

RESEÑA / REVIEW



¿Quién pagó el costo humano de la vivienda moderna?

Los multifamiliares de Tlatelolco como dispositivo financiero y social

*Who paid the human cost of modern housing?
The Tlatelolco apartment complexes as a
financial and social mechanism*



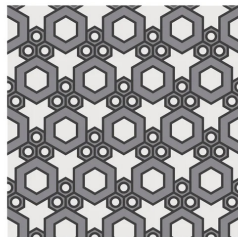
Carlos Ríos Llamas

Universidad Autónoma de Baja California, México
llamas@uabc.edu.mx
ORCID: 0000-0001-5274-6558

Doi: 10.36677/qret.v28i2.28219

**De la Herradura de
Tugurios al proyecto
urbano de Tlatelolco,
1950-1970**

Pilar Adriana Rey Hernández



Universidad Autónoma de Baja California

Rey Hernández, P. A. (2025). *De la Herradura de Tugurios al Proyecto Urbano de Tlatelolco, 1950–1970*. Universidad Autónoma de Baja California.

En 1964, el Estado mexicano demolió el 80 % de vecindades que rodeaban al centro de la Ciudad de México y expulsó a cerca de siete mil personas para levantar, sobre sus ruinas, uno de los conjuntos habitacionales más ambiciosos de América Latina: Nonoalco-Tlatelolco. Pilar Adriana Rey Hernández, en su libro *De la Herradura de Tugurios al Proyecto Urbano de Tlatelolco, 1950–1970*, reconstruye la historia del proyecto y demuestra que no se

Recepción: 10 de mayo, 2026

Aceptación: 19 de junio, 2026

trató de una operación aislada, sino del primer dispositivo arquitectónico que disfraza la política social de vivienda por una transferencia selectiva del suelo urbano a las clases medias.

Este libro impone una pregunta obligada, ¿quién pagó el costo humano de la vivienda moderna? La respuesta incómoda es que los pobres financiaron, con su desplazamiento, la modernidad arquitectónica de las clases medias. La autora, cuya *expertise* documental y de campo son poco comunes en la historiografía urbana latinoamericana, recupera archivos institucionales mexicanos, archivos diplomáticos estadounidenses, colecciones privadas del arquitecto Mario Pani y un corpus de historia oral con habitantes del multifamiliar.

La autora y el proyecto editorial

Pilar Adriana Rey Hernández es historiadora de la Universidad Nacional de Colombia, con doctorado en El Colegio de México. Desde 2021 forma parte del Instituto de Investigaciones Históricas de la UABC, especializada en historia urbana, metodología de la historia oral y política de la vivienda en México. Su filiación con la institución de mayor excelencia en ciencias sociales del país y su anclaje fronterizo en Tijuana le confieren un mirador poco común: lee la capital desde la periferia metodológica, lo cual no es un detalle menor cuando se piensa la geografía intelectual de los estudios urbanos en México. Además, la obra inaugura una línea de investigación en historia urbana que tiene escasos antecedentes en su región de adscripción y que dialoga con los esfuerzos paralelos de la historiografía habitacional fronteriza.

Objetivo del libro y argumento central

El libro reconstruye el proceso histórico mediante el cual el Estado mexicano concibió, financió, construyó y asignó el Conjunto Urbano Nonoalco-Tlatelolco entre 1950 y 1970. El punto de partida es la *Herradura de Tugurios*: una extensa zona de vecindades, jacales y habitación precaria que rodeaba el centro de la Ciudad de México, identificada por las instituciones estatales como un símbolo del atraso urbano que debía ser erradicado a través de la modernización funcionalista.

El argumento central es que Tlatelolco fue el producto de una tensión irresuelta entre el discurso oficial de la vivienda popular y la realidad de los

mecanismos crediticios que lo financiaron, cuya consecuencia fue el desplazamiento de los pobres en beneficio de funcionarios públicos y obreros sindicalizados. En palabras de la autora, “las reglas establecidas y los canales crediticios determinarían que los sectores beneficiados fueran de clases medias y trabajadores con capacidad de pago” (Rey Hernández, 2025, p. 87). Este libro es una demostración histórica de que la arquitectura no es inocente a las estructuras de clase, sino que opera en ciclos de acumulación de capital (Pradilla Cobos, 1987). La subordinación de la política habitacional a la lógica de acumulación demuestra que esa subordinación no fue un efecto sino el diseño mismo del proyecto de vivienda.

