

Memoria

Congreso Nacional de Vivienda 2013

12, 13 y 14 de marzo

EJE TEMÁTICO 8

Mejoramiento y condiciones de habitabilidad

Coordinador: Héctor Quiroz



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

Eje Temático 8

MEJORAMIENTO Y CONDICIONES DE HABITABILIDAD

PONENCIAS

El programa de Mejoramiento de Vivienda en la Ciudad de México, un ejercicio práctico de Producción Social de Vivienda

Alfaro González, Fernando; Avendaño Bobadillo, Araceli; Ávila Guzmán, Laura; Espinosa Neri, Salvador; Islas, Leonel; Perea Huerta, Alejandro; Sosa Álvarez, Pedro. 3

Múltiples dimensiones del habitar; re-leyendo y reconstruyendo la práctica

Alvarado Pinzaña Paulino, Cruz Correa Mauricio Israel, Espinosa Müller Francisco Acáztin, Fernández Herrera Emilio Canek y Pimentel Bermúdez Roberto Ulises..... 18

Espacios públicos en las rentas urbanas y habitabilidad de los conjuntos habitacionales

Castro Suárez, Pamela Ileana..... 25

La Habitabilidad Cero, una buena práctica olvidada en la producción industrial de la Vivienda Social en México

Cervantes Borja, Jorge F. 39

Vivienda Digna, Intimidad Acústica y Sana Convivencia

Domínguez Ruiz, Ana Lidia M..... 52

Programa de mejoramiento de vivienda del Distrito Federal.

Ferniza Pacheco, Magdalena. 57

Los Efectos de la Asesoría Técnica en el Mejoramiento de Vivienda Urbana. El Caso de un Organismo Civil.

González Limón, Héctor; Solares Galindo, Raúl; Rocha Martínez, Genaro; Garduño Luna, José..... 66

Rehabilitación de Conjuntos Habitacionales Ubicados fuera de las aéreas urbanas en México.

Gutiérrez Trujillo, José Ma. 72

Condiciones de habitabilidad de la vivienda en Pueblos Mágicos: El caso de Álamos, Sonora

Hernández, Irma Dennia; Martínez, Cristina I. 79

Del cuarto redondo a la vivienda de interés socia

Maya, Esther. 91

Ampliación del enfoque de la acción habitacional	
Medina Ramos, Diana.	101
Capital Social Vecinal en Ciudad Juárez, Chihuahua al 2012	
Orrantia Ojeda, Marcela Carolina.....	106
Condiciones Habitacionales y Pobreza en Yucatán. Un Acercamiento Etnográfico en Contextos Urbanos.	
Pérez Medina, Susana; Fargher, Lane F; Alvarado, Jorge; González Navarrete, Rosa; Pérez Herrera, Norma; Moo Puc, Rosa; Yáñez Estrada, Leticia; Arcega Cabrera.	117
Vivienda y Espacio Público: Interdependencia en la Calidad de las Ciudades	
Torres Pérez, María Elena; Fernández Martínez, Yolanda.	137
Lo Inacabado como Tipología y el Progreso como Ideal en la Habitación Autoproducida en el Siglo XXI.	
Velasco Ávalos, Mauricio	149
El Mejoramiento y Habitabilidad de las Viviendas en 4 Fraccionamientos de Fomerrey 1977-2009 - Zona Metropolitana de Monterrey	
Villarreal González, Diana R.....	161

El programa de Mejoramiento de Vivienda en la Ciudad de México, un ejercicio práctico de Producción Social de Vivienda.

**Arquitectos Alfaro González, Fernando; Avendaño Bobadillo, Araceli;
Ávila Guzmán, Laura; Espinosa Neri, Salvador; Islas, Leonel;
Perea Huerta, Alejandro; Sosa Álvarez, Pedro. ¹**

Resumen.

El Programa de Mejoramiento de Vivienda (INVI-DF), responde a una práctica social, a la forma en que la mayor parte de los pobladores de esta ciudad han producido sus viviendas. Gracias a un diseño de política pública cuentan con asistencia técnica. Por sus resultados, práctica e impactos debe ser considerado como un programa de vivienda en producción social.

Producción social de vivienda.

La vivienda que produce la gente, con todo y su pobreza y sin apoyos, resulta ser la más abundante en el país y la que alcanza un nivel más alto de satisfacción, una vez que es consolidada por sus usuarios; puede ser fea –o no cumplir con los cánones tradicionales de la estética arquitectónica- pero no es ni mínima ni necesariamente precaria².

El desarrollo de las grandes ciudades en América latina, se ha realizado sin contar con un modelo de planeación urbana que considere la vivienda para la población de mayor índice de marginalidad, por lo que esta población ha cubierto su necesidad de vivienda a través de la autoproducción, sin considerarse los requerimientos mínimos de infraestructura y equipamiento urbano, se realiza al margen de cualquier apoyo gubernamental o sistema crediticio.

Este tipo de vivienda es fruto cultural y como tal se articula no solo a un lugar sino a su historia, su entorno natural y constructivo. Implica una relación cultural e incluso afectiva entre el hábitat y el lugar que ocupa, no responde a normas estrictas ni a espacios prefigurados, es un producto vivo, que soporta el tiempo,

¹ Colectivo de producción Social de Vivienda, Casa y Ciudad A.C.

² Fuente: Notas sobre la producción social de vivienda. Ortiz, Enrique, 2004

que se adapta a la vida cambiante de la familia y de las transformaciones históricas; es generadora de ciudad y se caracteriza por producir espacios en los que privan a la vez diversidad, armonía y orden. Aloja y da un marco digno a todas las funciones individuales, familiares y comunitarias, sin negar las economías y las espiritualidades: expresa diferencias.

La producción social de vivienda contempla en su aplicación dos esquemas básicos:

- a) **La autoproducción.** Es aquella donde el usuario es el proveedor de todos los insumos que se emplearán para su construcción, generalmente la familia cuenta con algún tipo de asesoría, por parte de quien se hará cargo de realizar la obra. Para autoproducir estas viviendas se cuenta principalmente con las habilidades y conocimientos de las familias, mismos que se han transmitido de generación en generación, la solidaridad y el apoyo de la comunidad, el uso de materiales locales y reciclados, la imaginación, el ahorro, el uso de tiempos libres y por último las formas de comunicación y negociación popular sobre precios, ofertas y oportunidades.
- b) **La autoconstrucción.** Es el tipo de construcción donde la familia se autoemplea para realizar los trabajos correspondientes a su vivienda y al igual que la anterior forma de producción, cuentan con el apoyo técnico, por parte de algún pariente o amigo que se dedica a la albañilería.

Para comprender este tipo de producción se deberán considerar los siguientes factores:

- a) **Suelo;** Al no existir oferta de suelo de bajo costo en las zonas centrales (servidas de infraestructura y equipamiento) en la ciudad, la población más pobre se ve en la necesidad de migrar a la periferia o resuelve su necesidad de vivienda desdoblándose, en el suelo de la familia nuclear o de algún otro pariente.
- b) **Progresividad;** Dadas las condiciones económicas de la población que produce este tipo de viviendas, se genera a través de etapas que dependen de las necesidades de cada familia, comenzando generalmente con un pie de casa que se compone de un "cuarto redondo" y un núcleo de servicios sanitarios básico.
- c) **La evolutividad;** Las viviendas que se realizan por autoproducción se enmarca en un proceso temporal que puede prolongarse por 20 años o más y en este periodo las necesidades de las familias cambian, tanto

especialmente, como en el uso que se le asigna, generalmente la vivienda se adecua y transforma a partir de los espacios existentes.

- d) **Derrama económica en la localidad;** Con este tipo de producción se generan empleos y derrama económica en el territorio ya que la fuerza de trabajo es de la colonia (no siendo esta siempre especializada) y la compra de materiales se realiza en las distribuidoras cercanas a la obra.

La vivienda como un producto o como un proceso.

Para poder entender el proceso de la producción social de vivienda, primeramente se diferenciara la producción que realizan los desarrolladores privados que es la vivienda que se entiende como una mercancía ya que **se produce para el lucro** siendo este un bien costoso, la segunda se entiende como la vivienda que **se produce para el uso**, donde los gobiernos deberían de fomentar el cumplimiento de un derecho humano fundamental; casa, vestido, sustento, su carencia priva al ser humano de una vida digna. Por lo tanto, la vivienda constituye un derecho humano básico, más allá de cualquier consideración legal, su falta constituye una injusticia, reconocido por nuestras leyes en el Art. 4to de la constitución y por los tratados internacionales DESC-ONU donde se reconoce el DHVA (Derecho Humano a una Vivienda Adecuada).

La vivienda como bien de uso. La mayor parte de la vivienda auto-producida es elaborada bajo el control de sus habitantes participando de las distintas etapas, con el fin de satisfacer sus necesidades de techo y aunque la vivienda auto-producida puede acceder al mercado y venderse o arrendarse, no se produce con este fin, sino para el uso y disfrute de la familia.

La vivienda que producen los desarrolladores como un producto terminado responde al concepto de resolver las necesidades habitacionales de la familia, "en teoría". Por ser un bien costoso su concepción como producto terminado tiene un acceso limitado al 30 % de la población e implica la utilización de los subsidios y largos periodos de recuperación crediticia. Por otro lado para poder abatir los costos la vivienda terminada se realiza de tamaños mínimos (dimensiones mínimas que el Reglamento de Construcciones establece), condenando a las familias a vivir en pocos metros toda su vida ya que estas en su gran mayoría no cuenta con una superficie que permita su crecimiento, dando a largo plazo una menor calidad de vida que la vivienda auto-producida.

La vivienda como proceso; corresponde a una práctica social constante, a la forma en que la mayor parte de los pobladores han producido su vivienda, de acuerdo con la disponibilidad de recursos, posibilidades y necesidades familiares, puede llevar a soluciones precarias en cuanto a los metros cuadrados de edificación y

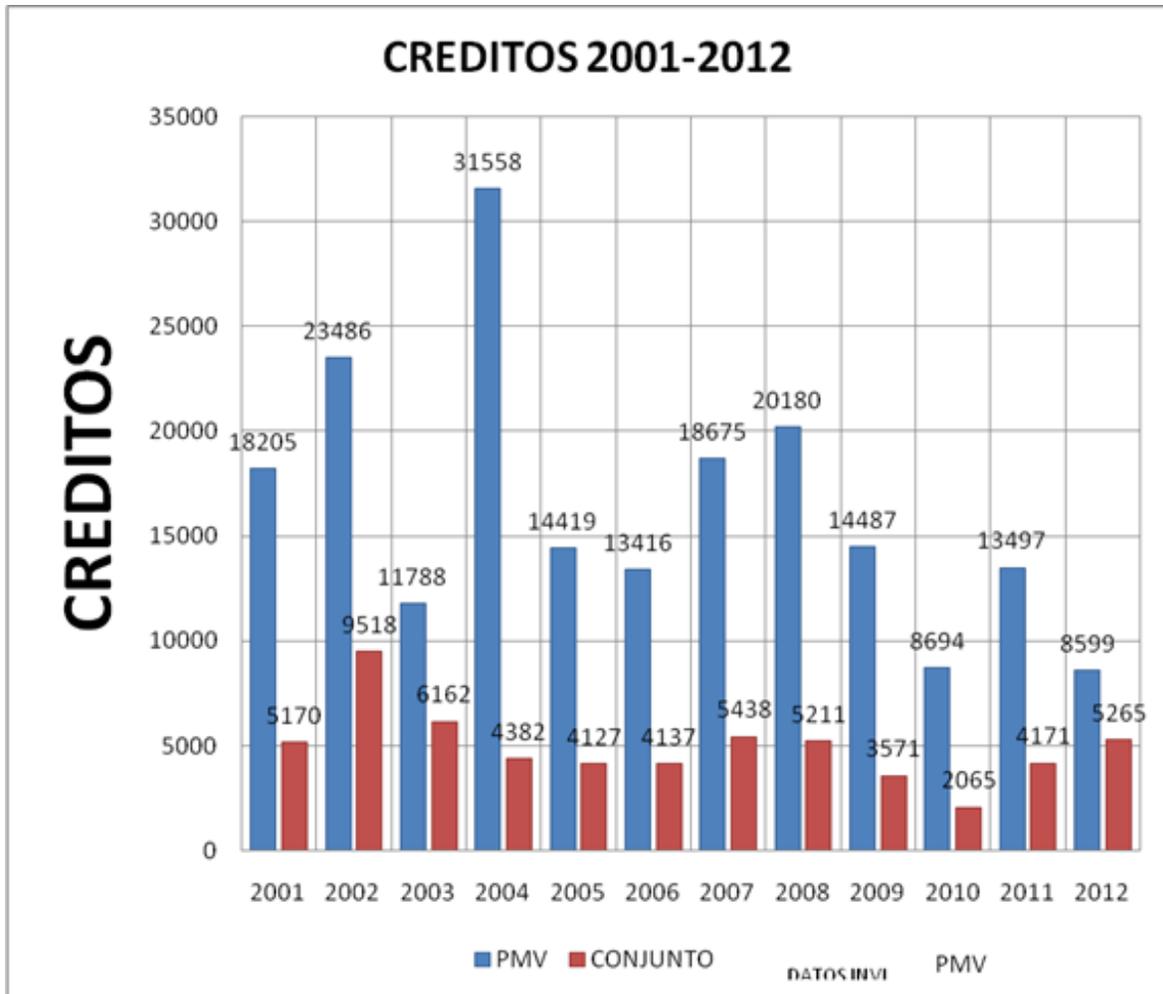
acabados pero, si están bien planificadas ofrece una mayor calidad de vida a largo plazo y mayor flexibilidad para adaptarse a la dinámica cambiante de la familia.

Para entender este proceso de autoproducción se deberá considerar la composición familiar y de convivencia en la comunidad, teniendo diversos tipos de núcleos familiares.

- a) Unifamiliar; El predio se encuentra habitado por una sola familia, generalmente conformada por un matrimonio joven; padre, madre y uno o más hijos.
- b) Desdoblamiento familiar; conformado por diversos núcleos familiares al interior de un predio. dichos desdoblamientos consisten en la construcción de nuevas viviendas ya sea en segundo nivel, utilizando las azoteas de las construcciones existentes, sobre la vivienda de los padres o en los patios traseros.
- c) Familia ampliada; composición familiar basada en el desdoblamiento desorganizado y sin ninguna planeación, realizando la construcción de locales habitables sin uso específico, la composición familiar se basa en el núcleo de los padres y los núcleos desdoblados de los hijos que no cuentan con posibilidad de acceder a vivienda propia y generalmente se reutilizan las recámaras de solteros por el nuevo núcleo familiar y el resto de los espacios baño, sala, comedor y cocina de la vivienda se comparte con el resto de las familias.

Programa de Mejoramiento de Vivienda INVI-DF.

El Instituto de Vivienda cuenta con dos programas: El Programa de mejoramiento de vivienda (PMV) que opera en lote familiar asistido por un asesor técnico bajo control directo del acreditado sobre el recurso y el Programa de Vivienda en Conjunto (PVC) que opera con adquisición de terreno de grupos de solicitantes organizados con una asesoría y una compañía constructora que realiza el proyecto y la construcción del conjunto habitacional previo acuerdo con los acreditados.

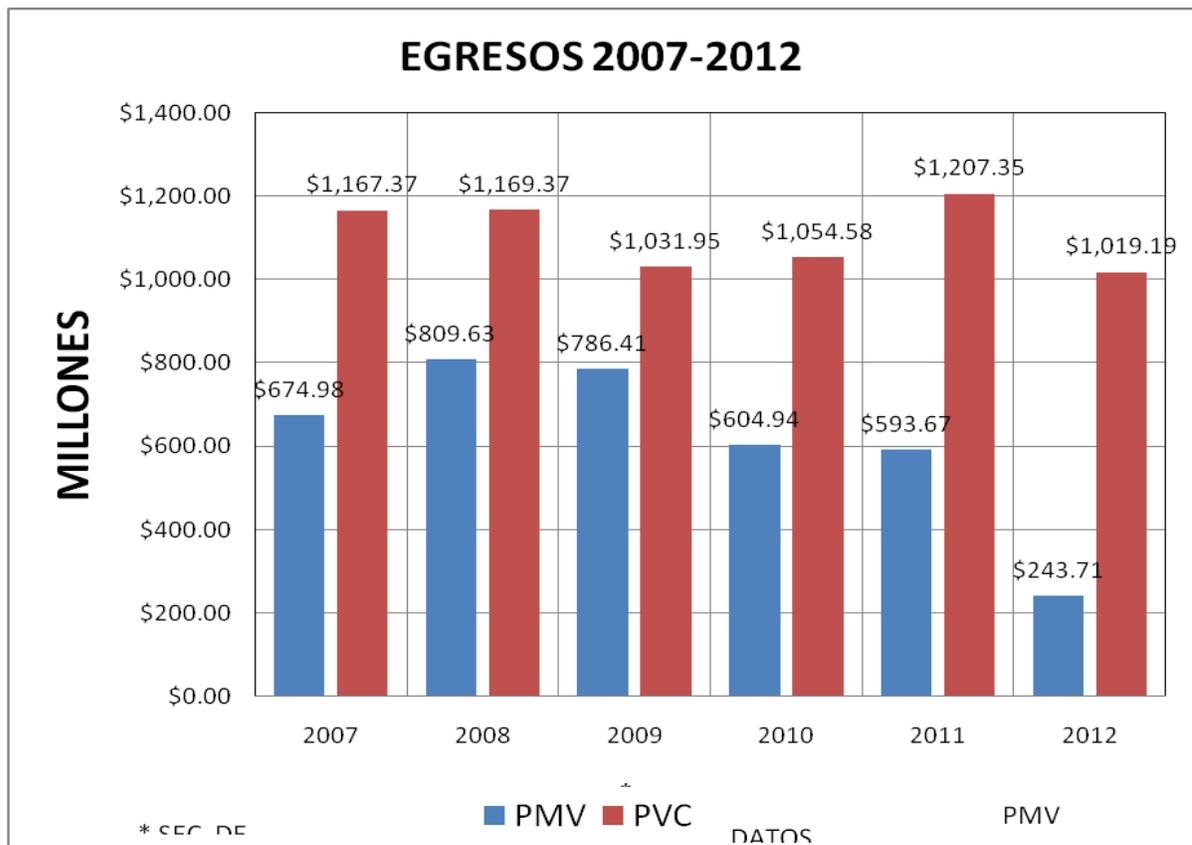


Fuente; Portal del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México 2001-2012.

La siguiente grafica se refiere la cantidad de acciones ejercidas por el PMV en azul y por el PVC en rojo, en un periodo de 12 años (2001-2012) que abarca los dos periodos en que se detonó la acción del INVI. En la gráfica se ve claramente que el PMV tuvo una cantidad mayor de personas acreditadas en un 77 % contra un 23% del PVC. Significa que la acción del PMV. está situado como el programa de vivienda que beneficia a un mayor número de familias y ha penetrado en la gente con pocos recursos para acceder a una vivienda digna, como dice la constitución art. 4to "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa", y atacando el problema del hacinamiento, deterioro, la falta de arraigo, la inseguridad estructural, el mantenimiento del parque habitacional marginado impulsando el bienestar de la familia, del barrio y de la ciudad, promoviendo la economía de las zonas donde actúa.

Sumando a todo esto el PMV opera con el 20% (según datos de EVALUA DF 2009) del personal del INVI, y desarrolla el 77% de las acciones que anualmente el Instituto realiza.

En la siguiente grafica podemos ver la aplicación del gasto en el periodo que va de los años 2007 al 2012, destacando la disminución recursos en el PMV. El programa de gobierno 2007-2012 se fijó una meta de 200,000 acciones y se realizaron 128,972 acciones de vivienda, es decir un 64% de lo programado.



Fuente; Portal del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México 2001-2012.

Portal de la Secretaria de Finanzas del DF, 2008.

En la siguiente grafica se muestra el gasto del INVI en los dos programas de 2007 a 2012, en el podemos ver claramente como en estos años ha disminuido drásticamente la inversión en el PMV en azul. Ha hecho más acciones con menos recursos presupuestales y el 2012 ha sido el peor de todos, podríamos afirmar que estamos en una crisis, la más grave de la historia del INVI-PMV.

Si dividiéramos las acciones entre el gasto del 2007 a 2012 obtendríamos lo siguiente:

El costo por acción promedio en PMV = \$ 44,137.07 que representa el 15%.

El costo por acción promedio en PVC = \$ 258,536.65 que representa el 85%.

El INVI a través del PMV atiende a más población de bajos ingresos, con menos recursos económicos y estos están disminuyendo cada vez más y el costo de construcción de vivienda en el PVC es una carga a la población que debe disminuir con una asesoría y control adecuados integrando en el proceso de producción a los acreditados.

Es necesario incrementar la acción, eficacia y profundidad del PMV del INVI como una política coordinada con otras instancias de gobierno que actúan en el ámbito de la habitabilidad como un factor esencial de desarrollo social.

El Asesor Técnico genera una interacción con el solicitante y su familia, con el fin de compartir y trasladar información y conocimiento, respecto del Diseño y Construcción de una vivienda, dentro del Programa de Mejoramiento de Vivienda (PMV).

Actores: Solicitante, Acreditados, Servidores Públicos, Asesores Técnicos, Proveedores de Materiales y Albañiles.

Acreditado-Asesor Técnico (AT).

La relación que se desarrolla, es fundamental en el proceso de la vivienda, ya que en el ejercicio del Diseño y ejecución de obra, el Asesor Técnico, tiene la sensibilidad y capacidad para desarrollar la mejor solución a las necesidades y anhelos del Acreditado y su familia, el AT desarrolla una relación profesional, respetuosa, de confianza ya que es fundamental para los trabajos y en beneficio de la familia.

El AT, explica con claridad las diferentes Leyes, Normas y Reglas que intervienen en el Diseño y Construcción de la vivienda, explica como éstas buscan darle al beneficiario, las mejores condiciones de vida a través de su vivienda. Este punto es medular, porque es aquí donde se logra el beneficio de tener un AT.

Esta interacción lleva en mucho la carga del éxito o fracaso de cada una de las acciones de financiamiento del PMV, es aquí donde el acreditado valora el beneficio de haber obtenido el financiamiento y contar con un AT.

El AT, da el seguimiento de la obra, acudiendo al menos una vez a la semana a la obra, o en su caso, las que él considere necesarias, con el fin de ir despejando las dudas que el albañil y la familia pueda tener respecto del proyecto a ejecutar.

Acreditado-Proveedor de Materiales y Albañiles.

Una vez obtenido el financiamiento, la familia dispone del recurso económico, el acreditado realiza las compras de materiales y la contratación de la mano de obra, esto con el fin de ejecutar la obra con base en el proyecto acordado con el AT.

Busca los precios más adecuados de los materiales sugeridos por el AT, además de contratar la mano de obra; que tenga la capacidad para desarrollar los trabajos, dentro de los precios por destajo o por tanto recomendados por el AT.

Proceso participativo, asistido.

El éxito o fracaso se logra aquí. El AT, usará todos sus conocimientos y habilidades, para lograr el mejor resultado para la familia a través de la vivienda que se diseña conjuntamente con la familia.

El AT, revisa el perfil de la familia, composición por sexo, edad, actividad, costumbres y hábitos, horarios de actividades, etc. Así como identifica plenamente el espacio disponible y el nivel de aplicación para la solución a proponer con el fin de poder generar y discutir varias opciones con la familia, en estas estarán incorporadas soluciones parciales a las necesidades y funcionamiento de la familia y sus integrantes observan y proponen los ajustes o cambios que puedan mejorar la propuesta. Es muy importante ir explicando las propuestas, para que la familia valore las opciones.

Traslada información a los distintos actores para que éstos puedan asimilar lo que implica hacer una vivienda, las razones por las cuales las Leyes, Normas y Reglas, buscan el beneficio de sus habitantes. En la interacción el AT, utiliza diversas referencias que le permiten al beneficiario poder dimensionar espacios y funcionalidad del conjunto. Podrá apreciar y valorar la orientación de la vivienda, el tamaño de las ventanas, la geometría de los espacios, la altura del entresuelo, la distribución de cada espacio, así como sus dimensiones, etc.

Herramientas desarrolladas.

Taller de Habitabilidad (TH); traslada información al acreditado de lo que implica su vivienda, las reglas y normas principales que rigen su realización y se deja el planteamiento de que la familia en conjunto platique e intercambie necesidades y anhelos sobre su deseo de vivienda. El TH, se realiza a la par de la notificación de acreditación de los solicitantes, este momento es muy importante, ya que es cuando hay mayor receptividad por parte del acreditado y su familia, asimilando la información proporcionada.

- Ejercicio de distribución de espacios, El AT, desarrolla un ejercicio dónde plantea un caso hipotético o alguno de los acreditados presentes y plantea las necesidades a resolver, se analiza a la familia y sus requerimientos, así como anhelos, revisa el Uso de Suelo y ve los espacios disponibles para trabajar. Se trabaja con los asistentes al TH sobre las posibilidades que se pueden alcanzar. Este ejercicio busca que cada acreditado, al llegar a su predio reproduzca el ejercicio con su familia y empiece a ver soluciones que discutirá con su AT.

Taller de Inicio de Obra (TIO); Ya con el proyecto acordado entre el AT y el Acreditado, se procede a plantear el intercambio de información para la ejecución de la Obra. Se discuten las características y conocimientos que debe de cubrir la Mano de Obra a contratar, ya que será un actor muy importante en la “obra”, se recomienda el pago de la misma bajo la modalidad del destajo o por tanto, ya que de esta forma se aprovecha mejor el recurso. Se discute la calidad y característica de los materiales a usar y se presentan opciones de “nuevos” materiales, la gente argumenta la costumbre del uso de materiales y técnicas tradicionales. Finalmente dejamos que cada acreditado discuta y resuelva estas decisiones con su AT.

El Asesor Técnico generará una interacción con el solicitante y su familia, con el fin de compartir y trasladar información y conocimiento, respecto del Diseño y Construcción de una vivienda, dentro del Programa de Mejoramiento de Vivienda (PMV).

Actores:

Solicitante, Acreditados, Servidores Públicos, Asesores Técnicos, Proveedores de Materiales y Albañiles.

La adecuada identificación de tareas y responsabilidades que cada actor tiene es muy importante, ya que esto permite cubrir todos los aspectos de la atención al

solicitante (actor principal).

Solicitante-Servicio Público.

Esta interacción tiene varias etapas, desde la de promoción e información en los territorios, hasta la autorización de la solicitud, que es el punto donde el Solicitante se transforma en Acreditado.

Acreditado-Servicio Público.

Se llevará a cabo el seguimiento y finiquito del financiamiento. Es muy importante, ya que es la que le permite al Acreditado tener toda la información y vinculación con el INVI y el PMV, la dependencia regula el proceso y condiciones del financiamiento. Los servidores públicos, dan seguimiento una vez que ha sido autorizado el financiamiento y ejecutan todo el proceso administrativo para el mismo.

Acreditado -Asesor Técnico (AT).

La relación que se desarrolla, es fundamental en el proceso de la vivienda, ya que en el ejercicio del Diseño y ejecución de obra, el Asesor Técnico, tiene que tener la sensibilidad y capacidad para desarrollar la mejor solución a las necesidades y anhelos que puede el Acreditado y su familia, deberá desarrollarse una relación profesional, respetuosa, de confianza, etc., ya que ésta será fundamental para el los trabajos y en beneficio de la familia.

El AT, deberá explicar con claridad las diferentes Leyes, Normas y Reglas que intervienen en el Diseño y Construcción de la vivienda, explicando que éstas buscan darle al beneficiario, las mejores condiciones de vida por medio de su vivienda. Este punto es medular, porque es aquí donde se debe lograr el beneficio de tener una AT.

Esta interacción llevará en mucho la carga del éxito o fracaso de cada una de las acciones de financiamiento del PMV, es aquí donde el acreditado puede palpar lo benéfico de haber obtenido el financiamiento y contar con un AT.

Acreditado-Proveedor de Materiales y Albañiles.

Una vez obtenido el financiamiento y su respectiva disposición del recurso, que ya se cuenta con el proyecto, el Acreditado deberá realizar las compras de materiales y contratación de la mano de obra, esto con el fin de ejecutar la obra con base en el proyecto acordado con el AT.

Deberá buscar los precios más adecuados de los materiales sugeridos por el AT, además de buscar la mano de obra; que tenga la capacidad para desarrollar los trabajos, dentro de los precios de destajo recomendados.

Proceso participativo, asistido.

El éxito o fracaso se logra aquí. El AT, usará todos sus conocimientos y habilidades, para lograr el mejor resultado para la familia a través de la vivienda que se diseña conjuntamente con la familia.

El AT, revisará el perfil de la familia, composición por sexo, edad, actividad, costumbres y hábitos, horarios de actividades, etc. Así como identificará plenamente el espacio disponible y nivel de aplicación para la solución a proponer, con el fin de poder generar y discutir varias opciones con la familia, en estas estarán incorporadas soluciones parciales a las necesidades y funcionamiento de la familia, la familia irá observando y proponiendo ajustes o cambios que puedan mejorar la propuesta. Es muy importante ir explicando las propuestas, para que la familia valore las opciones.

Deberá de trasladar información a la familia para que ésta, pueda asimilar lo que implica hacer una vivienda, las razones por las cuales las Leyes, Normas y Reglas, buscan el beneficio de sus habitantes. En la interacción el AT, utiliza diversas referencias que le permiten al beneficiario poder dimensionar espacios y funcionalidad del conjunto. Podrá apreciar y valorar la orientación de la vivienda, el tamaño de las ventanas, la geometría de los espacios, la altura del entrepiso, la distribución de cada espacio, así como sus dimensiones.

Herramientas desarrolladas.

Taller de Habitabilidad (TH), busca trasladar información al acreditado de lo que es e implica una vivienda, las reglas y normas principales que rigen su realización, se deja el planteamiento de que la familia en conjunto platique e intercambie, necesidades y anhelos sobre su deseo de vivienda. El TH, se realiza a la par de la notificación de acreditación de los solicitantes, este momento es muy importante, ya que es cuando hay mayor receptividad por parte del beneficiario y su familia y asimila con el mejor espíritu la información.

Ejercicio de distribución de espacios, El AT, desarrolla un ejercicio dónde plantea un caso hipotético o alguno de los acreditados presentes y plantea la necesidad de resolver, se analiza a la familia y sus requerimientos, así como anhelos, revisa el Uso de Suelo y ve los espacios disponibles para trabajar. Se trabaja con el asistente al TH de las posibilidades que se pueden alcanzar. Este ejercicio busca que cada acreditado, al llegar a su predio reproduzca el ejercicio con su familia y empiece a ver soluciones que discutirá con su AT.

Taller de Inicio de Obra (TIO), Ya con el proyecto acordado entre el AT y el Acreditado, se procede a plantear el intercambio de información para la ejecución de la Obra. Se discuten las características y conocimientos que debe de cubrir la Mano de Obra a contratar, ya que será un actor muy importante en la “obra”, se recomienda el pago de la misma bajo la modalidad del destajo, ya que de esta forma se aprovecha mejor el recurso.

Se discute la calidad y característica de los materiales a usar y se presentan opciones de “nuevos” materiales, la gente argumenta la costumbre del uso de materiales y técnicas tradicionales. Finalmente dejamos que cada acreditado discuta y resuelva estas decisiones con su AT.

Efectos de la Producción Social de Vivienda Asistida.

Concepto	PSV	PSVA
Diseño:	Este tipo de producción, no cuenta con la elaboración de un diseño como tal, el desarrollo se da en el tiempo conforme las necesidades y posibilidades económicas lo permiten.	Con la presencia de la asistencia técnica se busca tener una mayor participación de la familia beneficiada ya que para la elaboración del proyecto se utilizan metodologías participativas que permiten elaborar un proyecto que se resuelva en el tiempo y permita la construcción en etapas. Reconociendo la cultura, los saberes de la familia y la comunidad, los materiales tradicionales y los sistemas constructivos locales.
Proyecto:	No cuenta con planificación y el desarrollo de la obra depende de las necesidades de la familia, la concepción y la experiencia del maestro de la obra.	Cuenta con asistencia técnica parcial o integral que apoya a la familia en la planificación del proceso y la elaboración de un proyecto y de la obra que reconoce la progresividad y la evolución de la vivienda, así como las necesidades específicas de la familia y su entorno. Quedando en poder de la familia para que a medida de sus posibilidades puedan seguir construyendo su vivienda de una forma ordenada.
Sistema constructivo:	El sistema constructivo utilizado en las zonas urbanas y semi urbanas denominado tradicional (artesanales) consiste	El sistema constructivo utilizado en las zonas urbanas y semi urbanas denominado tradicional (artesanales) consiste

Concepto	PSV	PSVA
	<p>principalmente de elementos estructurales de concreto que tienen como claro promedio 4.00 mts y en la cimentación el denominado anillo de escarpio que es la combinación de acero y piedra volcánica y la utilización de tabicón dando como resultado las típicas construcciones de color gris de los barrios populares. Para el caso de la vivienda rural los sistemas constructivos varían de zona en zona y dependen de la existencia de materiales que de forma tradicional se han empleado para la construcción de las viviendas.</p>	<p>principalmente de elementos estructurales de mampostería la presencia de la asistencia técnica brinda un mayor margen de seguridad basado en normatividades y criterios técnicos. Así mismo se incorporan a estos procesos, sistemas tecnológicos constructivos alternativos que permiten mejores resultados y calidad de la vivienda. La presencia de una asistencia técnica ha permitido optimizar el uso de los materiales y la mano de obra así como una mejor administración de recursos y un mayor alcance en la ejecución de las viviendas.</p>
Sustentabilidad:	<p>Estas viviendas generalmente no cuentan con iluminación y ventilación natural, debido a la falta de planeación y asesoría.</p>	<p>Para la elaboración del proyecto participativo, el asesor técnico toma en cuenta la orientación, ventilación y el contexto que beneficiara directamente a los espacios habitables de la vivienda y de la misma forma proyectara las ventilaciones, evitando con esto la utilización de elementos mecánicos o electrodomésticos. Como parte de la sustentabilidad se transmiten y se implementan técnicas para la conservación de los recursos ambientales.</p>
Mano de obra.	<p>Por lo general prevalece la mano de obra local y/o</p>	<p>Con la asesoría técnica se propicia contratar mano de</p>

Concepto	PSV	PSVA
	familiar en la cual no se tiene un control de los procesos constructivos y calidad de la obra.	obra calificada local y/o familiar, negociando un precio justo, y una supervisión que garantiza una mejor calidad en las construcciones.
Compra de materiales.	Los materiales son adquiridos en los locales ubicados en el territorio como lo son casas de materiales, tlapalerías y tiendas especializadas, estas compras son al menudeo lo que incrementa los costos de producción.	Con la asesoría técnica se emplea el mercadeo para optimizar el recurso económico y con esto la opción de organizarse colectivamente en la compra de materiales (precios de mayoreo). Teniendo como resultado una mejor administración de la obra.

Fuente; En base a la tabla elaborada por CONAVI para el documento, Construcción de Indicadores para la producción Social de Vivienda Asistida.

Impactos de la producción social asistida.

1. La construcción de un patrimonio familiar con valor de uso, que no se encuentra en la lógica del mercado inmobiliario.
2. Genera derrama económica en el territorio, debido a que los insumos y la mano de obra empleados en la construcción de las viviendas son adquiridos en el territorio.
3. Fortalecimiento y generación de redes sociales, de servicios y empleos.
4. Generación de economía familiar a través de la creación de espacios productivos, comerciales o de alquiler.
5. Promueve la participación de todos los actores, por lo tanto la apropiación del proceso.
6. Fortalece la identidad y arraigo de los pobladores en la colonia o el barrio.
7. El mejorar la vivienda provoca la mejora del espacio público.
8. El programa de mejoramiento de vivienda (PMV) Cd. De México es un ejercicio práctico de PSVA.
9. No cobra un interés bancario, solo se actualiza el adeudo a partir del incremento al salario mínimo.
10. Es un crédito a la palabra y se sustenta a partir de una garantía quirográfía.
11. Montos acordes a la economía familiar.
12. Acceso a población con empleos informales (taxistas, comerciantes, tianguistas, albañiles, etc.).

13. Créditos rosario.
14. El subsidio se aplica al buen pago.
15. Acorta los tiempos del proceso de producción de las viviendas.
16. Reconoce los saberes de la comunidad.

Múltiples dimensiones del habitar; re-leyendo y reconstruyendo la práctica

Arq. Paulino Alvarado Pizaña, Arq. Mauricio Israel Cruz Correa, Mtro. Francisco Acátzin Espinosa Müller, Arq. Emilio Canek Fernández Herrera y Arq. Roberto Ulises Pimentel Bermúdez³

Sinopsis:

Los elementos que se desarrollarán en el presente trabajo son relativos a el hecho-proceso-significación del concepto habitabilidad y la carga cultural, histórica y material que lleva consigo; tomando como punto de apoyo algunos ejemplos edificados que resultan interesantes para poder entender y reconstruir la práctica de los actores que se encuentran insertos en la práctica espacial concreta en un acompañamiento comprometido hacia las comunidades. Este planteamiento se propone como reto cuestionar la estandarización de la construcción y el diseño de la vivienda y su autismo ante la construcción de comunidad, barrio, ciudad, así como las escalas intermedias que lleva intrínseco este diálogo con el otro que encuentra su expresión material en el espacio público y la territorialidad.

Palabras clave:

Habitabilidad, cultura, histórico-material, practica espacial, acompañamiento, construcción, diseño, espacio público, territorialidad.

En torno al mejoramiento de las condiciones de habitabilidad

Cuando se empieza a reflexionar en torno al tema de habitabilidad se tiene en mente a los nueve millones de familias que se contemplan en el rezago habitacional⁴, entendiendo este problema estructural del parque habitacional pendiente cabe sin embargo hablar en las posibles consideraciones relativas para la formulación de la habitabilidad y territorialidad⁵ de estas acciones futuras y más aún en relación a la idea de mejoramiento en la vivienda donde el primer punto a poner sobre la mesa, es que de lo que se está hablando, o sobre lo que se actúa, es sobre el asunto de la forma de vivir los espacios y las relaciones sociales entre las personas y familias que constituyen ese primer núcleo social que se agencia

³ Académicos de la Facultad de Arquitectura, UNAM.

⁴ Fuente: Dirección de Comunicación Social 6 de Marzo 2013
<http://www.sedatu.gob.mx/sraweb/noticias/noticias-2013/febrero-2013/15263/>

⁵ Para este trabajo el concepto territorialidad se entiende como una categoría conceptual donde se articula la apropiación por medio del uso cotidiano del espacio, articulado con la práctica cultural individual y colectiva en un intercambio constante partir del cual se construye un significado hacia el espacio físico en sus distintas escalas.

este edificio (la vivienda comprendida en una primer expresión de territorialidad⁶), donde en muchas ocasiones queda dislocado de las siguientes escalas como lo es la manzana, unidad habitacional, colonia, barrio, etc. hasta llegar a la ciudad.

En ese contexto, la habitabilidad está impregnada de los aspectos culturales e históricos de quienes habitan en las distintas escalas territoriales y regiones que pueblan el país: es decir, del sistema de relaciones humanas, creencias, universo simbólico, interacciones con el entorno habitado o dicho de otro modo “lo “popular” puede tomar la forma de recurso o referente de sentido; puede ser **una manifestación reivindicativa** con mayor grado de “incidencia dentro de la vida social urbana como proceso de cultura... como representaciones simbólicas y prácticas recurrentes estructuradas en torno a un núcleo de valores heterogéneamente compartidos... y que incluyen **formas de reproducir y transformar la vida social**”⁷ y adaptaciones al mismo espacio físico que sirve como referente a las prácticas antes descritas (lo que implica definiciones técnicas, sistemas constructivos, tipología de materiales, soluciones tecnológicas, dimensiones, relaciones espaciales), van marcando los rasgos del espacio que construye o de-construye el diálogo con los grupos humanos que lo habitan. En resumen, La diversidad de procesos pone en juego la producción homogénea y planificada del espacio urbano “la construcción de la identidad ciudadana... a través de las políticas que excluyen la idea del Otro diferente...”⁸ en consecuencia a esto no puede plantearse un mejoramiento en las condiciones de habitabilidad si se parte tan solo de las características antropomórficas del 'usuario' -en el mejor de los casos- y con la idea un sujeto abstracto, asexuado, construido por relaciones y espacios únicos (definidos en algún tiempo como el usuario universal).

Estos usuarios uniformes e ideales resultan una materia básica para la producción en masa de la mercancía vivienda⁹ (incluso cuando ésta es edificada por -o con apoyo de- el estado), dado que bajo la máxima de buscar el bien común; entendido como la eficiencia administrativa como única dimensión válida en la política pública hoy día. Se tiende formular una producción masiva de la

⁶ Dado que es una escala arquitectónica íntima donde se efectúa la reproducción simple de la fuerza de trabajo, dentro un análisis estructuralista el cual se pretende enriquecer desde otras miradas como la aportación que brinda la antropología social.

⁷ GRAVANO Ariel “El barrio en la teoría social” Buenos Aires 2001

⁸ Pozas Ricardo “”

⁹ En una entrevista con el Ing. Rubén Perea gerente de Perea Construcciones refiere una serie de datos que apoyan la afirmación arriba expuesta al comentar lo siguiente: nos comentaba que en el caso de Zumpango Geo y otra constructora compran suelo agrícola a \$40.00 el metro cuadrado, realizando un pase mágico con el cambio de uso de suelo y con ello un incremento del valor de este (sin ninguna inversión tangible en el espacio), sin embargo a partir de esto se desarrolla el proyecto y proceso constructivo donde se oferta un pie de casa de 28m2 que contrasta con la vivienda “digna” del estado de 36m2, lo trágico es que este pie de casa se vende al público a razón de \$240,000.00, con una utilidad para la constructora de 50% de este importe con el que se coloca en el mercado.

mercancía vivienda cuyo único fin es colocar en cartera inmobiliaria en mayor número de acciones al menor tiempo posible¹⁰ sin importar otra cosa que cumplir la cadena (y meta al mismo tiempo) de producción-venta-recuperación financiera, dejando postergados aspectos como la construcción de confort, comunidad, identidad, afectividad y territorio.

Una expresión tangible de lo anterior es el primer esbozo de la política federal de vivienda en cuyo eje se encuentra la mancuerna de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), que sigue con la tendencia de los últimos años que se acota solamente a la triangulación de recursos hacia la iniciativa privada, donde la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) fungirá como garante de la operación financiera¹¹.

Por lo tanto, discutir de fondo el problema de la habitabilidad en la vivienda dentro de la producción de vivienda nacional, implica eliminar del debate las consideraciones o intenciones para normar dimensiones mínimas ideales, homogeneizar materiales (junto con sistemas constructivos) y universalizar un sistema de espacios mínimos (y máximos), que se generalicen para el objeto vivienda (trascendiendo su entendimiento actual que es bajo el enfoque de una mercancía en el mejor de los caos con un valor agregado de un paquete tecnológico de sustentabilidad); y entrar a definir los criterios comunes a todo territorio que han de contemplarse sin excusa alguna, para poder crear tantos diseños de vivienda como la diversidad cultural y humana que habita el país, demande.

