

RECORRIDOS POR EL PASADO Y EL FUTURO DE LA VIVIENDA

Explorando Soluciones a la Crisis Habitacional



Jardín de Santiago - Torre Insignia
21, 22, 29 y 30 de noviembre 2025

Una colaboración entre:
Mejor Ciudad y Percibald García

MEJOR
CIUDAD



La Unidad Habitacional Nonoalco - Tlatelolco

El origen de esta investigación:

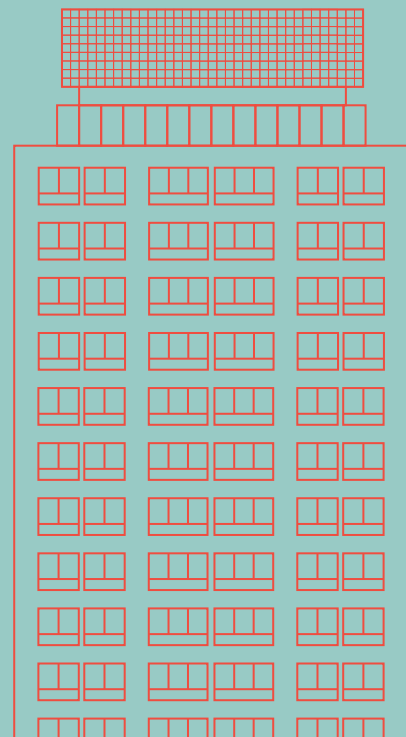
El presente documento es la **síntesis de una colaboración** entre la **organización Mejor Ciudad** y el **arquitecto Percibald García**, vecino de **Tlatelolco**. La inspiración para este trabajo surge de las **historias de vida y documentos** compartidos durante años por su **abuela, Gloria Alcira Villalva Hernández**, habitante de Tlatelolco desde 1968 a la fecha e **importante aliada en la lucha vecinal** tras los **sismos de 1985**; así como de las **memorias compartidas** cotidianamente por el **Dr. Cuauhtémoc Abarca**, **principal líder social** del mismo movimiento.

Una invitación a re-encontrarnos con Tlatelolco, su comunidad y memorias

Agradecemos tu interés en **conocer Tlatelolco de cerca** y en **dialogar con las comunidades de vecinos** que, con **esfuerzo cotidiano**, lo **mantienen vivo hasta el día de hoy**. Esperamos que este recorrido y el documento que tienes en tus manos te inviten a **observar Tlatelolco con una mirada apreciativa**, a **caminar sus espacios**, **conocer a su comunidad** y **reconocer las historias de bienestar colectivo, organización vecinal y resistencia ciudadana** que, aún hoy, hacen de este lugar un **ejemplo único de vivienda y vida comunitaria** en México y en el mundo.

Tlatelolco es un **barrio con más de setecientos años de historia**. Aunque este documento presenta **seis hitos históricos** de los últimos **sesenta y un años**, con el propósito de **explorar su desarrollo como proyecto de vivienda social**, también busca **invitarte a profundizar** en los **múltiples momentos** que han marcado la **historia de su territorio**, de la **Ciudad de México** y del **país**. **Recordemos que Tlatelolco es mucho más que 1968 y 1985**. Por último, esperamos que este documento sirva como **testimonio e inspiración** para **futuras investigaciones y proyectos de vivienda** que coloquen en el **centro a las comunidades vivas** y sus **vínculos con el territorio**.

En un **contexto actual marcado por la urgencia de construir vivienda social adecuada**, volver la mirada hacia **barrios como Tlatelolco** puede ofrecer **claves para imaginar futuros más creativos, justos y solidarios** para la **vivienda colectiva en México**. Porque la **vivienda** puede —y debe— poner en el centro de su esencia la **construcción del bienestar y el cuidado colectivo**.