Capítulo 1. Mario Pani y el modernismo habitacional

El libro sitúa al arquitecto Mario Pani en el contexto del modernismo funcionalista internacional. Pani fue el principal traductor de las ideas de Le Corbusier en México, particularmente del modelo de la *Ville Radieuse* y la supermanzana. Diseñó el Centro Urbano Presidente Alemán (1947–1949), primer multifamiliar de América Latina y el Centro Urbano Presidente Juárez (1952), antecedentes directos de Tlatelolco. La autora accedió a 12 volúmenes de recortes hemerográficos acumulados por Mario Pani entre 1930 y 1993, para convertirlos en una fuente de primer orden en la que el arquitecto construyó su propio relato del proyecto de Tlatelolco. La lectura de este archivo en busca de subrayados, marcas y silencios es uno de los hallazgos metodológicos más finos del libro. La operación de autoarchivo le permite a la autora “leer a Pani contra Pani”, es decir, contra el mismo relato que el arquitecto fue curando en sus recortes y que hoy nos sirve como una forma de confrontar la hagiografía mexicana complaciente con Pani y con su arquitectura.

Capítulo 2. Las instituciones financieras de vivienda social

Este es uno de los aportes más novedosos del libro. Pilar Rey reconstruye el funcionamiento del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas (1933) y el Instituto Nacional de la Vivienda (1954). Estas instituciones no son tratadas como simples organismos burocráticos, sino como dispositivos de producción ideológica, porque clasificaron a la población por grados de *degradación* urbana y fijaron los umbrales de elegibilidad que terminarían excluyendo a los más pobres. La autora localizó documentos inusuales para la

historiografía urbana mexicana en la Colección Latinoamericana Nettie Lee Benson de la Universidad de Texas en Austin, los informes anuales completos del BNHUOPSA y en la revista *Estudios* (1952), reabriendo un campo para la historia de la vivienda en México que la sociología urbana había dejado en suspenso (Coulomb, 1995; Villavicencio y Durán, 2003). Lo más importante de este hallazgo es su implicación conceptual, porque el crédito no asignó casas a la gente, sino gente a las casas, sirviéndose de mecanismos que operaron como herramienta de clasificación social. Esto demuestra que la verdadera zonificación de la Ciudad de México del siglo xx no se trazaba en planos sino que se llenaba en formularios.

Capítulo 3. La construcción de Tlatelolco: arquitectura, financiamiento y desplazamientos

Entre 1960 y 1964 se construyó el conjunto de 102 edificios, 11,916 departamentos de 35m² a 112m², divididos en tres secciones —La Independencia, La Reforma, La República—, con áreas verdes que cubrían el 60 % del terreno y equipamiento educativo, comercial y de salud integrados. La verdadera obra de Nonoalco-Tlatelolco no fue arquitectónica, sino los Certificados de Participación Inmobiliaria (CPI), un esquema de *renta con opción a compra* en plazos de 15 a 20 años, cuya cuota mensual operó como frontera invisible para decidir quién entraba y quién no. Al cruzar los datos de ingreso de la población económicamente activa en 1964 con los requisitos de acceso al crédito, Rey demuestra que los beneficiarios reales fueron trabajadores formales del Estado y que durante la construcción del conjunto se demolió aproximadamente el 80 % de las viviendas precarias existentes y cerca de 7,000 personas fueron expulsadas de la zona por no contar con ingresos suficientes para adquirir un departamento nuevo (Martínez Granados y Reza Flores, 2020). Como consecuencia, la promesa oficial de relocalizar a los habitantes de los tugurios en el mismo sitio nunca se cumplió.

Capítulos 4-5. La vida social del multifamiliar

Este apartado despliega el alcance metodológico de la historia oral para estudiar la vivienda mexicana, con diálogos que la autora obtuvo en el conjunto habitacional. Estas entrevistas funcionan como contrahistoria frente a los archivos del Estado y el autoarchivo del arquitecto. Las revelaciones de eventos que marcaron la historia del conjunto, como la masacre del 2 de

octubre de 1968 en la Plaza de las Tres Culturas y el derrumbe del Nuevo León en el terremoto de 1985, se entrelazan con el cine y las crónicas de Monsiváis para hacer visible la gran fragilidad del proyecto que lo arrastró a la violencia política y vulnerabilidad estructural.