De las propuestas emanadas del Sector Social

Los Precusores

“La arquitectura también se construye con vicisitudes, dramas y anhelos que quedan siempre en el anonimato”¹²

Es una referencia obligada el tomar en cuenta a los esfuerzos de profesionales que de manera solidaria y comprometida han abordado el tema de la construcción de opciones en el caso de la vivienda en sus modalidades de vivienda aislada o en vertical construyen una serie de ejercicios de construcción del espacio social y en

¹⁰ Al respecto un representante de viveICA refería el año pasado que las exploraciones tecnológicas que tenían en el proceso productivo se estaba tendiendo a reducir el tiempo de producción de la acción de vivienda llegando a la meta que oscila entre 3 semanas y 7 jornales para producir una acción (esto último en relación directa al uso de tecnología de prefabricados). Los datos anteriormente enunciados fueron vertidos durante su participación en junio del año pasado en el segundo encuentro de seguridad estructural efectuado en la torre de ingeniería. Como nota adicional solo se cuentan con las notas recopiladas en campo dado que al día de hoy no han salido las memorias del evento para tener una referencia tangible.

¹¹ Ídem

¹² Mario Larrondo S. frase expresada durante el evento de 40 años de arquitectura-autogobierno UNAM.

los volúmenes de habitar, donde se logran excelentes ejemplos en la obra del Arq. Mario A. Larrondo S. quien ha gestado soluciones de una gran calidad en la plástica, tecnología y modelos de gestión y construcción, patentes en las unidades habitacionales Uno de estos conceptos es el de la progresividad, entendida como aquella cualidad de vivienda que tiene un espacio inicial y crece hasta determinado límite, lo que permite adecuarla lo más posible a las necesidades familiares.

Uscovi, Ce Cualli Ohtli y Primero de Mayo corresponden esta clasificación. Para desarrollar este objetivo, se pensó en una vivienda que se inicia con un “pié de casa” que permite la ocupación familiar inmediata y va creciendo sin necesidad de demoliciones o adecuaciones bajo esquemas versátiles.

En el caso de Tierra y libertad, que es un conjunto vertical y por tanto difícil de aplicar el concepto de progresividad, se incluyeron ideas que permitieron abatir costos sin detrimento de la calidad. Así, se pensó, entre otros aspectos, en el uso de ladrillos de alta calidad estructural y de baja transmisión acústica para construir los edificios con un gran porcentaje de muros compartidos.

La misma idea de muros se aplicó en Puente del Toro, aún cuando fue llevada a cabo de manera mas moderada, pues es un conjunto horizontal. Sin embargo, en este conjunto, lo que representó también un ahorro significativo fue la planeación de la obra sin sacar del predio los productos de la excavación.

Las cantidades de acero para refuerzos utilizadas en todos los proyectos fueron estudiadas en el proyecto arquitectónico y estructural, bajo el concepto de utilizar a la forma como estructura. Estos ejemplos arriba expuestos nos muestran una serie de parámetros para desarrollar las habilidades de los futuros arquitectos donde estas soluciones materiales van de la mano con un proceso de identidad entre la comunidad y el arquitecto para lograr juntos nuevas soluciones habitables que articulen las distintas escalas de vivienda, barrio, comunidad.

De la reflexión a la práctica

Resulta un punto de contraste muy bien estructurado tomar como parámetros de dos conjuntos habitacionales edificados en procesos diversos en su implementación pero de una inmensa riqueza social y espacial en términos cuantitativos y cualitativos, para ello se apela a la experiencia de dos organizaciones sociales la Cooperativa de vivienda Acapatzingo del Frente Popular Francisco Villa Independiente UNOPII¹³ y el Movimiento de Artesanos Indígenas Zapatistas Asociación Civil (MAIZ A.C.), en las que se tienen resultados tangibles que ponen al descubierto la viabilidad de la producción social de vivienda

¹³ La Unión Nacional de Organizaciones Populares de Izquierda Independiente; es el membrete corporativo Frentista amplio que articula a varias fórmulas como son El FPFVI en el Distrito Federal, a la UCOPII en Guanajuato, OCEZ-DI en Chiapas y la organización de Colonos Mano con Mano en Tamaulipas entre otras.

y hábitat al articular las acciones de vivienda individualizadas con el espacio público inmediato para constituir una comunidad en la formulación del espacio físico articulada con una fértil vida de comunidad y construcción cotidiana de la identidad, a continuación se exponen ambos ejemplos un poco más en extenso:

Proyecto vivienda Integral Triqui

Movimiento de Artesanos Indígenas Zapatistas (MAIZ A.C.) es un conjunto de 40 acciones de vivienda, emplazadas en un predio de casi 3,200 m², consta de una articulación de servicios (espacios comunitarios), lo interesante del proyecto es resultado de un proceso de formulación, decisión, construcción y administración del proceso edilicio emanado de un ir y venir de los arquitectos que gestaron el proyecto que de una manera intuitiva desarrollan un ejercicio empírico del método etnográfico, donde al ir co-construyendo con la comunidad el proyecto del sembrado de vivienda fueron compenetrándose en la cultura del grupo étnico, para conformar el proyecto a partir de la presentación en asamblea del mismo y en la construcción de consensos (difíciles de lograr). Durante el proceso constructivo se dio la conceptualización en esta parte al gestar la obra como una escuela de oficios para poder dar elementos para que las personas de la comunidad logaran reducir el costo de las acciones de vivienda y al mismo tiempo ampliaran sus expectativas de colocación laboral futura.

Unidad Habitacional Polvorilla

En es caso de este asentamiento del FPFVI-UNOPII se tiene en cuenta la provocación que hicieron sus coordinadores para invitar a colaborar al grupo de profesores de la Facultad de Arquitectura UNAM, que se plantea en la frase: “toda persona que se integra como solicitante de vivienda en nuestra organización debe tener claro que más allá de tener un techo entra a construir un proyecto de vida”, con esto se inicia una serie de vinculaciones donde se pone de manifiesto que en la etapa en la que se interviene es cuando ya existen las acciones de vivienda que oscilan en superficies de 120m² en casa habitación y 70m² en departamento; superficies muy por encima de la oferta edificada en los conjuntos que produce la iniciativa privada.

En este caso se plantea la intervención para formular una proyección conjunta y materialización en obra de autoconstrucción con recursos propios de los socios en su mayoría y pocos aportes de programas de gobierno se empieza a edificar un espacio público propio, adecuado a la identidad de la gente que vive en la comunidad.

De la riqueza cultural

A manera de cierre, los sados de ambas experiencias se reflejan en la aportación como procesos sociales separados espacialmente, pero articulados en torno a la riqueza cultural de cada grupo social, al poner de manifiesto el tema de lo popular como una categoría de análisis que al mismo tiempo es proceso vivo y como se reflejan a partir de ello las características de su entorno habitado (dimensiones

óptimas -volumétricamente-, espacios, cualidades formales, referentes semióticos, tecnologías...), habrán de definir las características de la vivienda que han de obtener. Sin discriminación de la condición rural o urbana de los mismos, en el trato. Las tecnologías hoy existentes de acuerdo a la relación metabólica adecuada entre ser humano y naturaleza¹⁴, permiten solucionar satisfactoriamente las necesidades técnicas de habitabilidad sin dificultad alguna.

Un punto aparte pero necesario, es el debate sobre la imposición de modelos urbanísticos en los entornos rurales (sea por que el grueso de la población se conglomerara en las ciudades y por ello su espacialidad de estas se entiende dominante¹⁵, o por el tipo de relaciones que priman entre sus integrantes).

Pero eso es aparte y tema de siguientes reflexiones.

Bibliografía y referencias

CALDERÓN Aragón, Georgina y LEÓN Hernández, Efraín (Coords.) 2011 "DESCUBRIENDO LA ESPACIALIDAD SOCIAL DESDE AMÉRICA LATINA. REFLEXIONES DESDE LA GEOGRAFÍA SOBRE EL CAMPO, LA CIUDAD Y EL MEDIO AMBIENTE" Edit. Itaca. México.

CERTEAU, Michel de 1999 "LA CULTURA EN PLURAL" Edit. Nueva Visión. Buenos Aires, Argentina.

GARZA Villarreal, Gustavo 2005 "LA URBANIZACIÓN EN MÉXICO EN EL SIGLO XX" Edit. El Colegio de México. México, D.F.

GRAVANO, Ariel 2003 "ANTROPOLOGÍA DE LO BARRIAL. ESTUDIOS SOBRE PRODUCCIÓN SIMBÓLICA DE LA VIDA URBANA" Edit. Espacio. Buenos Aires.

IRACHETA Cenecorta, Alfonso X. y SMOLKA, Martim O. (Coords.) 2000 "LOS POBRES DE LA CIUDAD Y LA TIERRA" Edit. El Colegio Mexiquense, A.C./Lincoln Institute of Land Policy. Zinacantepec, Estado de México.

MEDINA Hernández, Andrés 2007 "LA MEMORIA NEGADA DE LA CIUDAD DE MÉXICO: SUS PUEBLOS ORIGINARIOS". Edit. UNAM-IIA-UACM. México.

REGUILLO, Rossana 1999 "IMAGINARIOS GLOBALES, MIEDOS LOCALES. LA CONSTRUCCIÓN SOCIAL DEL MIEDO EN LA CIUDAD" Consultado en Noviembre 2008 en <http://www.eca.usp.br/alaic/Congreso1999/2gt/Rossana%20Reguillo.doc> 1999.

¹⁴ Dado que solo se aprecia en esta dimensión la vivienda como un bien alienado por la dotación o no de un paquete tecnológico de "sustentabilidad" que solo observa la tendencia hacia el consumo de mercancías de manera acrítica, esto lleva intrínseco una falacia dado que el paquete de aditamentos para la casa no resolverá el problema a futuro, por el contrario se confrontará con la apropiación-operación del inmueble y los gastos derivados del buen o mal uso de las tecnologías y su mantenimiento.

¹⁵ Según "el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) estimó que en 2010 el 40.5 por ciento de los habitantes localizados en ámbitos urbanos, alrededor de 35.0 millones de personas, se encontraba en situación de pobreza y, de éstas, 5.5 millones en pobreza extrema."

Fuente: Diario Oficial de la Federación 28 de Febrero de 2013.

RIZO, Marta 2006 "CONCEPTOS PARA PENSAR LO URBANO EL ABORDAJE DE LA CIUDAD DESDE LA IDENTIDAD, EL HABITUS Y LAS REPRESENTACIONES SOCIALES" En bifurcaciones (online) núm. 6, otoño 2006. Consultado en Julio 2009 en World Wide Web document, URL:<www.bifurcaciones.cl/006/Rizo.htm>. ISSN 0718-1132

Varios 1997 "COMUNICACIÓN Y CULTURAS POPULARES EN LATINOAMÉRICA. SEMINARIO DEL CONSEJO LATINOAMERICANO DE CIENCIAS SOCIALES" Edit. G. Gili. México.

ZIBECHI, Raúl 2010 "CONTRAINSURGENCIA Y MISERIA LAS POLÍTICAS DE COMBATE A LA POBREZA EN AMERICA LATINA" Edit. Pez en el árbol

<http://www.sedatu.gob.mx/sraweb/noticias/noticias-2013/febrero-2013/15263/>

<http://www.sedatu.gob.mx/sraweb/programas/habitat/>

<http://www.sedatu.gob.mx/sraweb/programas/vivienda-digna/>

<http://www.sedatu.gob.mx/sraweb/programas/rescate-de-espacios-publicos/>

<http://www.sedatu.gob.mx/sraweb/programas/prah/>

<http://www.sedatu.gob.mx/sraweb/programas/vivienda-rural/>

<http://www.sedatu.gob.mx/sraweb/programas/pasprah/>

<http://www.sedatu.gob.mx/sraweb/programas/financiamiento-y-subsidio-federal/>

Espacios públicos en las rentas urbanas y habitabilidad de los conjuntos habitacionales

Dra. Pamela Ileana Castro Suárez ¹⁶

Resumen

Título original :” Implicaciones sociales de la morfología de espacio público en conjuntos habitacionales del periodo 1970-1980”.

Dentro de conjuntos habitacionales destinados a vivienda de interés social, similares productos inmobiliarios (departamentos, número de cuartos, cajones de estacionamiento, baños, entre otros) tienen diferentes rentas urbanas y aseguran condiciones de habitabilidad contrastantes a 40 años de su creación. La investigación explora ciertos criterios para establecer causas y efectos de estas diferencias. Entre los criterios que se consideran son: localización, morfología de los espacios públicos, percepción de los habitantes, seguridad, organización vecinal, composición social, nivel de ingreso de población, condiciones administrativas, facilidades financieras para el acceso, y condiciones de diseño institucional.

Antecedentes

En la Ciudad de México, uno de cada tres habitantes (28.3%) vive en conjuntos habitacionales de interés social (CH de aquí en adelante). De acuerdo con la Procuraduría Social (PROSOC) existen aproximadamente 7,234 conjuntos habitacionales con cerca de 582,190 viviendas ocupadas por 2,503,417 residentes (ProSoc 2012). Para la década del 2010, 64% de los CH tenían más de 20 años de edad, y el 25% más de 30 años (ProSoc 2001; SEDUVI 2003). En el año 2000, 86% de ellos se reportaban sobrepoblados, 19% en total declive, y 57% en parcial declive.

Asimismo, se identifican cinco tipos de problemas de deterioro ambiental que se presentan a continuación: (Gómez 2000; ProSoc 2001; Anzures 2003; Rivera and Duran 2003; Archundia 2004; Gobierno del Distrito Federal 2004).

- Mantenimiento: Falta de mantenimiento referido al deterioro de infraestructura, gas, energía eléctrica, edificios, entre otros;
- Desastres geológicos como colapso de edificios, derrumbes, grietas, e inundaciones;
- Sociedad: Fragmentación social orientada a la sobrepoblación y altos niveles de delincuencia;

¹⁶ Lic. Urbanismo, UNAM

- **Financiamiento:** Problemas financieros tales como retrasos en el pago de hipotecas;
- **Uso del suelo:** los conjuntos son básicamente monofuncionales -uso habitacional-, con cambios irregulares de uso del suelo hacia comercial para tiendas, talleres y almacenes, existe la falta de espacios culturales y para la recreación, abandono y ocupación ilegal de áreas comunes.

Considerando lo anterior, es evidente que estudiar los procesos de transformación en los CH es trascendente y necesario. No se trata de existencias (stock) habitacionales estáticas. Por el contrario, se trata de zonas de la ciudad en constante dinamismo donde se están llevando a cabo procesos acelerados de deterioro físico, social y económico.

Transformaciones y significados en los espacios públicos de los CH

Hanson (2000) ha argumentado que las transformaciones morfológicas, especialmente los genotipos urbanos modernistas, parecen provocar alguna clase de desequilibrio en el comportamiento individual y social. Pero, sociólogos, en otro lado, han destacado que el nivel de perturbación o desequilibrio espacial va a variar dependiendo de sus patrones de socialización. Varios estudios han encontrado más evidencia de problemas sociales en CH que en otros tipos de vecindarios (Webster and Muller 2000; Low 2001; Hook and Vrdoljak 2002). Sin embargo, la evidencia empírica está todavía por corroborarse.

Entre la literatura de conjuntos habitacionales, la investigación de estas relaciones es notoriamente escasa. En términos de significados para algunos agentes económicos, los CH son áreas donde los taxistas no dejan pasaje, no entregan periódico y otros servicios (Lupton and Power 2002); o zonas inexistentes para ciertos servicios como internet o gas (Dwelly 2002). Esto se debe a falta de seguridad, costos corrientes más altos en seguridad, robos de bienes por población local que afecta la economía de pequeños negocios y prestadores de servicios aún afuera de los CH (Page 2000; Lupton and Power 2002).

Bentley (1999) afirma que la configuración de las calles en CH es más difícil de dibujar en mapas cognitivos que los de trazas ortogonales. La forma de la estructura del CH hace que los senderos y los centros de actividad en espacios públicos sean menos recordados.

Los cambios en el lote afecta la legibilidad del sitio. El empleo de elementos morfológicos, como la calle, el lote, o la manzana, desvinculados entre con el perímetro de la manzana y la interface activa entre calle y construcciones por decir algo, falla en lograr buen diseño. Por ejemplo, el empleo de "calles en el aire" (1999:229) produce menores flujos de peatones que aquellos que podrían haber sido canalizados a través de la calle tradicional. Todo esto repercute en la construcción de cogniciones, significación e identidad sobre el espacio público y la orientación en el mismo.

Hanson (2000:114) afirma que las transformaciones urbanas en CH que se han venido haciendo desde sus inicios hasta la actualidad "... tienen el efecto de destrozarse y rehacerse

el tejido diario de las vidas de las personas ordinarias, tanto en rutinas, hábitos y prácticas que fueron alguna vez lugar común ahora son una parte de la historia.” Ella presenta un resumen de las consecuencias de las transformaciones espaciales en el comportamiento y la socialización producida desde la traza tradicional hasta el CH (Tabla 1).

Tabla 1 Consecuencias de las transformaciones espaciales para el comportamiento y la socialización.

Transformación	Comportamiento afectado	
	Desde	A
1. Relación entre interiores de edificios y la calle	Una cultura de la puerta	Extraños excluidos, marginados
2. La ruta del sistema de calles y corredores	Tropezando con la gente	Dando vueltas
3. Arreglos sociales habitacionales domésticos	Visitas informales y espontáneas	Teniendo gente alrededor, entretenimiento
4. El número y el alcance de conocidos de las personas	Decenas de conocidos	Un puñado de amigo cercanos
5. La información de campo de espacio público	Reputación en la sociedad	Opinión formada por los medios
6. Acceso a opciones de equipamientos	Tienda de la esquina propiedad de una familia	Tienda de cadena de supermercado
7. La informalidad/formalidad de los arreglos sociales	Casuales, informales	Pre-arreglados, formales
8. Juego de niños	En la puerta de la casa en la calle, supervisado	En la casa, o áreas alejadas de la casa en el conjunto, no superv.
9. La vida social de los ancianos	Entrelazada e engarzada	Aislada

Fuente: Hanson, 2000: 115.

Con base en lo anterior, se puede afirmar que el diseño formal de CH ha implicado transformaciones profundas en el modo de vida, comparando cómo se desarrollaba en trazas ortogonales y cómo se realiza en las trazas como árbol (jerárquicas). Y con esto, el establecimientos de significados en los espacios públicos de los CH ya no es realizado únicamente por sus habitantes sino que se lleva a cabo a través de la imposición de dominaciones institucionales poderosas hechas por los proveedores de vivienda. Esto lo realizan a través la distribución física de los espacios públicos, los espacios son usados para ir filtrando gente entre otras. Las opciones de encuentros han sido sacados de la esfera de las decisiones de las personas, y han sido asignadas directamente a la forma física por los diseñadores, en la mayoría de los CH (Hanson 2000).

Enfoque tipo-morfológico

Comúnmente, la evolución de los conjuntos habitacionales se suele explicar a partir de sus características de financiamiento e intervención del Estado (Cervantes, Maya et al. 2008). Sin embargo, esta clasificación no sirve para emprender una discusión sobre el rol del espacio público en la formación de

satisfacción habitacional de sus habitantes en el ámbito de interés social. Es necesario adoptar un punto de vista morfológico para tener elementos que aporten alternativas en este sentido.

El enfoque tipo-morfológico permite explicar estudiar la forma urbana y sus relaciones con las fuerzas sociales y económicas que la producen (Vernez Moudon 1997). Butina Watson (1986:1) argumenta que este enfoque permite estudiar los componentes físicos y espaciales de la estructura urbana, como lotes, manzanas, calles, edificios y espacios abiertos; y la utilización del suelo y los patrones de actividad respectivamente. Franck and Schneekloth (1994:289) destacan que este enfoque describe la forma urbana basado en clasificaciones detalladas de edificios y espacios abiertos por tipo. Gauthier y Gilliland (2006) destacan que mediante la morfología urbana el ambiente construido puede ser entendido como un sistema de relaciones sujeto a reglas de transformaciones.

Enfocarse en las relaciones como unidades de análisis más que sólo en los elementos separados es una manera de explicar las causas de transformaciones, especialmente las negativas; porque éstas influyen las interpretaciones de los individuos en su propio contexto y memoria colectiva (Adamczyk, 1992:2 cit in Gauthier and Gilliland 2006). Las relaciones a las que se hace referencia son como calle-construcción o edificio, lote-construcción, calle-manzana, etc. y otras escalas urbanas.

Bentley et. al., (1985) identifica dos interfaces entre elementos morfológicos que son: la primera, entre ventanas y puertas, y espacios públicos; y la segunda, entre espacios abiertos y todo el vecindario. Adicionalmente, estos autores identifican otro tipo de relaciones llamadas interfaces activa y pasiva. Éstas se refieren al intercambio visual y acceso físico entre personas en espacios privados y aquellas en la esfera pública, y al movimiento de peatones en espacios públicos. Los espacios públicos están involucrados en un proceso de significación del lugar como medio de comunicación, uso y simbolismo entre los usuarios.

Conflicto de significados y espacios públicos

La imposición de significados por parte de la forma establecida por desarrolladores de viviendas provoca un conflicto de significados en el espacio público aunado al que naturalmente se produce por las luchas sociales entre los propios habitantes para establecer ciertos intereses y valores en ciertos espacios. Algunos procesos de dominación y resistencia a la dominación toman lugar constantemente en espacios públicos; y, de acuerdo con Healey (1996), este proceso de imposición de significados crea una visión contestaría entre los diferentes agentes sociales.

Los lugares y los significados se convierten en una amalgama de partes en vez de ser una red integrada de espacios trabajando juntos. Healey (2002) asegura que una concepción fragmentada de un vecindario es la liga inicial de la cadena causal de fallas, y la falta de significado e iniciativa para cambiar la situación de muchas áreas desfavorecidas.

Esfuerzos para regenerar los CH

La rehabilitación de los CH construidas durante la 2da. mitad del siglo XX y principios del siglo XXI es un reto especial (CECODHAS 2003). Las iniciativas provenientes de políticas públicas han incrementado la segregación habitacional, y se han enfocado principalmente al aspecto físico soslayando los aspectos perceptuales y significativos que tiene el espacio público de los CH. Es necesario considerar una cadena más compleja de relaciones causales.

Hay tres importantes conceptos que necesitan ser tomados en cuenta: deterioro urbano, atractivo de lugar y relaciones económicas en CH. Skifter Andersen (2002) sugiere que el decaimiento físico del ambiente construido junto con los cambios sociales y económicos en CH son la fuente de procesos auto-perpetuantes de segregación y privación. Lang (2005:3) describe el deterioro u ocaso urbano “... *en términos de reducción continua de empleo así como una constante pérdida de población; ambos procesos están interrelacionados y están acompañados de crecientes problemas físicos.*” Él agrega que el deterioro es básicamente un problema social ligado al decaimiento físico y problemas económicos.

Madanipour (2001) señala que la preocupación por calidad del espacio está íntimamente relacionada con el cambio social y económico en las ciudades. El atractivo de lugar ha empezado a ser considerado como un recurso económico y social más importante en las transformaciones urbanas y generación de riqueza de lo que previamente había sido considerado (Cheshire 1999; Roulac 2003). Él (2001) señala que la regeneración y gentrificación de áreas urbanas están entre los medios para atraer visitantes, inversionistas y empleos. De esta manera, el atractivo de lugar se constituye como una herramienta para regenerar las áreas urbanas deterioradas social y económicamente, así como decaídas físicamente. Éste es un enfoque teórico que involucra la habitabilidad externa.

Habitabilidad y conjuntos habitacionales

El concepto de habitabilidad brinda una pauta para analizar los CH desde una perspectiva más amplia e integral. El gusto o agrado se consideran como eje central de evaluación para la calidad de vida de sus habitantes. Sin embargo, el concepto de habitabilidad que se maneja hoy en día difiere de hace 20 años, en el sentido en el que se reconoce que dos fuentes de agrado de la condición habitacional, una propia de la vivienda o interna, y otra que ver con el contexto urbano, o externa (Landázuri y Mercado, 2004 en Moreno 2008). La primera se define como habitabilidad interna e incluye conceptos como conectividad, privacidad, seguridad, humedad, temperatura y funcionalidad. La segunda se define como habitabilidad externa y se compone de elementos del espacio donde se identifican cualidades del espacio público tales como permeabilidad, legibilidad, variedad, vitalidad entre otras (Moreno 2008).

Esta investigación se centra en la habitabilidad externa cuyo objeto de estudio es el espacio público. Esto se debe a que las intervenciones dentro de las viviendas sale de la esfera profesional del Urbanismo, y en específico del Diseño Urbano; aunque se reconoce que es necesario replantear el resultado formal de las

viviendas, tratando de ir más allá de la estandarización económica a la que han sido sometidas a lo largo de los años por esquema de desarrollo preponderante de los grandes desarrolladores de vivienda.

Método y Caso de Estudio

La estrategia para obtener y analizar información empírica fue mixta. Es decir, se utilizaron tanto métodos cuantitativos como cualitativos como la documentación de fuentes secundarias, observaciones directas, mapas cognitivos, entrevistas de grupo de enfoque, telefónicas e individuales; así como análisis morfológico, de sintaxis espacial, de espacio defendible o lo que ahora se le conoce como enfoque de prevención del delito a través del diseño ambiental (CPTED por sus siglas en inglés), estadístico, de sistema de información geográfica, de percepción semiótico y de discurso. Para mayor información referirse a (Castro-Suarez 2008).

El reporte que a continuación se muestra es sobre un caso de estudio, el conjunto Alianza Popular Revolucionaria, que comúnmente se le conoce como FOVISSSTE Miramontes en la Ciudad de México. Este reporte forma parte de una investigación en donde se han analizado varios conjuntos habitacionales y una colonia de origen irregular.

Caso de estudio

El conjunto habitacional Alianza Popular Revolucionaria (de aquí en adelante APR) fue construido en 1976 por el Fondo para la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) de México. Se localiza en la delegación Coyoacán. La accesibilidad al conjunto es a través de una vialidad principal llamada Canal de Miramontes y otras tres calles secundarias; sin embargo, el conjunto está semi-aislado de su contexto inmediato por existen una serie de supermanzanas en cuyo interior está el parque de Los Coyotes y una zona militar.



Figura 1. Conjunto Habitacional Alianza Popular Revolucionaria, FOVISSSTE, delegación Coyoacán. Fuente: Carta topográfica de la Ciudad de México, No. E14-A39 esc. 1:50,000, INEGI.

La organización espacial del conjunto corresponde al esquema de supermanzana caracterizada por dos bloques definidos por una calle central que corre en sentido norte – sur y otra calle en sentido oriente –poniente cargada hacia la parte norte; y un bloque perpendicular a todo lo largo de los otros dos bloques. Dentro de cada bloque del cuerpo central hay un gran espacio público.

El acceso principal está al poniente en la parte central y sirve para enmarcar las torres centrales que se utilizan como insignia del proyecto. Los equipamientos están distribuidos en la parte central, son canchas de básquetbol, fútbol, escuelas, módulos administrativos y mercado.

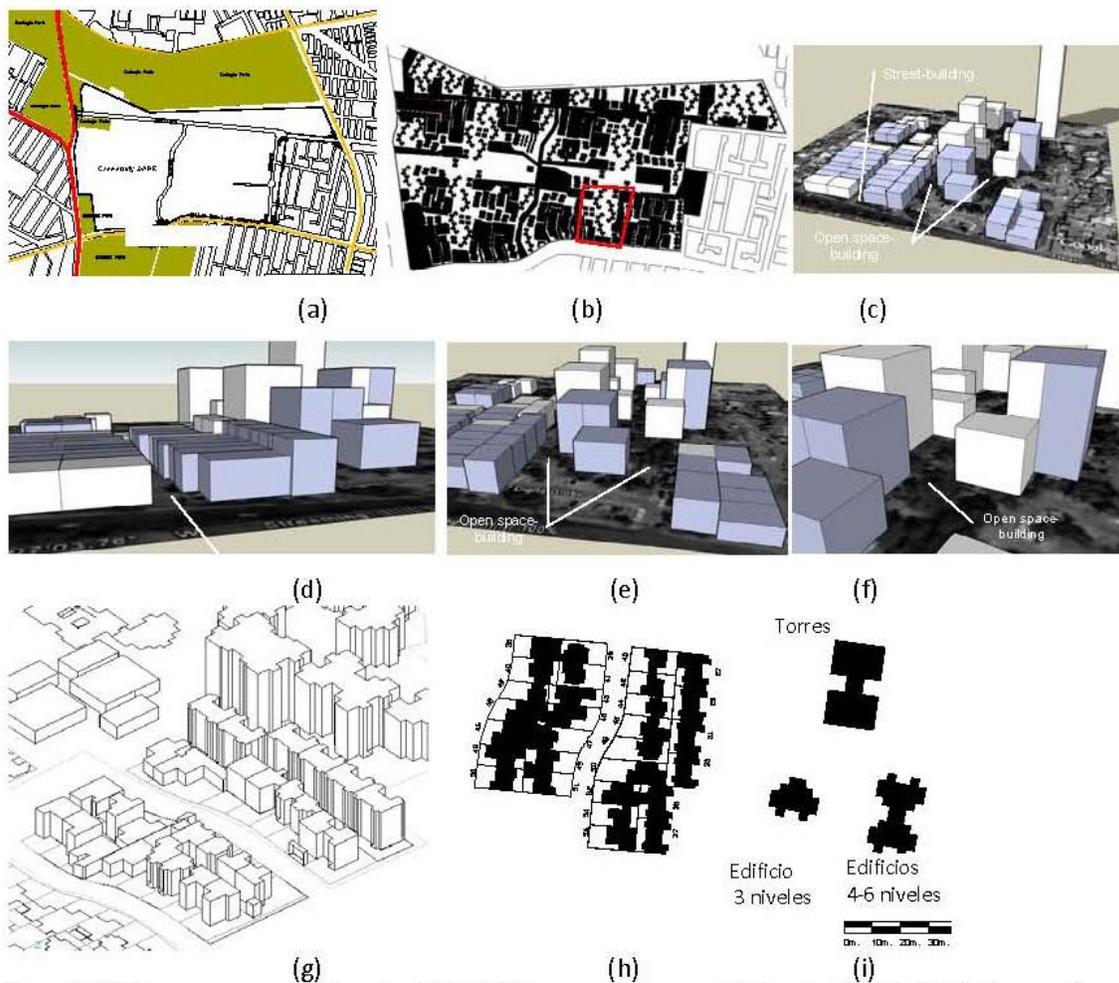


Figura2. (a) Supermanzanas rodeando el CH, (b) Supermanzanas y edificios de APR; (c-f) Interfaces calle-edificio y espacio abierto-edificio en APR; (g-i) Detalles de interfaces calle-edificio y forma de los tres tipos de edificios existentes: vivienda unifamiliar, vivienda duplex y triplex, torres de 16 niveles (deptos. duplex), y edificios de entre 4 y 6 niveles. Fuente: Source: Visita de campo, 2005 y Catastro GDF, 1999.

El conjunto tiene 4,858 viviendas en total en 65.14 Has., 12% son viviendas unifamiliares (578 viv.), 5% son vivienda dúplex (250 viv.), 15% son vivienda triplex (726 viv.), 57% son viviendas en edificios multifamiliares de 3 a 6 niveles y de 5 niveles (2,792 viv.), y 11% son viviendas en torres de 17 niveles (512 viv.).

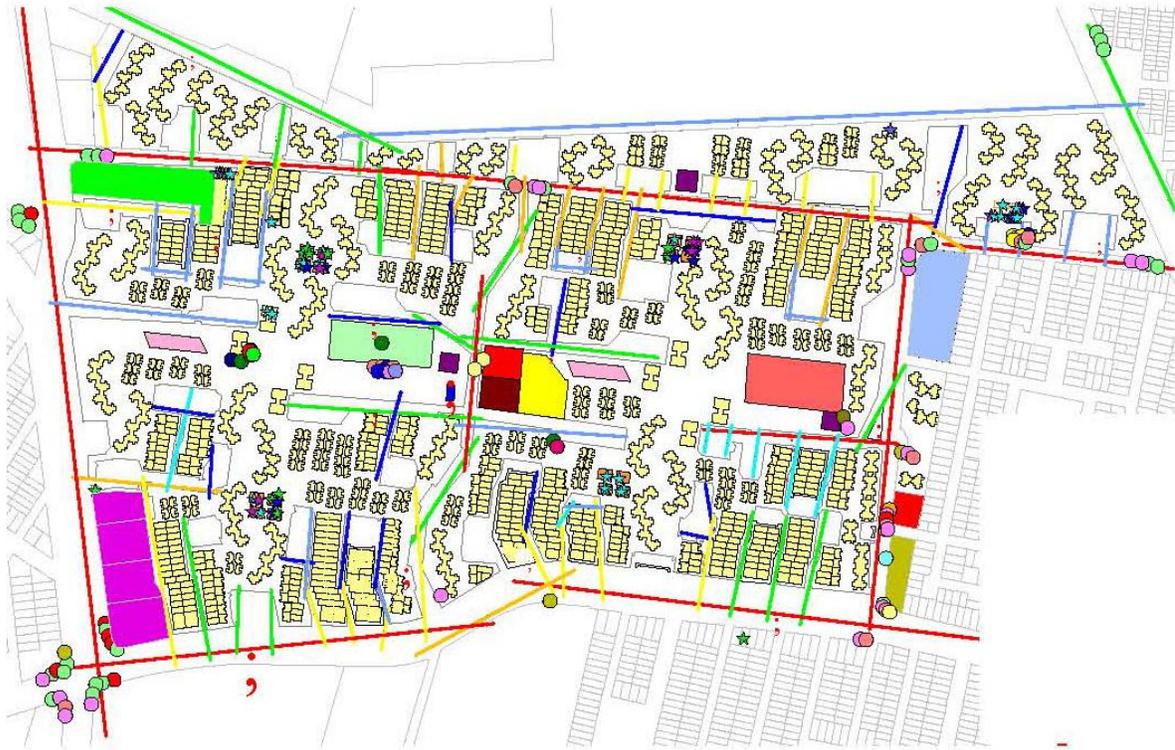


Figura 3. Distribución territorial de las tasas de valorización por rangos. Fuente: Autor.

Características morfológicas y espaciales

Se identificaron 13 tipos de espacios: calle vehicular, frente de dúplex y triplex, plazuelas, frentes y traseros de edificios, laterales de dúplex o unifamiliares, estacionamientos, frentes a estacionamientos, frentes a calle vehicular, laterales de edificio, comercio o escuela; traseros o laterales de torres, plaza principal, acceso peatonal, y espacios abiertos como canchas. A continuación se muestran brevemente las características morfológicas y espaciales que median la vida de los habitantes en el conjunto APR.¹⁷

Permeabilidad. la permeabilidad global y local es baja. La conexión física entre las calles principales y las locales es abrupta. En APR el circuito periférico conecta sólo con una quinta parte de los edificios directamente. La red de espacios públicos es muy profunda, 60% tiene acceso a los edificios y éstos soportan el 33% del movimiento peatonal. Finalmente, la conexión a internet tiene 44% de las viviendas y existen unos cafe-internet que abren el uso a una categoría social.

¹⁷ Para mayor información sobre los análisis consultar Castro, 2008.

Vitalidad. La capacidad de favorecer encuentros en APR es deficiente porque el orden de los espacios no alienta el uso simultáneo. La red de espacios públicos es fragmentada en espacios muy pequeños. En APR hay un gran número de espacios públicos y de muchos tamaños, esto resulta en la existencia de muchas rutas para ir y venir de un lugar a otro. Esto significa que la red de espacios públicos segrega y divide los flujos peatonales en muchos diferentes caminos; esto por lo tanto desalienta los encuentros y reduce la vitalidad en las pequeñas plazas

Variedad. Se encontraron 12 tipos de actividades desarrollándose en espacios públicos. La naturaleza de las actividades es recreacional con cierta orientación al carácter de equipo como baile, jugar futbol o patinar. Dichas actividades se concentran alrededor de los equipamientos como la clínica, canchas, iglesia, mercado, supermercado y el módulo social.

Legibilidad. La legibilidad es muy baja, se apoya sobre todo en rasgos arquitectónicos detallados tales como luminarias, jardineras, y sobre todo por el lugar donde viven. La morfología y tamaño de los edificios incrementa la confusión ambiental y hace que su percepción sea casi imposible.

Oferta inmobiliaria

La tasa de valorización general es negativa, del -0.85% entre 1976 y 2001¹⁸. Esto quiere decir que la inversión realizada los propietarios se devaluó un 0.85% en 25 años entre. Se observan diferencias por tipo de vivienda¹⁹:

- en torres de 17 niveles la tasa fue de -2.37% ;
- en viviendas dúplex la tasa fue de -0.64% ;
- en viviendas en edificios de 3 - 6 niveles la tasa fue -0.44% ;
- en viviendas unifamiliares la tasa positiva fue de 0.08% .

Seguridad en los espacios públicos

Con base en el enfoque de espacio defendible, el 58.56% se consideran poco inseguros o inseguros y 41.44% son seguros o muy seguros. Esto quiere decir que las cualidades de los espacios públicos no aseguran un nivel de seguridad aceptable.

¹⁸ Media geométrica. Los datos corresponden a dic.1999 -julio 2001, se detectaron 146 ofertas de las que solo 42 fueron útiles, 90% en venta y 10% en renta. Es necesario realizar una actualización.

¹⁹ ³ Tasa de capitalización = $\left(\left(\frac{\text{Precio final}}{\text{precio inicial}}\right)^{1/25}-1\right)*100$. 25 años 1976 – 2001. Precios originales actualizados a precios del año 2001 con base en el INPC base 100 = 1994 (Banco de México, 2001).

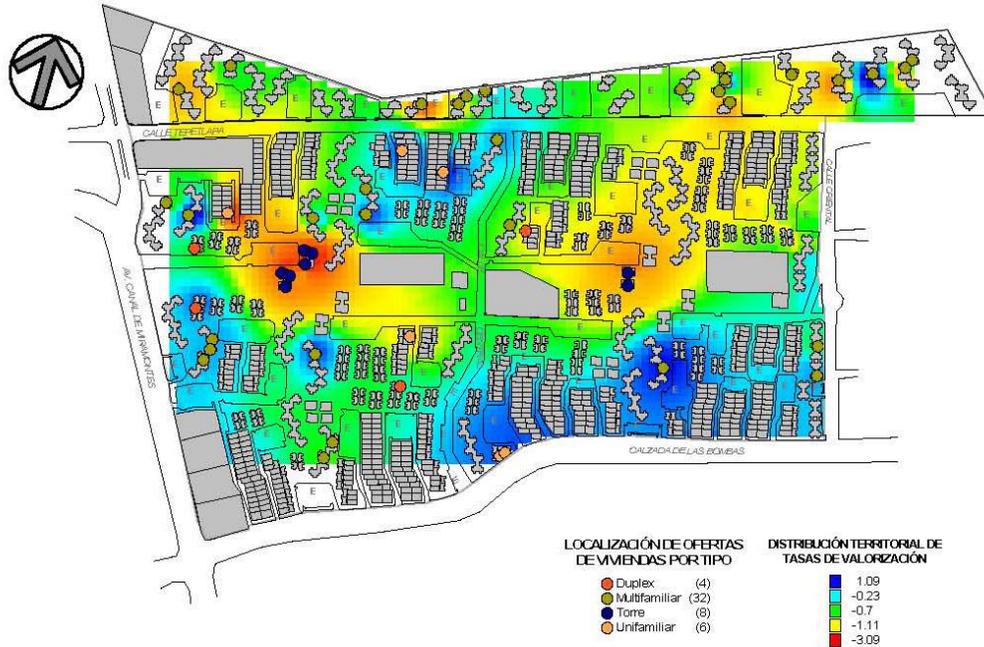


Figura 4. Distribución territorial de las tasas de valorización por rangos. Fuente: Autor.

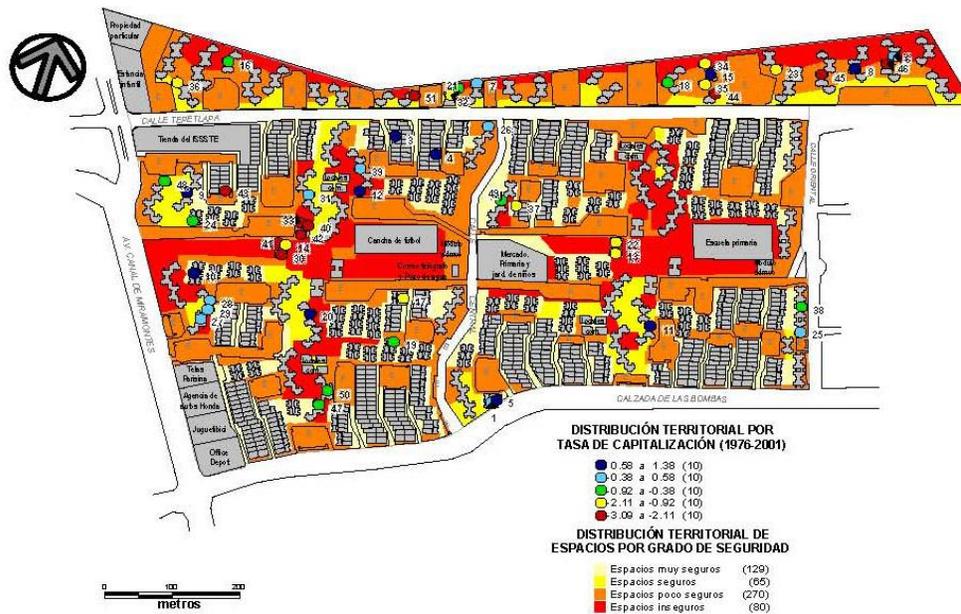


Figura 5. Distribución territorial de espacios públicos por grado de seguridad y de ofertas por tasa de valorización. Fuente: Autor.

El coeficiente de correlación de tasas de valorización y seguridad es 0.383, esto quiere decir que cerca del 40% de los efectos de valor se explica por el grado de seguridad en los espacios públicos.

Percepción de seguridad

La percepción de seguridad en espacios públicos se presenta de la siguiente manera. El 61% de los entrevistados no establece una relación entre la seguridad y el valor inmobiliario; así como los residentes de vivienda multifamiliar (28% triplex, 18% edificio 3- 6n, 26% torres). Mientras que el 39% sí lo establece (más seguridad – mayor precio); en especial los residentes de casas unifamiliares y dúplex (45% unif. y 43% dúplex).

En conclusión, los residentes que se sienten más afectados por espacios públicos deteriorados o inseguros no establecen una relación con tasas de desvalorización más bajas.²⁰ En cuanto a la percepción de seguridad en espacios públicos por rango de ingreso mensual los grupos de mayores ingresos perciben más inseguridad que los de menores ingresos.



Figura 6. Percepción de los residentes sobre seguridad. Fuente: Autor.

Conclusiones

Como se puede ver el rol que tiene el espacio público en la formación de satisfacción habitacional de sus habitantes es muy importante, sobre todo si se recuerda que el espacio público es el contenedor para el desarrollo del espacio social. Si no hay uno no habrá el otro. La red de espacios públicos falla

²⁰ Se realizó una encuesta con diez reactivos sobre los principales problemas. Se realizaron 150 cuestionarios que representa el 4.17% de la población.

sistemáticamente en crear un contenedor apropiado para el desarrollo de encuentros y actividades entre vecinos.

