

El Infonavit en el área metropolitana de Guadalajara: 21 años de vivienda popular

MERCEDES ARABELA CHONG MUÑOZ *

Introducción

De acuerdo con el censo de población y vivienda de 1990, el área metropolitana de Guadalajara tenía 569 962 viviendas; de éstas, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) había producido 50 458.¹ De lo anterior se deduce que de cada diez viviendas de la ciudad, una ha sido construida por ese organismo oficial.

El objetivo del presente artículo es documentar el volumen de viviendas aportado por esta institución a través del tiempo, así como su distribución en el área metropolitana de Guadalajara. Desde la década de los años treinta y hasta los setenta, Guadalajara experimentó un excesivo crecimiento urbano y poblacional; la ciudad se convirtió en un punto de atracción como consecuencia del crecimiento industrial y del aumento en la producción durante la segunda guerra mundial, que permitió la expansión de su mercado laboral. Ello propició un gran movimiento migratorio hacia la ciudad proveniente del campo de Jalisco y de otros estados de la república, ya que brindaba oportunidades de trabajo y posibilidades de mejorar el nivel de vida de la población.

En este periodo fue relevante la expansión de la mancha urbana y se inició la conurbación de los municipios de Tlaquepaque y Zapopan con el de Guadalajara, modificando el uso de suelo de terrenos agrícolas a usos habitacionales. Asimismo, se originó una gran demanda de vivienda, por lo que hubo un auge en el mercado de bienes raíces, se crearon fraccionamientos privados, así como fraccionamientos irregulares debido al incremento en los precios del suelo y a la crisis económica que se experimentó a partir de los años setenta.

La construcción de vivienda de interés social tiene gran importancia ya que representa para la clase trabajadora la opción de adquirir vivienda y es la forma legal más accesible para obtenerla. Este mecanismo se originó con participación del Estado y se otorga a través de diversas instituciones, como el Infonavit (creado en 1972), el Fovissste y el Fondo de Pensiones del Estado. En la actualidad los fraccionamientos construidos por estas instituciones se localizan en diferentes puntos de los municipios que forman el área conurbada de Guadalajara.

El crecimiento armónico de la ciudad se ha perdido porque, entre otras causas, el Consejo de Colabo-

ración Municipal —creado el 8 de junio de 1943 como organismo mediante el cual el gobierno del estado y la iniciativa privada dirigen la urbanización de Guadalajara realizando obras de gran valor— ha dejado de ser importante en la urbanización de la ciudad. Según Wario (1993: 197), la existencia de este esquema de gestión fue un factor fundamental, junto con el crecimiento económico y las ventajas geográficas del valle de Atemajac, para que en las tres décadas que van de 1940 a 1970 la capital de Jalisco fuera capaz de conjugar uno de los ritmos de crecimiento económico y geográfico más elevados del país con una expansión física relativamente ordenada y una prestación eficiente de servicios.

En los últimos veinte años el ritmo de crecimiento de la población metropolitana disminuyó; a finales de la década de los ochenta la población era de 2 870 417 habitantes; aproximadamente el 10 por ciento de ella se asentaba en fraccionamientos de interés social. Por su parte, los asentamientos irregulares, que carecen de los servicios urbanos básicos, se han multiplicado; en 1993 eran cerca de 150 (Wario: 1993: 202), lo que equivale a la cuarta parte de la ciudad.

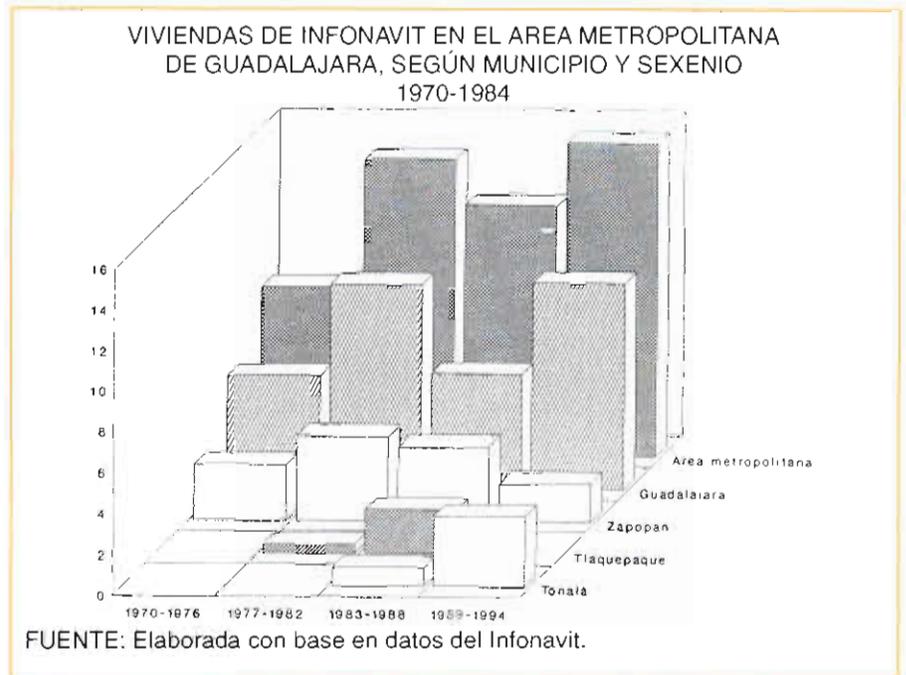
* Departamento de Geografía y Ordenación Territorial, Universidad de Guadalajara.