El capítulo 5 cierra la historia de lo cotidiano y hace un balance de Tlatelolco en la inflexión desarrollista del urbanismo estatal mexicano. En la Ciudad de México existe un antes y un después de Tlatelolco, porque en ese momento el Estado se retiró de la producción directa de vivienda y les dejó el espacio a la autoconstrucción y el mercado informal. Podría decirse, entonces, que Tlatelolco fue “el último gran gesto soberano de vivienda social del Estado mexicano.”

Aportación histórica. El lugar del libro en la historiografía urbana latinoamericana

La obra de Rey dialoga con una tradición consolidada de estudios sobre modernidad habitacional y Estado desarrollista. En Argentina, el barrio Los Perales y los grandes conjuntos peronistas (Aboy, 2005; Ballent, 2018); en Brasil, los estudios sobre los *conjuntos habitacionais* del Banco Nacional de Habitação. En todos estos casos aparece la misma tensión que Rey documenta para México, donde el discurso oficial de la vivienda para los más pobres convive con un acceso condicionado por la solvencia económica. Lo que distingue a este libro de sus homólogos latinoamericanos es, sobre todo, la metodología, porque pocos historiadores de la vivienda han cruzado simultáneamente archivos diplomáticos extranjeros (NARA), archivos institucionales nacionales (AGN/INV), colecciones privadas de arquitectos (ITESM) e historia oral con habitantes. Esa triangulación habilita una hipótesis mayor: que los multifamiliares latinoamericanos del desarrollismo fueron piezas de una guerra fría habitacional, una geopolítica del crédito donde el miedo al comunismo urbano operó como motor real del financiamiento (Salinas Arreortua, 2019; Soederberg, 2012). Bajo esta luz, Tlatelolco deja de ser una excepción mexicana y se convierte en el fragmento ejemplar de una operación continental.

Aportación teórica. La trampa del discurso modernizador

Este libro no lee la vivienda como un objeto edificado sino como la cristalización de conflictos sociales, memorias materiales y desigualdades encarnadas en la ciudad. La vivienda obrera no es simple contenedor de funciones sino el espacio donde las estructuras de poder se convierten en acero y hormigón. Desde esta perspectiva, el libro ofrece una confirmación histórica de que Tlatelolco fue un escenario donde se negoció el derecho a la ciudad con alianzas entre el Estado desarrollista, los sindicatos, los arquitectos y los futuros habitantes.

El funcionalismo importado por Mario Pani como una promesa de la ciudad para todos —ordenada, densa e higiénica—, trajo consigo una trampa ideológica porque esa vivienda fue diseñada para los pobres, pero los pobres nunca pudieron pagarla. El libro expone cómo el propio Pani era explícito en su distinción entre *obreros* sin capacidad de ahorro, receptores pasivos del subsidio estatal y *trabajadores*, sujetos activos del crédito, destinatarios legítimos del diseño de calidad. En este sentido, la deuda hipotecaria de Tlatelolco ofreció un modo moderno del habitante digno que paga su cuota mensual.

Aportación crítica. El multifamiliar mexicano como patrimonio y estratificador clasista

El mecanismo financiero de los CPI no era simplemente una solución técnica al problema del crédito habitacional, sino la forma jurídica del clasismo urbano mexicano del siglo xx. Exigir ingresos superiores a 1,200 pesos mensuales en 1964 y que pudieran destinar el 25 % del salario al pago de cuotas, excluía sistemáticamente a jornaleros, trabajadores informales y migrantes recientes, esos mismos habitantes de la Herradura de Tugurios que el proyecto pretendía rescatar.

Construir vivienda para pobres que los pobres no pueden habitar no es una contradicción, sino funcionamiento urbano modernizador. El suelo se (re)valoriza y los pobres son desplazados, mientras las clases medias son disciplinadas a través de una deuda hipotecaria (Soederberg, 2012). En este marco, el libro de Pilar Rey evita enjuiciar a Mario Pani como un villano de la vivienda popular, pero permite argumentar algo todavía más grave: el arquitecto no fue el villano, pero sí un funcionario de la modernidad que operó desde su cómoda posición despolitizada y un ideal platónico de ciudad, más atento a la representación de lo moderno que a la justicia urbana.