En términos generales, en permeabilidad se identifica una separación de elementos morfológicos desvinculados en todas las escalas, desde el conjunto en general del resto de la ciudad, las calles y los estacionamientos de los edificios, y los espacios públicos sin entradas a los edificios. Todo esto provoca que sean menos recordados, afecta la legibilidad del sitio porque crea confusión, dificulta la construcción de cogniciones, significación e identidad sobre el espacio público y la orientación en el mismo. La falta de continuidad y vinculación entre espacios fragmenta las actividades que se realizan públicamente en diferentes espacios y hace que éstas sean de menor duración. Esto dificulta la interacción social. Respeto a los tamaños pequeños de espacios públicos no permiten jugar afuera del edificios, y se da una separación aunque existan canchas en las partes centrales provoca situaciones en las que los niños no pueden ser vigilados desde la casa.

Toda la serie de fallas morfológicas y espaciales que se han señalado hacen que el atractivo del lugar disminuya. No obstante, la función de habitar en las viviendas continua, la función de los espacios públicos se ve muy disminuida. Al estar afectado el uso de los espacios públicos, el uso de las viviendas también se afecta y decrece la función compensatoria de actividades que se pueden realizar afuera porque el tamaño reducido de las viviendas. La reducción del atractivo de lugar tiene repercusiones en relación con el valor de uso y de cambio de las viviendas. El bajo valor de uso de los espacios públicos afecta el valor de cambio de las viviendas. No es coincidencia que las viviendas con valores inmobiliarios más bajos se encuentran en las zonas más lejanas de las calles vehiculares y que reportan las mayores características hacia la seguridad ambiental.

Por último, la percepción de delito guarda difusamente el patrón de seguridad obtenido y definitivamente coincide con el patrón de distribución de las rentas urbanas. Esto refleja en parte como se compone el valor inmobiliario.

Gusto o agrado se consideran como eje central de evaluación para la calidad de vida de sus habitantes.

Las evidencias que se presentan aquí son concluyentes para el caso de estudio que nos ocupa pero sólo ofrecen un indicio para la construcción de argumentos con alta replicabilidad. Es necesario, la investigación de más casos para acumular suficientes argumentos que se orienten a replantear la manera en la que actualmente se crean los CH.

Bibliografía

Anzures, S. (2003). Unidades habitacionales, tierra de nadie: ni donde vive López Obrador se salva. Excelsior. Mexico City: 2.

Archundia, M. (2004). Ligan a minicasas con crimen. El Universal. Mexico City: 2.

- Bentley, I. (1999). Urban transformations: power, people and urban design. London; New York, Routledge.
- Bentley, I., A. Alcock, et al. (1985). Responsive environments: a manual for designers. London, Architectural Press.
- Butina Watson, G. (1986). Research issues in the evolution of urban form, Joint Centre for Urban Design, Oxford Brookes University (Oxford Polytechnic): 18.
- Castro-Suarez, P. (2008). The impacts of public space morphology on the socio-economic performance of Mexican housing estates. Joint Centre for Urban Design. Oxford, Oxford Brookes University. **PhD**.
- CECODHAS (2003, 9 september 2003). "Report of the workshop on social housing." Retrieved 12th September, 2004, from <http://www.unece.org/hlm/documents/2003/hbp/hbp.2003.6.e.pdf>.
- Cervantes, J., E. Maya, et al. (2008) Evaluación de la habitabilidad de la vivienda social producida industrialmente en México.
- Cheshire, P. (1999). "Cities in competition: Articulating the gains from Integration." Urban Studies **36**(5-6): 843-864.
- Dwelly, T. (2002). Disconnected. York, U.K., York Publishing Services.
- Franck, K. A. and L. H. Schneekloth (1994). Ordering space: types in architecture and design. New York ; London, Van Nostrand Reinhold.
- Gauthier, P. and J. Gilliland (2006). "Mapping urban morphology: a classification scheme for interpreting contributions to the study of urban form." Urban Morphology **10**(1): 41-50.
- Gobierno del Distrito Federal (2004). "Más de 126 millones de pesos se invertiran durante 2004 para apoyo de unidades habitacionales: AMLO." Retrieved 10th May, 2004, from <http://www.comsoc.df.gob.mx/noticias/boletines.html?id=454194>.
- Gomez, L. (2000). Expuestos a desastres, más de un millon de capitalinos. La Jornada. Mexico City.
- Hanson, J. (2000). "Urban transformations: a history of design ideas." Urban Design International **2000**(5): 97-122, 126p.
- Healey, P. (1996). "The communicative turn in planning theory and its implications for spatial strategy formation." Environment and Planning B: Planning and Design **23**(2): 217-234.
- Healey, P. (2002). "On creating the `City' as a collective resource." Urban Studies **39**(10): 1777- 1792.
- Hook, D. and M. Vrdoljak (2002). "Gated communities, heterotopia and a "rights" of privilege: A 'heterotopology' of the South African security-park. " Geoforum **33**(2): 195-219.
- Lang, T. (2005). Insights in the British debate about urban decline and urban regeneration. Erkner, Leibniz-Institute for Regional Development and Structural Planning: 25.
- Low, S. M. (2001). "The edge and the center: Gated communities and the discourse of urban fear." American Anthropologist **103**(1): 45-58.

- Lupton, R. and A. Power (2002). Social exclusion and neighbourhoods. Understanding Social Exclusion. J. Hills, J. Le Grand and D. Piachaud. Oxford, Oxford University Press: 274 p.
- Madanipour, A., A. Hull, et al. (2001). The governance of place: Space and planning processes. The Governance of Place: space and planning processes. Aldershot, Ashgate: 334.
- Moreno, S. (2008). "La habitabilidad urbana como condición de calidad de vida." *Palapa III*(II): 47- 54.
- Page, D. (2000). Communities in the balance. York, U.K., York Publishing Services Ltd.
- ProSoc (2001, no date). "Programa para el rescate de unidades habitacionales de interés social (PRUH)." Retrieved 22th april, 2004, from <http://www.prosoc.df.gob.mx/Pruh/pruH.html>.
- ProSoc (2012). Padrón de unidades habitacionales concentrado y total, Procuraduria Social del Distrito Federal. **12**.
- Rivera, F. and M. Duran (2003). Se neigan vecinos decir adios a rejas. Reforma. Mexico City: 2.
- Roulac, S. (2003). "Strategic significance of the inner city to the property discipline." Journal of Real Estate Research **25**(4): 365-394.
- SEDUVI (2003, 31 de diciembre de 2003). "Programa general de desarrollo urbano del Distrito Federal." Retrieved 14th April 2006, 2006, from <http://www.invi.df.gob.mx/>.
- Skifter Andersen, H. (2002). "Excluded places: The interaction between segregation, urban decay and deprived neighbourhoods." Housing, Theory and Society(19): 153-169.
- Vernez Moudon, A. (1997). Urban morphology as an emerging interdisciplinary field. Urban Morphology. **1**: 3-10.
- Webster, D. and L. Muller (2000). Urban competitiveness assessment in developing country urban regions: The road forward. Washington D.C., The World Bank.

La Habitabilidad Cero, una buena práctica olvidada en la producción industrial de la Vivienda Social en México

Jorge F Cervantes Borja ²¹

...”la esencia de la arquitectura, está en el construir espacios habitables por el hombre, contemplado en su compleja integralidad sustancial”²²

1. INTRODUCCION

En México, por la forma como se ha manejado con políticas voluntaristas y asistencialistas el problema de la producción de vivienda para los estratos pobres, denominada eufemísticamente como “Vivienda de interés social”, más enfocadas para abatir el rezago de casas, que para mejorar la calidad de vida con un hábitat de vivienda adecuada, se ha relajado el concepto de *Habitabilidad* a una definición que ha perdido el carácter de condicionalidad cualitativa calificativa del hábitat, para pasar sólo a un sustantivo locativo que denota el habitar en un lugar.

Bien se sabe que la vivienda en México es un derecho, según lo mandata el artículo 4to. Constitucional, que se instrumenta en la reglamentaria Ley de Vivienda 2006, la cual menciona en sus el artículos dos y tres, lo que es la vivienda digna y los instrumentos para su consecución. Ponemos aquí a discusión, solo lo que concierne a la vivienda digna porque es lo que nos interesa tomar en cuenta para caracterizar la habitabilidad.

Artículo 2. “Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos”.

En este precepto se relacionan las condiciones de ciudad y vivienda, como también lo establece el Comité de Derechos Humanos de Naciones Unidas, que en su Observación General nº 4 define y aclara, que una vivienda digna y adecuada se construye en un espacio adecuado, con seguridad, iluminación y ventilación adecuadas así como con infraestructuras, zonas verdes, equipamientos adecuados, etc.²³

²¹ Coordinación de Investigación en Arquitectura, Urbanismo y Paisaje. Facultad de Arquitectura, UNAM

²² José Villagrán García. “Teoría de la Arquitectura” 1989.

²³ Véase. Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales Adoptado y abierto a la firma, ratificación y adhesión por la Asamblea General en su resolución 2200 A (XXI), de 16 de diciembre de 1966. Entrada en vigor: 3 de enero de 1976, de conformidad con el artículo 27

Por lo anterior, se considera que la *dignidad* de la vivienda, es una sumatoria de las características anotadas, además de otras relacionadas directamente con lo urbano y lo arquitectónico, tales como, el que se ubiquen en sitios equipados, dotados de servicios urbanos accesibles, con espacios que permitan la intra e interrelación familiar y vecinal, que favorezcan y potencien redes sociales; en suma, sitios que hagan posible el desarrollo humano, a todos los niveles espaciales, de la vivienda, el barrio y la ciudad.

Con la precisión anterior, y reinterpretando la observación general 4 del CDH-ONU, (op. Cit.), para que una vivienda sea digna debe tener las cualidades de:

- Ser habitable sin riesgos
- Tener calidad de diseño y construcción
- Ser asequible y accesible
- Tener seguridad jurídica

Estos conceptos, refuerzan la idea de que la *Habitabilidad* es una cualidad compleja, que conjuga elementos que interaccionan dinámicamente y generan un sistema fenomenológico complejo. Es lo que podemos denominar *Habitabilidad compleja*, la cual, se diferencia de lo que en el campo de la arquitectura, se maneja como *habitabilidad* diríamos, *simple* puesto que ésta, sólo se refiere al contexto proyectual de los elementos que forman el programa arquitectónico, mismos que se conjugan en la composición físico espacial de las habitaciones.

Puesto así el problema de la Habitabilidad, caracterizándola en *Habitabilidad Simple y Habitabilidad Compleja*, debemos discutir el contexto en la que ambas pueden conceptuarse, antes de llegar a justificar una propuesta de definición clara y precisa.

Para inicio de la discusión se propone la pregunta de sí ¿es posible justificar que las viviendas de producción industrializada, auspiciadas por los Programas Nacionales de Vivienda desde hace más de tres lustros, tienen la calidad de habitables y dignas, tal como lo solicita el Artículo 4to constitucional? Para contestar a esta pregunta fundamental, la respuesta debiera buscarse en un contexto de preguntas complementarias como las siguientes:

1. ¿Es la habitabilidad, una cualidad, un proceso un sistema complejo? ¿Qué elementos, o condiciones la definen?
2. ¿En lo anterior se puede hablar de una arquitectura habitable o un espacio habitable? ¿También, sí el espacio es el habitable cual es la función del habitáculo arquitectónico?

<http://www2.ohchr.org/spanish/law/cescr.htm> y la Observación General No. 4 del Sexto período de sesiones (1991) del Comité de Derechos Humanos. Sobre “El derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto)”
http://www.idhc.org/esp/documents/Agua/ObservacionGeneral_N_4.pdf [consulta 08/06/2007]

3. ¿El partido y el programa arquitectónico deben ser sólo la base proyectual de la habitabilidad simple o ir más allá en busca de la habitabilidad compleja en la composición arquitectónica?
4. ¿Cómo evaluar la habitabilidad compleja, habitabilidad integral compleja consustanciando el díptico arquitectónico y humano?

La respuesta a las preguntas anteriores, parte necesariamente de la valoración del término *hábitat* como el adjetivo sustantivado que define la calidad de lo habitable. Porque sabemos que todos los animales incluidos los humanos, tenemos necesidad de habitar y pertenecer a un *hábitat* que nos satisfaga dicha función. Para ello, los humanos tenemos la ventaja de “diseñar y construir racionalmente el hábitat” que nos permita lograr sustancialmente, las calidades del “*tener, estar y ser*”, a las que todo ser humano tiene derecho. Esta aspiración de generar para vivir la mejor calidad de hábitat, que para nosotros es la vivienda, no debe distorsionarse ni despreciarse, cuando se trata de diseñar, hacer y dotar de una vivienda a las clases de menor capacidad económica. Cualquier acción en ese sentido, no debiera dejar de considerar que la *calidad del Hábitat* de la vivienda social es un derecho, y entonces premisa central del diseño arquitectónico de la misma no importando sí su modo de producción es artesanal o con tecnología de producción industrializada. Incluso para este último modo, cuya producción acelera la edificación del envolvente arquitectónico, con mejores estructuras, materiales y procesos constructivos, debería conducirse por necesidad, no sólo a que la población se permita lograr el “*tener*” una vivienda, pero también que ésta, tenga la calidad necesaria para permitir el “*bien estar y el bien ser*” que por derecho requiere todo ser humano. Por eso, la producción del objeto arquitectónico sólo se debe definir, caracterizar y valorar en función de su condición de hábitat, porque tal como lo planteó el Arquitecto J. Villagrán un teórico de la arquitectura mexicana del siglo XX “*La meta del arquitecto y del estudiante no puede ser en ningún caso la obra representada, sino la obra viva, habitada y ambientada*”.²⁴ Aspectos en los que coincide un poeta como Cesar Vallejo que a su vez establece que...“Una casa viene al mundo, no cuando la acaban de edificar, sino cuando empiezan a habitarla”.²⁵

2. HABITABILIDAD CERO EL PUNTO DE PARTIDA

Hasta aquí se justifica la necesidad de que el hábitat de la vivienda debe tener una calidad de habitable, del que deviene la necesidad de adjetivar la habitabilidad como “*una calidad óptima para el habitar humano*”. Pero ¿qué es esta calidad óptima? en la habitabilidad de la vivienda de interés social. Para contestar dicha

²⁴ María Teresa Olmos Aguirre. “El Arquitecto hoy. La Teoría de la Arquitectura un elemento fundamental en el Reencuentro con la Vocación”. Tesis Facultad de Arquitectura. Universidad Autónoma de Puebla, Puebla, Pue. 1998. p:36

²⁵ Cesar Vallejo Obra poética Casa de las Américas. 3a. edición. 1975 p.155

cuestión nos ayudamos de la estructura de preguntas que establecimos en la introducción de este trabajo.

¿Es la habitabilidad, una cualidad, un proceso un sistema? ¿Qué elementos la componen o, que condiciones la definen?

La respuesta a lo anterior, requiere partir de una premisa que implica el hecho, de que lo habitable es sin duda, una cualidad derivada de la interacción entre el continente (Envolvente Físico de la Vivienda) y el contenido (Espacio que contiene la actividad del Habitante). Esta cualidad se establece como parte del proceso dialéctico de adaptación- construcción entre el espacio arquitectónico y el hombre que lo habita. El primero, se da como elemento para que ocurra la satisfacción del haber de la necesidad humana de contar con su vivienda (hábitat físico) y el segundo como medio para la realización del ser del habitante (hábitat sistémico funcional), evidenciada por el cumplimiento de sus aspiraciones de bien ser y estar.

Puesto así el concepto de habitabilidad, la vemos como una cualidad que deviene de un proceso natural y cultural universal, porque finalmente, en cualquier parte del mundo, el hábitat reúne cualitativamente las condiciones del habitar que cada cultura encuentra óptimas a lo largo de un proceso de etapas de ajuste que se da en el tiempo y el espacio. Como este proceso se da en un contexto de ensayo y error, se puede decir entonces, que se vuelve sistémico transformante y evolutivo, porque ocurre por necesidad de adaptación al ambiente, la ecología y los avances del desarrollo económico, tecnológico y las nuevas prácticas culturales de la población.

Con esto en mente podemos establecer que los elementos que conforman el proceso sistémico de la habitabilidad, son el espacio contenido, su envolvente continente y la interacción de relaciones que surgen de la actividad del habitar humano, la cual puesta en el concepto funcional, implican flujos biológicos, de la psique, socio-culturales y económicos. Véase Figura 1

HABITAT SIMPLE Y COMPLEJO DE LA VIVIENDA

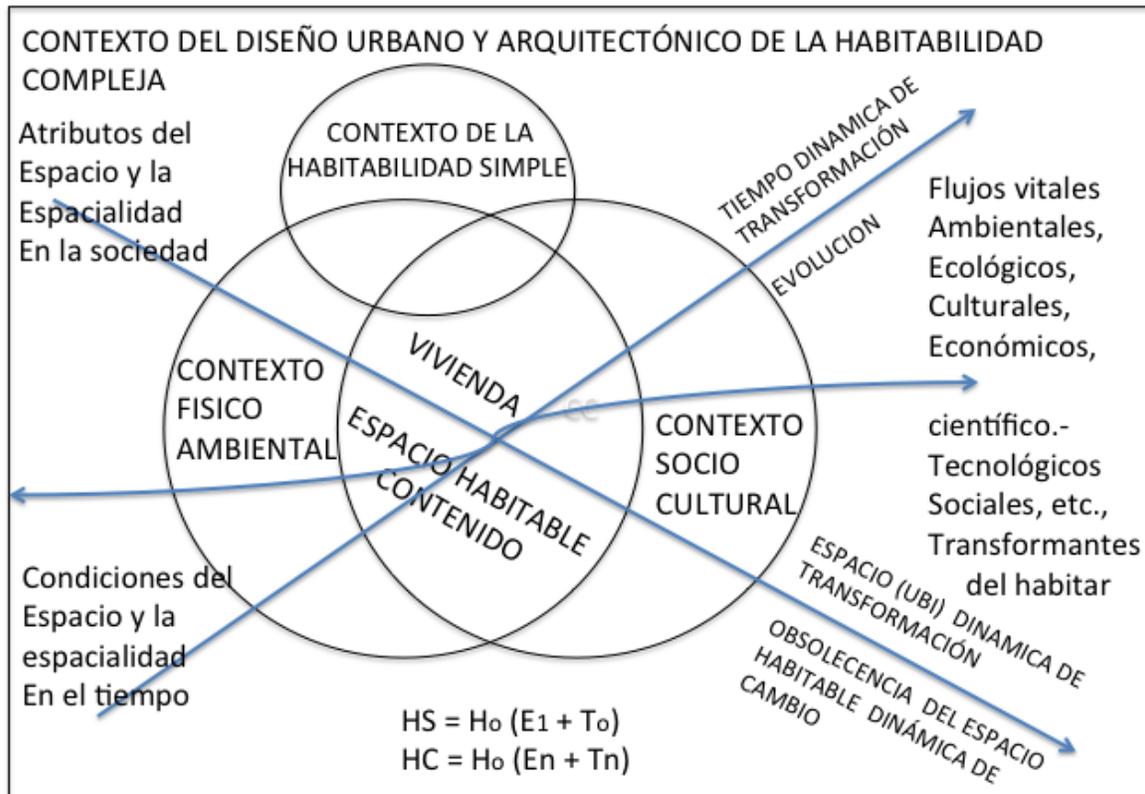


Figura 1. Contexto sistémico funcional del hábitat considerando la habitabilidad simple compleja y los flujos que la determinan

En este proceso, la vivienda como continente del hábitat, es el elemento que fundamenta el proceso de habitabilidad y, entonces, la arquitectura se inicia con la “*Habitabilidad cero (Ho)*”, para conformar espacios desde H_o , hacia otros de “*habitabilidad óptima (Hop)*”, que permitan las condiciones de sobrevivencia, y supervivencia, propicios al “Bien Haber, Bien Estar y Bien Ser” del habitante. Por eso, “la producción arquitectónica tiene una condición significativa, que se evidencia en las manifestaciones de aceptación o rechazo, que comunican las diversas expresiones del habitar humano en la vivienda”.²⁶

¿En lo anterior se puede hablar de una arquitectura habitable o un espacio habitable? ¿También, sí el espacio es el habitable cual es la función del habitáculo arquitectónico?

Así, consustanciados el hábitat de la vivienda, con los principios arquitectónicos, se puede colegir que la intención de la arquitectura, no se reduce sólo a la

²⁶ Miguel Hierro. Ponencia “La Comunicación y las Expresiones de lo Arquitectónico” 14va. Jornada de Avances de Investigación de la CIAUP. 2012 (inédito)

edificación de objetos continentes de espacios que resguarden las actividades de subsistencia, sobrevivencia y bienestar del habitar humano, sino que más allá, su fin es la de apoyar y potenciar la integralidad existencial del ser humano. Con este primer acercamiento, afirmamos sin duda, una habitabilidad compleja que se finca en contextos socioculturales, que retoma aspectos físicos, biológicos y psicológicos del contexto ambiental, con todos los cuales, integra el análisis metodológico del partido y programa arquitectónico universales de la vivienda; los cuales, manejados en un contexto de interacción sistémica permitan el manejo de la “habitabilidad compleja” que es un parámetro hasta ahora poco estudiado en México.²⁷

Con esto proponemos que la arquitectura debe dejar el manejo de la “habitabilidad simple” que como se ha visto, sólo nos remite a la confección tecno-estética de la vivienda, para iniciar con la búsqueda de la “Habitabilidad compleja” que se inicia con la habitabilidad cero. Todo esto deducido de conceptos como los del maestro José Villagrán (op.cit.1989), que indica que “la forma arquitectónica maneja un espacio construido doble: el edificado que es el constituido por el material y el habitable que es el que ocupa el cuerpo humano”. Villagrán con su concepto de que “La arquitectura es el arte de construir espacialidades en las que el hombre integral desenvuelve parte de su existencia colectiva”, se adelanta a lo que después expresarían Martin Heidegger y Norberg Schulz.²⁸

Con este último concepto, arribamos a considerar que *“la habitabilidad es un proceso que consustancia la interacción del habitante con su espacio habitáculo, lo cual, potencia o reduce las proyecciones noemáticas del tener y el ser en la búsqueda del bienestar”*²⁹

Queda así superado el concepto de la habitabilidad, tan sólo como la “calidad de lo habitable”, que resulta sólo de considerar las características físico espaciales adecuadas de la habitación. Objeto habitable que el proyecto integra como

²⁷ No se ignora y más bien se reafirma la visión del papel que la arquitectura debiera tener como protagonista en el socialismo de su tiempo. Véase Dasques Françoise “La Teoría de la Arquitectura Mexicana y su anclaje en el racionalismo francés. Cuadernos de Investigación del Centro de Estudios Mexicanos y Centroamericanos” CEMCA. México pp:62- 69 [https://www.google.com.mx/search?q=Dasques+Francoise+%E2%80%9CLa+Teor%C3%ADa+de+la+Arquitectura+Mexicana+y+su+anclaje+en+el+racionalismo+franc%C3%A9s.&rlz=1C5CHFA_enMX503MX503&aq=f&oq=Dasques+Francoise+%E2%80%9CLa+Teor%C3%ADa+de+la+Arquitectura+Mexicana+y+su+anclaje+en+el+racionalismo+franc%C3%A9s.&aqs=chrome.0.57.8006&sourceid=chrome&ie=UTF8#q=Dasques+Francoise+%E2%80%9CLa+Teor%C3%ADa+de+la+Arquitectura+Mexicana+y+su+anclaje+en+el+racionalismo+franc%C3%A9s.&hl=es&rlz=1C5CHFA_enMX503MX503&ei=dew7UY6AJanxygHYsoDYCQ&start=0&sa=N&bav=on.2,or_r_qf.&bvm=bv.43287494,d.aWc&fp=882ea22d9c37df7d&biw=1213&bih=679

²⁸ Ramírez Ponce, (ibid) indica que Villagrán desde 1927, analiza el concepto de la habitabilidad, un cuarto de siglo antes de Heidegger y un poco más de medio siglo antes que Norberg Schulz.

²⁹ Proyecciones Noemáticas son las estructuras inteligibles trascendentales por las que los objetos adquieren funciones significativas y objetuales. Véase Fernando Montero, 1987 “Retorno a la Fenomenología” Philosophy p: 154-155

condición de cualidades de “buena práctica profesional”, porque “*constituye la esencia de lo arquitectónico*” o de *la arquitecturiedad*”³⁰, es decir, lo que es propio de los objetos arquitectónicos, que los diferencia de otros objetos. Es en suma el conjunto de condiciones que determina que una obra sea arquitectónica y no, simplemente edificatoria.

¿El programa y el partido son la base de la habitabilidad en la composición arquitectónica?

Con el fin de justificarse en el ámbito posrevolucionario como coadyuvante de las necesidades sociales de la clase trabajadora, la arquitectura mexicana desarrollo innovaciones funcionalistas como las de Alberto Pani y Jesús Acevedo, que propusieron el uso de procesos constructivos y materiales nuevos como el concreto y el acero, para dar resistencia, seguridad y duración a la vivienda popular.³¹ Otros como Villagrán, propusieron refuncionalizar los principios Vitruvianos de *solidez, utilidad y belleza en la actividad arquitectónica modernizadora del país.*, “*principios fundamentales ...que establecen la obligada y consciente dependencia de la obra de arquitectura respecto de un momento histórico, de su localidad geográfica, de las condiciones climáticas, de la cultura local o regional y del uso específico que se le vaya a dar a los espacios solicitados*”. (*Ibidem*)

Teóricamente se fundamentaron cuestiones como la que el Programa debe anteceder al Proyecto y ser su piedra angular, aspectos sin embargo, que infortunadamente se han perdido en mucho del quehacer arquitectónico, avasallados por los condicionantes económicos, que han borrado hasta prácticamente dejarlos reducidos a nada el programa y hasta el proyecto mismo desdibujado por el financiero, que los deja maniatados y eclécticos amorfos, tal como es notorio en la arquitectura industrializada que ha edificado millones de metros cuadrados de superficies que constriñen espacios carentes de toda las cualidades que los principios básicos de la arquitectura establecen, en términos de utilidad, solidez y belleza. Y, ya no digamos otros de carácter urbano, ambiental, ecológicos, sociales, de salud y bienestar, que simplemente han sido ignorados con toda intención, porque sobrepasan los costos de edificación.

Así sin programa y casi sin proyecto el resultado no puede ser otro que la mala calidad de las edificaciones y espacios generados, cuyo grado de habitabilidad es cero o sea *inhabitables*; pero eso sí muy escenográficas, las casas se enmascaran adornándolas con remates de molduras, pretilas, cornisas, tableros, repisas,

³⁰ Es un neologismo de Ramírez Ponce (*ibidem*) a partir de un pensamiento de Roman Jacobson “El objeto de la teoría de la literatura no es la literatura misma, sino la literariedad; es decir, las características que hacen que una obra sea considerada literaria”. Si la literariedad es lo propio de lo literario, entonces la arquitecturiedad es lo propio de lo arquitectónico.

³¹ Arquitectura: José Villagrán García, Maestro de la Arquitectura Moderna en México Desde 1937 José Villagrán García fue reconocido públicamente como el incuestionable maestro de la arquitectura moderna en México. (Mar, 04 Dic 2001) http://noticias.arg.com.mx/Detalles/1819.html#.USY_bqUzTxg [consultado junio 2012]

pilastras, antepechos, etc., hechos de poliuretano que no resiste el uso ni el paso del tiempo, por lo que se les tiene que dar un mantenimiento inmediato, situación injusta por la condición económica de los habitantes, que tienen que hacerles inversiones nada baratas, a productos que al menos deberían durar un periodo más amplio que el otorgado para el pago del crédito con el que se adquirieron. (Cervantes y Oliver, 2005. p:75); (Maya, E. 2005. p:19) Así un prototipo de vivienda, surgido, sin partido, programa ni proyecto, bajo la hegemonía economicista del negocio inmobiliario y con la aquiescencia de los Programas Nacionales de Vivienda, se ha replicado por millares, sin importar el contexto geográfico, ni cultural, ni mucho menos la teoría del objeto arquitectónico, por lo que ignora la "sinceridad arquitectónica", con la que los teóricos franceses pretendían *“reafirmar la correspondencia entre las obras de arquitectura respecto de su tiempo histórico,..... llevándola a sus últimas consecuencias; es decir, hacerla hegemónica en todas y cada una de las partes o de los elementos arquitectónicos a fin de que la apariencia de la obra, su fachada, formara una unidad con su estructura resistente, y ésta con los usos y funciones humanos que se iban a desarrollar en sus espacios cubiertos. En el mismo, sentido, la sinceridad arquitectónica obligaba a usar los materiales con los procedimientos constructivos que les eran más propios y, al mismo tiempo, manifestar a ambos con plena sinceridad en el exterior. Como se ve, la teoría de la arquitectura procuraba la más cabal correspondencia, homogeneidad y congruencia del conjunto de la obra con cada una de sus partes. (Villagran, 1989 Op.cit.)*

Alberto Teruo Arai de la Unión de Arquitectos Socialistas UAS³², discípulo de Villagrán, considera que el programa arquitectónico “es consecuencia de un partido arquitectónico donde se hace un análisis minucioso de la relación del sujeto con el espacio, y de los objetos que le sirven en ese espacio”. (Drago ibídem. p:46) Para Arai, la arquitectura era solo para servir a la sociedad por lo que su acción teórica práctica de corte sistémico relacionaba e incluía los siguientes ejes:

- a) el funcionalismo racional de la distribución arquitectónica;
- b) el compromiso social;
- c) la técnica; d) la identidad y la estética (Drago ibídem. p:46)

Con esto apuntaba que la unidad de su arquitectura está en su todo y no en la suma de sus partes; “En el funcionalismo, el ser humano es puesto en el centro de todos los espacios que contienen actividades que realiza, y también en el vértice de la relación con los objetos y utensilios que utiliza en sus actividades diarias”.

³² Véase Drago Quaglia M.T. E. “A.T. Arai Espinosa” http://148.206.107.15/biblioteca_digital/estadistica.php?id_host=6&tipo=ARTICULO&id=5025&archivo=11-323-5025psh.pdf&titulo=Alberto%20Teruo%20Arai%20Espinoza.%20Su%20obra%20y%20su%20propuesta%20teórica

(Drago *ibídem*. P:46) Sus observaciones contienen una dinámica funcionalista y por ello y en ello pone al objeto arquitectónico al servicio y regencia de las actividades humanas y esto lo extrapola hacia soluciones universales en la relación hombre – objeto arquitectónico. “*Arai integra la visión de un habitante cambiante, cosmopolita, que puede trasladar su residencia, y esta residencia es la que se adapta a él, y no a la inversa*”. (Drago *ibídem*. p:46)

En cuanto a la vivienda su pensamiento funcionalista se expresaba en los siguientes términos: “*El problema de la habitación de mala calidad en la ciudad de México [...] está enfocado únicamente desde el punto de vista del objeto habitable, es decir, bajo el sólo aspecto de la condición material del problema, unido también a aquellos otros aspectos colaterales que están en dicha condición material [...] pero no puede haber duda también que no puede aislarse a toda habitación de su correspondiente habitante, o sea, que no puede separarse al objeto material que sirve de habitación, del sujeto humano que hace uso de ese lugar habitable (Arai, 1956)*”. (Drago *ibídem*. p:47)

Arai, considera que hay que preguntar al usuario para encontrar soluciones a sus necesidades de habitabilidad. Busca la integración no sólo física, de relación objeto-sujeto, sino sobre todo una relación psicológica, que él define como ideal. “*para lograr un buen proyecto es necesario estudiar antes, lo más a fondo posible, al habitante que lo habitará posteriormente. Y este conocimiento del sujeto de la obra arquitectónica no es más que la comprensión psicológica de su conducta individual, de su carácter personal y de sus hábitos particulares*”, y agrega más adelante “*De este modo queda claro que la composición arquitectónica como método técnico para proyectar los edificios del futuro queda dividida en dos momentos consecutivos: la composición analítica y la composición sintética*” (Arai, T. 1950, p:11).

Muy avanzado para su tiempo, con la idea del funcionalismo sistémico trato de lograr su espacio universal y funcional con todas las posibilidades de escala y tiempo. Por ejemplo para la ciudad o el edificio el tratamiento del espacio – tiempo se resolvía en sus palabras “..la distribución de un edificio o de una ciudad no puede obedecer más que al deseo de satisfacer, en lo posible, por medio de la construcción o de la adaptación, según el caso, las necesidades que plantean los usos individuales, las costumbres sociales y las demás implicaciones humanas relacionadas con la arquitectura. O sea, la importancia de una distribución radica justamente en su pretensión de dignificar a la vida humana, individual y colectiva (Arai, 1950, p:17).

Por estas y otras muchas razones Arai, queda como un convencido del “Cuarto Redondo” universal y el espacio funcional de la ciudad como elementos fundamentales del partido al que se debería sujetar la composición sintética de los proyectos. Finalmente en su ideario queda que “luchar por una arquitectura mexicana total, rigurosamente técnica, nacida de la realidad, plenariamente social, económica, impersonal, cuya influencia se infiltre a través de la vida humana, agrícola e industrial del territorio por medio de un mapa regulador del urbanismo nacional. Una doctrina ampliamente formulada en el sentido de realizar una

arquitectura de Estado, es el eje vertebral de las nuevas aspiraciones técnicas de los arquitectos jóvenes de México (Arias, 2006). (Drago *ibídem*, p:48)

3. El reto, evaluar la habitabilidad compleja

La ausencia de buenas prácticas en la producción industrializada de la vivienda de interés social, hace difícil su validación con principios teóricos de la arquitectura del hábitat humano. Tanto los proyectos urbanos como los arquitectónicos de los conjuntos habitacionales se han construido sin ningún prurito, ni técnico, ni social, por lo que carecen de sistemas de evaluación de manera que los productores piensan que éstas son perfectas.

Particularmente, en las *Mega Unidades Habitacionales* de producción industrializada, las malas prácticas ignoran la arquitecturiedad, sea de los valores ontológicos de Villagrán o, los del racionalismo modernista de O’Gorman, Yañez o de la Unión de Arquitectos Socialistas, incluyendo las sistémicas de Teruo Arai. La resultante, es la habitabilidad cero de ellas y sus efectos negativos en el *no bien-estar* y mucho menos *el bien-ser* del habitante, lo que determina finalmente la muy mala o nula “calidad de vida”³³ de la población. Todo este fracaso urbano y arquitectónico, se evidencia al observar las conductas de abandono o prácticas de adecuación a inmuebles nuevos, mediante modificaciones hechas a casas y calles por los ocupantes. Por lo tanto, la práctica de transformar plástica y funcionalmente la vivienda, es una respuesta necesaria del usuario para reconformar el espacio, dándole, seguridad, funcionalidad, confortabilidad, resistencia y el espacio más acorde con sus actividades y costumbres.

Esta manifestación de readecuar el habitáculo por parte del usuario, es un indicador cuantitativo y cualitativo de deficiencias o malas prácticas en el diseño, la producción, e incluso la construcción y mantenimiento de conjuntos habitacionales, lo que prueba la mala calidad del “Hábitat Humano” producido en nuestro país por los Programas Nacionales de Vivienda, al menos los del último cuarto del siglo pasado y los que van en este siglo.³⁴ Todo esto sucede, a pesar de que en materia de vivienda, en México, se cuenta con un marco jurídico vigente, que reconoce el derecho a una “vivienda digna”, la cual, debiera cumplir con condiciones funcionales, constructivas y plásticas óptimas.

Y todo este conjunto de fallas es inexplicable sí se considera que la habitabilidad es un fenómeno cuyas cualidades son en su mayoría medibles tanto directa como

³³ Calidad de vida es un concepto utilizado para el bienestar social general de individuos y sociedades. El término se utiliza en una generalidad de contextos, tales como sociología, ciencia política, estudios médicos, estudios del desarrollo, etc. No debe ser confundido con el concepto de estándar o nivel de vida, que se basa principalmente en ingresos. Indicadores de calidad de vida incluyen no solo elementos de riqueza y empleo sino también de ambiente físico y arquitectónico, salud física y mental, educación, recreación y pertenencia o cohesión social (Gregory Derek).

³⁴ Formalizado en conjuntos y viviendas producidas industrialmente y, cuyas condiciones de seguridad, organización y acondicionamiento del espacio interior, no son las optimas, ya que tienden a ser modificadas sustancialmente dentro de los primeros 5 años de su ocupación

indirectamente. Desde 2008 en la Coordinación de Investigación de Arquitectura, Urbanismo y Paisaje de la Facultad de Arquitectura de la UNAM, el Laboratorio de Sistemas de Información, Monitoreo y Modelación Urbana y de Vivienda (CIAUP-SIMMUV), ha venido consolidando una metodología de evaluación cualitativa y cuantitativa denominada *“La opinión del usuario”* que tiene la finalidad de recoger información directa de los habitantes de las viviendas, a través de encuestas, entrevistas y levantamientos físicos, con fines de generar una base de datos con la cual construir indicadores, para definir la habitabilidad simple y compleja de cualquier proyecto arquitectónico de vivienda industrializada, particularmente la de interés social.

Hasta ahora se ha visto que tanto en la legalidad institucional, como en los contenidos teóricos, la habitabilidad es una cualidad resultante de sumatorias de características variadas, que resumen buenos deseos de la actuación sobre la vivienda y no tanto en su proyección. Por ello aquí nos preguntamos si trascendiendo lo arquitectónico la habitabilidad surge como un proceso que se da en la medida en la que el objeto arquitectónico, se consustancia funcionalmente con la apropiación humana de la habitación, de manera que como pensaba el arquitecto mexicano Arai *“...la obra arquitectónica no es un organismo con vida propia... vive en una constante relación de dependencia con respecto al hombre que la habita... es como una estructura con vida virtual, con una existencia refleja”*³⁵, que sólo puede definirse por las esencias noemáticas que se involucran para la realización de vida. Con este concepto, se reafirma que el habitar implica un proceso complejo, una interacción sistémica y funcional de continente y contenido, en la que uno y otro se interaccionan, corresponden e identifican de forma trascendente.

Esto constituye entonces la habitabilidad compleja que se define como “un fenómeno sistémico biofísico-sociocultural, trascendente del continente arquitectónico y del espacio contenido a partir de la mediación del usuario, es decir surge de la influencia contextual interna y externa con sus caracterizaciones físico-ambientales, biológicas, psicológicas y socio-culturales, pero siempre filtradas por el usuario”.

Quizás en un primer acercamiento al problema actual de la habitabilidad de la vivienda social, sea este proceso y más particularmente el que tiene que ver con el contexto físico ambiental del espacio interior el más importante. Espacio olvidado por los diseñadores de este tipo de viviendas, que se solazan en el tratamiento del

³⁵ Alberto Teruo Arai Espinosa en 1950 escribe: *“...la obra arquitectónica no es un organismo con vida propia... vive en una constante relación de dependencia con respecto al hombre que la habita... es como una estructura con vida virtual, con una existencia refleja”*, y por si no bastara añade: *“...la arquitectura (tiene) leyes propias que se caracterizan por tratar de determinar uno de los múltiples aspectos del hombre representado por el fenómeno de la habitabilidad”*. Arai Espinoza A.T. *“La raíz humana de la distribución arquitectónica”*. Ed. Mexicana S. A. p. 11 y 12. Véase también: Alberto Teruo Arai Espinoza su Obra y su Propuesta Teórica. En: 148.206.107.15/biblioteca_digital/articulos/11-323—5025psh.pdf

envolvente, dándole sólo lo necesario para un objeto estético escenográfico y punto.

En toda esta carencia, destaca el uso de parámetros físicos mínimos, resultantes de indicadores de buenas prácticas probadas en líneas de producción industrial de viviendas.³⁶ Por eso los espacios se presentan como resultado de un no diseño resultantes de plantillas de indicadores de superficie y no de parámetros volumétricos mínimos acordes con su función y uso.

Tampoco hay nada que elogiar, en cuanto al uso de materiales y procesos de construcción que no son sustentables. Lo utilizado en todo caso, resulta de modelos de experimentación y control de calidad que se han utilizado en el extranjero, los cuales se “tropicalizan” y por ello, no siempre han resultado positivos, sino más bien han generado problemas de operación y mantenimiento de las viviendas.

4. Conclusión

Después de la revolución, las necesidades de vivienda de la población de clase media y particularmente de las clases obreras que reivindicaban este derecho hicieron necesarias las políticas de vivienda como una conquista social, que hasta el día de hoy sigue tratando de lograr superar el déficit nacional.

Pero no sólo cuentan las deficiencias del rezago, es mucho más importante considerar las deficiencias en la calidad de los productos ofertados que en nada coadyuvan a lograr el mejoramiento de la calidad de vida que supuestamente debe llevar la adquisición de una vivienda propia. Es así que hasta hoy, la producción de la llamada vivienda de interés social, cuenta con un grado de habitabilidad cero porque en su confección no se utilizaron criterios, buenas prácticas y digamos simplemente deseos de producir un objeto con la calidad mínima de habitable. Hasta hoy las viviendas producidas por todo el territorio nacional, ignoran cualquier canon arquitectónico, en cada una de las partes o de los elementos que conforman la vivienda, por ello la gente piensa que habitan una estructura provisional que cualquier día se les viene abajo. Los hechos muestran entonces que la producción de la vivienda social desconoce los fundamentos teóricos del *Programa* y Proyecto como claves de la arquitectura. En consecuencia los productos avasallados por el programa económico financiero, se han degradado por la arquitectura industrializada que produce objetos amorfos y eclécticos no habitables. Los resultados muestran hoy millones de metros cúbicos

³⁶ Véase: Neuffert, Peter y Ludwig Neff (2004). El proyecto y las medidas en la construcción. Barcelona: Gustavo Gili, 234 p. México, Comisión Nacional de Vivienda. Código de Edificación y Vivienda. 2ª ed. Guías CONAVI, CD de México, 2008, 335 p.

- México, Comisión Nacional de Vivienda. Criterios e Indicadores para los Desarrollos Habitacionales Sustentables en México. 1ª ed. Guías CONAVI, CD de México, 2008, 63 p.

- México, Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda. Manual Técnico de Accesibilidad. 1ª ed. SEDUVI, CD de México, 2007, 125 p.

de espacios de viviendas abandonadas o no ocupadas. Otras han sido vandalizadas porque siempre se han visto como un material escenográfico sin valor humano dada su carencia de utilidad, solidez y belleza.

Bibliografía.