Desde su origen, el espacio urbanizado se construyó casi siempre sobre terrenos de propiedad privada a los que se cambió su uso de agrícola a habitacional, y después comercial en algunas áreas. Luego, con el gran aumento de la población, la mancha urbana se extendió hasta alcanzar terrenos ejidales o comunales, lo que cambió no sólo el uso del suelo, sino también el tipo de tenencia de la tierra.

El Infonavit en el área metropolitana de Guadalajara

La producción de vivienda por parte del Infonavit en el área metropolitana de Guadalajara se ha materializado en 49 unidades habitacionales distribuidas en los cuatro municipios que la conforman, las cuales se asientan sobre una superficie de 626 hectáreas. A partir de 1972, y hasta 1993, el Infonavit ha construido 50 458 viviendas para una población de poco más de 280 mil habitantes, con una proporción de 5.6 personas por vivienda. La relación de la superficie construida por Infonavit con respecto a la superficie del área metropolitana de Guadalajara (30 000 hectáreas), representa aproximadamente el dos por ciento.

La distribución de las unidades habitacionales no presenta un patrón definido. Se puede apreciar que la mayoría se concentra en el norte y oriente del área metropolitana de Guadalajara; mientras que en el sur la producción de unidades es menor y su distribución dispersa, en el norponiente se caracteriza por la presencia de un núcleo con tres unidades. Esta producción de vivienda se distribuye en el tiempo como sigue: en la década de los años setenta



se construyeron 21 unidades habitacionales en el municipio de Guadalajara, cuatro en Zapopan y una en Tlaquepaque; en los ochenta, se crearon 15 unidades en el municipio de Guadalajara y cinco en Zapopan, y en lo que va de los noventa se han construido tres unidades en Tonalá.

Las unidades pequeñas se localizan en puntos cercanos al centro de la ciudad debido a que se aprovecharon los lotes baldíos adquiridos en los primeros años de operación del Infonavit. Las unidades de mayores dimensiones son Miravalle (203 hectáreas) y El Sauz (97 hectáreas), en el sur de la ciudad en el límite de los municipios de Guadalajara y Tlaquepaque, y La Tuzanía (62 hectáreas) en el norponiente, en el municipio de Zapopan.

Una de las características de la vivienda masiva es la alta densidad de población. En la década de los ochenta el área metropolitana experimentó un acelerado aumento en el número de viviendas y en superficie

urbana. Para 1990 existían 569 962 casas en 30 mil hectáreas, con una densidad de 19.8 viviendas por hectárea; por su parte, la superficie construida por Infonavit era de 626 hectáreas con 50 458 viviendas, lo que arroja una densidad de 80.5 viviendas por hectárea.

A partir de lo anterior, se puede apreciar que, en el caso de Infonavit, se construyen más casas por hectárea, lo que por un lado significa que más personas de la clase trabajadora tienen acceso a vivienda económica pero, por otro, se tiene la desventaja de que se concentra mayor población en una superficie muy reducida, lo cual genera problemas de convivencia.

En el límite entre los municipios de Guadalajara y Tlaquepaque se localizan los conjuntos habitacionales de mayor superficie y con mayor número de viviendas. Miravalle tiene 9 044 de ellas y alberga 50 645 habitantes; el fraccionamiento cuenta con casas unifamiliares de un nivel, casas

dúplex de dos niveles y multifamiliares de cuatro niveles con dos y cuatro viviendas por piso; además, tiene áreas educativas, comerciales, deportivas, recreativas, de servicios médicos, tienda y centro comercial. Por su parte, El Sauz, asentada en una superficie de más de 97 hectáreas, tiene 7 048 viviendas distribuidas en edificios de cuatro niveles para una población de 39 468 personas; cuenta con escuela primaria, secundaria, jardín de niños y clínica del IMSS.