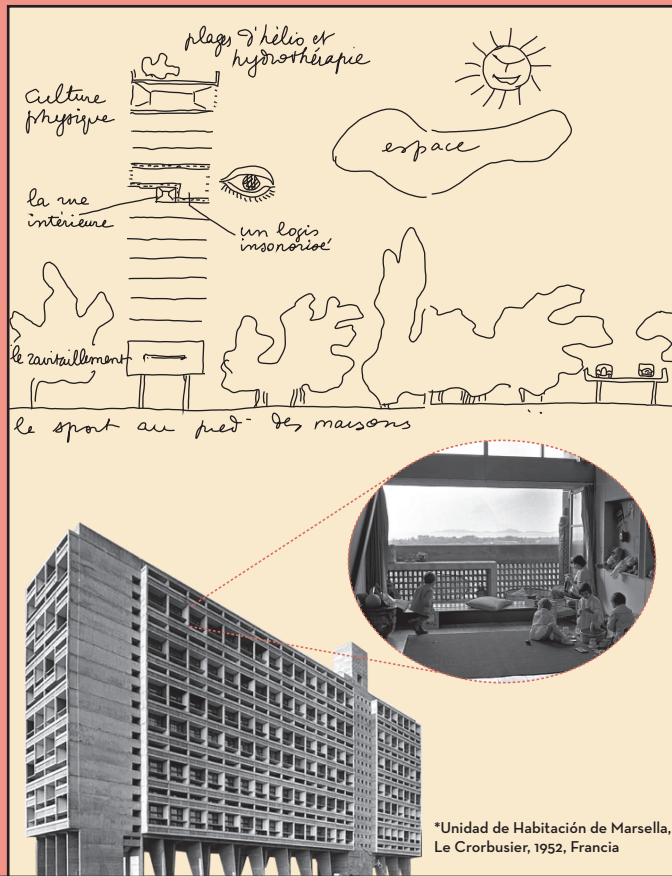


1. Le Corbusier: El nacimiento de la vivienda moderna

Al terminar la **Primera Guerra Mundial**, **Europa** enfrentó una fuerte crisis de **vivienda** y **salud pública**. Esto hizo evidente la necesidad de cambiar la forma de habitar y de organizar las ciudades.

En este contexto, el arquitecto suizo **Charles Édouard Jeanneret**, conocido como **Le Corbusier**, propuso una nueva manera de pensar la **arquitectura**, basada en la **razón**, la **eficiencia** y la **estandarización**. Para él, la vivienda debía funcionar como una **"máquina para habitar"**, es decir, un espacio que garantizara **luz**, **ventilación** y **condiciones adecuadas para la vida diaria**.

Estas ideas se reflejaron en su propuesta habitacional y urbana de la **Ciudad Radiante** (*Ville Radieuse*), una ciudad ideal organizada con grandes edificios rodeados de áreas verdes y pensada para funcionar de forma ordenada y eficiente. Su visión influyó en los **Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna (CIAM)**, celebrados entre **1928 y 1959**, donde arquitectos de distintos países buscaron definir los principios de la ciudad moderna. De esas reuniones surgió la **Carta de Atenas (1933)**, escrita por **Le Corbusier**, que proponía una ciudad organizada en cuatro funciones principales: **habitar**, **trabajar**, **recrearse** y **circular**. En conjunto, planteaba una ciudad racional y funcional, al servicio del bienestar de todas las personas.



2. Mario Pani:

La vivienda vertical en México

Durante el proceso **posrevolucionario de industrialización y modernización de México** en las décadas de **1940 y 1950**, el entonces **Distrito Federal** (hoy **Ciudad de México**) experimentó un **crecimiento demográfico acelerado**, impulsado por la **migración del campo a la ciudad**. Esto generó una **urgente demanda de vivienda** y de **nuevas formas de planificación territorial**.

En un contexto global marcado por el surgimiento del **Estado-nación moderno**, ligado a los ideales de **progreso, orden y racionalidad**, así como al desarrollo de **proyectos tecnológicos de gran escala** orientados al **beneficio social**, el gobierno mexicano buscó consolidar un **proyecto nacional de transformación social y política** que involucró de manera decisiva a la **arquitectura como instrumento de cambio**.

En este escenario, el **pensamiento de Le Corbusier** y sus principios —la vivienda entendida como una **“máquina para habitar”**, la **densidad vertical**, la **zonificación funcional** y la **ciudad concebida como un organismo racional** articulado en torno a las funciones de **habitar, trabajar, recrearse y circular**— sirvieron como guía para el surgimiento de un movimiento arquitectónico y urbano conocido como **Moderno o Racionalista**.

En **México**, el arquitecto **Mario Pani**, formado en la **École des Beaux-Arts de París**, donde entró en contacto con las ideas de **Le Corbusier** y del **Movimiento Moderno**, se convirtió en un **aliado fundamental del Estado** al incorporar estos principios en diversos **proyectos urbanísticos y de vivienda**. **Pani** introdujo el **modelo de condominio** en desarrollos destinados a la **clase media y alta**, como el **Edificio Condesa (1942)** y el **Condominio Reforma (1945)**. Estas experiencias sentaron las bases para sus **proyectos de vivienda a gran escala**, en los que desarrolló los principios del **urbanismo moderno**: el **Centro Urbano Presidente Alemán (CUPA, 1949)**, concebido como una **comunidad autosuficiente** con **áreas verdes, comercio y equipamientos**, y el **Multifamiliar Juárez (1950-1952)**, que amplió ese modelo hacia un **enfoque más urbano y mixto**.