- Arai Espinoza Alberto.T. “La raíz humana de la distribución arquitectónica”. Ed. Mexicana. 1950 p:11-12
- Cervantes, B.J.F y Oliver, E 2005 “La Habitabilidad una visión psico–ambiental y sus repercusiones en los estilos arquitectónicos de megaconjuntos habitacionales”. En “La producción de Vivienda del Sector Privado y su Problemática en el Municipio de Ixtapaluca”. Esther Maya Pérez y Jorge Fernando Cervantes Borja Coordinadores. Facultad de Arquitectura UNAM y Plaza y Valdés SA de CV. ISBN: 970 722-407-X Impreso en México D.F. pp: 75 - 98
- CONAVI- México, Comisión Nacional de Vivienda. Criterios e Indicadores para los Desarrollos Habitacionales Sustentables en México. 1ª ed. Guías CONAVI, CD de México, 2008, 63 p.
- SEDUVI- México, Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda. Manual Técnico de Accesibilidad. 1ª ed. SEDUVI, CD de México, 2007, 125 p.
- Maya Pérez, E. 2005 “La Vivienda en México” En “La producción de Vivienda del Sector Privado y su Problemática en el Municipio de Ixtapaluca”. Esther Maya Pérez y Jorge Fernando Cervantes Borja Coordinadores. Facultad de Arquitectura UNAM y Plaza y Valdés SA de CV. ISBN: 970 722-407-X Impreso en México D.F. pp: 19-26
- Neuffert, Peter y Ludwig Neff (2004). El proyecto y las medidas en la construcción. Barcelona: Gustavo Gili, 234 p. México, Comisión Nacional de Vivienda. Código de Edificación y Vivienda. 2ª ed. Guías CONAVI, CD de México, 2008, 335 p.
- Villagrán García, J. 1989 “Teoría de la Arquitectura”. Edición y Prologo de Ramón Vargas Salguero Ediciones UNAM. México D. F. P: 216 Dir. Gen. de Publicaciones UNAM. Ira. Reimpresión 1989. p:204 México D.F. ISBN 968-36-0054-9

Vivienda Digna, Intimidación Acústica y Sana Convivencia

Dra. Ana Lidia M. Domínguez Ruiz³⁷

La vivienda tiene la función primordial de resguardar la vida privada: se trata de un lugar familiar, doméstico, secreto, reservado para el reposo y la vida íntima; es también del más personal de los espacios en donde se recrea una atmósfera individual hecha al modo de quien lo habita, en donde el ocupante se siente cómodo y seguro tras una especie de burbuja que lo protege del exterior, "es una zona de inmunidad —dice George Duby— en donde uno puede abandonar las armas y las defensas de las que conviene estar provisto cuando se aventura al espacio público [1985: 10]. La vivienda es una base estratégica para la vida social, un lugar donde la persona se localiza y se encuentra con otros, y donde los otros saben que le pueden encontrar.

Los valores de la vivienda están implicados en una relación dialéctica adentro-afuera, lo propio y lo ajeno que contribuye a construir los valores del espacio íntimo. Georg-Hubert Radkowski [1957] concibe esta doble función como algo semejante al ritmo respiratorio: la inhalación sería la etapa de reparación que antecede a la actividad exhalatoria, misma que ocurre en el exterior, en el lugar donde se libera la energía. Desde esta perspectiva, Radkowski le concede a la vivienda —y en consecuencia a los valores ligados a la privacidad— un papel fundamental en la diaria lucha por la subsistencia.

En el ánimo de salvaguardar el dominio de la vivienda, se vuelve imperativo para sus habitantes mantener esta área íntima lejos a todo aquello que lo ponga en peligro; es decir, aquellas presencias que, al no estar invitadas a formar parte de nuestra privacidad, constituyen una amenaza. Este adversario se puede sintetizar en la figura del intruso: una presencia que "no puede penetrar más que por violación" [Amphoux, s/f: 139]. El intruso es siempre 'el otro' y siempre está afuera, es la personificación de la inquietud, una presencia hostil que se cristaliza en un sentimiento de incomfort y ansiedad. El intruso tiene muchas caras, puede ser una persona, un olor desagradable, un juego de luces que intranquiliza, una disposición espacial incómoda o un sonido indeseable. El intruso por excelencia de las viviendas urbanas es, sin duda, el ruido.

El inconveniente que el ruido puede llegar a representar para un habitante de la ciudad se soporta más o menos de manera resignada, por suponer que no se tiene injerencia en las normas que rigen la dinámica de lo público y que al salir a la

³⁷ Universidad Pedagógica Nacional

calle simplemente nos hacemos presentes en un espacio cuyas reglas, a fuerza de costumbre, hemos terminado por asimilar al modo del habitus. Podemos suponer que la ciudad se hace soportable para sus habitantes porque siempre queda el consuelo de que, llegado un momento del día, volverán a sus casas y podrán dejar atrás el bullicio urbano. Sin importar su ubicación, su tamaño o su precariedad, la casa supone una promesa de paz, o por lo menos un refugio que nos resguarda del afuera. En la ciudad, sin embargo, esta imagen ideal muchas veces fracasa.

La intrusión sonora en el ámbito privado es un problema que reporta la mayoría de los urbanitas y se revela como la imposibilidad de escapar de la ciudad; ésta, a través de sus constantes injerencias, se convierte en un intruso cuyo referente sonoro trastoca la intimidad de sus habitantes. ¿Cuál es el costo de esta intrusión en el significado del espacio privado y la función del habitar? ¿Cómo pensar, desde esta perspectiva, los valores de la intimidad? ¿Cómo se construye el equilibrio que supone el respeto de las fronteras entre lo público y lo privado?

Ruido y vivienda

La vecindad implica, en primera instancia, una relación espacial de contigüidad: vivir juntos, vivir con otros. En el mundo del hombre esta condición es mucho más que una categoría de posición, pues alude al hecho fundador de la vida social, ya que las formas espaciales predisponen en buena medida el tipo de contacto que habrá de existir entre aquellos que comparten dicho espacio. Una de las formas más frecuentes que adquieren las relaciones vecinales es justo la del conflicto. El problema, dice la voz popular, es que somos muchos. Si bien esta afirmación corre el riesgo de ser simplista, no se puede negar el hecho de que mucha gente viviendo en poco espacio, unas demasiado cerca de las otras, dificulta la convivencia.

Históricamente la densidad ha sido un problema para las ciudades. Louis Wirth [1988] decía que un hábitat congestionado promueve y aumenta las oportunidades de fricción entre la población. Georg Simmel también discurrió sobre los efectos de la inmediatez: “el carácter sensible de la proximidad local se manifiesta en el hecho de que, con vecinos muy próximos, ha de haber relación muy amistosa o muy hostil” [1977: 674]. En Anatomía de la destructividad humana, Erich Fromm desarrolla la tesis sobre el origen de la conducta agresiva que suele caracterizar a los habitantes de las ciudades, y admite que el hacinamiento es un detonador de agresividad, aunque aclara que no se trata de una causa única. Para Fromm la densidad constituye un problema, pues al reducirse el espacio se incrementa el riesgo de contacto: "Cualquiera que haya vivido en un edificio de departamentos donde moran varios cientos de familias, sabe que hay pocos lugares donde una persona puede retirarse y donde no invada su espacio privado la presencia de los

vecinos de a lado [...] En el multifamiliar las personas tienen mayor conciencia unas de otras, se vigilan y murmuran de sus vidas privadas. [Fromm, 2009: 121]

De acuerdo con datos de la Procuraduría Social del Distrito Federal, el ruido como problema en la Ciudad de México hace su insípida aparición a principios de los años cincuenta, con el surgimiento de los primeros multifamiliares; en la actualidad, el problema del ruido sigue vinculado a las estructuras de vivienda colectiva, que es la forma habitacional más generalizada en la ciudad.

La Procuraduría Social reporta que “uno de cada dos capitalinos vive en condominio; ya sea en edificios, unidades habitacionales, condominios horizontales, tipo dúplex y tríplex” [Milenio, 2010]; y que en estos lugares el ruido es el segundo motivo más frecuente de conflicto entre vecinos, a través de quejas relacionadas con la música elevada, el juego de niños, el uso de los espacios compartidos, labores realizadas en horario nocturno y fiestas.

Además de estas confrontaciones a causa del ruido, los habitantes de la ciudad reportan dificultades para dormir y en consecuencia cansancio extremo un día posterior, la imposibilidad para realizar actividades de abstracción como el estudio o la lectura; falta de intimidad sexual, ausencia de secrecía para hablar abiertamente por temor a ser escuchados; la sensación de invasión con sonoridades externas como la televisión o la música de los vecinos, la incomodidad de acceder a la privacidad de los demás a través de la escucha de peleas o de escenas sexuales ajenas. Todo esto, además de incomodidad, puede llegar a representar problemas de salud.

La condición material de la vivienda

La distancia es un factor determinante al momento de pensar en la posibilidad de intrusión, pues entre más se estrechen éstas, la posibilidad de ser escuchados y de encontrarnos con sonoridades ajenas —y en ocasiones indeseables— irá en aumento. Este problema se puede atribuir, por un lado, a la deficiente planeación urbanística incapaz de zonificar los usos de la ciudad, de controlar su expansión y de proyectar su crecimiento. Dichos factores permiten que los lugares confinados exclusivamente para el uso de la habitación sean prácticamente un lujo, y que sea más común encontrar que la vivienda convive con el comercio, colinda con avenidas, hospitales, centrales aéreas y de transporte público, negando casi cualquier posibilidad de control del ruido.

Ocurre también que la demanda de vivienda en las grandes ciudades obliga a sacrificar la extensión horizontal y vertical de las edificaciones, colocando a la gente demasiado cerca y disminuyendo la calidad del material de construcción, particularmente el utilizado en los muros y los pisos, precisamente los elementos

arquitectónicos que marcan los límites entre el adentro y el afuera. Las malas condiciones en la construcción se presentan con mayor regularidad en las viviendas populares, mejor conocidas como de interés social, destinadas a los sectores económicos bajo y medio bajo de la población, cuyo costo abaratado justifica el sacrificio de las condiciones mínimas de habitabilidad.

Por otro lado, encontramos que los arquitectos suelen construir privilegiando el sentido de la vista por sobre el resto de los sentidos, sin tomar en cuenta las particularidades sonoras del espacio que, conducen al replanteamiento mismo de la privacidad. “Responsable de este control insuficiente —dice Max Neuhaus—es la falta de conciencia acústica de muchos arquitectos, que piensan demasiado acerca del aspecto visual de un edificio y demasiado poco acerca de su comportamiento acústico [...] En consecuencia se construye de manera acústicamente transparente” [2002: s/p].

Recordemos que el sonido es un intruso por naturaleza ya que su comportamiento no obedece a la organización espacial a la que estamos acostumbrados y a partir de la cual solemos concebir la vida privada; es decir, aquella del sentido de la vista y el tacto cuya sustancia concreta les permite definir de manera mucho más clara un territorio. Pensemos esta diferencia, por ejemplo, a partir de las habitaciones delimitadas por muros que hacen evidente el adentro y el afuera, y donde el cierre y la apertura de puertas y ventanas constituyen un excelente mecanismo para controlar el acceso a la misma. El sonido, sin embargo, no reconoce a estas consistencias físicas como límites; el cuerpo mismo, en tanto territorio privado, no está capacitado para controlar la información que recibe a través de los oídos pues éstos, a diferencia de los ojos, no cuentan con párpados para escapar de los estímulos sonoros.

Muchas de estas condiciones necesarias para la habitabilidad, entre las cuales se cuenta la contención sonora, se consideran un asunto suntuario frente a problemas más urgentes que resolver como acomodar a más gente en menos espacio y hacerlo en poco tiempo. El aislamiento acústico, sin embargo, está lejos de ser una frivolidad y está cada vez más cerca de convertirse en una condición necesaria de habitabilidad y la vivienda digna. Esto lo saben muy bien los planeadores de la vivienda al lucrar con el silencio e incrementar los precios de las casas y las zonas menos expuestas al ruido.

La condición material de la vivienda, al disponer el escenario físico donde han de llevarse a cabo una serie de prácticas sociales es, pues, un factor que puede facilitar o entorpecer las relaciones de vecindad; la planeación de la vivienda, sin embargo, parece incapaz de atender las necesidades espaciales de sus habitantes, y de comprender e involucrar las complejidades culturales en la

construcción de los espacios, dejando de lado las cuestiones éticas implícitas en el fenómeno del habitar. Este hecho confiere a la Arquitectura una gran responsabilidad en la producción y reproducción de los valores sociales vía el diseño espacial, y en la construcción de la intimidad y la sana convivencia: las funciones que constituyen la esencia de "la casa".

Bibliografía

AMPHOUX, Pascal, "Le chez-soi dans tous les sens" en Arch, & comport. Vol. 5, Núm. 2, pp. 135-150, s/f.

ARIÈS, Philippe y G. Duby, *Historia de la vida privada*, 1. Del imperio romano al año mil, Taurus, Madrid, 1985.

FROMM, Erich, Anatomía de la destructividad, Siglo XXI, México, 2009.

Milenio, "Sonidos modernos provocarán sordera a partir de los 45 años", 10 de noviembre del 2010, disponible en <<http://impreso.milenio.com/node/8717280>>

NEUHAUS, Max, Diseño sonoro, <<http://www.eumus.edu.uy/ps/txt/neuhaus.html>>, actualizado en julio del 2002.

RADKOWSKI, G., Anthropologie de l'habiter, Press Universitaires de France, París, 2002 (1957).

SIMMEL, Georg, "Espacio y sociedad" en Sociología. Estudios sobre las formas de socialización, Revista de Occidente, Madrid, 1977 [1908].

WIRTH, Louis, "El urbanismo como forma de vida" en Antología de sociología urbana, Bassols, M., R. Donoso et. al. (comps), Antología de sociología urbana, UNAM, México, 1988, pp. 162-182.

PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL

Magdalena Ferniza Pacheco ³⁸

El Programa de Mejoramiento de Vivienda como lo conocemos hoy en día surgió en el año de 1998 por la iniciativa de una serie de organizaciones sociales y civiles que plantearon el problema del deterioro, el hacinamiento y la precariedad de las viviendas producidas al primer Jefe de gobierno electo en la Ciudad de México, el Ingeniero Cuauhtémoc Cárdenas.

La iniciativa es retomada y canalizada al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México³⁹ para la determinación de la política y el diseño de las Reglas de Operación aunque la ejecución corrió a cargo del Fideicomiso de Vivienda, Desarrollo Social y Urbano (FIVIDESU)⁴⁰ cuyo Comité Técnico y de Distribución de Fondos autorizó el 14 de septiembre de 1998 convenir con la Caja Popular Mexicana, S:A.P. un esquema de promoción y cofinanciamiento de los Programas de Mejoramiento y Ampliación de Vivienda. Para el segundo año (1999) la operación fue retomada por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI DF) una vez que el mismo se creó como un organismo público descentralizado de la Administración Pública del Distrito Federal con personalidad jurídica y patrimonio propio. En el tercer año se conserva como un programa cofinanciado llegando a concretar durante estos tres años como programa piloto un poco menos de 6000 acciones de mejoramiento.

Los antecedentes del Programa de Mejoramiento de Vivienda del INVI DF se encuentran en la experiencia de las organizaciones sociales y civiles en la gestión y ejecución, acompañamiento, asesoría y financiamiento complementario de diversos programas de mejoramiento tanto en el FIVIDESU (programas de financiamiento para compra en parques de materiales de la institución) como del Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (programas de financiamiento para la compra de materiales).

Las innovaciones más importantes y que quedaron plasmadas en las Reglas de Operación desde la etapa de proyecto piloto en el periodo 1998-2000 fueron las siguientes:

³⁸ Fomento Solidario de la Vivienda A.C.

³⁹ El 29 de mayo de 1995 se crea el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México por acuerdo del Jefe del Departamento del DF acuerdo publicado en la Gaceta Oficial del DF el 5 de Junio de 1995. El 29 de septiembre de 1998 se publica en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el decreto de creación del Instituto de Vivienda del Distrito Federal INVI-DF

⁴⁰ El 5 de diciembre de 1983 se publica en el Diario Oficial de la Federación el acuerdo de constitución del FIVIDESU en el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos S.N.C.

1. El reconocimiento a los procesos de autoproducción a partir de los cuales se ha construido por lo menos el 63% de la producción habitacional. Se parte de valorizar el suelo adquirido y lo construido en etapas anteriores para acelerar un proceso que ya se está dando.
2. La incorporación de la asistencia técnica integral a nivel de cada unidad familiar en los aspectos de proyecto, constructivos, financieros, jurídicos y sociales tanto a grupos organizados como a población no organizada.
3. De la asistencia técnica integral el punto mas importante y eje de la asesoría lo constituye el proyecto arquitectónico, bajo la concepción del diseño de la totalidad de la vivienda como elemento para posteriores intervenciones -un buen proyecto que permite planear un buen resultado- y la vinculación, a nivel de proyecto, de la vivienda con el barrio y la colonia.
4. Otorga el financiamiento en recursos monetarios y no en materiales de construcción como se hacía en programas anteriores, logrando con creces avances en los proyectos y demostrando la eficiencia y eficacia en el manejo de los recursos por parte de los sectores beneficiados.
5. Posibilitó, en su etapa de programa piloto el agrupamiento de los beneficiarios en “comités de vivienda” otorgando los créditos al mismo tiempo para apoyar los procesos de ayuda mutua entre los mismos y facilitando la discusión y propuesta en el tema del mejoramiento del barrio. La gestión colectiva del crédito implicaba la realización de reuniones semanales que permitían el desarrollo de talleres sobre diversos temas relacionados con la asesoría técnica, la conformación de los pagos de recuperación de los créditos, etcétera
6. Se ensayo la diversificación de subsidios: se acordó un subsidio inicial (5%), un subsidio por pago oportuno (15% de cada mensualidad) y otro subsidio por pago adelantado (5% por cada mensualidad adelantada).
7. El otorgamiento de crédito a las personas que acreditaran la posesión del inmueble o bien a aquellas que no siendo propietarias contarán con aval solidario del propietario. La posibilidad de un sobrepréstamo hasta llegar al tope máximo de crédito todo ello de acuerdo a las posibilidades de pago de cada familia.
8. Se valora la importancia de entender la vivienda popular como un espacio también para las actividades productivas, de servicios y el empleo por lo que se aprueba destinar parte del financiamiento a la construcción de estos espacios cuando así lo solicitaran.

En el segundo año de operación del PMV la CPM SAP deja de participar, la operación pasa al INVI DF, la recuperación al Fideicomiso de Recuperación Crediticia del Gobierno del Distrito Federal (FIDERE), desaparecen el subcomité de créditos como instancia de decisión, el subsidio inicial y el sobrepréstamo. Se publican las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera (RO y PACF) en las cuales se establecen por primera vez las Reglas de Operación para los Programas de Vivienda Nueva en Lote Familiar y de Mejoramiento y Ampliación de Vivienda. Aparecen los módulos de operación instalados en las zonas periféricas, disminuye la participación en recursos

económicos de los actores civiles y por lo mismo la participación en el Comité de Crédito al que asisten solo con voz pero sin voto.

En el tercer año de operación el Programa va adquiriendo experiencia y se va consolidando. En noviembre del año 2000, previa al cambio de administración, se realiza una primera evaluación entre los diferentes actores participantes: funcionarios, técnicos, familias acreditadas, miembros de organizaciones no gubernamentales y colegios de arquitectos y de ingenieros-arquitectos..

Durante la administración de **Andrés Manuel López Obrador (2000-2006)** se conforma una estrategia territorial que bajo la denominación de Programa Integrado Territorial de Desarrollo Social (PITDS) articula 13 programas de combate a la pobreza aplicados en las llamadas unidades territoriales a las cuales se clasificó como de alta, muy alta, media, baja y muy baja marginación. En el impulso de esta estrategia participaron los recién electos Comités Vecinales, representantes ciudadanos y se instrumentó a través de las asambleas vecinales.

En esta etapa el PMV llega a su consolidación. No sólo se le asigna el mayor presupuesto en la historia de la Ciudad sino que inicia su fase de masificación. Es a partir de ella que se imprime un dinamismo, sobre todo en los primeros tres años, a la relación entre los funcionarios del PMV y los diversos actores civiles y sociales como los Colegios de Arquitectos, de Arquitectos Ingenieros, de Ingenieros y la Coalición Hábitat México. La masificación del Programa y la alianza multiactoral desarrollada promueve y da fuerza al acercamiento con las diferentes universidades tanto públicas como privadas lo que redundó en la firma de programas de servicio social, diplomados en los temas relativos a la Producción Social, y la presentación del Programa en diferentes foros, seminarios e intercambios tanto nacionales como internacionales.

En este periodo se territorializó el presupuesto en las zonas de mayor marginación teniendo como objetivo el revertir la desigualdad, la inequidad y la exclusión social, se simplificó la operación administrativa, se instalaron módulos próximos a las zonas de intervención, se organizó la asistencia técnica profesional, y se facilitaron los permisos de construcción para el mejoramiento de la vivienda.

Como parte de este esfuerzo multiactoral también destacan dos hechos relevantes: la consideración del PMV como una buena práctica internacional en torno al derecho a la vivienda declarada por el relator especial de la ONU sobre el Derecho a una Vivienda Adecuada en el año 2002 y, en ese mismo año, el Premio Nacional de Vivienda en la categoría de Mejor práctica de Vivienda otorgado por el Consejo Nacional de Vivienda, a través de la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda.

En la última administración de la Ciudad encabezada por **Marcelo Ebrard Casaubón, (2006-2012)** desde la política de desarrollo social (ley, reglamento y programa) se enuncian muy claramente los objetivos de una política de vivienda social, sin embargo el INVI DF como organismo operador se basa únicamente en las *Reglas de operación y políticas de administración crediticia y financiera*, que si bien incorporan algunos elementos que lo acercan a la política, el énfasis está

puesto en los procedimientos para el otorgamiento y la recuperación de créditos, sin que se establezcan estrategias diferenciadas de intervención de acuerdo a las características de cada uno de los grupos o sectores más vulnerables de la población.

La orientación del Programa estuvo definida por la atención al alto riesgo hidrometeorológico o estructural en la ciudad por lo que la articulación con las instancias de Protección Civil se hizo indispensable, otro de los elementos que caracterizó a la política es la importancia que se dio al tema de la sustentabilidad, en las Reglas de Operación 2008 se adiciona un apartado que define lo que entiende como *Política de Sustentabilidad* la cual aparece como parte de las acciones en torno al cambio climático: la disminución de emisiones de bióxido de carbono, el ahorro de energía y el ahorro y manejo del agua, además del fomento a la participación y cultura de la sustentabilidad en comunidad.

En este tiempo se aprecia también una disminución de la importancia del PMV al interior del INVI que se expresa en la disminución del personal de estructura y de responsabilidad. Entre los hechos relevantes destaca el esfuerzo por la recuperación de la cartera vencida y la gestión y logro de recursos federales en forma de subsidios para la población acreditada con menores ingresos.

Conforme a las Reglas de Operación, el objetivo del PMV consiste en: *“... atender problemas de hacinamiento, desdoblamiento familiar, vivienda precaria, deteriorada, en riesgo o provisional; fomenta el arraigo familiar y barrial. Así también, contribuye a los procesos de consolidación o mejoramiento de las colonias y barrios populares de la ciudad, así como al mantenimiento del parque habitacional multifamiliar y fomenta prácticas de sustentabilidad.*

Aunque el objetivo es muy amplio, la actividad del PMV está centrada en el “...apoyo financiero a los procesos de autoadministración y mantenimiento que realizan las familias que no tienen otras fuentes de financiamiento y se encuentran en situación de pobreza” y aplica solamente en “inmuebles ubicados en suelo urbano y en suelo habitacional rural de baja densidad; regularizados o en proceso de regularización, que acrediten propiedad o posesión; en vecindades que no se redensifiquen y en departamentos de interés social y popular”

El PMV es particularmente importante por **la magnitud del rezago** en materia de mejoramiento de vivienda que es reconocida por primera vez en las Reglas de Operación 2008 (aún vigentes) y queda establecido en el Programa General de Desarrollo 2007-2012 en el que se advierte que al 2012 habrá que atender la demanda de vivienda de 558,570 familias.

Cuadro 45. Proyección de necesidades de vivienda 2007-2012 en el Distrito Federal⁴¹

Concepto	Rezago	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total
----------	--------	------	------	------	------	------	------	-------

⁴¹ Tomado de Programa General de Desarrollo 2007-2012 Gobierno del Distrito Federal.

Vivienda Nueva	225,825	38,820	38,709	38,569	38,436	38, 244	37 972	456,602
Mejoramiento	282,159	48,547	49,019	49,291	49,129	40,600	39,825	558,570
TOTAL	508,011	87,367	87,728	87,860	87,565	76,345	75,380	1,010,256

FUENTE: Las Necesidades de vivienda se elaboración a partir de los datos del XII Censo General de Población y Vivienda 2000, INEGI; y con base en las Proyecciones de los Hogares y las Viviendas 1995-2020. CONAPO. Las proyecciones de mejoramiento de vivienda se calcularon a partir de datos del INVI

Como podemos apreciar los cálculos y proyecciones se hacen a partir de los datos que arrojan el Censo y el Conteo de Población que realiza el INEGI, datos insuficientes para conocer de la calidad, la estructura y condiciones de la vivienda. Si bien hay algunos análisis y estudios de caso que ilustran la problemática de las familias, en especial las familias extensas, que viven en condiciones de hacinamiento, insalubridad y riesgo, nunca se han hecho un diagnóstico más profundo e integral de la problemática.

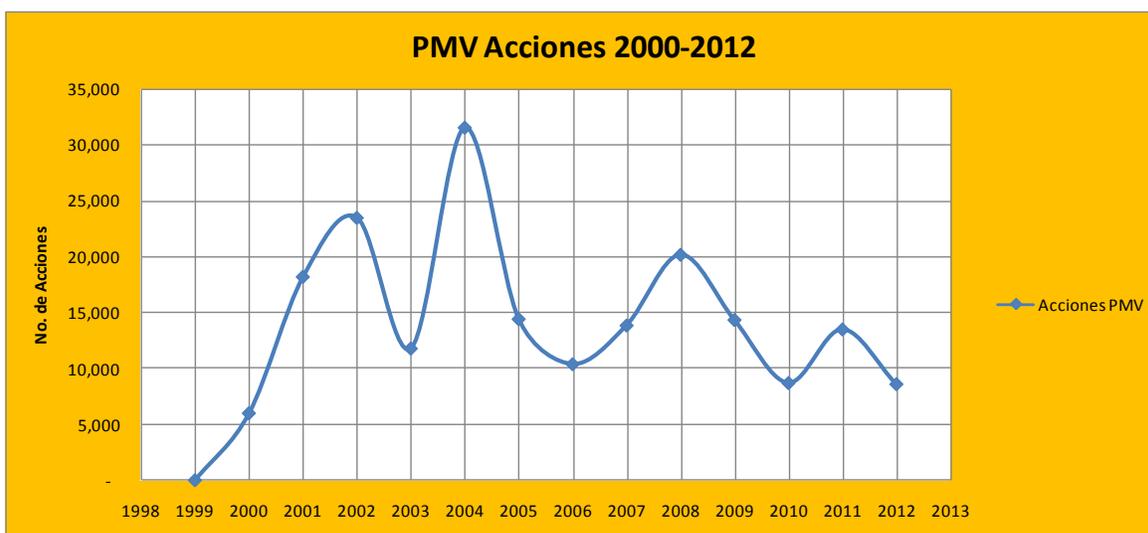
El Programa de Mejoramiento de Vivienda (PMV) del Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI) es un programa muy importante **porque para abatir el rezago parte de reconocer los procesos de producción habitacional que han desarrollado históricamente los sectores populares**; atiende al parque de vivienda construido, aquel en proceso de construcción, deterioro o riesgo, con ello ayuda a la consolidación de colonias y barrios populares y contiene un potencial importante para el desarrollo de la política de densificación de la Ciudad.

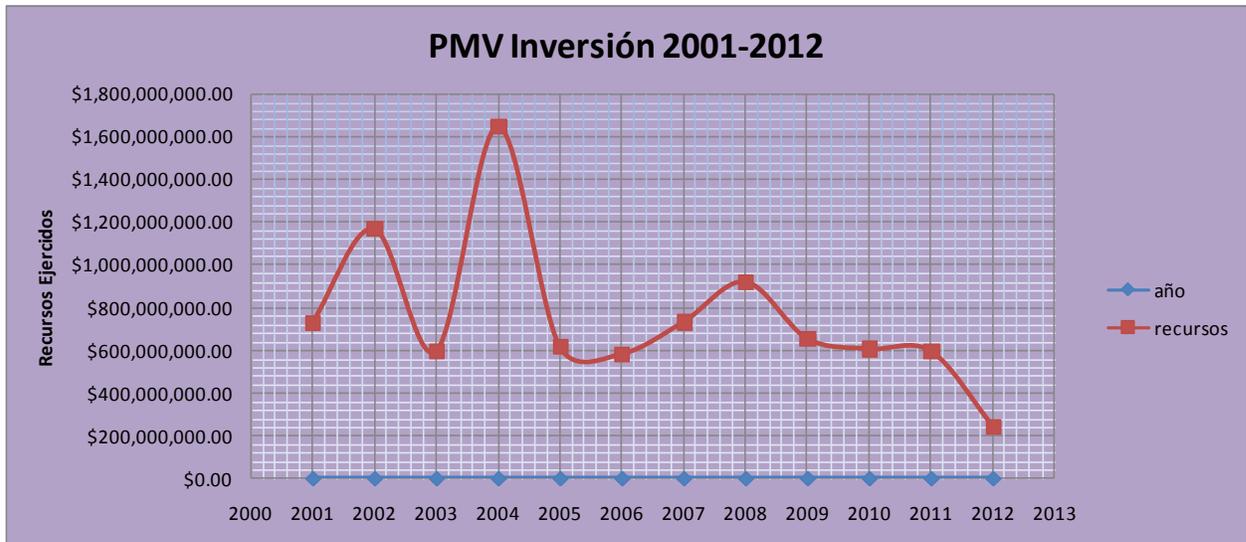
El PMV **ha beneficiado alrededor de 195,000 familias** a lo largo de los últimos 15 años lo que lo coloca como el programa público de vivienda que beneficia a un mayor número de familias. La inversión cercana a los nueve mil millones de pesos. El 77% de las familias que reciben un crédito del INVI DF lo hacen a través del Programa de Mejoramiento de Vivienda. No podemos dejar de mencionar que alrededor del 30% de las acciones del Programa se aplican a la construcción de viviendas nuevas con lo cual superan en número de acciones las que pudieran ser financiadas dentro del Programa de Vivienda en Conjunto.

Año	Vivienda en conjunto	Mejoramiento a la vivienda	total de acciones	% acciones de Viv en conjunto	% acciones de Mej de Viv
2001	5,170	18,205	23,375	22.12%	77.88%
2002	9,518	23,486	33,004	28.84%	71.16%
2003	6,162	11,788	17,950	34.33%	65.67%
2004	4,382	31,558	35,940	12.19%	87.81%
2005	4,127	14,419	18,546	22.25%	77.75%
2006	4,137	13,416	17,553	23.57%	76.43%
2007	5,438	18,675	24,113	22.55%	77.45%
2008	4,414	20,257	24,671	17.89%	82.11%
2009	2,974	14,343	17,317	17.17%	82.83%
2010	2,065	8,694	10,759	19.19%	80.81%
2011	2,225	13,497	15,722	14.15%	85.85%
2012	5,651	8,599	14,250	39.66%	60.34%
	56,263	196,937	253,200	22.83%	77.17%

En el marco de la actual crisis económica mundial, donde la producción mercantil de vivienda está demostrando la especulación del suelo, la sobrevaluación de las viviendas, que produce el endeudamiento mas allá de las posibilidades de pago de los trabajadores, el abandono de las mismas ante la imposibilidad del pago, la construcción de grandes asentamientos que carecen de infraestructura y servicios urbanos además de la lejanía de los centros urbanos con el consecuente gasto en transporte y horas de viaje de los trabajadores y cuando se pone en riesgo la salud y la seguridad de las familias e incluso, en muchos casos, la propiedad de la vivienda por la falta de ingresos, los programas como el de mejoramiento de vivienda constituyen una opción importante, quizá la única, de cumplir con el derecho a una vivienda para casi la mitad de la población que reside en la ciudad.

No obstante lo anterior el Programa en la última administración de la Ciudad fue disminuyendo en número de acciones y en recursos financieros como se puede apreciar en las gráficas siguientes:





La anterior administración del INVI DF reconoce que las metas sexenales en el PMV quedaron rezagadas en un 49%.

ACCIONES DE VIVIENDA 2007-2012			
VIVIENDA EN CONJUNTO	Meta sexenal	Realizado 2007-2012	% Avance
Créditos contratados	34,000	19,381	100
Ayudas de renta		14,269	
Viviendas con sustentabilidad		10,206	
Subtotal	34,000	43,856	100
MEJORAMIENTO DE VIVIENDA			
Créditos mejoramientos	166,000	53,977	51.2
Créditos vivienda progresiva		20,031	
Subsidios para sustentabilidad		11,108	
Subtotal	166,000	85,116	51.2
TOTAL ACCIONES	200,000	128,972	64.4

Informe de Gestión Enero – Septiembre 2012

El avance con respecto a la meta sexenal de 200 mil acciones de vivienda que establece el Programa General de Desarrollo de Distrito Federal 2007-2012 es de 64.4%

En el año 2008 el Consejo de Evaluación del Desarrollo Social del DF promovió la realización de una evaluación externa del diseño y operación del Programa de Mejoramiento de Vivienda del INVI DF. Desde la perspectiva de esta evaluación se realizaron las siguientes recomendaciones.

RECOMENDACIONES DE POLÍTICA GENERAL

Elaborar de manera urgente el Programa de Vivienda del Distrito Federal incorporando una visión amplia que permita la coherencia y complementariedad y articulación entre los diferentes programas que se ocupan de la vivienda y el entorno: Programa Comunitario de Mejoramiento Barrial, Programa Social de Unidades Habitacionales, Programa de Recuperación de Espacios Públicos, Programa de Mejoramiento de Vivienda y Programa de Vivienda en Conjunto, Programa de Vivienda en Riesgo y programas delegacionales.

Definir una estrategia de intervención conjunta de carácter territorial entre las instancias de SEDESO, Participación Ciudadana, SEDUVI, DGRT, Protección Civil, Medio Ambiente y delegaciones para el diseño y la implementación de los programas sociales con la finalidad de hacer más eficientes los diagnósticos, la planeación y la operación de los programas. Lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 50 inciso XI del Reglamento de la Ley de Desarrollo Social

RECOMENDACIONES DE LINEAMIENTOS Y MECANISMOS DE OPERACIÓN

1. Elaborar en un documento específico las directrices generales del PMV en el que se definan el diagnóstico, las estrategias y objetivos tanto en el desarrollo social como en el desarrollo urbano; en el que se precisen las metas en función de los objetivos y se determinen los mecanismos de monitoreo y evaluación.
2. Incorporar a la DGRT como parte del Consejo Directivo del INVI y aprobar una nueva modalidad de crédito dentro del PMV que permita financiar la regularización y titulación de los lotes que pueda aplicarse de manera previa al mejoramiento físico de la vivienda y no sólo como parte de la regularización de un condominio familiar

RECOMENDACIONES DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

1. Incorporar dentro del Programa de Contraloría Ciudadana operado por la Contraloría General de GDF un proyecto de contralor social de la operación del PMV
2. Constituir un consejo que incorpore a representantes de universidades, colegios, ONG's y organizaciones sociales en un proceso de reflexión continua, que promueva y participe en las tareas de investigación, difusión y capacitación del programa en lo general y en particular de los temas económicos, sociales, urbano-ambientales y arquitectónicos relativos al PMV

RECOMENDACIONES DE EQUIDAD Y TRANSPARENCIA.

1. Transparentar y agilizar la operación del Fondo de Ayuda Social (FAS) y Constituir de manera inmediata tanto el fideicomiso de administración como el órgano de dirección del Fondo de Ayuda Social, previstos en las Reglas de Operación y Políticas de Administración 2008

RECOMENDACIONES PARA LA RECUPERACIÓN

2. Unificar y transparentar los criterios para la calificación de la cartera en recuperación.
3. Establecer conjuntamente con los responsables del programa una estrategia de recuperación de la cartera que sume los esfuerzos del INVI y FIDERE y facilite a los acreditados el pago puntual de sus créditos

RECOMENDACIONES PLANEACIÓN, MONITOREO Y EVALUACIÓN.

1. Incorporar la perspectiva de género en la elaboración de los diagnósticos, en la operación del programa y en la construcción de los indicadores para el monitoreo y evaluación.
2. Establecer un sistema de información unificado que pueda ser alimentado desde los módulos zonales con la información necesaria para realizar las actividades de diagnóstico, planeación, monitoreo y evaluación.
3. Elaborar diagnósticos regionales, integrales, interactorales y georeferenciados como un paso previo para la elaboración de un diagnóstico que incluya el entorno de la vivienda, el uso de los espacios, así como de las prácticas sociales y culturales de sus habitantes.
4. La Dirección de Mejoramiento de Vivienda y la Coordinación de Planeación, Información y Evaluación del Instituto deberán incorporar las tareas de planeación, monitoreo, evaluación y difusión del programa estableciendo metas a corto, mediano y largo plazo e indicadores de desempeño e impacto que hagan posible el seguimiento del programa en su totalidad y por módulos y/o mesas de trámite.

Los Efectos de la Asesoría Técnica en el Mejoramiento de Vivienda Urbana. El Caso de un Organismo Civil.

Arq. Héctor J. González Limón; Arq. Raúl Solares Galindo y Arq. Genaro Rocha Martínez; Arq. José L Garduño Luna.⁴²



Aunque originalmente la asesoría del arquitecto se propuso como meramente técnica, en la práctica se ha realizado este propósito para promover que sea la gente quien participe y apropie de los procesos de construcción del espacio habitable, para obtener mejores parámetros de habitabilidad y calidad de la vivienda, una vez que quien vaya a ocupar las habitaciones programadas acepte la aplicación de herramientas y metodologías de trabajo.

El arquitecto no puede ser, como en el cuento de Julio Cortázar, *“el intruso que toma la casa, si no quien colabora hacer de su construcción un espacio digno de ser vivido, una real vivienda, no el reclusorio donde refugiarse”*⁴³.

En una manera más formal el arquitecto Víctor Saúl Peli hermano del famoso arquitecto Cesar Peli, lo menciona en el escrito: EL ARQUITECTO EN LOS MODELOS DE GESTIÓN DE NECESIDADES BÁSICAS, PROGRESIVIDAD Y PARTICIPACIÓN.

El en cual hay muchos arquitectos trabajando en el marco de estos modelos, en toda la extensión de la América latina en particular y, en términos más generales, en gran parte de los países periféricos y también de los países centrales. Trabajando en firme: no se trata de trabajo voluntario de horas libres dedicadas a una actividad solidaria, sino de una opción de carrera profesional, plena y rentada, y de un particular modo de vida y de realización.

Estos arquitectos dejan de lado (al menos mientras trabajan en este campo) los modos, motivaciones, códigos y metas personales predominantes en las formas más convencionales de ejercicio de la profesión, entre ellos el papel dominante que juega el manejo de la expresión formal, en la medida en que profundizan su compromiso con una forma específica de encarar y ejercer la profesión. Pero es

⁴² Casa y ciudad A.C.

⁴³ Cortázar Julio (2007) *Casa tomada y otros cuentos*. México. ediciones Alfaguara

importante dejar claro que no les hace falta, ni es recomendable que lo hagan, renunciar a su formación de creadores entrenados para lograr calidad estética en el espacio habitable, ni tampoco al placer que les produce ejercitarla.

Lo que hace la diferencia es la puesta de sus habilidades al servicio de una tarea creadora que valore las expectativas y deseos de los habitantes concretos.⁴⁴

El trabajo de Casa y Ciudad es reconocer la forma participativa y la manera en qué los actores se apropian y reconocen la progresividad de la vivienda, el impacto que genera en el barrio y a la construcción de la ciudad, es decir las acciones que se realizan no pueden ser miradas de manera aislada, sino como un conjunto que repercute en el barrio.



La asistencia técnica mejora las condiciones de habitabilidad (iluminación, ventilación y la distribución de los espacios), además de lograr un mayor nivel de consolidación (materiales permanentes) y con una sólida estructura brindar seguridad

En Casa y Ciudad, A.C. se procura que los arquitectos desarrollen una sensibilidad social que les permite escuchar y entender al beneficiario al tiempo que lo instruye y capacita para emplear las herramientas necesarias y de esta manera transmitir los conocimientos a la población con la que se trabaja.



El Trabajo del Asesor.

El trabajo del asesor técnico de Casa y Ciudad consiste sobre todo en observar y escuchar las inquietudes sociales del beneficiario, para

⁴⁴ Víctor Saúl Peli. (2004) *Cuaderno Urbano N° 4*, pp. 183-202, Resistencia, Argentina,

lo cual se vale de herramientas como; el diseño participativo, los talleres, los manuales, folletos y materiales didácticos.

Uno de los primeros compromisos que el asesor establece con el beneficiario es transmitir sus conocimientos de manera clara y sencilla para que se entienda, para relacionarse de esa manera y ganar su confianza porque el choque cultural motiva que se crea más en el albañil que en el arquitecto.

El trabajo se desarrolla en conjunto y se procura que cada elemento participante, el beneficiario, el arquitecto, el albañil, acepten su corresponsabilidad que de por resultado una mejora en las condiciones de la vivienda y también en la calidad de vida.

El mecanismo más frecuente de acercamiento es el averiguar la conformación de la familia y hablar con cada uno de los integrantes para estar en condiciones de hacer una propuesta que se adapte a la familia que habitara la vivienda.

El trabajo de casa y ciudad A.C. se basa en el diseño participativo, que incluye una serie de actividades que permite tener una idea de lo que la gente quiere y afín de poder orientarla en la parte técnica.

El propósito más importante del PMV está encaminado a superar la situación de hacinamiento de las familias en las colonias populares. Seguramente para los operadores aquí presentes, realizadores y beneficiarios del PMV el objetivo parecerá el mínimo obligado; por medio de esta ponencia se procura mostrar los efectos de una asesoría en un territorio específico, que distingue la visión particular de CASA Y CIUDAD, cuantitativa y cualitativamente, permitió validar y arraigarse como un método práctico y eficiente.

La operación del programa es peculiar ya que: reconoce las distintas formas de producción de la comunidad y las familias y canaliza la participación, de la mayor parte de los asesores técnicos al logro de optimizar la realización de cada proyecto, que permite dar el mayor rendimiento del crédito y los recursos de los propios beneficiarios. El asesor entiende que su participación es solo un engrane del proceso de la construcción de la vivienda que así podrá progresar y continuar su propia evolución.



Cualquier valoración podrá informarse con un carácter cualitativo que solo puede brindar una realización que no se repite ya que no realizamos modelos ni métodos para hacer operar el programa

Desde el inicio del programa en 1998 CASA Y CIUDAD tomo la decisión de trabajar en un territorio, en tanto sabía que es un elemento de identidad, confianza y de evidencia de sumatoria de resultados, vincularse con organizaciones sociales y comunitarias de la zona para una búsqueda de solución de problemas comunes para lograr desarrollar actividades colectivas.

Un claro ejemplo, de casa y ciudad en este campo, se puede encontrar en un proyecto que tiene lugar al norte del Distrito Federal, atrás de la villa Guadalupe en el cerro del guerrero en la delegación Gustavo A. Madero, complicado físico y socialmente por un suelo rocoso con pendientes de hasta 45° en algunos casos, lo que implica en las partes altas de esta colonia sea el problema más serio el acarreo de material a la construcción e incrementa el costo al doble de su precio original lo que tiene que cubrirse con recurso propio, sin tocar el crédito o se realizan faenas entre familiares amigos para poder subir o bajar el material; en los años que se tiene trabajando en la colonia se ha logrado identificar grupos de personas que se dedican exclusivamente a subir el material de construcción cobrando e incrementado su valor, además también acarrean otras cosas como las mercancías, tanques de gas, y garrafones de agua.

Un ejemplo es el de una familia integrada por un grupo de mariachis, quienes como primer propósito querían eliminar el hacinamiento en sus viviendas, y mejorar sus condiciones de vida; redujeron el costo de los materiales realizando faenas para lograr un mayor alcance en la construcción de su vivienda, -este crédito no me alcanza ni para subir el material.