En el municipio de Zapopan se encuentra el conjunto habitacional La Tuzanía, el cual ocupa una superficie de 61.6 hectáreas con 4 044 viviendas y 22 646 habitantes; cuenta con canchas deportivas, mercado, parque, escuela primaria, escuela secundaria, centro social y caseta de vigilancia.

El resto de las unidades habitacionales se localizan en áreas ya consolidadas; su acceso a los servicios se facilita por estar debidamente comunicadas e integradas al tejido urbano. Por ejemplo, las unidades habitacionales Río Nilo, La Soledad y Loma Dorada se encuentran ubicadas en lo que en su momento era un espacio intersticial, que con el crecimiento de la ciudad paulatinamente se ha integrado a la traza urbana y actualmente se encuentra debidamente comunicado.

La producción de vivienda de Infonavit a través del tiempo

En el sexenio 1970-1976 se crearon en la ciudad nueve unidades habitacionales, con un total de 8 228 viviendas para aproximadamente 46 mil habitantes; algunas de ellas se construyeron en una sola etapa y

otras tuvieron etapas posteriores dentro del mismo periodo. Estas unidades habitacionales son, en el municipio de Guadalajara: Cuauhtémoc, Benito Juárez, San Juan de Dios, Tetlán Río Verde, Esteban Loera, Ramón López Velarde y Miravalle, esta última compartida con el municipio de Tlaquepaque, y en el municipio de Zapopan La Tuzanía y La Arboleda.

En el sexenio 1976-1982 el organismo construyó 14 524 viviendas, distribuidas en 23 unidades habitacionales. Al finalizar el periodo se había dotado de vivienda a 81 334 personas. Las nuevas unidades habitacionales fueron, en Guadalajara:

Avenida del Trabajo, Jesús García, Santa Mónica, Sierra Leona, El Zalate, Manuel Galindo, Industria, Independencia, El Porvenir, Margarita Maza de Juárez, Estadio, Lázaro Cárdenas, Ramón Corona, Federación y San Rafael; en Zapopan: El Colli, La Primavera, José López Portillo, Gustavo Díaz Ordaz y La Nueva Primavera, y en Tlaquepaque la unidad habitacional Revolución.

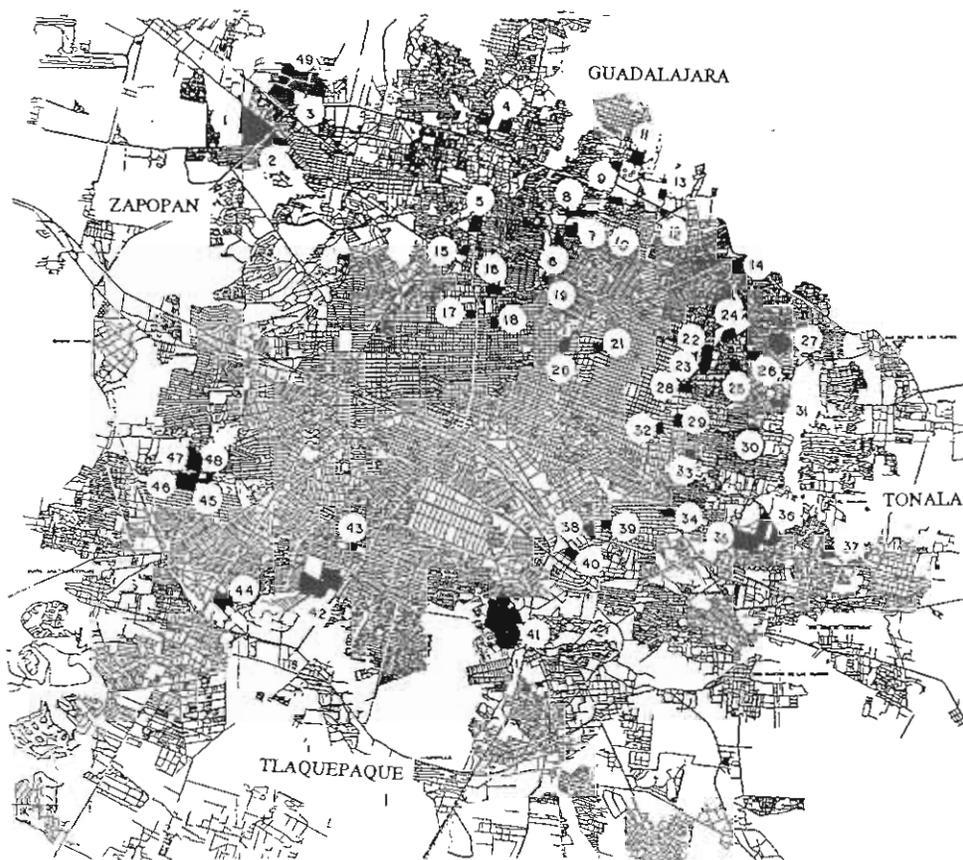
Entre los años 1982 y 1988 se construyeron 12 300 viviendas en 14 unidades habitacionales, para 68 880 habitantes. Dichas unidades fueron, en el municipio de Guadalajara: San Andrés, Colón, Javier Mina, Platanario, Plutarco Elías Calles, El Ro-