*Conjunto Urbano Presidente Alemán (CUPA), Mario Pani, 1949, CDMX

3. Conjunto Urbano Presidente López Mateos / Ciudad Tlatelolco / Tlatelolco: Concepto de vida e identidad del México moderno

El **Conjunto Urbano Presidente Adolfo López Mateos**, conocido también como **Nonoalco-Tlatelolco**, fue el **proyecto de vivienda más ambicioso de Mario Pani**. Construido entre **1960 y 1967**, comprendió **112 edificios** de distintas tipologías —bloques bajos, medianos y torres de hasta 22 pisos— que alojaron **11,916 departamentos** y **2,323 cuartos de servicio**, con capacidad para más de **70,000 habitantes**. Además, integró una **amplia red de equipamientos urbanos**: **22 escuelas**, **6 hospitales y clínicas**, **3 centros deportivos**, **12 edificios administrativos**, **4 teatros**, **1 cine**, **688 locales comerciales** y **6 estacionamientos cubiertos**. Todo ello estaba articulado mediante **grandes áreas verdes, plazas y andadores**, que ocupaban cerca del **70 % del área total**. En su diseño, **Pani aplicó los principios del Movimiento Moderno**, inspirados en **Le Corbusier** y en la **Carta de Atenas**: la **separación de funciones urbanas**, la **densificación vertical** como estrategia para **liberar suelo** y **crear espacios verdes**, y la **búsqueda de una unidad funcional y social** dentro de la ciudad.

El conjunto no solo respondió a la **necesidad de vivienda colectiva a gran escala**, sino que también se convirtió en una **escenificación espacial del proyecto de modernización** y del **relato ideológico del México posrevolucionario**. Fue dividido en tres secciones, correspondientes a tres momentos históricos: **I. La Independencia**, **II. La Reforma** y **III. La República**. Como destino físico y simbólico, la **Plaza de las Tres Culturas** —el espacio más emblemático del conjunto— reunió los **restos prehispánicos**, el **conjunto virreinal de Santiago** y la **arquitectura moderna del nuevo desarrollo**, afirmando el **relato del mestizaje** como base de la **nación mexicana moderna**. Sin embargo, este relato resulta hoy **cuestionable**, pues **excluyó la raíz afrodescendiente** de muchos territorios, así como a las **naciones originarias** que continúan habitando el territorio designado como **República Mexicana**.



*Conjunto Urbano Presidente López Mateos, Nonoalco-Tlatelolco, Mario Pani, 1968, Ciudad de México

Fotografía: Serie 01 -Nonoalco Tlatelolco, Archivo Armando Salas Portugal, 1968, Archivo LIGA Espacio para Arquitectura

4. BANOBRAS, AISA y FONHAPO: El desarrollo, administración y mantenimiento de 11,916 viviendas

El **Conjunto Urbano Nonoalco-Tlatelolco** fue promovido y financiado por el **Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A. (BNHUOPSA)** —que posteriormente adoptó el nombre de **Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS)**—, actuando como **fiduciario y principal ejecutor** del proyecto.

Concluida la obra, **BANOBRAS** estableció un régimen de tenencia basado en **Certificados de Participación Inmobiliaria (CPI)**: títulos de uso a largo plazo (usualmente hasta **99 años**) que no transferían la propiedad plena. Para la gestión cotidiana, el banco creó la empresa **Administradora Inmobiliaria, S.A. (AISA)**, encargada del **cobro de cuotas, la administración de servicios comunes y el mantenimiento ordinario**.

De los **102 edificios**, **84** quedaron bajo el fideicomiso de **BANOBRAS**, **16** bajo la administración del **ISSSTE** (en régimen de renta para derechohabientes) y **2** en manos privadas. A mediados de los **años setenta** surgieron las primeras **autoadministraciones vecinales**, formalizadas en **1976** con la creación del **Consejo de Edificios en Autoadministración (COEA)**. Más adelante, parte de las funciones fiduciarias y de regularización de la tenencia se trasladaron al

Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), creado en **1981** y con atribuciones ampliadas en **1983**, impulsando así la **transición del régimen CPI al condominial** antes de que vencieran los certificados.



Banco Nacional Hipotecario



Urbano y de O. P. S. A.