-Señores recuerden que este dinero es única y exclusivamente para la construcción.

-Si pero el instituto debería presupuestar y prestarnos más.

Con el préstamo obtenido, sabiendo que el crédito es muy poco; ya que la idea del instituto es darle un impulso a las familias.

En Casa y Ciudad hemos participado muchos arquitectos, ingenieros y estudiantes que se encontraban en formación, en la producción social de vivienda, en primer momento es el confrontamiento con la práctica, ya que se tiene la teoría de los procesos constructivos pero los procesos que se emplean en la práctica son diferentes, en cuestión de una práctica más social.

La no correspondencia entre la normatividad urbana y los asentos populares es parte del desconocimiento de una realidad que se palpa trabajando en estos lugares, ser social no se aprende en la escuela al igual de tratar de ser o tener varias licenciaturas, como psicólogo, doctor, urbanista, ingeniero, en pocas palabras un arquitecto todólogo, lo menciono porque hemos aprendido a llevar nuestra labor a un nivel de confianza el cual permite una integración entre asesor-albañil-familia, en una ocasión cuando nos encontrábamos en pañales en este

tema, acudimos a realizar un levantamiento un compañero y yo los cuales empezamos a la par en esta carrera, tocamos la puerta y sale un señor mal encarado incrédulo de que fueran sus asesores técnicos aquellos chamacos, pero gracias a la formación práctica que logramos desarrollar dentro de la organización, la facilidad de palabra, el desarrollo técnico de los espacios, la capacidad para realizar la propuesta, después de un rato el señor mal encarado entendió que no éramos esos chamacos, si no que ya se contaba con la experiencia necesaria para el desarrollo de la obra.

Se ha logrado aprender otro tipo de necesidades, requerimientos usos, costumbres y realidades, dejar que la gente, acompañada por la asistencia técnica, retroalmente el diseño de su vivienda es parte clave. La familia puede aceptar un dibujo pero el momento de la verdad es en el trazo; ya que como lo mencione el terreno es bastante complicado y en algunos casos el proyecto puede variar por falta de accesos a los servicios.

Las familias beneficiarias comparten su vida cotidiana con el técnico asesor, quien reconocerá las necesidades inmediatas y futuras para proponer y diseñar conjuntamente, esto permite que la gente se apropie y se comprometa con el mejoramiento de su vivienda.



Las actuaciones del PMV tienen una mención en el reglamento de construcción para permitir su ejecución. Lo construido no tiene vínculo lógico con la normatividad en dimensiones espaciales, mínimos de ventilación e iluminación así como áreas libres y permeables, la intensidad de ocupación es prácticamente al 100%. En muchas ocasiones, a pesar de no cumplir con el reglamento y con otras normas, la intención es mejorar el espacio, la mejora es por iluminación y ventilación; una regla que tiene este programa es que no importa lo ya construido todos los espacios sin acepción deben de contar con una ventana hacia un patio interior o a la calle, nunca hacia el vecino.

Esta práctica ha llevado a tener múltiples experiencias que muestra como las mujeres tendrán el mando en el uso y disposición de los espacios existentes y los que se van a generar. Como dice Woody Allen en una de sus películas “En mi casa mando yo pero es mi mujer la que toma las decisiones” y es que muchas de ellas hacen suyo el verso de Pita Amor “Yo soy mi casa”. Buscan un “gran patio” que sea el lugar para convivir con la familia, definen el tamaño de la cocina puesto

que la olla del mole debe tener su lugar- será es el punto nodal de la vivienda, inclusive es más importante que la sala o el comedor. El baño permanecerá lo más cerca posible de la calle por la razón de que la conexión al drenaje sea más directa.

No se trata de enseñar, lo importante es aprender. Un estilo de vida único e individual en colonias populares donde no todos los casos son iguales, existen familias con 5 hasta y hasta 15 integrantes dentro de una sola vivienda, y todos los casos nos dejan una experiencia.

Logramos entender que la valoración del asesor técnico va más allá del entendimiento de que no solo es el que dibuja o construye, si no su importancia en el saber por parte del beneficiario ¿para qué me sirvió?, ¿Qué fue lo que mejoré?, ¿aprendí algo?, son preguntas que deben sistematizar la practica en resultados favorables de la asesoría técnica. Se trata de mejorar o construir su vivienda que de igual forma con o sin asesor lo pudieron lograr, el asesor logra una mejor integración en la forma de la vivienda, mejores circulaciones, mayor iluminación y ventilación, que los espacios logren tener el tamaño adecuado, que el terreno no se ocupe al 100%, mayor nivel de edificación, mayor habitabilidad y que la gente con la que se trabaja se apropie de su obra con el aprendizaje que logramos sembrar en ellos y que los albañiles al igual que nos otros aprendamos, por que recuerden que cada caso es distinto los modelos en este caso no existen, la metodología puede ser la misma pero no el desarrollo..



Rehabilitación de Conjuntos Habitacionales ubicados fuera de las aéreas urbanas en México.

Arq. José Ma. Gutiérrez Trujillo ⁴⁵

Se exponen las bases empleadas de una Metodología de Construcción Social del Hábitat, que se aplicó en un conjunto habitacional con 12,200 viviendas construida en Ciudad Juárez, Chihuahua, entre 1998 y 2007, y que se denominó: **Plan Estratégico Vecinal Para Riveras del Bravo, 2011-2015. Una Construcción Colectiva.**

A un año y medio de elaborado el Plan Estratégico Vecinal se exponen los beneficios en la calidad de vida de su comunidad.

Antecedentes.

En los últimos 20 años se han construido cerca de 5 millones de vivienda de interés social y popular, la mayoría de una recamara, en conjuntos habitacionales ubicados fuera del área urbana de nuestras ciudades.

Los principales problemas de estos conjuntos se han señalado en investigaciones de varios organismos públicos y privados; así mismo como los obtenidos en el autodiagnóstico realizado en el conjunto de Riveras del Bravo:

El 20% de las viviendas han sido abandonadas y el 5% desmanteladas.

Alto costo y tiempo de traslado a la ciudad.

Ausencia de su casa de los padres y madres trabajadoras, con abandono de los hijos.

Ausencia de convivencia entre vecinos.

Pandillas juveniles y existencia de vandalismo.

Abandono de espacios públicos y destrucción del alumbrado público.

El INFONAVIT, estableció en el año 2010 una Política de Sustentabilidad Social y se elaboró un programa de Atención a los Conjuntos Habitacionales.

Dentro de este Programa el INFONAVIT contrato a la empresa UNES S.A de C.V., con experiencia en el Mejoramiento de Barrios y Vivienda Popular en la Ciudad de México. Para elaborar un proyecto en Riveras del Bravo.

Así mismo UNES invito a participar al Doctor Calos Mario Yory, Investigador en la Universidad Piloto de Colombia, para aportar una metodología a fin de desarrollar el diagnóstico y una estrategia con la comunidad.

⁴⁵ Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México.

Presentación.

Desde los filósofos griegos se ha señalado que el ser humano tiene como prioridad una querencia prioritaria, a su persona, a su familia a su casa y al sitio en el que habita, por lo que tienen un gran valor humano sus espacios amados y que defienden contra fuerzas adversas: Tesis Topofilica.

Partiendo de esta querencia sobre su espacio que debe motivarse, se plantea una metodología para la construcción colectiva sustentable de su hábitat, a través de una integración comunitaria, lo que constituye un Plan Estratégico Vecinal, al que definimos como la herramienta topofilica a través de la cual de manera estructurada, ordenada y organizada se construye nuestro horizonte como comunidad en el marco de un PACTO DE CONVIVENCIA.

El objetivo de Este Plan Estratégico Vecinal es instrumentar la organización y la acción social de su colonia y construir un **“Puente” Con la Administración Municipal.**

El PEV se realiza con los proyectos inscritos en dos Ejes Temáticos: Desarrollo Social y Desarrollo Físico Ambiental.

Principios Básicos de Planificación Estratégica.

Contar con la voluntad política necesaria de los distintos agentes sociales y económicos para llevar a cabo el proceso, la cual debe mantenerse a todo lo largo del mismo.

Garantizar la capacidad de convocatoria de la instancia promotora del Plan (normalmente el municipio), Sembrando la idea del Plan en toda una serie de instituciones que actúen como promotoras del mismo.

Lograr el máximo de participación representativa y compromiso de las diferentes fuerza vivas que conforman la comunidad.

Desarrollo del Plan Estratégico Vecinal.

Área de acción. Considerar desde un principio la identificación de barrios o colonias que integran el conjunto habitacional señalados por la comunidad.

Autodiagnóstico comunitario ¿Quiénes Vivimos, como estamos y que queremos para nuestra colonia?

Imaginario común ¿Cómo queremos la colonia en 6 años?

Como ejemplo se muestran los señalamientos de la comunidad Riveras del Bravo.

Un territorio de paz.	Saneamiento ambiental.
Una comunidad integrada y participativa.	No existe drogadicción.
Una sólida relación con el municipio.	Existen actividades culturales juveniles.
Terminar con el abandono de viviendas	Mayor empleo.
Mejor iluminación.	Mejor ingreso económico.
Se han ampliado las viviendas.	Mejoramiento del transporte público.

Estrategía.

Para el desarrollo de un PEV las Principales Acciones Estratégicas a desarrollar tomando en cuenta sus tres principios básicos:

- **Voluntad Política.**
 - Dar a conocer al Municipio el proyecto.
 - Decisión del Municipio a actuar.
- **Capacidad de Convocatoria.**
 - Proyecto de Coordinación con el Municipio, con las Instituciones Federales, Estatales y Municipal a través de un Comité de Coordinación del PEV.
- **Máxima participación de la comunidad.**
 - Partiendo de la motivación para la querencia al sitio el Plan Estratégico Vecinal se define a través de siete talleres desarrollados en siete meses. El desarrollo de cada taller se efectúa en cuatro reuniones semanales.
 - Exposición pública festiva del PEV en dos reuniones, al inicio del Plan y en la exhibición del PEV.
- **Matrices Programáticas.**

¿Qué debemos hacer para llegar a donde queremos?

El Plan Estratégico Vecinal, se constituye por dos ejes temáticos: **Desarrollo Socioeconómico y Desarrollo Físico Ambiental**, cada uno definido por una serie de **Proyectos Estratégicos**.

En cada Proyecto Estratégico, se establecen indicadores de **Procesos y de Proyectos, Listado de Corresponsable, Cronograma de Realización y Estrategia de Seguimiento**.

Sobre las bases anteriores se establecen los parámetros para obtener las bases de cada **Proyecto Estratégico**.

Problema.

Valor: Componente moral a realizar.

Causa del problema.

Indicador del proyecto: Medida de la realización.

Principio.

Corresponsables.

Fundamento de acción a realizar.

Función: Papel de los corresponsables.

Antivalor: Causa real del problema.

Cronograma y estrategia de seguimiento.

Ejemplo de los resultados del Plan estratégico de Riveras del Bravo.

Mejoramiento Socioeconómico:

Mejoramiento Físico-ambiental:

62 Proyectos.

25 Proyectos.

Convivencia: 10 proyectos.

Infraestructura: 9 proyectos.

Violencia: 8 proyectos.

Medio ambiente: 9 proyectos.

Seguridad: 13 proyectos.

Vivienda: 7 proyectos.

Salud: 10 proyectos

Empleo: 7 proyectos.

Recreación y cultura: 14 proyectos.

Gran parte de los Proyectos Estratégicos se desarrollan con un alto porcentaje con la participación de la comunidad.

Directrices para la realización de los Proyectos Estratégicos.

¿Qué quiero hacer?

¿Para qué?

¿Cómo voy hacerlo participativo?

¿A quién beneficia?

¿Con que recursos cuento?

¿Cuándo lo voy hacer?

¿Quién lo va hacer?

¿Cómo garantizo resultados?

Con la anterior información pasos a seguir:

Título del proyecto.

Objetivo.

Acciones a desarrollar.

Beneficiarios.

Recursos necesarios (Físicos, Humanos, técnicos y financieros)

Tiempo de ejecución.

Indicadores.

Responsables.

Pacto de Convivencia. ¿A que nos comprometemos?

Con la comunidad se definen los principios y comportamientos para garantizar el bienestar de todos, para hacer de nuestra colonia un territorio de paz, seguridad y limpieza:

- Respetamos el lugar y la gente que la habita.
- Preservamos la vida y el entorno.
- Reconocemos al adulto mayor.
- Los niños son nuestra prioridad.
- Los jóvenes serán los líderes del futuro.
- Los espacios colectivos son de todos.
- Para nuestra colonia todos decidimos presente y futuro.
- Preservamos el orden y la imagen.
- Nos formamos y capacitamos continuamente.
- Todos aportamos para la prosperidad.
- Somos una comunidad de derechos y deberes.
- El beneficio individual depende de los acuerdos colectivos.
- La convivencia se constituye con la escucha y el respeto.
- La colonia es nuestra casa, con la responsabilidad de cuidarla y embellecerla.

Con los principios anteriores a que nos comprometemos:

- Trabajar por la constitución de una comunidad unida.
- Reconocernos en nuestras diferencias y motivaciones.
- Escucharnos y buscar acuerdos.
- Mantener el orden y el aseo de la colonia.
- Cuidar una imagen agradable de nuestro conjunto.
- Ser vigías permanentes, de la seguridad, la buena imagen y el buen ambiente.
- Tramitar unidos la solución de nuestros problemas.
- Apoyar la realización del Plan Estratégico Vecinal que hemos construido.

Manual de Convivencia.

Es la herramienta para fortalecer nuestro sentido de comunidad, prevenir conflictos y tramitarlos. Es un instrumento para compartir con nuestros niños, jóvenes y abuelos.

Todos debemos conocerlo, apropiarlo, complementarlo y ponerlo en práctica.

La Convivencia es un compromiso para la realización de acciones concretas de cada uno de nosotros, en beneficio propio y de los demás.

Objetivos:

Brindar a la comunidad los instrumentos básicos, para la prevención, tramitación de conflictos, auto gestión de las iniciativas para el bienestar de la comunidad. Apoyar la ejecución de las ejecuciones del PEV.

Promover entre los habitantes de la colonia la cooperación y ayuda mutua. Brindar a las autoridades Municipales una herramienta para apoyar su gestión y facilitar la participación ciudadana.

Misión:

Los habitantes de nuestra colonia nos comprometemos hacerla nuestra casa y un espacio de tranquilidad, dialogo y respeto; convenimos en diseñar, gestionar e implementar iniciativas y acciones para que nuestra colonia sea un **Territorio de Paz.**

Visión:

Dentro de 6 años, los habitantes de nuestra colonia, disfrutaremos de una convivencia armónica en un entorno seguro, sano, amable, limpio y grato; resolveremos ágilmente nuestros conflictivos y seremos capaces de mantener nuestro propósito de unidad y nuestros niños y jóvenes serán activos protagonistas.

Instructivo del Manual.

Reunirnos por manzana de cada barrio y comentar el Plan Estratégico Vecinal, para lo cual:

Elegir un representante por calle, considerando las dos aceras frente a frente para conformar un COMITÉ DE CONVIVENCIA, que se encargara de complementar el Manual en apoyo a los Comités Vecinales Existentes.

Responder a través del Comité de Convivencia de cada barrio, las preguntas de cada uno de los temas para formular el aval de todos los vecinos.

Caja de herramientas para la resolución de conflictos.

Se estructurara en 5 temas:

- Para el uso del espacio común.
- Para el uso del espacio privado.
- Para relaciones intercomunidad.
- Para las relaciones con el entorno.
- Para las relaciones con las autoridades Municipales.

Con la comunidad de cada barrio se expondrán las situaciones de conflicto; las herramientas que hay que emplear para cada caso, debiendo analizar, discutir y definir las normas y sanciones, por ejemplo:

Situación: Los vándalos destruyen parques, columpios y juegos para niños.

Herramientas: Formar comité de vecinos alrededor del parque, estar en contacto con autoridades.

Norma: Definir autores destructivos y convenir principios.

Sanción: Fijar penalidades según grado de destrucción.

Avances en el Fraccionamiento Riveras del Bravo, Chihuahua, a un año y medio de haber terminado el Plan Estratégico Vecinal.

Informe de Gobierno Municipal de Ciudad Juárez - Diciembre 1912.

Desarrollo de los comités de convivencia en cada uno de los 9 barrios, con la elección de una presidenta en cada uno.

Participación permanente de la comunidad con las autoridades municipales en reuniones mensuales, para desarrollar los proyectos prioritarios considerados en El Plan Estratégico Vecinal.

Asistencia técnica permanente de la organización social: de la Arquitecta y Socióloga **Leticia Peña**.

- La reducción de violencia es un 300% menos a la media de Ciudad Juárez, siendo que Riveras del Bravo tenía el índice más alto.
- No existen Viviendas Abandonas.
- No Existe Cartera Vencida.
- Se han Construido dos Bibliotecas.
- Un Centro para la Atención de Adicciones.
- Un Centro Comunitario.
- Dos Parques Infantiles.

Participantes en el Desarrollo del Proyecto Riveras del Bravo.

Dirección del Proyecto: **Arq. José Ma. Gutierrez.**

Gerencia y Gestión Estratégica: **Arq. Jorge Valderrama.**

Concepción, Enfoque, Metodología e Instrumento: Carlos Mario Yory.

Coordinación del Trabajo de Campo, Equipo de Trabajo "**Gente a Favor de Gente**" de la Arq. y Sociología **Leticia Peña**, con Facilitadores locales, Facilitadoras G.F.G., Servicio Social, Logística y Fotografía; Registro Base de Datos y Encuestadores.

Condiciones de habitabilidad de la vivienda en Pueblos Mágicos: El caso de Álamos, Sonora

Irma Dennia Hernández⁴⁶ y Cristina I. Martínez⁴⁷

Introducción

El programa de Pueblos Mágicos (PPM) elaborado y promovido por la Secretaría de Turismo desde 2001 ha sido la política de desarrollo turístico para localidades pequeñas con la intención de convertirlo en vehículo de desarrollo e incrementar los niveles de bienestar, empleo, y aprovechamiento de los recursos naturales y culturales. En éste se define al pueblo mágico como la localidad que posee atributos simbólicos, leyendas, historias, en pocas palabras, magia que emana en cada una de sus manifestaciones socioculturales. Actualmente se cuenta con 53 pueblos mágicos en el país.

La ciudad de Álamos, cabecera municipal del mismo nombre, fue reconocida como PM en el año 2005 y desde entonces se ha invertido \$32 millones, 4000 mil pesos en obras urbanas del centro histórico tales como mejoramiento de imagen urbana, iluminación de edificios y sitios históricos, rehabilitación de banquetas, calles y plaza principal. Sin embargo, Álamos es más que el centro histórico y cuenta con una veintena de barrios y colonias ubicadas en las inmediaciones y orillas de la mancha urbana; suma 9 345 habitantes y funge como la zona urbana de un municipio agrícola y ganadero por excelencia. El crecimiento poblacional de la ciudad ha sido mayormente significativo que el municipal en la década de 2010 justo en el período donde se registra la formación de tres colonias nuevas; dos de ellas con orígenes en los asentamientos irregulares y la tercera como resultado de la reserva territorial municipal. A partir de lo anterior, en este trabajo interesa describir las condiciones de habitabilidad de estas tres colonias en el marco del crecimiento urbano, el desarrollo local y el programa de pueblos mágicos.

En este sentido, no está de más señalar otra variable determinante para la explicación de estas condiciones de habitabilidad y es que el Consejo Nacional de Población (Sonora) lo ha clasificado como el segundo municipio más pobre del estado de Sonora y con grado de marginación alta; el primer municipio es Quiriego, colindante a Álamos.

1. Álamos mágico y turístico

⁴⁶ Estudiante de Doctorado por El Colegio de Sonora, en la especialidad de Globalización y Territorio.

⁴⁷ Profesora-Investigadora del Centro de Estudios de América del Norte (CEAN), El Colegio de Sonora.

Todos los sonorenses orgullosos de los lugares turísticos de la entidad, señalan a Álamos como la ciudad colonial más bella que debe visitarse y recomiendan el Centro Histórico que alberga construcciones centenarias tales como la Iglesia de la Inmaculada Concepción y la Plaza de Armas, entre otras. También se comenta del papel central que juega la comunidad norteamericana vecindada aquí desde los años cincuenta y que tiene mucho que ver con el perfil turístico de la localidad; aunque es en la década de los ochenta con el Museo Costumbrista y los incipientes festivales que se promovió como ciudad turística. En el año 2000 el Gobierno Federal le otorga la categoría de Zona de Monumentos Históricos y en el año 2005, la distinción de Pueblo Mágico en el marco del programa gubernamental del mismo nombre.

Cronológicamente, queda registrado el año de 1946 como la fecha oficial del arribo del político y empresario norteamericano William Levant Alcorn a Álamos y que posteriormente se convertiría en ícono de la comunidad extranjera por la intensa promoción de las propiedades alamenses en el mercado inmobiliario norteamericano. Dicho evento ha sido relatado por Ana Sylvia Laborín de la siguiente manera:

“William Levant Alcorn, mejor conocido como Mr. Alcorn, con sus 41 años a cuestas, descendió en Navojoa del ferrocarril que lo regresaba a su natal Pennsylvania tras el viaje que por motivos laborales lo llevó por segunda ocasión a la ciudad de México. Lo acompañaba su amigo Aldin Phelps (...). Llegar a Álamos le llevó muchas horas en un destartado taxi y los dos amigos tuvieron suficiente tiempo para escuchar con atención las historias de minas y barras de plata, bellísimas mujeres, guerras, riquezas incalculables, entierros, espantos y aparecidos que brotaban en cascada de la boca del chofer (...). Nunca imaginaron los viajeros que al final de la solitaria calle de La Aurora, entrada oficial y natural al corazón de Álamos, callecita angostísima flanqueada entonces de casas en ruinas, desembocaría de golpe en la hermosa Plaza de Armas, el Palacio Municipal y la imponente Parroquia de estilo colonial terminada a principios del siglo XIX, sobrio conjunto que estaba entonces deteriorado y rodeado de arcadas a medio caer apenas sostenidas por los robustos pilares, con techos desplomados perezosas cachoras y güicos (...). Muchos problemas fueron los que enfrentó este extranjero, acusado ante el Gobierno del Estado en muchas ocasiones de acaparador. Cuando entonces nació Soto constató personalmente lo que estaba sucediendo en Álamos (edificios coloniales en restauración y acondicionamiento de lugares para hospedaje y alimentación lo cual como consecuencia lógica creaba fuentes de trabajo, envió al Congreso la Ley para la Conservación de la Ciudad de Álamos aún vigente. (...). Así fueron llegando poco a poco otros norteamericanos y canadienses deseosos de disfruta del aislamiento y lejanía de Álamos” (Laborín, 2004: 278).

En realidad, la participación del Gobierno en el resurgimiento de la ciudad ha sido permanente y otro evento clave que marca la vocación turística del lugar es la inauguración del Museo Costumbrista y el I Festival Cultural Alfonso Ortiz Tirado

en el año de 1984. Desde entonces, el Instituto Sonorense de Cultura se ha hecho cargo de estos dos eventos que marcan la singularidad del lugar.

En esta misma línea de apoyos, se puede mencionar que el 2 de junio de 1991 el gobernador del estado Rodolfo Félix Valdés decreta la ciudad de Álamos como Patrimonio Histórico del Estado de Sonora. La zona de monumentos históricos alcanza un área de 0.62 kilómetros cuadrados partiendo de la Plaza de Armas hacia los cuatro puntos cardinales. (Almada, 2006: 30).

Por su parte, el Decreto que declara Zona de Monumentos Históricos fundamentado en la Ley Federal sobre monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos y publicado en el año 2000, protege la construcción permanente o provisional donde el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) vigila el cumplimiento ordenado de este Decreto. Dicho evento delimitó el Centro Histórico con la Plaza de Armas y la Iglesia de la Purísima Concepción como elementos centrápetos del mismo. En este sentido, definitivamente que dicho reconocimiento consolidó el proyecto turístico de Álamos.

Para ser más precisos, este sería el escalón que ayudó a la gestión y nombramiento de Pueblo Mágico en el año 2005. Al respecto, no está de más recordar que cuando hablamos de pueblos mágicos, de acuerdo al programa de la Secretaría de Turismo, nos referimos a localidades que poseen atributos simbólicos, leyendas, historia, y hechos trascendentes que servirían de insumos para la actividad de las mismas.

Algunos de los objetivos del programa son los siguientes: a) Estructurar una oferta turística complementaria y diversificada hacia el interior del país, basada fundamentalmente en los atributos histórico-culturales de localidades singulares; b) Aprovechar la singularidad de las localidades para generación de productos turísticos basados en las diferentes expresiones de la cultura local; artesanías, festividades, gastronomía y tradiciones, entre otras; c) Que las comunidades receptoras de las localidades participantes aprovechen y se beneficie del turismo como actividad redituable, como opción de negocio, e trabajo y de forma de vida". (Pueblos Mágicos, Reglas de Operación, 2001: 2).

En el caso de Álamos, en el período 2005-2012, la inversión total fue de \$32,400,000.00 para acciones tales como cableado eléctrico subterráneo, rehabilitación de banquetas, Plaza de Armas, Alameda, imagen urbana resaltando elementos arquitectónicos principales como arcadas, Plaza, Kiosko, y demás edificios coloniales.

En el mes de junio de 2012 se realiza un Taller de evaluación del Pueblo Mágico donde deriva una serie de recomendaciones para retener el título.

Pero aunque de momento se nos olvide que la ciudad de Álamos es apenas una localidad el municipio del mismo nombre, vale recordar y describir algunos elementos de este último para daros la oportunidad de conocer los “otros” Álamos que alcanzan a visibilizarse en escenarios y con actores excluidos del centro histórico. En primer lugar me quiero referir a la comunidad urbana organizada en barrios y en colonias; habría que preguntarse si esto obedece al terreno accidentado o a alguna otra razón y si esto cohesiona a la población que concentra el mayor número de habitantes del municipio. Sin embargo, sorprende que apenas represente el 36% de la población municipal y que el resto esté desperdigada en 317 localidades rurales.

Son estos personajes los que bajan de la zona serrana todos los sábados a surtir el “mandado” (despensa) y buscar un poco de diversión en la zona de la Alameda junto al mercado más no en el Centro Histórico. Por su parte, también el fin de semana, los habitantes de los barrios esperan el tianguis de los domingos que se instala en el puente del arroyo la Aduana y donde compran frutas, verduras y otros comestibles ofrecidos por comerciantes de Navojoa principalmente. Seguramente allí coinciden y se saludan vecinos de los barrios de la Capilla, del Guayparín, del Sonochihua, y de las Cabras, entre otros; me los imagino enfiestados y aprovechando la ocasión por el poco entretenimiento en la ciudad.

2. Estructura urbana

Para reconstruir la estructura de los barrios y colonias de Álamos fue necesario identificar fuentes orales debido a que no se localizaron fuentes documentales al respecto. De allí que en medio de la entrevista y luego de preguntarle por algunos lugares del pueblo, Paty Alonso una alamense radicada en Hermosillo, me pide una pluma y empieza a dibujar a mano un croquis de la ciudad con barrios, colonias, arroyos, y actividades de los lugareños tales como el tianguis y la Alameda. No deja de señalar los lugares turísticos, pero me llama la atención especialmente que enfatice la existencia de los barrios.

En el croquis señalado se pueden advertir al menos 16 barrios que se enlistan en el cuadro infra y que en el relato adquieren relevancia propia en función de las actividades cotidianas de la población local. El común denominador de los barrios localizados al Oriente de la ciudad es el arroyo La Aduana y en este sentido describiremos algunos de ellos. Por ejemplo, la misma entrevistada menciona el Barrio de la Capilla como uno de los más antiguos donde se localiza el comercio y los servicios de los residentes locales, además de la iglesia católica denominada Santuario de la Virgen de Fátima. En el recorrido de trabajo de campo (11/08/12) pudimos advertir un edificio prácticamente concluido enclavado en un terreno de aproximadamente una hectárea con árboles frondosos y cercado por una barda que sostenía una lona que pedía apoyos para la construcción de la misma; se leía de la siguiente manera: “Aquí se construye el Santuario de la Virgen de Fátima.

Responsable de la obra: Ingeniero Benjamín Anaya. Se aceptan gozosamente donativos generosos grandes y chicos. Da tu aportación a cualquier misionero de Fátima. Dios te bendiga”.

Por otra parte, muy cerca de aquí se encuentra el Barrio Sonochihua que hace alusión a la palabra compuesta Sonora-Chihuahua dado que sus fundadores fueron personas provenientes del estado de Chihuahua y en honor del estado que los acogió nombraron así a su comunidad. Al respecto, es importante mencionar que las principales corrientes migratorias de la región han provenido de ese estado limítrofe lo cual se constata no solo en la zona urbana sino también en la zona rural. Por cierto, el barrio en cuestión se localiza a un costado del arroyo la Aduana y en múltiples ocasiones ha sido víctima de las inundaciones que provoca éste aunque no en la escala del provocado por el Huracán Norbert que afectó mayormente a éste y a muchos barrios colindantes que se conectan con el propio centro histórico de la ciudad.

Otro de los barrios populares, siguiendo la dirección sur del arroyo, es el de Las Cabras. Se trata de un núcleo de pobladores que antiguamente se dedicaron al cultivo de la fruta y hortaliza para el consumo local utilizando agua del arroyo en mención. En los relatos de los residentes aparece el hecho como un evento nostálgico pues recuerdan vivamente los árboles de aguacate, naranjas, guayabas, manzanas, y toda clase de hortalizas como tomate, cebolla, rábano, cilantro, entre otras, mismas que se vendían en el lugar o en el mercado municipal. La razón del final de esta época la achacan a la contaminación del arroyo por la descarga de las aguas negras de la ciudad.

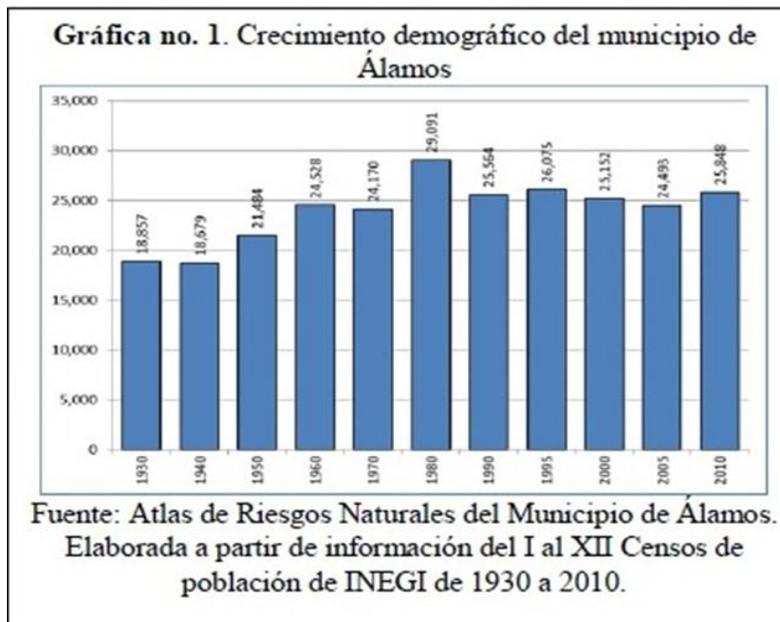
En el sector poniente de la ciudad, colindante al estado de Sinaloa, se encuentran barrios como el Barrio El Perico, Barrio de Las Cruces, Barrio Tacubaya, entre otros.

Con el mismo interrogante del papel de los barrios entrevistado a Lourdes Bringas otra alamense radicada en el PM y se expresa así:

“...Hay barrios y colonias...p.ej. donde vivo le llaman colonia y puede ser que la diferencia sea por la cuestión de la urbanización; son más caros los lotes de las colonias y los barrios son invasiones que por su lucha el gobierno les vende a precios más bajos...Real de Álamos, Indeur, a la entrada de Álamos, parte de La Colorada son colonias porque todas cuentan con servicios públicos (calles pavimentadas, agua, luz). Pero hay barrios que no tienen electrificación ni drenaje y hacen gestiones para conseguirlo... sin embargo, en los lugares céntricos, la mayoría de sus dueños son americanos eso tiene ventajas y desventajas porque le dan empleo a mujeres y señores pero le quitan la oportunidad a los locales de vivir en el centro...”

3. Dinámica urbana y poblacional

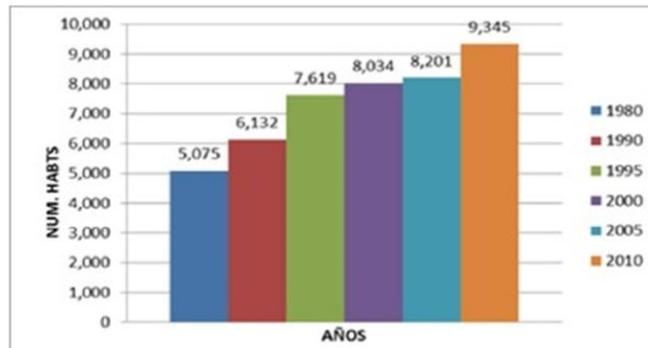
Con respecto a la dinámica poblacional, Rojo y Castañeda (2012) argumentan que este punto mantiene una estrecha relación con la dinámica económica, esto se ha debido a las actividades primarias e industriales que se han detonado en el lugar, principalmente a la minería, cuando el municipio se encontraba en un auge minero el incremento de la población se tornaba más significativo. Después de la crisis económica, con la caída en el precio de la plata esta industria ha presentado un movimiento que ha ido de positivo a negativo, asimismo ha sido un factor para el crecimiento demográfico, y con respecto al Estado de Sonora: en 1930, con 18,857 habitantes aportaba 6%; en 1970, con 24,170 habitantes su aportación fue del 2.2%; en 1990, tenía 25,564 habitantes y aportaba el 1.4%; y finalmente, en 2010, con 25 848 habitantes su aportación fue del 0.97% del total del estado. Como se muestra en la siguiente gráfica.



Fuente: Tomado de Rojo y Castañeda (2012). Turismo y desarrollo: Caso Álamos, Sonora.

La ciudad de Álamos (cabecera municipal) también ha experimentado un crecimiento poblacional durante los últimos años, y aunque no se puede considerar muy significativo pero si ha sido mayor al crecimiento municipal: en 1980 su población contaba con 5 075 habitantes, para 2010 esta población había incrementado a 9 345 personas, esto se traduce en un crecimiento anual del 2%. Según se muestra en la gráfica a continuación.

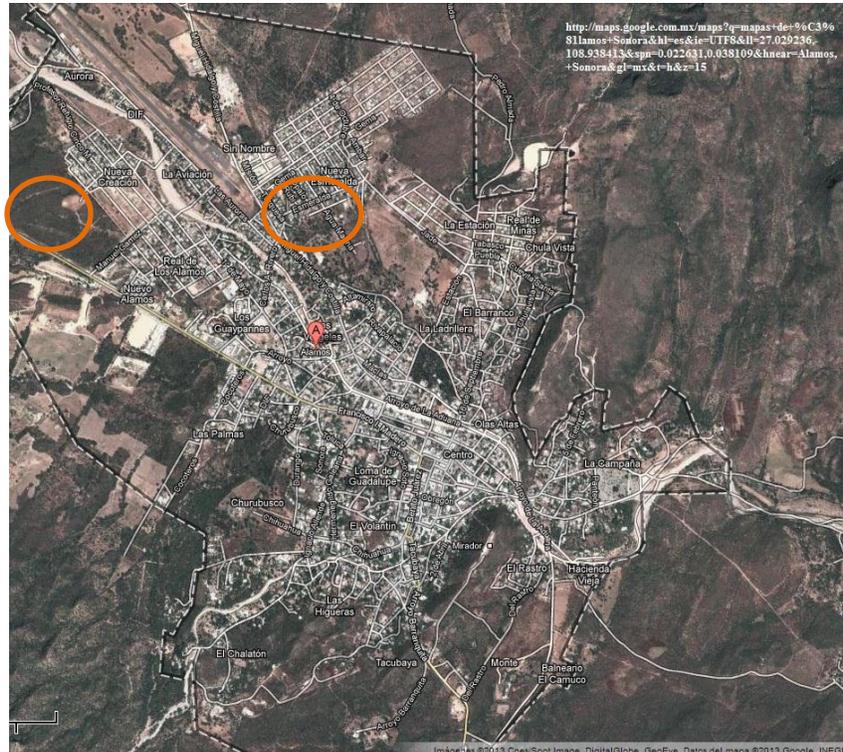
Gráfica 2. Crecimiento demográfico. Ciudad de Álamos (1980-2010)



Fuente: Atlas de Riesgos Naturales del Municipio de Álamos. Elaborada a partir de información de IX al XII Censos de población de INEGI de 1990 a 2010 y Censo de población y vivienda 1995 y 2005.

Fuente: Tomado de Rojo y Castañeda (2012). Turismo y desarrollo: Caso Álamos, Sonora.

Analizando el periodo de 2005 a 2010 el incremento poblacional fue solo de 1,144 habitantes, con un crecimiento promedio anual de 2.64%; con un ligero repunte en la tasa de crecimiento. Mientras el municipio en 1960 tenía 24 528 habitantes y en 2010, 25 848, lo que significa un crecimiento del 0.1%. En otras palabras, la ciudad de Álamos ha logrado mantener un crecimiento demográfico constante, pero el municipio no ha presentado este mismo crecimiento. Este último incremento con poco más de mil habitantes podemos ubicarlo geográficamente con la ubicación de tres nuevas colonias instaladas en la ciudad en 2005.



Cuando hablamos de una localidad turística, se cree que se habla de una región con una situación económica estable, sin embargo, llama profundamente la atención que un municipio vinculado a un programa federal importante en la detonación turística del país, se ubique en segundo lugar de pobreza del estado en el que se encuentra, en este caso, Álamos entra a formar parte del PM en el año de 2005, en esa misma fecha el municipio estaba considerado con un MUY ALTO índice de marginación en el estado, colocándose como el segundo más pobre de la entidad, en el 2010 este índice sufre un ligero cambio pasando a ALTO, pero siguiendo en el segundo lugar de pobreza. Actualmente, a ocho años de pertenecer a PM, estos últimos datos no han cambiado.

Hablando en ese contexto, encontramos que el grado de marginación se extiende al crecimiento que ha mantenido la mancha urbana los últimos años, ya que en la periferia, sobre todo al lado norte, existe un alto grado de marginación con viviendas de materiales perecederos, sin drenaje, calles sin pavimentar, etc.

4. Condiciones de habitabilidad

Dicho lo anterior, es en ese sentido que queremos analizar las condiciones en las cuales habitan, principalmente, la población que no puede acceder directamente a los recursos proveniente del PM. Sin duda, la falta de una vivienda adecuada es

uno de los problemas más importantes de la humanidad. El Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos calculó en 1995 que más de 1.000 millones de personas en todo el mundo ocupaban viviendas que no reunían las condiciones adecuadas y que la población sin una vivienda superaba, ese año, los 100 millones en todo el mundo. A partir de entonces, la Organización Mundial de la Salud ha hecho hincapié en que la vivienda además de ser un elemento esencial en la calidad de vida, es el factor ambiental más importante asociado a la enfermedad y la esperanza de vida. En muchas naciones de todo el mundo, la falta de vivienda adecuada se ha vinculado a epidemias, delincuencia y malestar social. (Conferencia Europea Ciudades por los Derechos Humanos, 2000).

Analizando estas condiciones de una vivienda adecuada, hemos adoptado el concepto de la habitabilidad desde los espacios habitables que estableció Mercado (1995) cuando identificó un espacio habitable en los mismos términos que una vivienda, y estableció entonces que la satisfacción de este espacio se mide en el grado en que este espacio y/o vivienda se ajusta a las expectativas, necesidades, patrones de vida y preferencias de la familia que la usa y/o habita.

En el trabajo de José Villagrán García (2001), se señala que los seres humanos tienen la necesidad de habitar, “habitamos y por tanto somos y estamos”. Con esto quiere ejemplificar que, un proceso de producción arquitectónica, solo es posible producirla y valorarla si se considera habitable. En otras palabras, el autor quiere decir que, las obras programadas, proyectadas y construidas, se convierten en obras arquitectónicas, en tanto que son habitadas.

En muchas constituciones de varios países existe el derecho a una vivienda digna y adecuada, esto se traduce a que estas viviendas se ubiquen en espacios plenamente equipados, en barrios dotados de servicios urbanos, accesibles, con espacios intermedios de relación que permita la comunicación vecinal, donde sea posible el desarrollo familiar y personal a todos los niveles que la sociedad demanda.

Para ello, se deben considerar los siguientes elementos: Vivienda fija y habitable, es decir se debe planificar, proyectar, ejecutar, utilizar y conservar de tal forma que cumpla con los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y servicios indispensables para la salud; Vivienda de calidad, la vivienda adecuada y digna debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, equipamientos, espacios libres, accesibles al transporte público, a los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales. Es decir la vivienda debe construirse en entornos urbanos plenamente dotados; y Vivienda asequible y accesible, debe concederse a los grupos de población en situación de desventaja o bajo poder adquisitivo. (Reunión Informal Ministros de la UE sobre Desarrollo Urbano y Cohesión Territorial, 2007).

En el caso de Álamos, el mismo año en el que incursionó al PM surgieron tres nuevas colonias, Nueva Creación, Nueva Esmeralda y Ferrocarrilera, las dos primeras nacen como asentamientos humanos irregulares a falta de una oferta de vivienda adecuada a las necesidades físicas y demográficas de la localidad. Posteriormente, el mismo año surge por parte del gobierno local la tercer colonia utilizando sus reservas territoriales, el Ayuntamiento ofreció predios ya lotificados con introducción parcial de servicios públicos básicos y listos para ser vendidos con una seguridad jurídica, sin embargo, este espacio insuficiente para las familias ya asentadas en los dos primeros asentamientos, provocó que éstos mismos fueran regularizados por la autoridad local.

Sin embargo, estos tres espacios que cuentan ya con una seguridad jurídica, aun cuentan con limitaciones que permitan el desarrollo de las mismas, han provocado el crecimiento urbano del municipio con accesos accidentados, no es un suelo plano ni apto para construcción, algunas de estas áreas aún no cuentan con el servicio de agua potable, y electrificación, existen un alto porcentaje de carencias en ese aspecto, no existe una infraestructura que permita conectar estas zonas con el centro urbano del municipio, no se ha considerado la necesidad de contar con transporte urbano a pesar de que las distancias entre estos puntos (tres colonias) y el centro es bastante considerable, es necesario contar con vehículo para poder visitar y/o realizar actividades en el centro de la ciudad.

Consideramos la necesidad de que exista dentro de este tipo de programas de impulso turístico, pero sobre todo este programa Pueblos Mágicos, un plan de manejo elaborado con una alta participación social, que se involucren sobre todo en el diseño e implementación del mismo, que incluya acciones de apoyo a la población que vive fuera del centro, fuera del punto de atracción de recursos, principalmente.

En otras palabras, retomando a Alfonso de Jesús Jiménez (2005), “es necesario cambiar la estrategia que concibe planear el desarrollo turístico con apoyo de la población local, por un modelo opuesto: planear el desarrollo del turismo en apoyo a la localidad.” Es el planteamiento para lograr el equilibrio de los beneficios planteados tanto a nivel territorial como social, esto solo se logra, a nuestra consideración, con un plan que integre tres aspectos: social, económico, y medioambiental, pero además una conservación del patrimonio natural y cultural, que representan los principales atractivos del lugar. Esto implica, que la planeación debe ser participativa y reglamentada, para obligar a todos los niveles de gobierno a comprometerse con ellos, sin importar los cambios de cada uno de ellos en sus tres niveles.