PRODUCCIÓN DE VIVIENDA Y POBLACIÓN BENEFICIADA POR SEXENIO EN LOS MUNICIPIOS DEL ÁREA METROPOLITANA DE GUADALAJARA

Municipio	Unidades habitacionales	Número vivienda	Población beneficiada	Tipos de viviendas		
				Casas unifamiliares	Casas dúplex	Departamentos (edificio vertical)
Área Metropolitana de Guadalajara						
1970-1976	9	8 228	46 077	4 612	3 421	195
1976-1982	23	14 524	81 334	2 883	7 273	4 368
1982-1988	14	12 300	68 880	2 011	1 641	8 648
1988-1994	9	15 406	86 274	0	0	15 406
Guadalajara						
1970-1976	7	5 509	30 850	3 239	2 083	187
1976-1982	16	9 990	55 944	1 398	4 512	4 080
1982-1988	9	5 612	31 427	1 002	418	4 192
1988-1994	5	10 134	56 750	0	0	10 134
Tlaquepaque						
1970-1976	-	-	-	-	-	-
1976-1982	1	438	2 452	133	305	0
1982-1988	1	2 152	12 051	856	0	1 296
1988-1994	-	-	-	-	-	-
Tonalá						
1970-1976	-	-	-	-	-	-
1976-1982	-	-	-	-	-	-
1982-1988	1	930	5 208	111	819	0
1988-1994	2	3 424	19 174	0	0	3 424
Zapopan						
1970-1976	2	2 719	15 226	1 373	1 338	8
1976-1982	6	4 096	22 938	1 352	2 456	288
1982-1988	3	3 606	20 194	42	404	2 888
1988-1994	2	1 848	10 348	0	0	1 848

FUENTE: Elaborado con base en datos del Infonavit.

UNIDADES HABITACIONALES DEL INFONAVIT EN EL ÁREA METROPOLITANA DE GUADALAJARA



- 1 La Tuzania*
- 2 Arboledas
- 3 Arcos de Zapopan*
- 4 Jose Lopez Portillo
- 5 Avenida del Trabajo
- 6 San Juan de Dios
- 7 Independencia*
- 8 Rancho Nuevo
- 9 Planetario
- 10 Estadio*
- 11 Huentitan-Zoológico*
- 12 Margarita Maza de Juárez
- 13 El Verde
- 14 Tetlan Río Verde*
- 15 Manuel Galindo
- 16 Ramon Corona
- 17 Jesus Garcia
- 18 Santa Monica
- 19 Sierra Leona
- 20 Federación
- 21 Esteban Loera
- 22 Plutarco Elias Calles
- 23 Cuauhtemoc
- 24 San Eugenio
- 25 Ramon Lopez Velarde
- 26 Arrayanes
- 27 El Zalate
- 28 Industrial
- 29 El Porvenir
- 30 Javier Mina
- 31 Benito Juárez
- 32 San Andres
- 33 San Rafael
- 34 Revolucion
- 35 La Soledad*
- 36 Río Nilo
- 37 Loma Dorada
- 38 El Rosario
- 39 Villa de los Robles
- 40 Lazaro Cardenas
- 41 Miravalle*
- 42 El Sauz*
- 43 Colon
- 44 Gustavo Diaz Ordaz*
- 45 El Colli*
- 46 Primavera
- 47 Tepeyac
- 48 Nueva Primavera
- 49 Tomas de Zapopan

* Unidades habitacionales con más de mil viviendas.

FUENTE Cartográfica: Laboratorio de Cartografía, Departamento de Geografía y Ordenación Territorial, Universidad de Guadalajara; datos de Infonavit.

sario, Villa de los Robles, Rancho Nuevo, San Eugenio, Huentitán-Zoológico, El Verde, Los Arrayanes y El Sauz, esta última compartida con el municipio de Tlaquepaque; en el de Zapopan: Arcos de Zapopan I y II, Tepeyac y Lomas de Zapopan, y en el de Tonalá la unidad habitacional Loma Dorada.