*Identidades gráficas de entidades administrativas en Tlatelolco y boletines informativos
Imágenes: Archivo Gloria Alcira Villalva Hernández

5. 19 de septiembre de 1985: La caída del México Moderno

Durante las décadas de **1970** y **1980** se hizo evidente la **inestabilidad del subsuelo** lacustre de la Ciudad de México y la necesidad de reforzar las estructuras de gran altura construidas sobre él. Esto fue evidenciado por el **sismo del 14 de marzo de 1979**, de magnitud 7.6 y conocido por haber derribado parte del campus de la **Universidad Iberoamericana** en la Col. Campestre Churubusco. En **Tlatelolco**, **varios inmuebles de entre 13 y 22 niveles mostraron fisuras y desplazamientos en sus cimentaciones**, lo que motivó acciones como el recalzamiento de pilotes. Tal fue el caso del **edificio Presidente Juárez**, que fue **recimentado** tras el sismo del 79. Sin embargo, la reacción tardía de FONHAPO para emprender intervenciones similares en otros edificios resultó crítica. Estudios realizados posteriormente por el **Instituto de Ingeniería de la UNAM** y la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE)** confirmaron que en el **edificio Nuevo León** dos de sus tres módulos presentaban una **desplome (inclinación)** que los había llevado a **recargarse entre sí**. Durante el sismo del **19 de septiembre de 1985**, de magnitud 8.1, **esos módulos colisionaron repetidamente hasta su colapso total**, revelando tanto las limitaciones técnicas del modelo estructural de Tlatelolco como la falla institucional en la

falla institucional en la gestión del mantenimiento preventivo.

Si bien el Nuevo León fue la única estructura en colapsar parcialmente en Tlatelolco, muchos otros edificios sufrieron daños importantes, lo que marcó de manera contundente el entorno y el tejido social del conjunto, nacido del México moderno, aquel que apostó por el urbanismo planificado y la construcción del bienestar social a través de la producción de vivienda e infraestructura social. **Para muchos analistas, las imágenes del Nuevo León colapsado simbolizaron la caída material y simbólica de la era moderna**, que dejó espacio para el modelo neoliberal, que desplazó la idea del Estado como garante del bienestar social hacia una lógica de mercado, privatización y desregulación.



*Colapso parcial del edificio Nuevo León

Fotografía: Marco Antonio Cruz, portada del diario "La Jornada", 20 de septiembre 1985

6. La Toma de BANOBRAS: Lucha vecinal por la reconstrucción de Tlatelolco

Tras los **sismos de 1985**, FONHAPO y el **Departamento del Distrito Federal (DDF)** intentaron **declarar el conjunto inhabitable**, con el fin de evadir su responsabilidad legal en la reconstrucción de los inmuebles afectados. Buscaron invalidar los **Certificados de Participación Inmobiliaria (CPI)** y los **seguros por siniestros** que los vecinos habían pagado a **AISA** desde la década de **1960**.

Al mismo tiempo, y con apoyo de **diversos medios de comunicación**, se emprendió una **campaña de desinformación** que buscaba **generar miedo** entre la **población de Tlatelolco** para que **abandonara sus viviendas**, **aceptara pagos compensatorios inferiores al valor real** y así **facilitar la demolición** de los edificios. En respuesta, surgieron **Comités de Damnificados**, que comenzaron a reunirse en los **clubes 5 de Mayo y Antonio Caso**. Estos espacios, originalmente pensados para la **convivencia vecinal**, se transformaron tras el desastre en **lugares de deliberación y resistencia comunitaria**.

De esas asambleas nació la **Coordinadora Única de Damnificados (CUD)**, que, bajo el **liderazgo** de figuras como el **Dr. Cuauhtémoc Abarca**, **unificó las demandas vecinales** y **exigió la reconstrucción integral** del conjunto. En **1986**, la CUD realizó la **toma pacífica de la Torre de BANOBRAS** —símbolo del proyecto estatal de vivienda— para **exigir el cumplimiento de las obligaciones del gobierno**. Tras **horas de negociación**, se firmó un **compromiso oficial de reconstrucción**, consolidando una **victoria vecinal histórica** que convirtió a Tlatelolco en un **símbolo de resistencia urbana y autogestión ciudadana**. **Tlatelolco fue finalmente reconstruido**, aunque **12 edificios fueron demolidos** y **9 reducidos en altura**. Los inmuebles de mayor tamaño —de entre **7 y 22 niveles**— fueron **reforzados estructuralmente** y **ampliaron sus cimentaciones**.

Actualmente, el conjunto habitacional está conformado por **90 edificios**, con aproximadamente **10,560 viviendas** y una **población de cerca de 30,000 habitantes**. A pesar de las pérdidas, se conservaron **22 escuelas**, un **hospital del IMSS**, **diversas clínicas**, tres clubes deportivos, canchas y equipamientos culturales, manteniendo vivo el espíritu comunitario y solidario que emergió durante su reconstrucción.



*Reconstrucción de Tlatelolco, 1986-94. FONHAPO, CDMX
Fotografías Archivo Página Comunitaria | Love "El Viejo" Tlatelolco