Conclusiones

El municipio de Álamos ingresó al programa Federal Pueblos Mágicos desde hace ocho años e inmediatamente después a esta incursión algunos efectos como la rehabilitación y ampliación de la carretera de acceso se hicieron notar. Sin embargo, algunos de los aspectos negativos a resaltar son: 1) ha sido insuficiente la coordinación con algunas dependencias dedicadas a detonar regiones turísticas, principalmente, entre ellas; SECTUR, FONATUR, INAH, CPTM, SEDESOL, SEMARNAT, BANOBRAS, CONACULTA, etc.; 2) los impulsos que considera el programa sólo se reducen a inversiones en el centro histórico, dejando por fuera no sólo la imagen del resto de la ciudad sino que tampoco contempla inversiones en infraestructura para éstas áreas fuera del centro, lo que hace imposible un desarrollo regional completo.

Esto hace hincapié en la necesidad de crear programas de impulso turístico que considere un desarrollo regional completo, sobre todo para este tipo de ciudades con características rurales que no se encuentran aún aptas no solo para recibir un turismo masivo, sino también para recibir población migrante en busca de mejores opciones en calidad de vida. Consideremos que una de las consecuencias de la detonación de este tipo de programas turísticos es la atracción de población en busca de mejorar sus ingresos a través del sector de comercios y servicios.

Aunado a esto es necesario considerar las condiciones físicas del lugar, ya que indudablemente las consecuencias siempre producen cambios afectando los aspectos naturales, sino que sobre todo ocasionan cambios en la estructura urbana de la ciudad con el crecimiento de la mancha urbana. Actualmente ninguno de los 55 municipios ingresados a Pueblos Mágicos, cuenta con un programa paralelo que permita desarrollar y estructurar mejores condiciones de habitabilidad, sobre todo porque la mayor parte de estos municipios cuentan con niveles de marginación considerable.

Por lo que coincidimos en que si bien el turismo significa una mejoría en la economía municipal, sobre todo en municipios con actividades económicas temporales, en cuestión territorial sus efectos no son uniformes, en este caso, un área considerada con un ALTO grado de marginación en el municipio, es la cabecera municipal, precisamente donde se localiza el Centro histórico y se invierten los recursos de Pueblos Mágicos, por lo que se sugiere extender las inversiones a los espacios fuera del centro urbano que han quedado excluidos del desarrollo.

Bibliografía:

- Almada, Karina. 2006. *Álamos, pueblo mágico*. Editorial Garabatos, Hermosillo Sonora México.
- Balslev Clausen, Helen y Mario Velázquez García. 2008. "La posición social y espacial en una ciudad turística. Las luchas simbólicas de Álamos, Sonora". En *Topofilia*,

- Cédulas de información municipal del PDZP, en: www.microrregiones.gob.mx. Consultado el 02/08/2012.
- Conferencia Europea Ciudades por los Derechos Humanos. 2000. "Carta Europea Salvaguarda de los Derechos Humanos en la Ciudad". Saint Denis. Artº 16
- Corbalá Acuña, Manuel Santiago. 1989. 1968. *Álamos de Sonora*. México: Gobierno del Estado de Sonora.
- Entrevista a Patricia Alonso realizada por Cristina Martínez, 27 de julio de 2012.
- Entrevista a Lourdes Bringas realizada por Cristina Martínez, 11 de agosto de 2012.
- INEGI. 2010. XII censo de población y vivienda. Aguascalientes: <http://www.inegi.org>
- Jiménez Martínez, Alfonso de Jesús. 2005. *Desarrollo turístico y Sustentabilidad: el caso de México*. México: Ed. Porrúa. ISBN: 968-842-705-5.
- Laborín, Ana Sylvia. 2004. "Redescubrimiento de Álamos" en *Memoria del XVII Simposio de la Sociedad Sonorense de Historia*, 22-27 de noviembre de 2004.
- Mercado, Serafín. 1995. *Habitabilidad de la vivienda urbana*. México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Mercado, S. J. y González, J. 1991. *Evaluación psicosocial de la vivienda*. México: INFONAVIT.
- Organización de Naciones Unidas. 1948. "Declaración Universal de Derechos Humanos"
- Palomino Villavicencio, B., & López Pardo, G. 1999. Reflexiones sobre Calidad de Vida y Desarrollo. *Región y sociedad*, 11(17), 171-185.
- Reunión Informal Ministros de la UE sobre Desarrollo Urbano y Cohesión Territorial. 2007. "Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles". Leipzig.
- Rojo Quintero, Servando y María Elizabeth Castañeda Corral. 2012. "Turismo y desarrollo: Caso Álamos, Sonora". En *Topofilia, Revista de Arquitectura, Urbanismo y Ciencias Sociales*. Centro de Estudios de América del Norte. El Colegio de Sonora. Volumen III, Número 1, septiembre de 2012. Hermosillo.
- Rueda, S. 1997. Habitabilidad y calidad de vida. Biblioteca Ciudades para un futuro más sostenible, Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid.
- Saldarriaga Roa, Alberto. 1976. *Habitabilidad*. Bogotá: Escala.
- Secretaría de Turismo (2001), Pueblos Mágico, reglas de operación. http://www.sectur.gob.mx/wb2/sectur/sect_Pueblos_Magicos. Consultado en línea el día 27/02/2013.

Del cuarto redondo a la vivienda de interés social

Esther Maya ⁴⁸

A través de un recorrido por la historia de la vivienda en México, este ensayo tiene como propósito conocer las diferencias que existen entre el “cuarto redondo” que dio alojamiento a amplios sectores de la población pobre, y los tipos de vivienda de interés social producida por los organismos estatales de vivienda en México.

La historia de la vivienda en México es amplia. Retrata las diferentes transformaciones que ha sufrido la vivienda producida por los organismos estatales como la autoproducida por diferentes grupos de población de escasos ingresos económicos, como alternativa de tener un espacio donde vivir. Pues de sobra se ha mencionado como a para estos grupos de población siempre ha sido difícil acceder a una vivienda, no obstante los programas habitacionales que el Estado ha generado desde hace más de cuatro décadas.

Las transformaciones que ha sufrido la vivienda producida por los organismos estatales han sido tanto en el costo, el tamaño y la calidad de los materiales: desde los prototipos que construyó el Infonavit en sus primeros conjuntos habitacionales: El Rosario e Iztacalco, por mencionar algunos, durante la década de los años setenta, cuando las viviendas tenían un tamaño de alrededor de los 60 m², hasta las viviendas que en los últimos años llegan a medir menos de 40 m². Situación que, desde luego, queda comprendida a partir de las modificaciones que las instituciones viviendistas han sufrido como resultado de las políticas neoliberales en donde, el Estado, abandona su papel de regulador y se convierte en facilitador precisamente de las empresas inmobiliarias que rigen y controlan la producción de vivienda en México.

Aun considerando esta nueva modalidad de producir vivienda, las condiciones habitacionales de una porción importante de la población a nivel nacional, sigue siendo preocupante. Y hay muchas razones para así considerarlo pues, si bien, las cifras que hacen alusión a la oferta habitacional es plausible, el rezago habitacional se calcula en 8.9 millones de viviendas, y la cantidad de vivienda abandonada es reprobable.

Las causas son muchas. El mismo Infonavit en un estudio las enumera, señalando, entre otras el tamaño de la vivienda y la lejanía en donde se localiza.⁴⁹

⁴⁸ Universidad Nacional Autónoma de México

El tamaño de la vivienda y la lejanía se relacionan con el costo tanto del terreno y el de la vivienda lo que, a su vez, se correlaciona directamente con la capacidad de pago de los sectores de población que demandan una vivienda. La premisa es muy sencilla: A menor capacidad de pago menor posibilidad de acceder a una vivienda de mayor tamaño.

Por muchas décadas todos los organismos de vivienda se dedicaron a producir una diversidad de tipos de vivienda en fraccionamientos, en conjuntos habitacionales, combinando viviendas dúplex, triplex, unifamiliares, lotes urbanizados con pies de casa, dirigidos a la población asalariada, beneficiaria de un crédito hipotecario. Por otro lado, sectores importantes de la población que no obtuvieron una vivienda producida por los mecanismos formales, han tenido que recurrir a procesos informales para la obtención de una vivienda. Nos referimos a la autoconstrucción incipiente de la vivienda, en ocasiones hechas con materiales de desecho de manera provisional, ante la inseguridad de la permanencia o posible desalojo y la disponibilidad de recursos económicos para mejorarla. En el proceso de construcción de la casa se involucra a la familia o se contrata a algún albañil que a veces resulta ser un vecino que ejerce esta actividad como fuente de trabajo.

Los primeros años de creación del Infonavit, la institución tuvo una intensa participación en la formulación de programas habitacionales, a través de oficinas y departamentos que permitían el acercamiento con los residentes de las primeras unidades habitacionales, al inicio de la ocupación de su vivienda. Se les orientaba para un adecuado mantenimiento de la misma, el uso conveniente de las instalaciones y las áreas comunes; la importancia de la integración con los nuevos vecinos, en beneficio de una administración que devenga en el mantenimiento y conservación de la vivienda y el conjunto habitacional. El Infonavit estaba presente y hacía su tarea.

Tan es así, que en una publicación del propio Instituto ((Poblet e Hiriart 2002), se recoge el significado que, en ese entonces, tuvo la vivienda entre los actores sociales, públicos y privados responsables de la institución. Pues, durante la inauguración de las primeras casas, el entonces líder de la CTM, Fidel Velázquez, hizo severas críticas a las dimensiones de las viviendas: “...esas no son casas,

⁴⁹ El propio INEGI, desde el 2008 señalaba el problema de la cantidad de viviendas deshabitadas y de uso temporal apunta , en cierta forma , no satisfacen la demanda de los hogares que más las necesitan por superar su poder adquisitivo, por estar ubicadas en lugares alejados para el desarrollo de sus actividades cotidianas, o por tener características inadecuadas, y aquellas viviendas que fueron adquiridas como inversión, así como las que están fuera del mercado inmobiliario porque constituyen la segunda o tercera vivienda de los estratos socioeconómicos más altos. **Cfr.** INEGI. Población y vivienda en México. Situación y Tendencias. 4to. Foro Nacional de vivienda económica. Tabasco, 2008. www.inegi.gob.mx

estos son lugares inadecuados, que nada tienen de cómodas o higiénicas, aquí los trabajadores, casi van a sacar los pies por las ventanas....” (p.35).

Por su parte Julio A. Millán, representante del sector privado, menciona que cuando formaron el Infonavit, *“dijimos que se podrían construir casas, nunca dijimos créditos, porque ahora ya se habla de créditos”* (p.57). El primer director del mencionado organismo (Jesús Silva Herzog), señalaba que *“...había una preocupación social, no nada más de venta...”* (p58).

En la misma publicación Víctor M. Borrás Setién que fungió como director del Instituto durante las administraciones de Vicente Fox y de Felipe Calderón, manifiesta una preocupación por el valor que pierde la vivienda como patrimonio. Menciona que su acelerado proceso de deterioro obedece a que no existe una preocupación por el mantenimiento y *“permitimos la autoconstrucción no controlada”*. Palabras que evidencian el conocimiento que tiene el propio Infonavit y que, en realidad, no hace nada al respecto. En este sentido, investigaciones llevadas a cabo en el Conjunto Habitacional Costitlán, en el municipio de San Vicente Chicoloapan, estado de México, se pudo constatar que las empresas privadas (en este caso GEO), ofrecían en la cercanía del conjunto habitacional la venta de toda clase de materiales de construcción a los residentes de la unidad.⁵⁰

El cuarto redondo

Enrique Valencia (1965) en un estudio que llevó a cabo en la zona de La Merced investigó los tugurios y las viviendas decadentes como tipos de vivienda que prevalecían en esa zona central de la ciudad de México.⁵¹ Señala que la vivienda decadente es una vecindad de una sola planta dividida en galeras que dan acceso a viviendas de tipo cuarto redondo, formado por una sola pieza en donde se cumplen todas las funciones del habitar. En la zona de tugurios y de habitación decadente tanto en La Merced como en su entorno más inmediato era significativo la presencia del cuarto redondo.

⁵⁰ Se trata de una de investigación que se llevó a cabo en el año de 2007, como parte un proyecto más amplio que tuco como objeto evaluar las condiciones de habitabilidad de los residentes de megaconjuntos habitacionales promovidos por el sector privado en diferentes municipios del Estado de México.

⁵¹ E. Valencia detalla la relación que, en ese entonces, se dio entre los tugurios y las viviendas decadentes. Siendo estas segundas la condición previa de los tugurios. Asimismo, explica que existen formas antiguas del tugurio (que datan de la época colonial y se constituyeron como vecindades) y modernas como producto de la subdivisión de casas proletarias que alojaban a las familias en cada uno de sus cuartos y que se convirtieron en vecindades.

Más adelante, en una investigación que llevó a cabo Jan Bazant en diferentes colonias populares de la zona metropolitana de la ciudad de México,⁵² se propuso conocer el proceso de construcción progresiva que tienen las viviendas construidas por la población de bajos ingresos económicos. Proceso que como lo señala el autor es producto de la compleja interacción entre la evolución de la familia y su mejoramiento económico (p.15). Como producto de esta investigación, detalla cinco tipos de vivienda.⁵³ En este caso solamente se hará referencia al Tipo 1 que define a los tugurios como invasiones de ubicación relativamente céntrica semejante a una vecindad que da acceso a la calle. El tamaño del tugurio llega a ser hasta de 60 m² en promedio (p.37). A este tipo Bazant lo denomina como vivienda precaria, conformada por un **cuarto redondo** de 20 a 30 m², que aloja a una familia con ingresos familiares de alrededor de dos salarios mínimos. Internamente, este tipo de vivienda es dividido por telas o cortinas que permiten separar a los padres de los hijos. La vivienda se va ampliando conforme las familias van mejorando sus ingresos, agregando cuartos que sirven de cocina y, en algunos casos, como cuartos de usos múltiples. (Bazant, 2003).

El análisis que hace Bazant del desarrollo de la vivienda progresiva, deja claro que la misma va consolidándose a través de períodos largos de tiempo, dependiendo de los recursos disponibles de las familias, su dinámica de crecimiento familiar y las necesidades de espacio que resuelvan sus demandas de alojamiento. Menciona que la vivienda que inicia con uno o dos cuartos, requiere de cerca de 30 años para ampliarla y dotarla de acabados y de servicios de calidad.

Describe el tugurio como algo semejante a una vecindad, que fue una modalidad de alojamiento de los sectores populares desde el siglo XIX. Por lo general fueron edificios antiguos que se convirtieron en vecindades y que entraron en un estado de deterioro por el abandono de sus dueños, como producto de la ley de congelación de rentas (1942,1948). Estas vecindades se caracterizan por ser cuartos redondos donde vivían familias (una familia ocupaba 14 metros cuadrados) y compartían comedor, lavaderos, piletas y servicios sanitarios.

En otro estudio, Esquivel (2003)⁵⁴ describe, desde la perspectiva cualitativa, el significado que tuvo para un grupo de familias cambiarse de una vivienda en renta conformada por un solo cuarto de usos múltiples que ocupaban en una vecindad,

⁵² Las colonias estudiadas se localizan en los siguientes municipios y delegaciones de la zcmc: Iztapalapa, Naucalpan, Álvaro Obregón, Netzahualcóyotl, Coyoacán.

⁵³ El Tipo 1 corresponde a la vivienda precaria; el Tipo 2 al asentamiento inicial; el Tipo 3 a la vivienda progresiva en etapa de expansión, el Tipo 4 vivienda progresiva en etapa de consolidación el Tipo 5 vivienda progresiva en etapa de acabados. Para conocer a detalle la tipología, consultar Bazant, j. (2003). *Viviendas progresivas. Construcción de viviendas por familias de bajos ingresos*.

⁵⁴ Se trata de la antigua vecindad Nopaltzin se localizaba en la colonia Tlaxpana, Distrito Federal. Contaba con 15 pequeñas viviendas de entre 12 y 18 m².

a un edificio de departamentos en propiedad. Relata cómo, dadas las mínimas condiciones del espacio recurrían a un sinnúmero de estrategias con el propósito de optimizar el poco espacio disponible. De todos modos, como lo señala la autora, la convivencia familiar resultaba conflictiva.

"Sí, el cuartito era para todo, aunque había tapanco, pero no deja de ser el mismo cuartito. Había un espacio para un silloncito y todo, pero no dejaba de ser un cuartito. No puedes decir, pues esa es la sala, porque la sala estaba en un pedazo del cuartito,..." (Sra. Patricia).

El cuarto redondo en las vecindades y en otros tipos de hábitat, ha primado como forma de hábitat entre la población que se asienta en las periferias de las ciudades, formando lo que comúnmente se conoce como asentamientos urbanos no controlados espontáneos o informales. Por lo general, las familias que llegan o han llegado a ocupar estas áreas, inician la construcción de un cuarto redondo mediante lo que se conocía como autoconstrucción (hoy día autoproducción).

Del cuarto redondo a los programas institucionales de vivienda progresiva

Fue en enero de 2002, cuando se aprobó el Programa de Fomento a la Vivienda Económica, o Unidad Básica de Vivienda, (UBV) el cual tiene como objetivo principal incentivar la construcción de viviendas con valor de hasta 117.0631 veces el salario mínimo mensual en el Distrito Federal (VSM MDF), con apoyo de esquemas específicos de las Autoridades Federales, Estatales y Municipales, desarrolladores de vivienda y el propio "INFONAVIT",

La *vivienda económica*, está dirigida a trabajadores que tienen un ingreso entre 1 y 3.9 salarios mínimos y son financiadas por el Programa Especial de Subsidios y Créditos a la vivienda, PROSAVI, la Sociedad Hipotecaria Federal, y el INFONAVIT. Se compone de una habitación de usos múltiples para preparar alimentos, una recámara y un baño completo. La superficie aproximada que puede llegar a ocupar es de 31.00 m², sobre un lote mínimo de un tamaño aproximado de 90.00 m², y disponer de los servicios de electricidad, agua y drenaje. La peculiaridad de este prototipo de vivienda es que debe brindar la posibilidad de crecer progresivamente. (Maycotte, 2005).

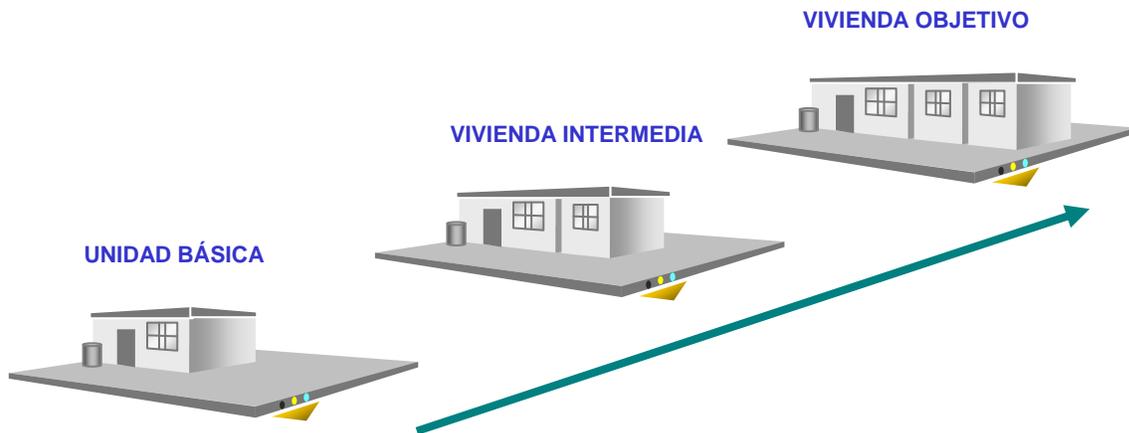


Figura 1. Proceso de crecimiento de la vivienda tipo económico.

Fuente: (Maycotte, E 2005)

Tal y como se observa en la figura 1 al igual que la vivienda que describe Bazant, en su etapa inicial -la UBV- puede proporcionar alojamiento a cuatro miembros de una familia; en la medida en que las familias disponen de recursos económicos, le construyen una habitación adicional para, finalmente construir " la vivienda objetivo" con dos habitaciones adicionales.

La reflexión es inevitable y las preguntas surgen, pues este prototipo de vivienda, en su etapa inicial ¿en qué difiere del cuarto redondo que proporcionó alojamiento a los sectores de bajos recursos económicos desde hace muchas décadas? ¿Estamos regresando legítimamente a la producción de un tipo de vivienda tan estigmatizada desde mediados del siglo pasado, que fue una opción de alojamiento para muchos de los pobladores de los primeros asentamientos irregulares, zonas de invasión o de paracaidismo, al interior de la zona metropolitana de la ciudad de México y de otras muchas ciudades del resto del país, hoy -muchas de ellas- convertidas en colonias populares y municipios consolidados, como lo es el caso de Cd. Netzahualcóyotl en la zona oriente del valle de México, y los ejemplos mencionados con anterioridad?.

Parece ser que es así. Con la llegada del siglo XXI la política habitacional del estado mexicano concibió algunos programas habitacionales cuyo eje central es la autoconstrucción de la vivienda por las propias familias beneficiadas con un subsidio (crédito).

En este sentido, el Programa de Ahorro y Subsidio para Vivienda Progresiva (Prosavi)⁵⁵, fue constituido como un programa complementario que, mediante subsidios proporciona a las familias beneficiadas con un crédito para la adquisición y/o mejoramiento de la vivienda. Asimismo, los esquemas de financiamiento y subsidio federal para vivienda “Esta es tu casa”, dirigido a la población en situación de pobreza, cuya vivienda sea calificada como precaria en dos dimensiones: a) calidad de espacios y b) servicios básicos. El programa destina recursos (subsidios) para autoconstruir o autoproducir una vivienda en zonas urbanas siempre y cuando cuenten con servicios de luz, agua y drenaje, y en zonas rurales con sistemas de disposición de residuos sólidos asequibles en el sitio y con servicios de luz y agua.⁵⁶

A través del programa “Ésta es tu casa” se apoyó a más de 165 mil familias que encontraron una solución habitacional. De éstas, el 62%, obtuvieron un subsidio para la adquisición de vivienda; el 7% para un pie de casa; 30% lo destinó a la ampliación o rehabilitación de su vivienda; y cerca del 2% para la compra de lotes con servicios. (Cidoc, 2011).

En un estudio a nivel nacional llevado a cabo durante el 2001, se observó que el 83.1% de los solicitantes del subsidio el número de cuartos de las casas que habitaban tenía como máximo dos; las casas con un sólo cuarto representaban el 52.6 %. Respecto al nivel de ingreso, el 97.4% de los solicitantes manifestó percibir 2.5 salarios mínimos.⁵⁷

Por su parte, el INEGI, según cifras del Censo General de Población y Vivienda 2000 y los Conteos de Población y Vivienda 1995 y 2005, menciona que en el país existen 6.3 millones de viviendas de uno o dos cuartos y 2.7 millones de viviendas sobreocupadas, entendidas éstas últimas, como las que tienen un cuarto y tres ocupantes o más y las que tienen dos cuartos y cinco ocupantes o más.⁵⁸

Estas cifras reflejan aún la presencia de una importante cantidad de viviendas conformadas por un solo cuarto, que albergan un número significativo de ocupantes que seguramente viven en condiciones de hacinamiento y cuyo nivel de ingreso y la inestabilidad laboral los excluye de los programas institucionales de

⁵⁵ El Programa forma parte del “Programa Nacional de Desarrollo Social, 2001-2006, superación de la pobreza: una tarea contigo”, tiene por objetivo desarrollar oportunidades de acceso a una vivienda propia con servicios básicos, a través de la aplicación de un subsidio federal con la participación corresponsable de los sectores público, privado y social

⁵⁶ Conavi con información del programa “Esta es tu casa”

⁵⁷ Programa de Ahorro y Subsidio para la vivienda progresiva, www.sededol.gob.mx

⁵⁸ Inegi. Población y vivienda en México. Situación y tendencias. 4to. Foro Nacional de Vivienda Económica. Tabasco, 2008. www.inegi.gob.mx (consultado 1º. Febrero 2013)

vivienda mencionados con anterioridad.⁵⁹ El mismo INEGI, reporta que en promedio cada familia mexicana tiene 4.3 integrantes. Este número es diferente según se trate de una familia nuclear (compuesta por 3.9 integrantes), o extensa (compuesta, por 5.4 integrantes), debido a la presencia de parientes y/o personas que no mantienen una relación de parentesco con el o la jefe de familia pero que comparten la misma vivienda.

Por lo que el Programa de Ahorro y Subsidio para la Vivienda, que establece 31^{m2} como superficie mínima que debe tener una vivienda, difícilmente puede dar cabida a una familia de cuatro miembros., mucho menos a familias conformadas por un número mayor de integrantes. Lo que equivale a pensar que, en promedio, la vivienda debe tener una superficie mínima 70.20 ^{m2} (Fernández y Arredondo; 2010). Datos que se convalidan con algunas normas internacionales que indican que para que una vivienda sea confortable el tamaño debe de tener un mínimo de 74^{m2.60}

Conclusiones

La inquietud por llevar a cabo un análisis de los cambios que ha sufrido la vivienda, tomando como punto de partida el cuarto redondo, es consecuencia de varios años de investigación en conjuntos habitacionales, particularmente en algunos municipios la zona metropolitana de la ciudad México. De tal suerte, que no nada más ha sido la revisión de investigaciones sobre el tema de la vivienda lo que ha hecho posible darme cuenta de la disminución del tamaño que la misma ha sufrido en los últimos tiempos. Situación que en parte se debe al encarecimiento del suelo destinado como uso habitacional, pero también al abandono de la rectoría del Estado como garante de una producción de vivienda de mejor calidad, sobretodo la que demandan los sectores de población de bajos recursos económicos.

Abordar el tema del cuarto redondo y hacer un parangón con el crecimiento por etapas de la vivienda formalmente producida por el Estado, hace dudar si la

⁵⁹ El número de trabajadores eventuales ha aumentado a un ritmo más acelerado que los permanentes (13.9% y 42% respectivamente), por lo que no podrían acceder a un crédito debido a la incertidumbre de un ingreso seguro. La duración media de un trabajador eventual es de 1.1 trimestre, de acuerdo a cifras del IMSS). Estado Actual de la Vivienda en México, 2011

⁶⁰ Reynolds L and Robinson N, *Full house? How overcrowded housing affects families* (Shelter, 2005), page 8.

segunda está resolviendo las necesidades habitacionales de la población que se ha visto beneficiada con una vivienda económica, o progresiva, es decir con una vivienda que crece por etapas, que, al igual que el cuarto redondo, el crecimiento depende de la disponibilidad de recursos económicos y de tiempo y, en el caso de la vivienda institucional, de acuerdos que los residentes tienen que establecer al menos con los vecinos más próximos, ya que son viviendas que forman parte un conjunto habitacional.

Es una realidad que el tamaño de la vivienda progresiva está lejos de satisfacer los requerimientos de espacio de sus ocupantes, Al respecto, debe tomarse en cuenta la composición de los hogares en la medida que afecta el uso del espacio cotidiano que, en viviendas de tamaño mínimo, poco contribuye a su bienestar y desarrollo.

La política actual de vivienda con programas que permite la construcción de viviendas de 31 metros cuadrados dirigido a población que percibe hasta tres veces el salario mínimo, y alienta la vía de la autoproducción debe considerar, además, que autofinanciar una vivienda está en relación con la solvencia económica de estas familias; por lo tanto, ampliar o mejorar su vivienda, para estos sectores de población se vuelve una tarea de largo alcance.

Bibliografía

Bazant, Jan (2003). *Contrucción de vivienda por familias de bajos ingresos*. México: Trillas.

Estado actual de la vivienda en México (2011). México Fundación CIDOC y varios más

Esquivel, M.T. “El uso cotidiano de los espacios habitacionales: de la vecindad a la vivienda de interés social en la ciudad de México: *Scripta Nova*. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Universidad de Barcelona. Vol. VII, núm. 146 (029), agosto 2003. (consultado 28 de febrero 2013).

Fernández B. Ana Ma. y Arredondo Jorge. “Toda familia tienes derecho a una vivienda digna y decorosa: análisis sensible sobre los requerimientos de espacio en las viviendas mínimas”, en: Iracheta, A. Soto, E. (comps). (2010). *Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano. Una mirada a la política habitacional en México*. México: El Colegio Mexiquense.

GEA Grupo de Economistas y Asociados (2010). “Diagnostico de las necesidades y rezago en materia de vivienda de la población en pobreza patrimonial” www.fonhapo.go_en_vivienda.pf. (consultado 22 febrero 2013).

Instituto Nacional del Fondo para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT) (2002). *Diálogos Infonavit 30 años*. México: Infonavit

Maycotte, Elvira (2005) “Nuevas tipologías de vivienda de interés social financiadas por programas gubernamentales” www.uacj.mx/ICSA/investiga/RNIU/ponencias (consultada el 2 de febrero 2013).

Maya, Esther y Maycotte, Elvira (2011) “La pérdida del valor social de la vivienda”, en: “.Revista Academia XXII, núm. 2,

Poblet, M. e Hiriart, P (2002). *Diálogos Infonavit 30 años*. México: Instituto Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

Valencia, Enrique (1965). *La Merced. Estudio ecológico y social de una zona de la ciudad de México*. México: Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Ampliación del enfoque de la acción habitacional

Arq. Diana Medina Ramos ⁶¹

La acción habitacional

Hoy en día tenemos que hablar sobre lo que podría ser la acción habitacional, una política de vivienda o una política de la ciudad: cómo queremos la ciudad, desde una perspectiva democrática, incluyente: una ciudad solidaria.

La acción habitacional debe entenderse como un proceso de producción, un conjunto de actores, actividades y logros, no sólo como producto.

Esta es, más que un mecanismo de una política que se propone afrontar el problema que tienen los hogares en situación de pobreza para superar los impedimentos de cumplir con el derecho a la vivienda; esta intervención debe abordarse desde la perspectiva de los derechos humanos -económicos, sociales, culturales y ambientales-.

Desde este punto de vista, uno de los desafíos de la acción habitacional es construir satisfactores sinérgicos; es decir, aquellos que compensen una necesidad dada y a su vez estimulen y contribuyan a la satisfacción simultánea de otras. Porque cuando hablamos de vivienda, no solo nos estamos refiriendo a la dimensión territorial, sino también a dimensiones político-económicas y socioculturales, vinculadas con la calidad de vida de los habitantes.

Tenemos en claro que, para lograr una mayor integralidad de la acción habitacional se requiere una profunda transformación del sector vivienda y su institucionalidad. Son necesarios cambios en la construcción teórica con que se aborda el problema habitacional: qué entendemos por vivienda y qué entendemos por ciudad.

Es necesario descentralizar la política habitacional y las políticas urbanas, para pasar de una mirada asistencialista a políticas participativas, autogestionarias, y definir los mecanismos de interrelación entre los distintos actores que participan en la acción habitacional, involucrando también en el proceso las dimensiones sociales, culturales, territoriales y económicas.

Para garantizar la calidad habitacional, las políticas de acción deben ocuparse no solo de los estándares de la vivienda, sino también del tipo de barrio que se pretende generar, el tipo de tejido urbano y social que se pretende construir. Ello, mediante políticas que tiendan a promover condiciones de acceso a los bienes y

⁶¹ Instituto Veracruzano de vivienda

servicios del hábitat mucho más equitativas e integradoras, que avancen en el reconocimiento del derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad.

De aquí, podemos partir a través de dos temas principales: la calidad y la planificación.

En relación con la calidad, que constituye un aspecto central, ella no se refiere solo a la vivienda, sino también a los servicios y el equipamiento urbano. Aunque es la vivienda, la que debe pensarse de una manera más flexible incorporando la capacidad de crecimiento; desarrollar viviendas pensadas en el mejoramiento progresivo, así como también apoyar la autoconstrucción.

Este tema de la calidad está estrechamente unido a la participación. La experiencia nos señala su importancia, ya en los lugares donde los residentes han intervenido en el diseño de sus poblaciones o de sus espacios públicos, hay un mayor sentido de pertenencia que allí donde las personas han sido trasladadas a un desarrollo ya definido.

En cuanto al tema de planeación y sus instrumentos, sin tanta complejidad ni elaboración, deben inclinarse hacia una regulación participativa; donde se reglamenten los usos y compatibilidades del suelo de acuerdo a la vocación de la ciudad y sus barrios.

A este punto, resulta clave recuperar la política de vivienda con un carácter integral, a través de tres diferentes ejes:

El mantenimiento de una producción sostenida (cantidad),

El mejoramiento de su calidad (definición de estándares mínimos), y

La integralidad (políticas que consideren no solo la construcción de viviendas, sino la construcción de ciudad).

Esta última con el objeto de no fragmentar la estructura de las ciudades, crear un agradable paisaje urbano, desarrollando un sentido de barrio y de vecindad. Aunado a ello, fomentar el rescate de la ciudad a través de programas de recuperación de barrios por modalidad participativa, mediante procesos de mejoramiento de viviendas y suburbios deteriorados.

La política pública habitacional debe resolver también el tema del barrio y el de la convivencia. Lo que hoy existe es una gran contradicción: tenemos políticas de vivienda sin barrio y sin ciudad. La vivienda debe ser parte de un espacio construido, habitable, vivible, evitar una política de individualismo y diseñar el espacio en su conjunto tal como lo queremos: un espacio para convivir, y no solo viviendas.

Nuestra apuesta es la habilitación social como vía para lograr una comunidad sustentable. Esto es, el trabajo que se puede hacer con una comunidad, desde la misma comunidad, para que llegue a ser sustentable.

Una comunidad sustentable significa una comunidad integrada en las redes institucionales, de manera que pueda ir satisfaciendo sus necesidades.

Significa también una comunidad con una identidad clara y definida, que le permita autocomprenderse como un grupo con ciertas normas, cultura, historias y costumbres comunes. La identidad es un segundo componente clave en la sustentabilidad de una comunidad, porque significa la posibilidad de establecer redes efectivas en la misma comunidad, protectoras, fuertes, eficientes.

Una comunidad sustentable tiene que ser capaz de autogestión, es decir, de identificar sus necesidades, darse cuenta de cuáles pueden ser sus posibles soluciones, definir ciertos objetivos y avanzar a esas soluciones. Es todo un proceso conjunto que se da en la confección de un proyecto.

Los componentes estratégicos para alcanzar ciudades sustentables son:

1. La habitabilidad, plantea que las ciudades deben proveer una aceptable calidad de vida para todos sus habitantes a través de asegurar el acceso de los sectores más pobres a estándares básicos dignos y saludables.
2. La competitividad postula la necesidad de un sistema viable del crecimiento del empleo, los ingresos y la inversión.
3. Mejoras en la habitabilidad y la competitividad, a través de un buen gobierno y administración, lo que supone inclusión y representación de todos los sectores sociales.
4. La confiabilidad financiera de las ciudades a fin de generar un escenario seguro para inversores privados.

Por último, una comunidad sustentable es también una comunidad capaz de organizarse, pero una organización legitimada ante la comunidad, con dirigentes validados democráticamente, con reuniones periódicas, ciertas metas, ciertos fines, ciertas tareas que se vayan cumpliendo en el tiempo, y fiscalización de los dirigentes por la misma comunidad; para mantener la sustentabilidad, no solo por un tiempo, sino en el largo plazo, con una esencial integración de la ciudad y sus barrios.

Nuestro objetivo: Desarrollar no una habilitación social para la vivienda, sino justamente una vivienda con habilitación social.

Lo anterior a través de tres ejes generales: habilitación social, participación e integración.

La habilitación social funge como una poderosa herramienta, un instrumento que también sirve para potenciar a una determinada comunidad, cubriendo aspectos que van más allá de la vivienda, como educación, derechos y deberes, salud, aspectos jurídicos y económicos, integración a las redes sociales y comunitarias. Todo ello, en seguimiento al proceso de fortalecimiento de una comunidad en su desarrollo.

La integración, es el fundamento o foco hacia el cual se tienen que orientar las políticas de vivienda. Porque, finalmente, las acciones en torno a la vivienda no tendrán ningún sentido y serán solo una solución a corto plazo si no logramos una mayor integración de sus destinatarios como parte de un todo.

La vivienda debe ser sinónimo de familia, el barrio debe ser sinónimo de comunidad y la ciudad tiene que ser sinónimo de integración.

Hoy día no estamos logrando esa integración: los barrios periféricos siguen siendo más periféricos aún cada día; siguen siendo nichos de pobreza, más nichos de pobreza cada día; y los que no se encuentran en esas condiciones también se escapan a otras periferias, para alejarse del resto de la ciudad.

Podemos establecer hasta el momento que:

Las soluciones habitacionales no han respondido a las necesidades de las familias.

No se ha construido ciudad a partir de una política habitacional social.

La acción habitacional ha respondido a los grandes problemas de vivienda, pero sin otorgar calidad de vida a las familias más pobres y marginadas.

Uno de los desafíos resulta, incorporar la dimensión de barrio y de lo urbano en un enfoque más amplio dentro de la nueva política de la acción habitacional, fortaleciendo la vida de comunidad. Otro así, resulta el generar una política de asentamientos urbanos integrales que intervenga no solo en la vivienda, sino también en la implementación del resto de los servicios.

A la presentada idea “del derecho a la vivienda”, que busca superar el enfoque dominante de ésta como mercancía, se suma el concepto de “derecho a la ciudad” que plantea la inclusión de parámetros de calidad de vida más allá de la perspectiva tradicional -acotada básicamente a personas y vivienda- extendiéndolos a la ciudad y su entorno. Además, se considera indispensable, por un lado, la profundización de procesos de jerarquización y fortalecimiento de la acción pública a escala local, y por el otro, la creación de condiciones propensas a una mayor participación de los ciudadanos y de las organizaciones sociales en el diseño y ejecución de proyectos habitacionales.

La ciudad es el legado por excelencia de la civilización humana, es escena y escenario del desarrollo y evolución del hombre. La ciudad supone la reducción de espacio, la acumulación de personas, realidades y ficciones; la sumatoria de problemas y la necesidad de implementación de códigos y políticas que regulen el

tránsito y actuación de la vida que acaece en ellas. Empero, es en la ciudad y en la virtud de su proximidad, que se concentran las formas más efectivas de comunicación y evolución cultural. Es en la posibilidad de transmitir las ideas y construir relaciones en un espacio, que se hace posible el fortalecimiento y educación de la sociedad.

Son las acciones habitacionales y urbanas piezas claves en la configuración de la ciudad, que contribuyen al mejoramiento de los estándares de vida de millones de personas.

Capital Social Vecinal en Ciudad Juárez, Chihuahua al 2012

Orrantia Ojeda Marcela Carolina ⁶²

Resumen

La organización vecinal en Ciudad Juárez nace a raíz de la preocupación de la población juarense, como víctima o espectador, ante los múltiples ataques de la delincuencia organizada a los fraccionamientos. Esta organización, que además de un aumento en la convivencia vecinal, trajo consigo consecuencias inesperadas en favor del disfrute y mantenimiento de parques y jardines que con anterioridad presentaban condiciones de rezago físico. El presente trabajo estudia algunos casos donde han sido emprendidas acciones vecinales para la conservación de estos espacios urbanos y sus implicaciones favorables en la relación gobierno-sociedad.

Introducción

El capital social y el espacio público presentan una relación estrecha que ha sido estudiada desde diferentes perspectivas: los usos por género, edad, estrato socioeconómico; la contribución del espacio público hacia la construcción de confianza, identidad y otros atributos sociales (Fuentes, 2010; Segovia y Neira, 2005; Segovia y Jordán, 2005), sin embargo poco se escribe de la regeneración y conservación de esos espacios en manos de la sociedad que los utiliza, pues esta diligencia generalmente le compete a la administración municipal.

Parte del espacio público es el espacio verde, según Grau es bien sabido el impacto de estos espacios respecto al clima, la disponibilidad del agua, la vegetación existente, su distribución en el territorio, su área de influencia, (Ballester y Morata, 2001), por ello es importante retomar las acciones de los usuarios que sustenten el aumento de estos espacios y que esa inversión – generalmente publica- sea factible en el largo plazo.

El espacio público en Ciudad Juárez es percibido como peligroso y por lo tanto genera poco uso, además es de suma importancia considerar que la fragmentación social incide en la pérdida de cohesión social por la desaparición de la vida vecinal, de tal manera que es urgente la integración física y funcional de las centralidades y de la reorganización de la red visible de espacios públicos que permitan el uso y consolidación de los mismos, dentro de ello está la mejora de los parques de colonia como núcleos de vida comunitaria (Fuentes, 2011)

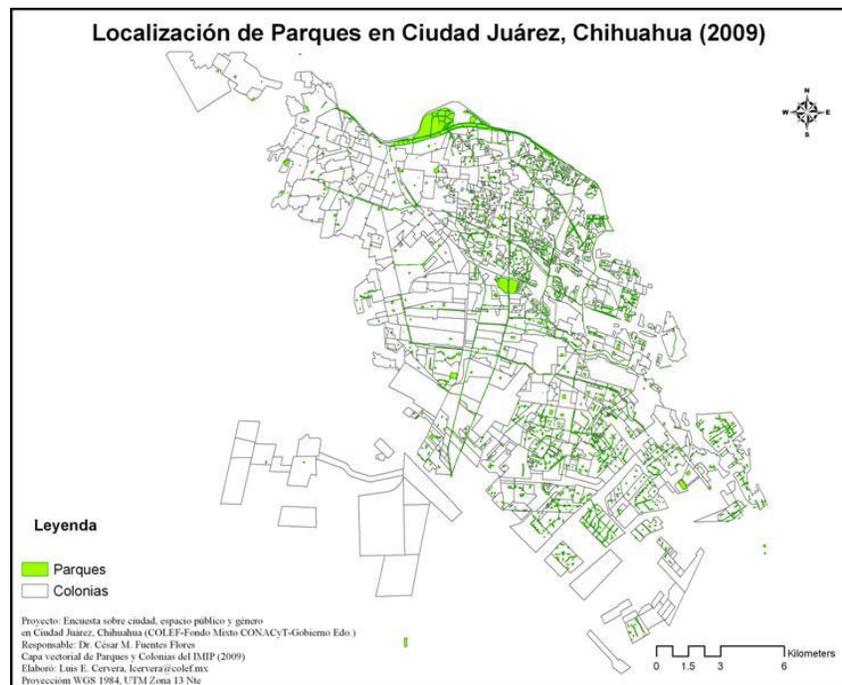
⁶² Universidad Autónoma de Ciudad Juárez.

Para entender la importancia de estudiar los parques dentro de las colonias o fraccionamientos de Ciudad Juárez, es importante describir el escenario general de esta localidad.