Líneas que el libro deja abiertas

El libro avanza el tema en cuatro líneas principales. Primero, su apuesta por la microhistoria documentada frente al panorama generalista de la vivienda. Segundo, la recuperación de voces subalternas a través de la historia oral con habitantes que sirve de contrapeso al archivo de Estado y los archivos de arquitectos. Tercero, una geopolítica de la vivienda que inscribe a Tlatelolco en la cartografía de la guerra fría, con agentes inmobiliarios estadounidenses ofreciendo sus servicios al Estado mexicano. Cuarto, una apertura comparativa que vuelve al caso referente metodológico para los multifamiliares del desarrollismo mexicano. Las preguntas que el libro deja abiertas no son lagunas, son hipótesis: ¿hacia dónde migraron los 7,000 desplazados de la *Herradura de Tugurios*?; ¿qué colonias o asentamientos informales se generaron como consecuencia de este proyecto?; ¿en qué medida el modelo financiero del CPI fue apropiado y adaptado por el Infonavit y el FOVI en las décadas siguientes?; ¿es la “diáspora de Tlatelolco” la matriz no escrita de otras formas de informalidad metropolitana mexicana?

Actualidad y recomendación de lectura

Hay libros que llegan justo a tiempo y otros que llegan con retraso. Este llega en el momento oportuno. México vuelve a debatir sus políticas de vivienda, el patrimonio moderno duda entre demolición o especulación y las clases populares siguen siendo desplazadas bajo el discurso de “mejoramiento urbano”. *De la Herradura de Tugurios al Proyecto Urbano de Tlatelolco* es un libro de historia, sí, pero también es una herramienta política para entender el presente, porque el mecanismo que describe sigue operando con la misma eficiencia financiera setenta años después.

Este libro se convierte en un referente para el campo porque, después del estudio de Pilar Rey, la política de vivienda y la historia urbana mexicana tendrán que decidir si siguen mirando desde el proyectista o si, como ella propone, se atreven a mirar desde los archivos bancarios, los pasillos del multifamiliar y las voces de quienes nunca tuvieron casa y tuvieron que conformarse con promesas que resuenan desde su diáspora. La pregunta de hoy no es si Tlatelolco fue un éxito o un fracaso; la pregunta es si los arquitectos del presente seguimos construyendo *Tlatelolcos* sin darnos cuenta.

Referencias

- Aboy, R. (2005). *Viviendas para el pueblo. Espacio urbano y sociabilidad en el barrio Los Perales, 1946-1955*. Fondo de Cultura Económica.
- Ballent, A. (2018). Estado, política y vivienda entre dos peronismos: Los grandes conjuntos habitacionales y las acciones en villas miseria en Buenos Aires, 1946-1976. *Estudios Interdisciplinarios de América Latina y el Caribe*, 29(5), 34-59. <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/176614>
- Coulomb, R. (1995). *Habitat locatif populaire et dynamiques urbaines dans la Zone Métropolitaine de Mexico*. [Tesis de doctorado en Urbanismo, Institut d'Urbanisme de Paris, Université de Paris-Val de Marne, París].
- Martínez Granados, J. G. y Reza Flores, C. M. (2020). Tlatelolco. Decadencia urbana y arquitectónica de un proyecto simbólico del Modernismo. *Gremium*, 7(13), 23-38. <https://doi.org/10.56039/rgn13a04>
- Pradilla Cobos, E. (1987). *Capital, Estado y vivienda en América Latina*. Fontamara.
- Rey Hernández, P. A. (2025). *De la Herradura de Tugurios al Proyecto Urbano de Tlatelolco, 1950-1970*. Universidad Autónoma de Baja California.
- Salinas Arreortua, L. A. (2019). Vivienda social en la periferia de la Ciudad de México como mecanismo de acumulación de capital y control social. *Revista de Urbanismo*, (40). 1-14. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2019.52243>
- Soederberg, S. (2012). The Mexican Debtfare State: Dispossession, Micro-Lending, and the Surplus Population. *Globalizations*, 9(4), 561-575. <https://doi.org/10.1080/14747731.2012.699932>
- Villavicencio, J. y Durán, A. (2003). Treinta años de vivienda social en la Ciudad de México: nuevas necesidades y demandas. *Scripta Nova. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 3(146). <https://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/666>.