Nature, Space and People. *Journal of Political Philosophy*, 3(3), 191-233. Recuperado de doi: 10.1111/j.1467-9760.1995.tb00035.x.
- SCOTT, J. C. (1998). *Seeing like a state: how certain schemes to improve the human condition have failed*. New Haven: Yale University Press.

- SEDESOL. (2014). Resumen Municipal: Tijuana. Catálogo de Localidades. Recuperado de <http://www.microrregiones.gob.mx/catloc/LocdeMun.aspx?tipo=clave&campo=loc&ent=02&mun=004>.
- SMALL, M. L. (2011). How to Conduct a Mixed Methods Study: Recent Trends in a Rapidly Growing Literature. En K. S. Cook & D. S. Massey (eds.), *Annual Review of Sociology*, Vol 37 (pp. 57-86).
- VALENZUELA Arce, J. M. (1987). *El movimiento urbano popular en Tijuana: reconstrucción testimonial*. Tijuana: Colegio de la Frontera Norte.
- VALENZUELA Arce, J. M. (1988). *Empapados de sereno: el movimiento urbano popular en Baja California*. (S.I.) El Colegio de la Frontera Norte.
- VELASCO Ortiz, L. (2007). Migraciones indígenas a las ciudades de México y Tijuana. *Papeles de Población*, 13(52), 183-209.
- VILLAVICENCIO Blanco, J., Durán Contreras, A. M. (2003). Treinta años de vivienda social en la Ciudad de México: nuevas necesidades y demandas. *Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales* (7). Recuperado de [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(028\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(028).htm).
- WOOLCOCK, M. (2009). Towards a Plurality of Methods in Project Evaluation: A Contextualised Approach to Understanding Impact Trajectories and Efficacy. *IDEAS Working Paper Series from RePEc*. Recuperado de https://www.researchgate.net/publication/46527769_Towards_a_Plurality_of_Methods_in_Project_Evaluation_A_Contextualised_Approach_to_Understanding_Impact_Trajectories_and_Efficacy
- (2015). *PED-308: Social Institutions and Economic Development*.
- WOOLCOCK, M., Szreter, S., & Rao, V. (2011). How and Why Does History Matter for Development Policy? *Journal of Development Studies*, 47(1), 70-96. Recuperado de doi:10.1080/00220388.2010.506913.

- ZAMORANO Villarreal, C. C. (2013). *Vivienda mínima obrera en el México posrevolucionario: apropiaciones de una utopía urbana (1932-2004)* (S.I.): CIESAS-CONACYT.
- ZÁRATE, A. (2001). 750 mil casas al año, la meta: Fox. *El Universal*. Recuperado de <http://www.eluniversal.com.mx/finanzas/23023.html>.
- ZENTENO Quintero, R. M. (1995). Del rancho de la Tía Juana a Tijuana: una breve historia de desarrollo y población en la frontera norte de México. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 10 (1 (28)), 105-132. Recuperado de doi:10.2307/40314779.
- ZETA. (9 de febrero de 2013). Proliferan Casas Abandonadas. *Zeta*. Recuperado de <http://zetatijuana.com/2013/02/09/proliferan-casas-abandonadas/>.

ÍNDICE DE CUADROS, FIGURAS, FOTOGRAFÍAS Y MAPAS

CUADROS

Cuadro 1. Vivienda financiada por el gobierno en la zona metropolitana de Tijuana.....	34
Cuadro 2. Vivienda deshabitada en Baja California, 2005 y 2010.....	45
Cuadro 3. Construcción de vivienda por desarrollador en Tijuana (2006-2014).....	97
Cuadro 4. Entrevistas por sector.....	102
Cuadro 5. Trabajo de campo.....	103
Cuadro 6. Operacionalización de variables explicativas.....	106
Cuadro 7. Estadísticas descripticas de las variables en Tijuana, Baja California, a nivel de AGEB (n = 539).....	107
Cuadro 8. Factores que explican el abandono de vivienda (distancia intermedia o cercana).....	125
Cuadro 9. Correlación bivariada (Pearson's r) entre las variables independientes y la vivienda deshabitada.....	127
Cuadro 10. Modelo de regresión paso a paso (<i>stepwise</i>) relativo al porcentaje de viviendas deshabitadas en Tijuana, BC (2010).....	128
Cuadro 11. Modelo de regresión MCO relativo al porcentaje de viviendas en Tijuana, BC, deshabitadas (2010).....	131

FIGURAS

Figura 1. Construcción anual de vivienda por desarrolladores en Tijuana (2006-2014).....	46
Figura 2. Marco conceptual de la investigación.....	101
Figura 3. Distancia del actor.....	109
Figura 4. Marco Interpretativo locus-Escala.....	111
Figura 5. Marco Interpretativo locus-Escala con Distancia.....	111

Figura 6. Explicaciones simples (lejana-lejana) <i>versus</i> explicaciones complejas (intermedia-cercana)	123
Figura 7. Marco interpretativo <i>locus</i> -escala con entrevistas.....	124
Figura 8. El entendimiento del abandono hoy	139
Figura 9. Otras posibles dimensiones de nuestro entendimiento del abandono	141

FOTOGRAFÍAS

Fotografías 1. Valle de las Palmas.....	29
Fotografías 2. Valle de las Palmas	33
Fotografías 3. Viviendas modernistas y viviendas financiadas por el gobierno mexicano	78

MAPAS

Mapa 1. Localización del trabajo de campo en Tijuana, Baja California	33
Mapa 2. Concentración estadísticamente significativa del monto total de viviendas deshabitadas en Tijuana	36
Mapa 3. Concentración estadísticamente significativa del porcentaje de viviendas deshabitadas en Tijuana.....	37
Mapa 4. Barrios de Tijuana.....	49
Mapa 5. Viviendas financiadas por el gobierno (datos de puntos)	49
Mapa 6. Viviendas financiadas por el gobierno (densidad de kernel)	50
Mapa 7. Desocupación total y densidad de kernel de la vivienda financiada por el gobierno	50

¿Te vas o te quedas?

***Variación explicativa del fenómeno de abandono
de vivienda en Tijuana, Baja California***

esta edición, en formato electrónico (4.2 MB), fue coordinada
y preparada por el Departamento de Publicaciones del
Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad
de la Coordinación de Humanidades, UNAM.