Ciudad Juárez presenta un rompimiento con aspectos relativos a la dotación y distribución de áreas verdes en el territorio en nuestra ciudad, pues existe una mayor cobertura en las zonas donde residen grupos con mayores recursos económicos, y sus habitantes los perciben sin utilidad pública; mientras que en la zona poniente de la ciudad, donde se aloja más del 43% de la población total, son casi inexistentes, y para los habitantes de esta zona son de suma importancia para el desarrollo de sus hijos (Romo, 2008). Ver ilustraciones 1 y 2

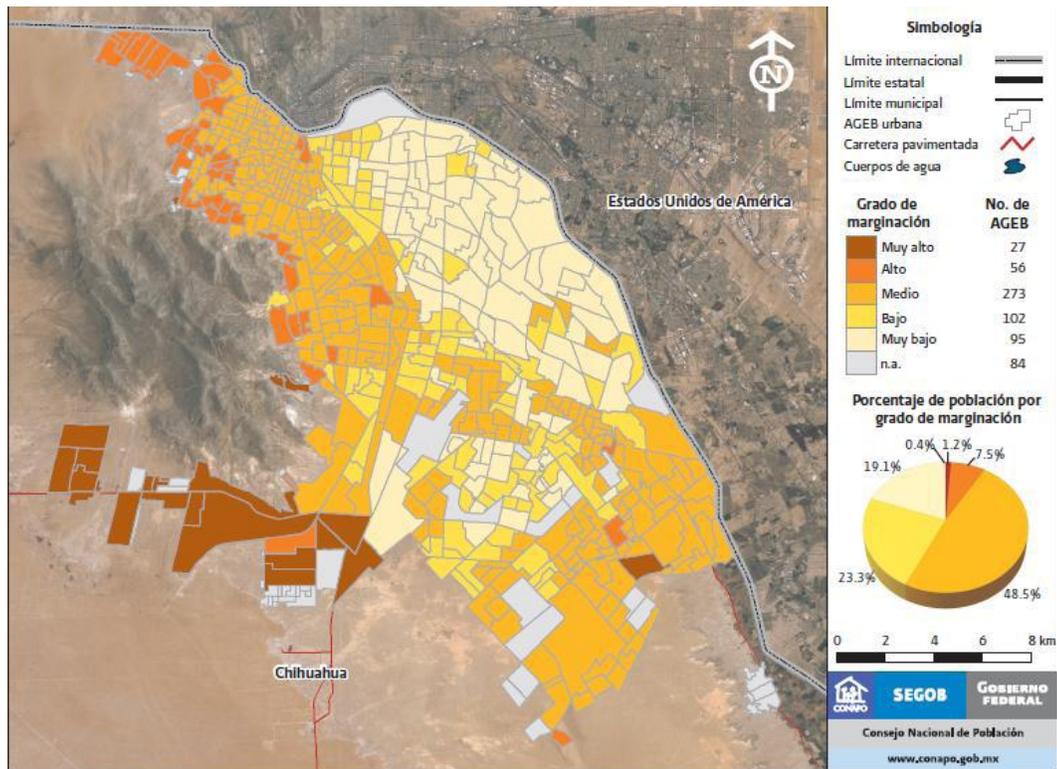
La carencia de estos espacios en la zona poniente radica principalmente en la falta de planeación de esa área, pues los asentamientos se establecieron de forma ilegal, con el paso del tiempo esta situación ha cambiado pero la dotación de espacios verdes, no. Así que en términos de Romo (2008) se desvanece la justicia social –relacionada con la equidad y la dignidad humana- de esta zona al no acceder a estos espacios.

Ilustración 1. Localización de parques en Ciudad Juárez, Chih.



Fuente: (Fuentes, 2011b)

Ilustración 2. Zona Metropolitana de Juárez: Grado de marginación por AGEB urbana, 2010



Fuente: (CONAPO, 2010)

Ahora, no solo es la escasez la que caracteriza el espacio verde en la ciudad, pues también son las condiciones físicas las que generan esa falta de uso y de justicia social que menciona Romo (2008).

Los casos de estudio pertenecen a la zona en donde estos espacios están presentando transformaciones a partir de la organización de los vecinos para el cierre de calles, pues el propósito de esta investigación es interpretar los arreglos entre los vecinos para llevar a cabo actividades en beneficio de una conservación de estos pequeños pulmones de la ciudad. Es aquí donde el capital social se materializa en beneficio de una comunidad.

El capital social desde la perspectiva de Elinor Ostrom, es el atributo de las personas y sus relaciones que permiten resolver problemas de acción colectiva. Este atributo se expresa en los arreglos de las instituciones que se forman entre las personas, como el comité de vecinos. Sin embargo no es necesaria una formalidad en el establecimiento de esta institución para que ella funcione adecuada y factiblemente.

Para lo anterior se hizo desde un acercamiento a tres casos de estudio, por medio de entrevistas y de observación, teniendo como parámetro teórico la aportación de

Elinor Ostrom referente a los arreglos institucionales de una comunidad autogestiva. Esta metodología se empleó para responder a lo siguiente:

El supuesto de investigación: Las labores de regeneración y conservación de los parques de colonia en Ciudad Juárez pueden estar a cargo de sus vecinos y ampliar la cobertura de los servicios del departamento de parques y jardines de la administración municipal. Empleando el capital social existente en las relaciones vecinales puede generar que esas actividades a cargo de la administración municipal se sostengan a través del tiempo porque las inversiones en el mobiliario y arbolado en estos espacios serán vigilados por ellos mediante el sistema de organización vecinal que ya presentan.

Pregunta central: ¿En qué grado el capital social entre vecinos contribuye a la regeneración y conservación de los parques vecinales en Ciudad Juárez?

Objetivo general: Interpretar en qué medida el uso de capital social regenera y conserva los parques vecinales en Ciudad Juárez

Los espacios verdes tienen gran relevancia debido a los beneficios sobre la población y el ambiente, así que generalmente el trabajo de conservación por parte de la administración municipal se dirige hacia los parques de mayor extensión territorial, esto es lógico pues el impacto es mayor debido a su radio de influencia. Por ello se preguntarse por la conservación de los espacios verdes más pequeños, nos trae alusión a la responsabilidad de los usuarios directos, de ello Romo (2008) sostiene, en base a los resultados de una encuesta, que regularmente los usuarios eluden su responsabilidad y se la adjudican al gobierno.

Así que la investigación se dirigió a conocer los arreglos institucionales⁶³ de colonias o fraccionamientos que actualmente estén organizados para esta labor. Para la presente ponencia, se tomaron tres fraccionamientos que para resolver una “emergencia de seguridad”, gestionaron el permiso de cierre de calles por medio de rejas y con ello han implementado mejoras en su espacio público inmediato.

I. Espacios verdes y su relevancia

Los espacios verdes (parques, jardines, andadores y plazas) toman importancia a partir de la revolución industrial debido a sus externalidades negativas en lo social y en lo ambiental. A partir de la publicación de la Carta de Atenas en 1843, misma que les otorga el papel decisivo en el contexto urbano, reciben el carácter de elementos integrantes del equipamiento urbano y actualmente son indispensables por sus funciones y efectos benéficos y variados (Ballester y Morata, 2001) pues

⁶³ Concepto referido por Elinor Ostrom como aquellas reglas que usa una comunidad, sean estas reconocidas legalmente o no, siempre y cuando se encuentren en práctica.

se facilita la convivencia social, el contacto con la naturaleza, la realización de actividades deportivas y lúdicas y el fomento de capital social.

Actualmente y como ha sido manifestado por diversos académicos (Romo, 2008; Flores y González, 2010), alrededor del mundo las áreas verdes evidencian problemas comunes (déficit de superficie, inseguridad y exclusión social) dejando a las ciudades que las poseen, en dificultades. Esta situación de las áreas verdes en el medio urbano ha despertado el interés en el contexto de la planificación urbana y para facilitar esta cuestión estos espacios presentan una clasificación dentro del sistema de áreas verdes: respecto a su tamaño y equipamiento que contienen, resultando de ello, diferentes percepciones, goces y costos del mantenimiento (Ballester y Morata, 2001).

Al hablar ahora a nivel local, cabe describir que la estructura espacial de Ciudad Juárez ha cambiado por el rápido crecimiento de la mancha urbana, generando así un desplazamiento de la población y una descentralización del comercio y servicios hacia su extremo sur (Fuentes, 2009), y a pesar de ello, solo se cuenta con cuatro parques urbanos: Parque el Chamizal, Parque Borunda, Parque Central Oriente y Parque Central Poniente, mismos que presentan un acceso difícil, debido al costo y tiempo de transportación de ciudadanos que residen lejos de las zonas donde estos se encuentran.

En este crecimiento se presenta una segregación muy marcada de la población de tipo centro-periferia: donde la población con mayores recursos está localizada en el norte-centro de la ciudad, mientras que los de bajos recursos lo están en el perímetro de esta, particularmente en el área poniente (norte y sur) (García, 2011). Cuestión que se representa en la ilustración 2 antes enunciada.

II. La valoración y necesidad de las áreas verdes en Ciudad Juárez

Romo (2008) investiga y sostiene que “el 32.3% del total de áreas verdes son menores a 1,000 metros cuadrados, o sea espacios muy pequeños, mismas que representan el 3.49% de la superficie total de áreas verdes en la ciudad. La siguiente escala pertenece a los espacios de entre 1,001 y 2,500 metros cuadrados que representan el 13.17%, cuestión que genera tropiezos en su mantenimiento y atención ya que en su mayoría son superficies muy pequeñas, distribuidas principalmente en la parte oriente de la ciudad y el personal destinado a su mantenimiento y cuidado por parte de gobierno municipal es muy poco, de tal manera que la atención no es homogénea”.

Además identifica que hay espacios denominados como áreas verdes que son prácticamente baldíos, o espacios áridos con algunos juegos infantiles y bancas, en contraste con aquellas áreas verdes en buenas condiciones (ver imágenes 1-

3). Este concepto de “buenas condiciones” apunta hacia la cantidad y calidad del mobiliario y arbolado que estos espacios verdes contengan.



Imagen 1. “área verde en buenas condiciones”. Fuente: tomada de Romo, M. (2008:17).



Imagen 2. “área verde en condiciones regulares”. Fuente: tomada de Romo, M. (2008:16).



Imagen 3. “área verde en malas condiciones”. Fuente: tomada de Romo, M. (2008:16).

Para conocer la opinión sobre las áreas verdes y las necesidades sobre estas, aplico una encuesta a los jefes de hogar, diferenciando las respuestas según nivel de rezago social. El sector de menor rezago opina que las áreas verdes tienen buena calidad, opinión contraria a la población con mayor rezago. Respecto a las necesidades, se presenta la siguiente tabla

necesidades	% que lo requiere	% por nivel de rezago		
		bajo	medio	alto
arboles	55.9	58.5	54.5	54.5
juegos infantiles	46.7	45.2	40.9	52.8
bancas	18.9	39.6	19.0	43.4
canchas deportivas	23.6	26.4	23.8	50.9
cerrado por la noche	20.9	28.3	11.9	41.5
malla ciclónica	31.8	18.9	13.6	40.7

Tabla 1. “Necesidades de equipamiento de parques en la colonia según jefes de hogar en Ciudad Juárez, Chihuahua”. Fuente: tomada de Romo, M. (2008:16).

La tabla nos muestra que las necesidades de los jefes de hogar de alto nivel de rezago se refieren mayormente a satisfacer a los niños y la seguridad, mientras que el nivel bajo requiere equipamiento para el ocio personal, esto tal vez se explique debido a que las personas con menor nivel de rezago, también es gente

que vive al nororiente de la ciudad, concordando con el perfil social de adultos mayores en la zona. Además la mayoría de los encuestados manifiesta una buena disposición a pagar por el servicio de parques (Romo, 2008)

Es aquí en donde se alinean varias observaciones: 1) por una parte está la fuerte necesidad de los usuarios y posibles usuarios de tener áreas verdes cerca de las viviendas para el goce y disfrute (Romo, 2008); 2) existe reflexión teórica y empírica sobre la importancia de parques y jardines en la ciudad; 3) existe una omisión generalizada de la responsabilidad de los usuarios de mantener y apoyar las labores de la administración municipal en pro de la conservación de estos espacios (Romo, 2008; IMIP, 2010)

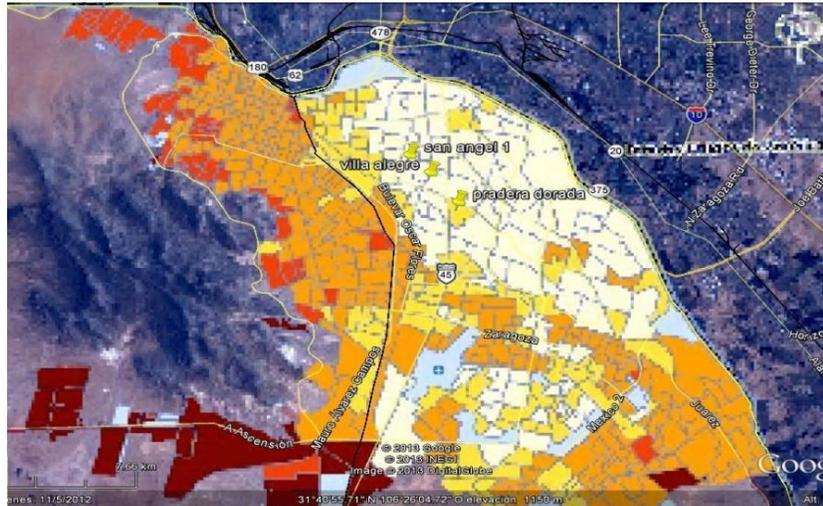
En este sentido es donde falta la incorporación de estudios en torno a la gestión y hacer uso del recurso humano para la conservación del espacio público (calles, plazas y parques), así como de otros recursos (físicos, económicos) y procedimientos de otro tipo para formar instituciones y organizaciones apropiadas, además de un diseño propio del nuevo urbanismo para fomentar el uso intensivo de los mismos y así mejorar las condiciones para reforzar otros temas de interés social, como la salud pública y garantizar la sostenibilidad de las inversiones públicas o privadas.

Es así que parte de la investigación se tornó en base a grupos de vecinos que gestionaron para sus fraccionamientos el “cierre de calles” que debido a la situación de violencia encontraron en ello una percepción de tranquilidad en su entorno inmediato, trayendo consigo dos beneficios: mejoro la convivencia vecinal y mejoraron las condiciones de los parques que quedaron dentro de ese cierre de calles.

Por ello se incorporan las ideas aportadas por Elinor Ostrom, quien hizo un análisis sobre la autogestión de sistemas de riego alrededor del mundo, tomando buenas y malas prácticas de este tipo de instituciones, con la finalidad de entenderlas y así proponer en base a ellas una teoría del gobierno de los comunes, término que acuñe a todo aquel recurso en manos de un colectivo. Para esto, es importante el diseño y establecimiento de instituciones formales o informales que bajo su tutela estén incorporada la gestión y mantenimiento de “el común”, lo cual en nuestro caso es el parque de colonia.

En términos de Ostrom, se puede sostener que la creación de instituciones es un proceso progresivo que debe implicar directamente a los usuarios y a los suministradores (en este caso al ayuntamiento) a través de todo el proceso de diseño. El término "diseño" hace énfasis en el aspecto artesanal que implica la formación cuidadosa de instituciones que conjuguen las especiales combinaciones de variables presentes en cualquier sistema y que también se puedan adaptar a los cambios de estas variables a través del tiempo. Dar participación directa en este proceso a los usuarios y proveedores contribuye a mantener las instituciones adecuadas al ambiente físico, económico y cultural particular de cada colonia (Ostrom, 1992).

En la investigación se rescata el hecho que las necesidades del mantenimiento general y vigilancia de los parques colindantes con su vivienda está siendo solventadas de una forma autogestiva. El siguiente mapa presenta la localización de tres casos de estudio que se organizaron para gestionar ante el gobierno municipal el cierre de calles y con ello han mejorado las condiciones del parque que quedo dentro de este cierre, además de la mejoría en las relaciones vecinales.



Fuente: elaboración propia con referencia espacial de Google Earth 2013 y el Índice de Marginación 2010

Los casos son: Fraccionamiento Pradera Dorada, Fraccionamiento Villa alegre y Fraccionamiento San Angel 1. Los tres casos presentan un índice de marginación bajo y muy bajo de la clasificación que otorga la CONAPO 2010, esto con el fin homogenizar la variable control de este y otros casos de estudio de la investigación (mismos que no se incluyen en esta ponencia)

En busca de responder las preguntas de investigación, se tuvo acercamiento a estos fraccionamientos, se incorporó en sus juntas, entrevistas a los miembros del comité vecinal que crearon, y diario de campo con el fin de analizar los arreglos institucionales que practican y la forma en que resuelven los conflictos que se pueden generar de la administración de su espacio.

De los casos antes mencionados ha resultado que confirman un trabajo en equipo que ellos mismos no imaginaban tener, la antigüedad de los fraccionamientos data de más de 15 años y hasta hace un par de años que “tuvieron que organizarse” está resultando en algo benéfico para las familias. Existen situaciones a las que se están enfrentando, tal como:

- El cobro comercial (precio que dispara el costo mensual del cierre) de la energía eléctrica de la caseta que se les solicito como requisito para ese permiso, para ello se están involucrando con la “red de vecinos de Juárez⁶⁴” con la finalidad de presentar sus inconformidades de manera conjunta a nivel ciudad;
- La venta o renta de las casas que se encuentran dentro de estos fraccionamientos presentan una idea de plusvalor, tal como si fuera una casa de fraccionamiento cerrado de origen;
- El año pasado iniciaron con la cancelación de permisos del cierre de calles, con ello, los vecinos temen perder lo que han ganado en resolución de conflictos entre vecinos y el ambiente para sus hijos o nietos

Es importante ahora considerar que la institucionalización forzada por parte de la autoridad municipal no es un proceso sostenible, pues solo cumplen con el requisito, sin embargo en el interior de su organización llevan una mecánica diferente, es así que el trabajo voluntario de los vecinos hace que el sistema y la gestión con la autoridad rinda frutos.

Conclusiones

Con base en los objetivos planteados, la metodología seguida y los resultados obtenidos, se obtienen las siguientes conclusiones: el cierre de calles esta coadyuvando a la recuperación de espacios verdes que presentaban malas condiciones o eran un punto de acontecimientos delictivos. Estos espacios recreativos que generan un espacio para el esparcimiento saludable y la convivencia familiar y vecinal, retoman fuerza dentro de este proceso de auto gestión vecinal.

Además es importante resaltar que el análisis que hizo Elinor Ostrom sobre instituciones autogestivas tiene aplicación en el contexto local. Los agentes externos como la administración municipal pueden tener éxito en implementar una intervención comunitaria siempre y cuando respeten los arreglos institucionales que la comunidad practique para poder mejorar las expectativas de una intervención sostenible en el tiempo.

Es así que el concepto de capital social entendido como el atributo de las personas y sus relaciones para resolver conflictos de acción colectiva, se está fortaleciendo en al menos estos casos de estudio.

⁶⁴ Programa administrado por el Plan Estratégico de Juárez AC

Se retoma de Ostrom, el considerar que *“...si se permite a los participantes crear sus propias reglas y se les estimula a aprender de la forma en que otros han superado los problemas del diseño institucional, se puede esperar que motivados encuentren soluciones a sus propios problemas y se puede aumentar la proporción de buenas prácticas si los gobiernos invierten en instalaciones institucionales que amplíen las capacidades de los que intervienen para aprender nuevas formas de gobernar y administrar sus sistemas, crear reglas y castigar el comportamiento contrario. Para elevar la eficiencia en un sistema autoorganizado es necesario que el agente externo tenga conocimiento de las instituciones ya existentes antes de una asistencia técnica o de la intervención de mejora física”* (Ostrom, 1992), cuestión que está sucediendo en al menos estos tres casos. Por ello se sostiene que de esta situación de trance han emergido parámetros que apuntan hacia el fortalecimiento del capital social vecinal en Ciudad Juárez.

Referencias

- Romo, Ma. De Lourdes. Áreas verdes y justicia social en Ciudad Juárez, Chih. En: Crisol. Fusión de ideas, Vol.3 Num.1 Universidad Autónoma de Ciudad Juárez. México. 2008
- Ostrom, E. (1992). Diseño de instituciones para sistemas de riego autogestionarios. Trad. Adriano Miguel Tejeda. Estados Unidos: Institute for contemporary studies
- Instituto Municipal de Investigación y Planeación de Ciudad Juárez. Plan de Desarrollo Urbano 2010
- García, Jaime. “Análisis exploratorio de datos espaciales de la segregación urbana en Ciudad Juárez”, Universidad Autónoma de Ciudad Juárez, México, 2011.
- Fuentes, Cesar. “La estructura espacial urbana y accesibilidad diferenciada a centros de empleo en Ciudad Juárez, Chihuahua”. Región y sociedad, México, v. 21, n. 44, abr. 2009.
- -----, et. al. (2011a). Espacio Público y Género en Ciudad Juárez, Chihuahua: accesibilidad, sociabilidad, participación y seguridad. El Colegio de la Frontera Norte. México: Offset Rebosan S.A de C.V.
- -----, et. al. (2011b). Planificación Urbana y equidad de género en Ciudad Juárez, [Informe Técnico]
- Segovia, O., Neira, H. Espacios públicos urbanos: Una contribución a la identidad y confianza social y privada. Revista INVI, Norteamérica, 20, Sep. 2005.
- Flores, R.; González, M. (2010). Planificación de sistemas de áreas verdes y parques públicos. En Revista Mexicana de Ciencia Forestal Vol. 1. Núm. 1. México: INIPAF
- Instituto Municipal de Investigación y Planeación de Ciudad Juárez. Plan de Desarrollo Urbano 2010

Condiciones Habitacionales y Pobreza en Yucatán. Un Acercamiento Etnográfico en Contextos Urbanos.

Susana Pérez Medina; Lane F. Fargher,⁶⁵ Jorge Alvarado, Rosa González Navarrete, Norma Elena Pérez Herrera,⁶⁶ Rosa Moo Puc,⁶⁷ Leticia Yáñez Estrada,⁶⁸ y Flor Arcega Cabrera⁶⁹

Introducción

La vivienda es uno de los elementos más importantes para el desarrollo individual y social de los individuos. El bienestar de una comunidad depende de la disponibilidad y calidad de los entornos habitacionales. Una gran parte de la población mundial y nacional vive en precarias condiciones habitacionales lo cual tiene profundos efectos negativos en la salud física y mental de los individuos y en su desarrollo.

El estudio de las condiciones habitacionales de casos particulares, son esenciales para comprender la problemática en sus variadas dimensiones y con ello un paso en las soluciones. El presente trabajo es un análisis comparativo de la vivienda de 5 localidades de Yucatán a fin de distinguir las condiciones de producción y de habitabilidad.

Este artículo es uno de los resultados de un proyecto más amplio titulado

“Monitoreo de metales y daño en la salud infantil de Yucatán”, en el que se seleccionaron niños de escuelas públicas, que salvo algunas excepciones pertenecen a familias pobres. El estudio se llevó a cabo en Campestre Flamboyanes, Chelem y Chicxulub del municipio de Progreso; Mérida y Ticul, capitales de municipios homólogos. Cada una de estas localidades tiene particularidades en cuanto a composición demográfica, historia y actividades económicas que se reflejan en las condiciones habitacionales.

Entre los resultados más significativos encontramos que las casas de Mérida tienen mejores condiciones pero también adolecen de hacinamiento. El déficit de espacios está en todas las localidades. En Chelem y Progreso, la cuestión de

⁶⁵ Instituto Politécnico Nacional – Unidad Mérida

⁶⁶ Universidad Autónoma de Yucatán

⁶⁷ Instituto Mexicano del Seguro Social

⁶⁸ Universidad Autónoma de San Luis Potosí

⁶⁹ Universidad Nacional Autónoma de México

espacios y materiales es menos precaria, pero tienen el inconveniente de ser muy sucias. Las que tienen las peores condiciones en cuanto a número de habitaciones, materiales perecederos y poco confortables y servicios, son las de Ticul. En esta localidad en las viviendas funcionan talleres de zapatos, producción de traspatio y otros negocios que complementan la economía familiar.

Asimismo, los datos indican que hay una relación entre la pobreza y la condición de la vivienda en términos de limpieza, estado general de la construcción y factor de riesgo por la exposición a sustancias nocivas como metales peligrosos (v.g. cadmio, plomo, arsénico, mercurio, cobre y níquel). Encontramos una tendencia que muestra que a mayor pobreza más suciedad, peor estado general de la construcción y mayor riesgo.

Rezago habitacional y pobreza

Entre los indicadores para evaluar el desarrollo social de un territorio, la vivienda es una constante (CONAPO, 2012) Tanto el déficit del parque habitacional como las deficiencias que afectan las moradas hacen referencia a un rezago social.

La habitabilidad es fundamental para el bienestar físico y mental de los individuos y para elevar la calidad de vida (Organización Mundial de la Salud, 2002). Las malas condiciones de vivienda se relaciona con enfermedades físicas y mentales (Friedman, 2010, Waters 2001). El hacinamiento está asociado a dolencias infecciosas y pobre salud mental. La humedad y la falta de ventilación, provocan enfermedades respiratorias e infecciosas.

Sumado a lo anterior, las construcciones pobres aumentan los riesgos de accidentes y la proliferación de alimañas que transmiten alergias y otras enfermedades (Waters 2001). Asimismo, los ambientes de pobreza en las viviendas se vinculan a bajos rendimientos educativos y a criminalidad (Friedman 2010).

La noción de vivienda adecuada que retomamos se encuentra en el reglamento de construcciones del D.F. y de algunos otros estados de la república. En este documento se establece como vivienda en buenas condiciones la que cumple los requisitos constructivos que garanticen a) la seguridad estructural de la vivienda, el alejamiento de fauna nociva, la ventilación e iluminación y la protección de la lluvia y humedades; b) las dimensiones mínimas para acomodar algunos muebles de uso contemporáneo (camas, mesas, estufas, etcétera), y c) las instalaciones necesarias para una tecnología doméstica inventada en el siglo XIX: el suministro de agua potable entubada, el drenaje sanitario a base de agua corriente y el suministro de energía eléctrica. (tomado de Connolly, 2006; 86) A lo cual Connolly (2006:89) le suma un inciso más: d) proporcionar un ambiente adecuado a las condiciones climáticas y culturales vigentes.

El consumo nos remite al tema de pobreza. El problema de la vivienda es equiparable al del consumo de bienes y servicios en general. Hay amplios sectores marginados del consumo, es decir que no pueden adquirir una amplia gama de productos consumidos cotidianamente por otras personas de la misma

comunidad. El capitalismo global y sus organizaciones políticas, económicas, sociales, espaciales y culturales aseguran irregulares oportunidades para diferentes grupos sociales y claramente el consumo es el elemento clave en la estructuración de la desigualdad en la vida cotidiana (Jayne, 2006).

Los pobres son aquella población privada de satisfactores materiales (Arteaga, 2003). Las causas de las carencias en las que vive actualmente una gran cantidad de población, apuntan a las condiciones de inserción laboral: inestabilidad, reducción de horas de trabajo, informalidad y bajos salarios (Ziccardi, 2008; Wacquant, 2006; Chossudovsky, 2002).

La población con bajos niveles de ingreso destina la mayor parte de sus salarios a su alimentación y transporte (para trabajar o estudiar). Fuera de un techo que de cobijo, los gastos en la vivienda para los sectores de bajos ingresos es lo menos apremiante.

La población pobre no tiene acceso a créditos para vivienda, construye con sus propios medios. La autoconstrucción les toma varias décadas para llegar a tener más de dos habitaciones (Ortiz, 2007), en tanto se termina viven en condiciones de hacinamiento, con materiales de lámina o de desecho, sin luz, sin agua ni drenaje. Esta modalidad de auto-producción se lleva a cabo en pequeñas comunidades, en ciudades medias y en grandes aglomeraciones (Bazant, 2003 y Ortiz, 2007).

Vivienda en México y en Yucatán

Ante el déficit de vivienda que había en México producto del acelerado crecimiento poblacional, de la segunda mitad del siglo pasado, se inició en 1970 una política de incremento del parque habitacional. Si bien hay algunos antecedentes aislados, en las entidades de la República anteriores, fue hasta ese entonces cuando la construcción de fraccionamientos se generalizaron. Se crearon fondos nacionales a través del Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) y el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) en los gobiernos de Luis Echeverría (1970- 1976) y López Portillo (1976-1982).

En los años ochenta se impulsó la vivienda en serie construida por los sectores público y privado, en las modalidades de vivienda de interés social y de vivienda media, tanto a través de los institutos de vivienda como del otorgamiento de créditos de interés social. Posteriormente, en 1991, como resultado de la modificación de la ley de los organismos oficiales de vivienda, INFONAVIT y FOVISSSTE (Fondo de Vivienda del ISSSTE), éstos ya no tienen que subcontratar, sino la construcción y dotación de viviendas pueden ser otorgadas a los promotores privados, los cuales se regirán por la fuerza del mercado, contando con gran apoyo crediticio (Echeverría, 1995).

Los beneficiarios de esta política de vivienda y de los créditos hipotecarios de

instituciones financieras fueron y aún son las familias de ingresos medios, empleados permanentes y en la economía formal, que reciben más de 3 salarios mínimos (Bolio, 2007). Este sector de ingresos adquiere su vivienda para vivir pero también, cuando tienen ahorros, compran casas a manera de inversión a largo plazo. Existe una sobreoferta para este sector.⁷⁰ Una gran parte de la población que tiene déficit no sólo de una casa completa, sino que tiene casas que requieren de mejoras para hacerlas habitables queda excluida de apoyos. Con ingresos menores a dos salarios mínimos, la mayor parte de la población (Bolio, 2007), no tiene acceso a créditos de las instituciones públicas ni bancarios. Los derechohabientes del IMSS que tienen derecho a INFONAVIT se concentran en Mérida (54.4% del total de la población) y en la zona metropolitana, Progreso tiene 33.3 % de su población asegurada, en cambio Ticul únicamente 13.7%. Los derechohabientes del ISSSTE que pueden acceder a créditos de vivienda son, con mucho, menos que los del IMSS. En Mérida 6.6%, en Progreso 4.9% y en Ticul 10.4 son derechohabientes del ISSSTE.

De acuerdo a INEGI, en Yucatán de 1970 a 2010 se erigieron un total de 504,718 viviendas. De 1973 a 2010, en la entidad, se otorgaron 173,073 financiamientos para vivienda completa nueva⁷¹, 29,002 acciones de autoconstrucción, pie de casa y lotes con servicios, 15,645 para vivienda inicial con disponibilidad de terreno y 134,627 acciones para ampliación y rehabilitación (CONAVI, 2012). Suman un total de 217,720 créditos para vivienda nueva (excluyendo las remodelaciones), que representan 43% del parque habitacional construido en las 3 décadas. Las acciones de autoconstrucción, pie de casa y lotes con servicios, para la población de escasos recursos. Los demás financiamientos pudieron haber sido para población de ingresos altos, medios o bajos. De acuerdo a la información anterior 57% de las unidades habitacionales no contaron con ningún tipo de crédito, lo que representa 287,689 viviendas en Yucatán. Calculamos que 50% de las viviendas, por lo menos, fueron construidas por familias pobres sin apoyo gubernamental.

En las pequeñas comunidades la participación pública en el parque habitacional se debe a particulares programas de apoyo. Uno de ellos fue con recursos del Fondo de Desastres Naturales (FONDEN), cuando Yucatán fue declarado zona de desastre por la destrucción de viviendas, infraestructura productiva, animales y cosechas a causa del paso del huracán Isidoro en septiembre de 2002, el gobierno federal otorgó 1,500 millones de pesos y el estatal 531 millones

⁷⁰ Un dato importante que nos ilustra el hecho de que hay una sobreoferta de vivienda para los sectores de ingresos medios y que estos adquieren su vivienda para invertir y no para vivirlas es el número de casas habitación desocupadas. El 20% de las viviendas particulares en la Entidad están desocupadas, de las cuales 44% se localizan en Mérida, le sigue Progreso con 8% de sus viviendas particulares desocupadas (INEGI, 2010)

⁷¹ Se incluyen viviendas completas nuevas y cofinanciamientos para vivienda nueva. Se excluye financiamiento para compra de vivienda usada.

(Presidencia de la República, 2004), con lo cual se construyeron 83,500 viviendas en Yucatán dispersas en 85 municipios (Fariás, 2005). Viviendas que constan únicamente de un cuarto de 4 por 5 metros (20 metros cuadrados) y un baño. Asimismo desde que iniciaron los programas sociales de combate a la pobreza en 1988, se hacen pisos de cemento y baños en zonas pobres y marginadas. Pero su impacto en las viviendas de los pobres no se ha señalado.

Contextos económicos y sociales en Mérida, Progreso y Ticul

Mérida, capital del estado de Yucatán, se ha convertido en una zona metropolitana que se ha conurbado con localidades del propio municipio y de municipios vecinos.⁷² En el año 2010 la metrópoli tenía una población de 911,164, que representó 46.6% del total de la entidad. En Mérida, las escuelas que formaron parte del estudio se ubican en el norte, este y suroeste de la mancha urbana. La capital de Yucatán se caracteriza por una profunda segregación en términos de distribución de los diferentes grupos socioeconómicos y de distribución y cualidades de la infraestructura y servicios urbanos, cualidades acordes a los ingresos de los residentes de cada zona (Pérez, 2010). El norte de la ciudad donde se emplaza una de las escuelas es donde se concentra la población de altos ingresos, pero también reside, población de bajos. El este y suroeste son zonas habitadas por población de bajos ingresos.

Progreso, es el quinto municipio más poblado de Yucatán y su cabecera homónima es el puerto principal de importaciones y exportaciones de la Península. La vivienda en la cabecera del municipio, desde hace aproximadamente 3 décadas, empezó a representar un serio problema ambiental y ecológico. La ciudad de Progreso está limitada al norte por la línea de costa y al sur por la Ciénega, el acelerado crecimiento de la población y la demanda de terrenos y la escasez de suelo urbanizable condujeron a las familias a ocupar la Ciénega, relleno con basura para poder establecer su vivienda. Campestre Flamboyanes surgió como parte de un frustrado proyecto turístico de inversión privada, en los hechos fue la válvula de escape a la demanda de vivienda de Progreso. Se ubica a 6 kilómetros tierra adentro de la costa y la capital municipal, es una población de 4,027 habitantes. La segunda localidad costera es Chelem con 3,509 habitantes, ubicada en el costado izquierdo de Progreso.

En el año 2009 empezó a estar unida con la capital municipal mediante la construcción del Puente Yukalpetén, antes había una distancia de poco más de 12 kilómetros entre estas dos poblaciones. Por último Chicxulub, población de 6,010 habitantes, es una continuación de la capital municipal por el costado derecho. Chelem y Chicxulub son zonas de veraneo para la población residente en Mérida.

Tanto Mérida como Progreso fueron municipios con acelerado incremento poblacional, producto de migraciones de campesinos yucatecos y también de

⁷² Las localidades conurbadas físicamente con Mérida son: Candel, Cholul, Dzityá, Kanasín, Santa María Chí, Sitpach, Temozón Norte y Umán.

otras entidades federativas. El crecimiento de Mérida entre 1970 y 2010 fue 3.1%. Progreso creció a un ritmo de 2.9% entre 1970 y 1990, debido al impulso que el gobierno estatal dio a la actividad pesquera con el programa “marcha al mar” implementado en 1978 para desarrollar la pesca artesanal (Quezada, 1995). Dicho programa atrajo a campesinos del interior de Yucatán y de otros estados de la república. Hoy en día la actividad ha decaído y la tasa de crecimiento en las últimas dos décadas también se redujo a 1.8% anual.

La tercera localidad es Ticul, cabecera del municipio homónimo se ubica en el sur de Yucatán a 85 kilómetros de la capital y tiene una población de 32,796 habitantes. Es un centro prestador de servicios a las pequeñas comunidades ubicadas en torno a él. No obstante lo anterior tiene cualidades propias de una comunidad campesina. El crecimiento demográfico de Ticul entre 1970 y 1990, fue relativamente alto 2.4%, pero por debajo del estatal (3.0%). En el proceso migratorio las ciudades grandes son centros de atracción, pero también las ciudades intermedias (Partida 2001). En el sistema de ciudades yucateco, éstas ciudades pequeñas resultaron ser atrayentes de la población campesina. En las dos últimas décadas el crecimiento fue de 1.8 %, exactamente igual que el estatal y el de Progreso.

El desarrollo económico de Yucatán ha sido relativamente bueno. En el contexto internacional, México es la economía decimocuarta del mundo (Banco Mundial, 2012). En el país, nuestra entidad ocupa el lugar 23 en el acumulado de 2000-2012 de la inversión extranjera directa (Secretaría de Economía, 2012). La participación de Yucatán en el PIB nacional en 2010 fue poco menor que el de la población (1.47% y 1.74%, respectivamente). El total de ingresos en los hogares ocupa el lugar 12 del país (ENIGH, 2010), en tanto que en población el lugar 21.

Pero, los beneficios de la economía se han concentrado en la capital de la Entidad. Del total de la producción bruta 75.65% se concentra en la capital del estado y 61.25 % del personal ocupado. Progreso participa con 1.92% del valor de la producción y 3.43% del empleo. Ticul es menos afortunado, el municipio obtiene 0.58% de la producción bruta total de Yucatán y participa con 1.79% de los empleos. Cabe mencionar que la población del municipio de Mérida es 42.5% del total de Yucatán, de Progreso 2.8% y de Ticul 1.9%. Los habitantes de Mérida son proporcionalmente menos que la producción y que el número de empleos, en tanto en Progreso y Ticul el porcentaje de habitantes es mayor que su producción y empleo.

Al igual que en todo México, el problema de Yucatán, es la desigualdad. Entre los países de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OECD por sus siglas en inglés) (2011), el promedio de los ingresos del decil⁷³ más rico, en 2010 fue 9 veces el ingreso del decil más pobre. Sin embargo en unos países

⁷³ Una de los diez grupos en los que se dividen los hogares de acuerdo a los ingresos.

como Japón e Italia es de 10 veces a uno, en Israel, Turquía y Estados Unidos es de 14 a uno, en México y Chile es de 27 veces a uno. Tendencia que lejos de reducir se ha incrementado. De mediados de los ochentas a los últimos años de la década del 2000, los ingresos en los hogares subieron mucho más rápido entre la población del decil de más altos ingresos que en la de los más bajos. En México el decil de arriba incrementó sus ingresos 1.7%, en tanto que el de abajo 0.8% (OECD, 2011). En Yucatán, el decil más pobre recibió 1.85% del total de los ingresos, en tanto que el más rico recibió 34.69% (ENIGH, 2010).

La situación de pobreza, de acuerdo a varios criterios que maneja CONEVAL (2010), aqueja a un alto porcentaje de la población de Mérida (29.4%), a la mitad de Progreso, a la mayoría (61.8%) de Ticul, (tabla 1). En los ingresos, el porcentaje de población por debajo de la línea de bienestar en Mérida es 38.7%, en Progreso 56.6% y en Ticul 65.1%. A diferencia de los ingresos, la pobreza por alimentación es más alta en Mérida (18.0%) que en los otros municipio (14.9 y 17.7 en Progreso y Ticul, respectivamente). El resultado de la pobreza total está fuertemente influido por la calidad y espacios en la vivienda y el acceso a servicios básicos. En tanto que las viviendas en Mérida se ven favorecidas por ambos aspectos en Progreso el acceso a servicios básicos tiene poco déficit pero en cambio la calidad y espacios de la vivienda tienen un alto porcentaje de deficientes. Ticul se adolece de los dos aspectos de calidad y espacios en la vivienda pero principalmente de acceso a servicios básicos en la vivienda.

La muestra y métodos de campo

Como parte del proyecto de “Monitoreo de metales y daño en la salud infantil de Yucatán” el método para seleccionar a los niños de la muestra tuvo pequeñas variaciones entre las dos zonas metropolitanas y la cabecera municipal de Ticul, para ajustarse a las particularidades geográficas y demográficas. En Mérida se estratificó el área geográfica del núcleo central de acuerdo a la división en tres zonas que establece la Secretaría de Educación Pública (SEP). La zona metropolitana de Progreso se estratificó con base en las localidades principales: el núcleo central (Campestre Flamboyanes), Chicxulub y Chelem. Ticul, por su reducida extensión geográfica se tomó la cabecera y las escuelas emplazadas en ella. En cada una de las zonas mencionadas se seleccionó una escuela de manera aleatoria de la lista de escuelas primarias públicas matutinas proporcionada por la SEP. Una vez elegidas las escuelas se seleccionaron un mínimo de 10 niños o niñas de 8 y 9 años en cada una de ellas para el estudio. De aquí salieron las familias y viviendas analizadas en este capítulo.

Con este método la muestra es representativa de todos los hogares con niños o niñas de 8 y 9 años que están en escuelas públicas matutinas, en las nueve zonas de muestreo. Sin embargo, asumimos que la muestra es representativa de todas las familias con niños matriculados en escuelas públicas primarias de las 3 localidades. Así, basados en nuestras observaciones empíricas esta muestra corresponden a las familias pobres y de clase media baja. Los niños y niñas de las familias con más recursos económicos asisten a escuelas privadas y por ende no están incluidos en el presente estudio.

El método utilizado en la investigación de campo consistió en la aplicación de entrevistas semi-estructuradas así como la observación participativa. La técnica de observación sirvió para ubicar los objetos y otras fuentes de metal presentes en el domicilio así como para identificar las cualidades y condiciones de la vivienda y las condiciones sanitarias. Se hicieron croquices de la construcción donde se ubicaron espacios, muebles, utensilios y posibles fuentes de contaminación. Se tomaron fotografías como material de apoyo a la observación.

Análisis de datos

Los cuadros 2 y 3 muestran las cualidades económicas y de salubridad de las familias y las características constructivas y de instalaciones de las 99 viviendas analizadas en las 5 localidades.

Cuadro 2

Condiciones de la vivienda.