Durante el sexenio 1988-1994 se crearon dos conjuntos habitacionales de grandes dimensiones: La Soledad y Río Nilo, en el municipio de Tonalá. Ahí se produjeron 15 406 viviendas para aproximadamente 86 274

habitantes. Entre 1993 y 1994 se encontraban en proceso de construcción 1 568 viviendas más.

En el área metropolitana de Guadalajara las viviendas producidas por Infonavit se distribuyen de la siguiente manera: el municipio de Guadalajara cuenta con 31 245 viviendas en 36 unidades habitacionales sobre 324 hectáreas, lo que significa 75.4 viviendas por hectárea; en el de Zapopan se tienen 12 269 viviendas en nueve conjuntos habitacionales asentados en 153 hectáreas, con 80.4 viviendas por hectárea; en el de Tlaquepaque

existen 2 590 viviendas (Miravalle se consideró en Guadalajara) localizadas en 97 hectáreas, con 76.4 viviendas por hectárea; en Tonalá se tienen 4 354 viviendas en tres unidades habitacionales asentadas en 77 hectáreas, con 77.2 viviendas por hectárea.

Evolución de las tipologías de vivienda

La producción de vivienda de Infonavit en el área metropolitana de Guadalajara durante el sexenio 1970-1976 se realizó con base en casas



unifamiliares y dúplex, principalmente, y en menor cantidad departamentos. La ciudad todavía contaba con terrenos disponibles y la situación económica favorecía este tipo de vivienda. En el periodo 1976-1982 se incrementó la producción de vivienda tipo departamento para cubrir la demanda con el apoyo otorgado a la clase trabajadora por el gobierno federal, que promovió la construcción de vivienda para obreros.

En los años 1982-1988, debido a la severa crisis económica que sufrió el país, se redujo considerablemente la producción de vivienda unifamiliar y dúplex, y se inició la construcción masiva de departamentos. Lo cual continuó en el sexenio 1988-1994, cuando se construyó únicamente vivienda de este tipo en edificios de cuatro niveles, con cuatro departamentos por nivel, para poder satisfacer la creciente demanda y aprovechar mejor el terreno.

Reflexión final

De las tipologías de construcción reconocidas, por encargo, privada, oficial y autoconstrucción, las dos últimas son a las que tienen acceso las clases populares. La autoconstrucción trae como consecuencia un crecimiento desordenado de la ciudad que imposibilita el cumplimiento de la regulación y de las políticas urbanas. Las viviendas comienzan a construirse en forma precaria y paulatinamente se obtiene el mejoramiento de éstas, así como de los servicios municipales; acciones que, en algunos casos, son aprovechadas como mecanismos de control político. Por su parte, la producción oficial de vivienda se realiza en terrenos localizados dentro de la traza urbana que forman parte de la reserva territorial del Infonavit, los cuales están dotados de todos los servicios y de equipamiento urbano.

En este sentido, el Estado ha dado una respuesta parcial al problema de vivienda de la clase trabajadora; sin embargo, es necesario señalar que existe un umbral a partir del cual se incrementan las desventajas de la vivienda oficial debido a la ausencia de mecanismos de participación para mantener y mejorar las condiciones, para evitar la degradación de las viviendas y adecuar las normas de convivencia a las características de las unidades habitacionales.

El Infonavit, como institución dedicada a construir vivienda y otorgar financiamiento accesible a personas cuyo ingreso económico es limitado, ha desempeñado su función, pero a través del tiempo ha acumulado vicios y procedimientos que modifican su objetivo original. Por ello, actualmente realiza ajustes a la reforma estructural que hizo en 1992, los cuales redundarán en beneficio de la clase trabajadora (*El Financiero*, julio 29 de 1995).

Nota

¹ Las cifras que se manejan en este artículo sobre el número de viviendas, cantidad de unidades habitacionales, superficie construida (hectáreas) y promedio de habitantes por vivienda (5.6) se obtuvieron en Infonavit, Delegación Regional Guadalajara, 1993.

Bibliografía

- El Financiero*, julio 29 de 1995, p. 12.
INEGI, Censos de Población y Vivienda.
Wario Hernández, Esteban, "Guadalajara y su región: los desafíos de la política urbana", en Luis Felipe Cabrales Barajas (comp.), *Espacio urbano, cambio social y geografía aplicada*, Universidad de Guadalajara, 1993.