Número de unidades habitacionales

Localidad y escuela	Total de viviendas	No. de habitaciones*			Mat. Perecederos		Sin acabados	Cocina			Agua entubada		Baño		
		Con 1 y 2	3 a 4	5 y más	En techos	Muros		Con gas	Fogón y gas	Fogón	En vivienda	Entrada	Completo	Inodoro y regadera	Sin baño
Merida															
LAR	11	1	3	7	2	2		11			11		11		
EAG	9	1		8	6	1	5	7	1	1	6	3	7	2	
JE	10	3	5	2	1	2	5	6	4		5	5	8	1	1
Subtotal	30	5	8	17	9	5	10	24	5	1	22	8	26	3	1
Progreso															
Campestre Flamboyanes	12	4	8		2	2	4	11	1		12		12		
Chelem	12	7	3	2	6	4	7	7	4	1	9	3	6	5	1
Chicxulub	11	9	2		6	1	7	9	1	1	10	1	7	4	
Subtotal	35	20	13	2	14	7	18	27	6	2	31	4	25	9	1
Ticul															
JBG	12	3	7	2	5	3	3	6	1	5	10	2	10	1	1
FCP	11	3	4	4	8	7	4	4	1	6	8	3	9	1	1
RFM	12	9	2	1	12	8	5	1	2	9	2	10	4	3	5
Subtotal	35	15	13	7	25	18	12	11	4	20	20	15	23	5	7
Total	100	40	34	26	48	30	40	62	15	23	73	27	74	17	9

* Sin incluir baño

Escuelas primarias

JE: Juan Escutia

EAG: Ermilo Abreu Gómez

LAR: Leopoldo Aguilar Roca

RFM: Ricardo Flores Magón

JBG: Joaquín Barrera González

FCP: Felipe Carrillo Puerto

Cuadro 3

Cualidades económicas y de salubridad en las viviendas

Número de unidades habitacionales

Localidad y escuela	Total de viviendas	Habitantes por vivienda			Nivel económico *			Con negocio	Con aves en el solar	Limpieza			Factor de riesgo		
		Hasta 4	De 5 a 8	Más de 8	Alto	Medio	Bajo			Buena	Media	Mala	Alto	Medio	Bajo
Merida															
LAR**	11	7	3		6	3	1	1	1	3	5	3	1	5	4
EAG	9	1	4	4	2	4	3	4		3	1	5	2	7	
JE	10	3	6	1	2	2	6		3	3	5	2	3	6	1
Subtotal	30	11	13	5	10	9	10	5	4	9	11	10	6	18	5
Progreso															
Campestre Flamboyanes	12	7	5			5	7		1	3	5	4	2	9	1
Chelem	12	2	10			2	10	1			5	7	4	7	1
Chicxulub	11	3	8			3	8	2	1		7	4	1	10	
Subtotal	35	12	23	0	0	10	25	3	2	3	17	15	7	26	2
Ticul															
JBG	12	6	6		1	6	5	3	3	3	8	1	3	9	
FCP	11	5	6		1	4	6	4	1	2	7	2	11		
RFM	12	4	5	3		5	7	4	5		5	7		10	2
Subtotal	35	15	17	3	2	15	18	11	9	5	20	10	14	19	2
Total	100	38	53	8	12	34	53	19	15	17	48	35	27	63	9

* El nivel económico se calculó con la posesión de los siguientes bienes: video y DVD, lavadora, secadora, computadora, aire acondicionado, refrigerador, teléfono, TV de paga e internet

** El indicador de nivel económico y factor de riesgo suman 10

Escuelas primarias

JE: Juan Escutia

EAG: Ermilo Abreu Gómez

LAR: Leopoldo Aguilar Roca

RFM: Ricardo Flores Magón

JBG: Joaquín Barrera González

FCP: Felipe Carrillo Puerto

El nivel económico de las familias se definió con base en la posesión de 9 bienes: video o DVD, lavadora, secadora, computadora, aire acondicionado, refrigerador, teléfono fijo, TV de paga e internet. Son de nivel bajo si tienen de 0 a 3 bienes, medio de 4 a 6, y alto si tienen de 7 a 9. Como se puede apreciar, cuando se califica "alto" lo que en realidad significa es que no son pobres, no es que sean ricos. Cuando se califica bajo quiere decir que son realmente muy pobres y que carecen hasta de los más mínimos enseres y aparatos domésticos.

El factor de riesgo se elaboró mediante el análisis de las potenciales fuentes de contaminación de metales que están presentes en las unidades habitacionales. Estas posibles causas son: presencia de metales oxidados en el interior o exterior de la vivienda, agua para beber de compañías desconocidas y dudosa procedencia, el uso de leña y la ventilación del espacio donde se emplaza, el material, higiene y disposición dentro del hogar de los utensilios con los que se preparan los alimentos. De acuerdo a la intensidad de las categorías estudiadas se le asignó un

valor en una escala de uno a tres, siendo uno la que menos expuesta esta al riesgo. Posteriormente se reagruparon los resultados en tres grupos y se establecieron los intervalos alto, medio y bajo.

La limpieza de la unidad habitacional se valoró como buena cuando no hay basura (polvo, envolturas, botellas vacías, y demás cosas inservibles) en el interior y exterior de la vivienda. Media cuando es poca la basura o mucha solamente en el interior o exterior. Mala es cuando es mucha basura dentro y fuera de la vivienda.

El estado general de la vivienda se elaboró con base en los materiales de construcción en muros y techos y los acabados. Cuando la vivienda tiene en alguna de sus habitaciones muros y techos de materiales perecederos: humano o bajareque, láminas de cartón, asbesto o zinc o materiales de desechos; y además no tiene acabados en muros o techo, o sin puertas o ventanas, se les asignó en número uno. Cuando tiene los muros de materiales industrializados, pero el techo de perecederos y sin acabados se le asignó el dos.

Si tiene acabados pero presenta en muros y techos de alguna de sus habitaciones materiales perecederos, es tres. Cuando tiene muros y techos de materiales industrializados pero no tiene acabados, es cuatro. Y si todo tiene industrializados y con acabados es cinco. Posteriormente estos fueron reagrupados en malo (1), medio (2-4) y bueno (5). Dos de las viviendas no cuentan con la información por lo que **el análisis estadístico** de esta variable incluye 97 viviendas.

Tanto el factor de riesgo como la limpieza de las viviendas se hizo con base en la percepción de exposición potencial general, que está relacionada con la descripción general que se hizo de cada vivienda y con fotografías.

Los datos etnográficos fueron transformados a variables ordinales para análisis cuantitativo. En el caso de nivel económico, factor de riesgo y limpieza las tres categorías (mala/baja, media/medio y buena/alto) fueron transformados a intervalos de 1 (= mala), 2 (= media), 3 (= buena o alto). Por ende se espera una relación positiva entre nivel económico, limpieza y estado general de la vivienda bajo la hipótesis de que pobreza está asociada a condiciones malas de la vivienda. Y por el contrario se espera que estas tres variables tengan una relación inversa con factor de riesgo.

Condiciones habitacionales en localidades estudiadas

Mérida

Las familias de la escuela Leopoldo Aguilar Roca (LAR), ubicada en el costado oeste de la ciudad, sobresalen por el nivel económico más alto en comparación con las de las otras escuelas. Un análisis de Chi cuadrada indica que las viviendas clasificadas como alto nivel económico ocurran con más frecuencia y las clasificadas como bajo o medio ocurran con menos frecuencia en este grupo (o localidad) que los otros (ver Cuadro 4). En este grupo encontramos las mejores condiciones de vivienda: todas cocinan con gas, tienen agua entubada y los

materiales y acabados son duraderos. Las condiciones de limpieza y estado general están significativamente mejor en este grupo que en todos los demás; así que los factores de riesgo están significativamente más bajos para este grupo en comparación a los demás (ver Cuadro 5). Aquí están tres casas construidas en serie que son entregadas con todos los servicios. Sólo hay una vivienda de una habitación y predominan las de 5 y más. La habitación del frente de una de las unidades funciona como estética. Estas casas tienen la cualidad de estar limpias en unas partes y sucias y revueltas en otras, generalmente en la planta alta, con ropa, zapatos y otros objetos por todas partes.

Cuadro 4
Prueba de Chi cuadrada por diferencias en la distribución de casas bajas, medias y altas

	LAR	EAG	JE	Flamboyanes	Chelem
LAR	--				
EAG	$\chi^2 = 3.099, df = 2, p = .2124$	--			
JE	$\chi^2 = 5.8, df = 2, p = .056$	$\chi^2 = 1.619, df = 2, p = .4452$	--		
Flamboyanes	$\chi^2 = 10.9, df = 2, p = .004^{**}$	$\chi^2 = 3.351, df = 2, p = .1872$	$\chi^2 = 3.207, df = 2, p = .2012$	--	
Chelem	$\chi^2 = 13.5, df = 2, p = .001^{***}$	$\chi^2 = 6.132, df = 2, p = .0466^*$	$\chi^2 = 2.842, df = 2, p = .2415$	$\chi^2 = 1.815, df = 2, p = .1779$	--
Chicxulub	$\chi^2 = 11.42, df = 2, p = .0033^{**}$	$\chi^2 = 4.258, df = 2, p = .1189$	$\chi^2 = 2.44, df = 2, p = .2947$	$\chi^2 = .524, df = 2, p = .4691$	$\chi^2 = .379, df = 2, p = .5379$
JBG	$\chi^2 = 7.115, df = 2, p = .0285^*$	$\chi^2 = .822, df = 2, p = .6631$	$\chi^2 = 2.261, df = 2, p = .3229$	$\chi^2 = 1.424, df = 2, p = .4906$	$\chi^2 = 4.667, df = 2, p = .0970$
FCP	$\chi^2 = 7.255, df = 2, p = .0266^*$	$\chi^2 = 1.145, df = 2, p = .5642$	$\chi^2 = .955, df = 2, p = .6205$	$\chi^2 = 1.127, df = 2, p = .5636$	$\chi^2 = 2.628, df = 2, p = .2687$
RFM	$\chi^2 = 10.908, df = 2, p = .0043^{**}$	$\chi^2 = 3.351, df = 2, p = .1872$	$\chi^2 = 3.207, df = 2, p = .2012$	$\chi^2 = 0, df = 2, p = 1.0$	$\chi^2 = 1.815, df = 2, p = .1779$
Todas(excepto LAR)	$\chi^2 = 25.036, df = 2, p < .0001^{***}$				

* <.05, ** < .01, *** < .001

Chicxulub	JBG	FCP
--		
$\chi^2 = 2.654, df = 2, p = .2653$	--	
$\chi^2 = 1.429, df = 2, p = .4895$	$\chi^2 = .488, df = 2, p = .7992$	--
$\chi^2 = .524, df = 2, p = .4691$	$\chi^2 = 1.424, df = 2, p = .4906$	$\chi^2 = 1.147, df = 2, p = .5636$

Cuadro 5
Pruebas de diferencias de mediana entre LAR y las otras localidades

Variable	Localidades	Wilcoxon
Estado general	LAR vs. las otras localidades	S=853.5, z = 3.2787, p = .001**
Factor de riesgo	LAR vs. las otras localidades	S=373.5, z = -2.67765, p = .0073**
Nivel económico	LAR vs. las otras localidades	S=914.5, z = 4.19816, p < .0001***
Limpieza	LAR vs. las otras localidades	S=625.5, z = .60255, p = .5468

* <.05, ** < .01, *** < .001

La excepción de este grupo la constituye una de las casas más precarias e insalubres. Son dos piezas de usos múltiples y un baño, es oscura y sin ventilación. Las ventanas están cubiertas por mantas, a manera de cortinas, y por muebles. Aparte y a 10 metros aproximadamente se encuentra el cuarto de la abuela y la cocina y lugar de comer, de láminas de cartón y material de desecho.

En dos refrigerados viejos y descompuestos guardan trastos. Los espacios interior y exterior son sucios.

Las familias de los niños de las escuelas Juan Escutia (JE) y Ermilo Abreu Gómez (EAG), ubicadas en el suroeste y norte de la ciudad, respectivamente, son similares en algunas condiciones de la vivienda tales como la forma de cocinar, el agua entubada, el baño y el factor de riesgo, pero con particularidades en otros indicadores. En la JE dominan las viviendas de 3 a 4 habitaciones, entre éstas se encuentra la única casa de Mérida que no tiene baño y en tres solares se crían aves.

En la EAG predominan las viviendas residenciales, con 5 y más habitaciones, 4 de las cuales encontramos familias de conjunto donde viven entre 3 y 4 familias nucleares y más de 8 habitantes. Varias de las viviendas tienen negocios: tres con talleres de hojalatería y pintura automotriz y una es una cocina económica. Una cualidad de estas viviendas es la falta de limpieza, únicamente 3 viviendas son limpias, el resto son sucias, sobre todo en las familias de conjunto, en un caso llega a la total insalubridad por el agua sucia estancada, los trastos a la intemperie y la gran cantidad de objetos en el interior y exterior de la casa. A pesar de que las viviendas se ubican en el norte de la ciudad, zona donde reside la población con más altos ingresos de la ciudad, la mitad de ellas tienen malas condiciones de vida debido a los niveles de hacinamiento, suciedad y presencia de talleres de hojalatería.

Progreso

Las tres localidades, a pesar de que tienen similitudes en el predominio del nivel económico bajo tienen claras diferencias en las condiciones de la vivienda.

En Campestre Flamboyanes, las 12 viviendas fueron construidas en serie, unas con un solo espacio multifuncional más cocina y baño y otras, además de éstas habitaciones, con una o dos recámaras. Por tal razón todas tienen materiales imperecederos, servicios y baño. Más no todas tienen acabados en muros, unas no tienen acabados exteriores y otra únicamente lo tiene al frente, el resto es de block aparente. Sólo 2 tienen pequeñas ampliaciones, con muros y techos de materiales percederos. La mayoría no es limpia y predomina un factor de riesgo medio. Sólo en una casa se cocina en fogón y crían aves.

En Chelem, de las 12 familias 7 viven en casas de una y dos habitaciones y en 10 viven entre 5 y 8 habitantes. Una de las casas corresponde al área de trabajadores de una casa veraniega. La mitad tiene cuando menos una habitación techada con láminas y 7 no tienen los acabados completos. Solamente en una no hay baño y en 5 más el baño no tiene lavabo. Dos viviendas tienen cocinas muy precarias, con piso de tierra y techo de láminas de cartón, y sin fregadero. Tienen agua entubada hasta la entrada 3 casas y 9 en cocina y baño. Solamente en una casa se cocina exclusivamente con leña, otras tienen estufa e instalación de gas pero también cocinan con leña. Una particularidad de las casas de Chelem es que de las 12 casas 7 están muy sucias en interior y exterior y 2 más tienen mucha basura en el patio, el resto son medianamente sucias.

En Chicxulub es muy similar el hacinamiento al de Chelem, 9 de 11 viviendas son de una y dos habitaciones y en 8 viven entre 5 y 8 habitantes. De las casas de esta localidad 4 son parte de grandes casas veraniegas, en espacios de servicio destinados a trabajadores. Entre las casas de verano una tiene el área de servicio integrada a la construcción principal, es un cuarto de aproximadamente cuatro por cuatro metros y un baño, en este espacio cocina, come, duerme, hace labores escolares, etc., una familia de 4 miembros. En las otras tres, la casa del trabajador está completamente separada de la casa de los veraneantes. Constan de un espacio múltiple, dormitorio y baño. De éstas una se encuentra en buen estado, debido a que la casa es relativamente nueva, las otras 2 son más antiguas con escaso mantenimiento y presentan un avanzado deterioro. Predomina la construcción con materiales duraderos en las unidades más sin embargo varias tienen adosados espacios techados con láminas de zinc a manera de ampliaciones. Si bien todas tienen estufa de gas en una se cocina más con leña. En esta última casa se crían gallinas para autoconsumo. En estas viviendas no había casas limpias.

Podemos afirmar que ninguna de las viviendas de esta localidad es precaria, pues todas tienen baño con agua entubada, cocinan con gas y con excepción de dos viviendas ninguna tiene láminas ni materiales de desecho en muros o techos. Entre las 7 viviendas consideradas (descontando las 4 veraniegas) 4 tienen construcciones en proceso (una habitación y un baño), y dos más tienen cuartos recién terminados aún sin acabados, lo que indica un proceso de mejora en las viviendas.

No obstante lo anterior en las casas de Chicxulub hay dos elementos contaminantes: los acabados y la limpieza. Con excepción de 2 viviendas en buen estado, los acabados son muy rústicos, a medio terminar, emparchados y de mala calidad, las instalaciones visibles, es decir cables colgando y tuberías a medio camino, situación que se debe a las frecuentes ampliaciones. En cuanto a la limpieza, encontramos que ninguna vivienda está limpia en el interior y exterior, únicamente dos están limpias en el interior, y en el extremo, dos destacan por estar muy sucias. Incluso las casas veraniegas, con excepción de la más nueva, tienen el espacio de servicio, donde se desarrolla la vida de los trabajadores, con basura, ropa dispersa y trastos sucios.

Ticul

En Ticul las familias de las 3 escuelas analizadas se encuentran en similares niveles económicos, concentrados en bajo y medio. Apenas en mejores condiciones las de la Joaquín Barrera González (JBG) por la presencia de una familia que está en el nivel económico alto. Ligeramente en inferiores condiciones las de la RFM porque son más aquellas viviendas de nivel bajo, es decir aquellas familias que sólo tienen hasta tres aparatos electrodomésticos.

Sin embargo, lo que en el nivel económico son pequeñas diferencias, en las condiciones habitacionales son más visibles. La mayoría de las viviendas de las

familias de la escuela JBG tienen de tres y cuatro habitaciones, son las construcciones que tienen menos materiales perecederos en muros y techos, y sólo tres no tienen acabados. La mayoría tiene agua entubada en baño cocina y patio y 10 de las 12 viviendas tienen baño completo. La limpieza no es muy adecuada, del total sólo tres son limpias y ocho medianamente limpias.

El número de viviendas de la FCP es ligeramente menor en aquellos conceptos que indican buenas condiciones, tales como el agua entubada en el interior de la vivienda, baño completo y el uso de gas para cocinar. Las diferencias son más notorias en los materiales de construcción, de un total de 11 casas, 8 y 7 tienen acabados perecederos en techos y muros, respectivamente, y 4 no tienen acabados. De las 11 viviendas de la de la FCP sólo 2 son limpias y 7 medianamente limpias.

Ninguna vivienda de las dos escuelas tiene más de ocho habitantes, son familias de hasta cuatro miembros y de 5 a 8.

En tercer lugar, en cuanto a condiciones habitacionales, con diferencias más notorias, están las familias de la escuela RFM. Nueve de 12 son de una y dos habitaciones.

Generalmente constan de una pieza de materiales duraderos y una adosada a este de materiales perecederos o de desecho, 5 de 12 no tienen acabados en algunas habitaciones. Dos no tienen baño, los otros 10 baños constan de inodoro y regadera. Sólo 2 tienen agua entubada en el interior de la vivienda. Los trastos invariablemente se lavan en el patio.

También se encuentran en este último grupo tres familias que tienen más de ocho habitantes en la casa. Los terrenos de cinco de estas unidades son compartidos con otras familias nucleares. En este grupo está la mayoría de las familias que crían aves en sus solares, como complemento a la economía familiar. Ninguna de estas viviendas está limpia y si en cambio siete son sucias, tienen envolturas y envases por toda la casa y terreno, objetos inservibles tales como trastos rotos, sillas descompuestas, esqueletos de colchones, partes de bicicletas y láminas oxidadas.

En Ticul, más que en los otros lugares la vivienda es un medio que apoya la economía familiar, no sólo por la cría de aves en los solares, sino por la presencia talleres, principalmente de zapatos, pero también de bicicletas, tiendas de abarrotes y zapaterías.

Por todo los materiales utilizados en las construcciones, el uso de fogón y la presencia de basura en el interior y exterior, el factor de riesgo en las viviendas de Ticul es muy elevado, el total de las 11 de la FCP corren alto riesgo. Las viviendas de las otras dos escuelas tienen, la gran mayoría, factor de riesgo medio, solamente dos unidades habitacionales de la RFM tienen factor de riesgo bajo.

Análisis comparativo

Yucatán

De acuerdo a nuestra muestra, en Mérida se concentra la población que tiene mejores condiciones económicas, 10 familias cuentan con el nivel más alto de posesión de bienes, a diferencia de Progreso donde no hay ninguna en este nivel y en Ticul sólo dos. Esta diferencia en nivel económico es significativa según la prueba no paramétrica de Kruskal- Wallis que verifica que las muestras vienen (en este caso) de diferentes poblaciones (Downie y Heath 1959:246) ($\chi^2 = 11.812$, $df = 2$, $p = .0027$). Pruebas *post-hoc* indican que las diferencias entre Mérida y Ticul (Wilcoxon $z = -2.20453$, $p = .0275$) y Mérida y Progreso (Wilcoxon $z = -3.2593$, $p = .00011$) son significativas pero entre Mérida y Progreso la diferencia no es significativa (Wilcoxon $z = 1.578$, $p = .1145$). Este análisis también indica que Progreso es la más pobre pero no significativamente más que Ticul.

Las condiciones de la vivienda también están mejores en la capital de la entidad, un mayor número de viviendas tienen mejores instalaciones, materiales duraderos y acabados, más casas constan de 5 y más habitaciones. De nuevo estas observaciones están apoyadas por el análisis estadístico. Hay diferencia significativa entre las localidades en el estado general de las viviendas ($\chi^2 = 10.09$, $df = 2$, $p = .0064$). La prueba *posthoc* indica de nuevo que las diferencias individuales están entre Mérida y Ticul (Wilcoxon $z = -2.948$, $p = .0032$) y Mérida y Progreso (Wilcoxon $z = -2.2034$, $p = .0276$). Pero en relación al agua entubada, en Mérida hay más casas donde la instalación hidráulica llega hasta la entrada del predio que en Progreso. Sin embargo, la peor desventaja de las viviendas de Mérida en comparación con las de otras localidades es el hacinamiento, en cinco unidades viven más de ocho personas.

Las familias de Progreso están ligeramente en peor situación económica que las de Ticul, sin embargo, en relación a materiales de construcción tienen mejores condiciones, pero no en cuanto a acabados; pero la diferencia no es significativa. Esto se lo atribuimos al hecho de que el muro de block y el techo de vigueta y bovedilla llevan acabados y las láminas o material de desecho no llevan. Las viviendas de Progreso se ven en proceso de construcción con toda la contaminación visual y del ambiente que implica. La gran desventaja de Progreso, con respecto a Ticul, es el número de habitaciones, una cifra mayor de viviendas tiene entre una y dos habitaciones, solamente 2 de las 35 tienen 5 y más, en Ticul son 7. Donde se hacen evidentes las diferencias en perjuicio de los de Ticul es en la utilización de fogón para cocinar, disponibilidad de agua entubada y la posesión de baño.

El análisis del factor de riesgo indica una distribución parecida a una continua donde Ticul tiene el factor de riesgo más alto, Progreso queda en el medio y Mérida tiene el factor más bajo. Por ende, solo Ticul y Mérida muestran diferencias significativas en el riesgo (Wilcoxon $z = -1.973$, $p = .0485$). Al contrario la distribución de riesgo en Progreso se traslapa con las otras localidades (Ticul y Mérida).

Otro problema que está alcanzando grandes proporciones por lo generalizado es la falta de limpieza que existe en un gran porcentaje de viviendas de la muestra, en el que hay 35% de viviendas está sucia y 48% medianamente limpia, únicamente 17% está limpia. Este es uno de los elementos considerados en el factor de riesgo en el que 27% de las viviendas tiene un alto factor de riesgo, 53% medio y únicamente 9% tiene bajo factor de riesgo.

Pobreza y condiciones cotidianas

Estas observaciones etnográficas, descritos arriba, indican que hay tendencias entre el nivel de pobreza y las condiciones de la vivienda (v.g., estado general de la vivienda, factor de riesgo y limpieza). Por ende, para evaluar si existe una correlación entre estas condiciones y la pobreza comparamos las variables con la Correlación de Rango de Spearman (ρ). Estas pruebas muestran que si hay una correlación media fuerte entre el nivel económico y el estado general y entre nivel económico y limpieza que son muy significativas, y una correlación media fuerte entre nivel económico y el factor de riesgo que es muy significativa (Cuadro 6). Así, la gente pobre de Mérida, Progreso y Ticul tienen la tendencia de vivir en condiciones sucias con materiales perecederos y numerosas fuentes de metales peligrosos. Finalmente, tomando en cuenta que nuestra muestra incluye sólo las clases más marginales de la población del estado, sospechamos que con la inclusión de la clase media-alta y alta la correlación sería mucha más fuerte.

Cuadro 6
Pruebas de correlación

Variable	Rho de Spearman	p
Nivel económico x Estado general	0.3332	.0009***
Nivel económico x limpieza	0.2759	.0062**
Estado general x limpieza	0.2607	.0099**
Factor de riesgo x nivel económico	-0.2733	.0068**

* <.05, ** < .01, *** < .001

Yucatán el contexto nacional

Las condiciones malas de las viviendas de los pobres de Yucatán son parecidas a otras partes de la nación pero aun no son tan graves como el caso de *Cartolandia* y La Agüita, en el Estado de México, en donde las viviendas no tienen agua, sino a través de una pipa que pasa una vez cada 15 días o cada mes, no tienen energía eléctrica y el tren pasa entre las casas y viven con el temor de que se descarrile,

cosa que ha sucedido (Camacho, 2013). Sin embargo las circunstancias observadas en una gran parte de la muestra, están muy lejos de ser las adecuadas.

Las láminas de cartón, de asbesto o zinc, no impiden la entrada de fauna nociva, no proporcionan la ventilación ni protegen de lluvia y humedad, con sus consecuentes enfermedades respiratorias e infecciosas. Además, estos materiales son sumamente calurosos para nuestro clima cálido, los espacios interiores se convierten en verdaderos hornos. La gran mayoría de las unidades habitacionales analizadas no tienen la tecnología doméstica de acuerdo a los adelantos del siglo XX, ni espacios suficientes para la ubicación de muebles de uso contemporáneo, mesas, sillas, camas y closets. Un problema realmente grave de salubridad representan las 9 viviendas que no tienen baño y la defecación es al aire libre, es decir 9.1%.

El hacinamiento es un problema agudo y generalizado en las viviendas. El 40% de unidades de la muestra vive en casas de una y dos habitaciones. Además 34% tiene de tres a cuatro habitaciones que parecerían suficientes pero en realidad corresponden a una casa de interés social con un espacio público, cocina y dos cuartos, lo mínimo para una familia de cuatro miembros, pero es preciso considerar que 53% de las viviendas son habitadas por entre cinco u ocho miembros. Como se ha documentado, de acuerdo a Waters (2001) el hacinamiento causa enfermedades infecciosas y pobre salud mental.

Los contextos de algunos casos se tornan realmente insalubres como con la presencia de talleres de zapatos en el interior de las casas de Ticul y los de hojalatería y pintura automotriz en el mismo predio de Mérida, que son sucios y contaminantes del aire, ruidosos y manejan solventes, además de que representan una desagradable contaminación visual generada por autos oxidados o materiales de peleteros y zapateros. Cada uno de estos elementos son en si mismos un grave peligro para la salud, pero éstos están juntos en cerca de 19 % de los hogares de la muestra.

Además, la segregación en el interior de cada localidad asoma en las condiciones habitacionales. En Mérida los contrastes entre unas y otras casas corresponden a su emplazamiento en la ciudad. También encontramos que en una misma zona se presentan profundas desigualdades en los ingresos y acceso a bienes y servicios y condiciones habitacionales. Desafortunadamente la Encuesta de Ingresos y Gastos en los Hogares de INEGI no proporciona datos por entidad y menos por municipio por lo que el contexto nacional sirve de referencia. En México el gasto promedio de hogares del decil más pobre es de 7.6 miles de pesos en tanto que el decil más alto gasta 69.8 miles de pesos. El primer grupo destina 48.6% de su gasto a alimentos, 12.0% para transporte y sólo 7.3 % para su vivienda y servicios en ella, enseres y utensilios domésticos, muebles, limpieza y cuidados de la casa y blancos destinan, en tanto que el decil mal alto destina 13.2%. (ENIGH, 2010).

Conclusión

La gran mayoría de las viviendas en México son de autoconstrucción. Construidas por pobres. Muchas de estas casas no cumplen con los requisitos básicos de una vivienda saludable. Aquí se resumen en condiciones generales de ventilación, materiales de construcción, limpieza y factor de riesgo.

La presente investigación confirma los datos del Censo de población en cuanto a la penuria de espacio y el hacinamiento que priva en la mayoría de las familias mexicanas, pero los demás indicadores relativos de materiales utilizados en la construcción, la disponibilidad de agua en la vivienda, el baño, la higiene y el factor de riesgo en las viviendas, que afectan la salud física y mental de los individuos, no se pueden apreciar en su verdadera dimensión en los datos publicados por INEGI.

Bibliografía

- Arteaga, Nelson, 2003, El abatimiento de la pobreza en México (2000-2006), en *Pobreza urbana perspectivas globales, nacionales y locales*, Gobierno del Estado de México, México D. F., pp. 139-166.
- Banco Mundial, 2012, Base de datos actualizada de los indicadores del desarrollo mundial, consultado 13 de febrero de 2013 de <http://datos.bancomundial.org/base-de-datosactualizada-de-los-Indicadores-del-desarrollo-mundial>
- Bazant, Jan, 2003, *Viviendas progresivas, construcción de viviendas por familias de bajos ingresos*, Editorial Trillas, México.
- Bolio, Jorge, 2007, El escenario habitacional en la zona metropolitana de Mérida, en Luis Ramírez, coordinador, *En la ruta del Petróleo. Impactos de una eventual explotación petrolera en Yucatán*, Tomo II, Fundación Plan Estratégico de Mérida A. C., Mérida, Yucatán, pp. 119-194.
- Camacho, Fernando, 2013, Retratos de hambre, En Cartolandia y La Aguita se vive al borde, sólo con lo justo, Periódico *La Jornada*, 20 de febrero de 2013. <http://www.jornada.unam.mx/2013/02/20/politica/003n1pol>
- Chossudovsky, Michel, 2002, *Globalización de la pobreza y nuevo orden mundial*, trad. Ana María Palos y Bertha Ruiz de la Concha, Centro de Investigaciones interdisciplinarias en Ciencias y Humanidades, UNAM, Siglo XXI editores, segunda edición, México.
- CONAPO, Consejo Nacional de Población, 2012, Índice de marginación por localidad 2010, consultado 22 de febrero de http://www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/indices_margina/2010/documentoprincipal/Capitulo01.pdf

- CONAVI, Comisión Nacional de Vivienda, 2012, Estadísticas históricas, Consultado 26 de noviembre de 2012 de <http://www.conavi.gob.mx/meta-anual-seguimiento-trenvivienda/vivienda-cifras-estadisticas-vivienda>
- CONEVAL, Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, 2010, Análisis y medición de la pobreza, Consultado 26 de febrero de 2013 de: <http://web.coneval.gob.mx/Medicion/Paginas/Medicion/Informacion-por-Municipio.aspx>
- Connolly, Priscilla, 2006, La demanda habitacional, Coulomb René y Martha Schteingart, 2006, Coord., *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*, H. Cámara de diputados, Universidad Autónoma de Metropolitana-Azcapotzalco y Miguel Ángel Porrúa, México. pp. 85-114.
- Echeverría, Pedro, 1995. "La industria de la construcción en Yucatán", en Marco Peraza- Guzmán, coordinador, *Procesos territoriales de Yucatán*, Facultad de Arquitectura de la UADY, Mérida Yucatán, pp. 335-374.
- Downie, N.M y R.W. Heath, 1965, *Basic statistical methods, second edition*. Harper & Row, New York.
- Farías, Luis, 2005, *FONDEM electoral*, México.
- Friedman, Danny, 2010, *Social impact of por housing*, Ecotec, London.
- INEGI, 1970, 1990 y 2000, 2010, X, XI, XII, XIII, Censo General de Población, México
- INEGI, Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2010. Fecha de consulta: 10/08/2012 14:31:22
- INEGI, 2010, Sistema de Cuentas Nacionales de México, Fecha de consulta: 09/08/2012
- INEGI, 2009, Censo económico 2009, Fecha de consulta: 07/08/2012 Jayne, Mark, 2006. *Cities and Consumption*, Routledge, London and New York.
- OECD, Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos, 2011, An Overview of Growing Income Inequalities in OECD Countries: Main Findings, in Social policies and data, Divided We Stand: Why Inequality Keeps Rising, pp. 21-45, Consultado 13 de agosto de 2012 de <http://www.oecd.org/els/socialpoliciesanddata/49499779.pdf>
- Organización Mundial de la Salud, 2002, *Veinticinco preguntas y respuestas sobre salud y derechos humanos*, Organización Mundial de la Salud, Ginebra.
- Ortiz, Enrique, 2007, *Integración de un sistema de instrumentos de apoyo a la producción social de vivienda*, Coalición internacional para el hábitat, México, D.F.
- Partida Virgilio, 2001, *La migración interna*, Fondo de Cultura Económica, México, pp. 403-443

- Pérez, Susana, 2010, *Segregación, Recreación y Calidad de Vida en Mérida*, Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo de la Facultad de Arquitectura de la UNAM, Programa Universitario de Estudios de la Ciudad UNAM, México, D. F.
- Presidencia de la República, 2004, Boletín informativo del 20 de julio de 2004, consultado 28 de agosto de 2008 de <http://fox.presidencia.gob.mx/actividades/?contenido=8664>, fecha de consulta.
- Secretaría de Economía, 2012, Estadística oficial de los flujos de IED hacia México, consultado 27 de febrero de <http://www.economia.gob.mx/comunidadnegocios/inversion-extranjera-directa/estadistica-oficial-de-ied-en-mexico>
- Quezada, Delfín, 1995, *Papel y Transformación de las Unidades de Producción Pesquera Ejidales en el Sector Halieútico*, Yucatán, México, Universidad Autónoma de Yucatán, Mérida, Yucatán, p. 305.
- Wacquant, Loïc, 2006, “Castigar a los parias urbanos”, en *Antípoda* No. 2, enero-junio, pp. 59-66, consultado 13 de febrero de 2009 de <http://dialnet.unirioja.es/servlet/extaut?codigo=296622>.
- Waters Anne Marie, 2001, *Do housing conditions impact on health inequalities between Australia's rich and poor?*, Australian Housing and Urban Research Institute, Australia.
- Ziccardi, 2008, “Pobreza y exclusión social en las ciudades del siglo XXI”, en Ziccardi, A. Compiladora, *Procesos de urbanización de la pobreza y nuevas formas de exclusión social. Los retos de las políticas sociales de las ciudades latinoamericanas del siglo XXI*, Bogotá: Siglo del Hombre Editores, Clacso-Crop, pp. 9-33.

Vivienda y Espacio Público: Interdependencia en la Calidad de las Ciudades

Dra. María Elena Torres Pérez⁷⁴ y Dra. Yolanda Fernández Martínez⁷⁵

Resumen

El trabajo versa sobre la interdependencia entre la vivienda y el espacio público de los conjuntos habitacionales de construcción en serie, cuyas características de diseño urbano arquitectónico, determinan tanto el uso y funcionamiento físico, social y cultural de los espacios públicos, como también inciden en el proceso de apropiación y el vínculo de identidad del lugar, de cuya interdependencia resulta la conformación de la calidad urbana arquitectónica del área habitacional

Introducción

El presente trabajo tiene como objetivo analizar un ejemplo de fraccionamiento desarrollado en serie bajo la conceptualización funcionalista y con el soporte institucional del Estado para dotar de vivienda a los trabajadores de CORDEMEX. Este ejemplo es significativo en la historia de la ciudad, porque sus características de diseño urbano y arquitectónico, tuvieron la intención de incidir en el proceso de apropiación e identidad del lugar, a través del uso y funcionamiento físico, social y cultural de sus espacios públicos. Es decir, hubo la intención de crear una centralidad al interior del fraccionamiento. Sin embargo, la interdependencia entre la vivienda y el espacio público, no logro su objetivo. Las condiciones que dieron origen al fraccionamiento cambiaron sustancialmente; los usos del suelo del contexto inmediato le dieron un giro a la plusvalía de la zona y los espacios destinados al equipamiento (mercado, cine), cambiaron de uso.

Por lo tanto, este caso de estudio es abordado desde varias aristas: desde la visión conceptual de la ciudad funcionalista, desde la descripción urbana de la organización espacial y arquitectónica del Fraccionamiento Cordemex y su contextualización histórica, y finalmente desde la conceptualización de la centralidad y la reflexión de su importancia en la interdependencia entre la vivienda y el espacio público para lograr calidad de vida en las ciudades.

⁷⁴ Doctora en Arquitectura por la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo del Programa Interinstitucional de Doctorado en Arquitectura; Cuerpo Académico de Desarrollo Urbano y Vivienda, responsable de proyectos de investigación sobre vivienda y conjuntos habitacionales, SNI 1.

⁷⁵ Doctora en Arquitectura por la Universidad de Guanajuato del Programa Interinstitucional de Doctorado en Arquitectura; Cuerpo Académico de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Los cuestionamientos del proyecto moderno CIAM y la ciudad funcionalista

Los antecedentes relacionados con la ciudad funcional los podemos encontrar desde principios del siglo XX con la aportación teórica de Tony Garnier (1869-1948) arquitecto y urbanista progresista francés. Su obra más importante es la Ciudad Industrial (presentada en 1901 y publicada en 1917), un gigantesco proyecto teórico para un asentamiento urbano de tipo industrial, donde formuló los principios funcionalistas del moderno urbanismo. En esta obra formulaba los principios funcionales a las necesidades de vivienda, trabajo, comunicaciones, enseñanza, ocio y esparcimiento, producción de energía, etc., utilizando modernos materiales como el hormigón armado, el metal y vidrio. En los fundamentos del urbanismo moderno, Garnier defendía los espacios ventilados, higiene y zonas de vegetación. Dio respuestas innovadoras que incluso fueron tomadas en cuenta por el mismo Le Corbusier (1887-1965).

Sin embargo, la consolidación del proyecto de la ciudad funcional está estrechamente relacionada a los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna⁷⁶ (1928-1957), los cuales en su primera etapa se convirtieron en un espacio de intercambio y reflexión sobre los problemas fundamentales que aquejaban a la realidad urbana de la época como lo eran: la cuestión de vivienda social, el ordenamiento de la ciudad industrial, los nuevos materiales de construcción y el papel del arquitecto en la sociedad moderna (Quiroz, 141).

El primer Congreso Internacional de Arquitectura Moderna fue fundado en 1928 por 24 arquitectos de 7 países en el castillo de La Sarraz, con la intención de proveer un forum donde *“una solución arquitectónica a la vivienda, a la circulación y a los problemas de salud de la metrópolis moderna pudiera ser promulgadas y discutidas”*.

De este primer congreso se concluyó en relación a la ciudad, que:

El orden funcional era la esencia de la estética urbana moderna.

- La división caótica del suelo provocada por la especulación debía sustituirse por una división justa entre propietarios y la comunidad, mediante los mecanismos del control del suelo, legislación y regulación del tránsito.
- A partir de la definición de la planeación como la organización de las funciones de la vida colectiva, se determinaron las funciones básicas de la ciudad: habitar, trabajar, cultivar el cuerpo y el espíritu y circular.
- El IV Congreso realizado en 1933 y en un crucero por el Mediterráneo en cuyo recorrido se consideraba la ciudad de Atenas, fue dedicado a la

⁷⁶ El primer Congreso Internacional de Arquitectura Moderna fue fundado en 1928 por 24 arquitectos de 7 países en el castillo de La Sarraz, con la intención de proveer un forum donde *“una solución arquitectónica a la vivienda, a la circulación y a los problemas de salud de la metrópolis moderna pudiera ser promulgadas y discutidas”* (Hernández, 1996 Revista Periferia). El segundo CIAM se realiza en Frankfurt en 1929 abordándose el problema de la vivienda mínima y en el de Bruselas de 1930 se discute la agrupación de esta vivienda mínima.

Ciudad Funcional. El resultado fue “*La Carta de Atenas*” publicada en 1943, sólo después de ser reeditada por Le Corbusier. Contiene un programa ambicioso: *establecer los principios de la Ciudad Funcional y definir las condiciones que permitirían su realización*. (Hernández, 1996, Periferia).

La importancia de este manifiesto se potencializa al ubicarla en su contexto histórico, debido a que la enseñanza del planeamiento urbano era desconocida en aquel momento. Nos encontramos ante los albores de la teoría urbana. En este sentido, las aportaciones teóricas de Le Corbusier, se convirtieron en los ejes y pilares de lo que sería el inicio de una nueva herramienta para acercarse al complejo mundo urbano. Su primer libro ‘Urbanisme’ data de 1925 y contiene los inicios de una aproximación personal de lo que debería ser la ‘Ciudad Contemporánea’. Asimismo, es de suma importancia su obra ‘Cómo concebir el urbanismo’, publicado en Francia en 1946 y cuya primera edición al castellano data de 1959. En el cual Le Corbusier desea conciliar lo técnico con lo espiritual, y lo humano con la naturaleza pero en el contexto de una nueva sociedad maquinista que requería de un instrumento racional para que a través de una exploración urbanística se lograse una eficiente ocupación del suelo.

En síntesis Le Corbusier planteaba la concentración de la edificación en grandes bloques, permitiendo así reservar un máximo de terreno para la vegetación y la vida al aire libre en contacto con la naturaleza. La composición se proponía geométrica, sistemáticamente ortogonal y con espacios regulares a gran escala. Daba importancia máxima al dominio total del suelo por el peatón, conseguida mediante la segregación del tráfico por vía de comunicaciones elevadas o a diferentes alturas. La ciudad de Chandigarh en la India, fue construida bajo su dirección en 1951.

Es así como desde finales del siglo XIX, el movimiento moderno proponía una ciudad que rompiera con el pasado. Es decir, se planteaba una oposición entre la ciudad tradicional, caracterizada por la mezcla e indiferenciación de usos urbanos y, la ciudad moderna, racional y funcional que se regía por un principio fundamental: la zonificación. (Tobías, 1995). Lo cual fue precisado en la Carta de Atenas al establecer las 4 funciones principales del urbanismo moderno: habitar, trabajar, divertirse y circular.

En términos espaciales, dentro de la ciudad funcional se reconocen dos géneros arquitectónicos: el bloque de vivienda y el suburbio residencial o la ciudad satélite. Ambos fueron el punto de partida para una amplia crítica al modelo urbano funcional.” (Quiroz, 2003, 33).

El concepto de **zonificación** es el principio central del urbanismo moderno y todavía sigue siendo la idea clave de la organización de los usos del suelo en la ciudad actual. Le Corbusier afirmaba que a cada función urbana diferente debe corresponder un espacio distinto. En ello consiste la ciudad zonificada, la ciudad segregada según los usos y las funciones urbanas. En relación a esta nueva concepción de la ciudad, se debe destacar el hecho de separar las funciones

urbanas por zonas y por lo tanto el establecer a **la circulación como función principal de la vida urbana.** (Tobías, 1995).

Es así como el uso del automóvil se convierte en el eje principal de los nuevos paradigmas del diseño y de la planificación urbana moderna del siglo XX⁷⁷. Por lo que *“Las políticas de modernización se orientaron principalmente a flexibilizar el espacio urbano en relación a las exigencias de la circulación del automóvil. Ya que el automóvil materializa la idea de movilidad, de aceleración de la velocidad de circulación de las personas, de los productos y capitales asociados al concepto de industrialización...”* (Peemans, 1995:22). De esta manera el espacio de circulación automovilístico se fue generalizando ganándole preponderancia al espacio público tradicional (Tobías, 1995).

Unidad Habitacional Revolución Cordemex: contexto y organización espacial

La economía del estado de Yucatán, se debatía entre los apoyos y subsidios para el rescate de la Industria Henequenera y la búsqueda de opciones para la reproducción del capital económico, en este contexto, en 1961 y a iniciativa de un grupo de empresarios, se crea el Complejo Cordemex, y en diciembre del mismo año, el gobierno federal adquiere la mayoría de las partes del capital social de la empresa convirtiéndose en una empresa paraestatal y el complejo industrial más grande y moderno del mundo para la industrialización de la fibra del henequén.

El complejo industrial estaba compuesto de 20 unidades fabriles en la Zona Henequenera y un conjunto en las afueras de la ciudad de Mérida, con cuatro unidades para la fabricación de hilos y jarcias, producción de sacos y telas, fabricación de tapetes y recubrimientos de muros; y para la obtención de químicos requeridos para la industria farmacéutica- extraídos del jugo residual del proceso de desfibración del henequén. (Menéndez, 1970).

De esta importante empresa dependían más de 150,000 campesinos con sus familias y poco más de 4000 empleados principalmente obreros, que mientras la situación campesina continuo en la pobreza, las luchas sindicales lograron mejores condiciones para los obreros, y es durante el Gobierno Constitucional del Estado de Luis Torres Mesías, que se firma un convenio cuyo compromiso era el de promover el mejoramiento de las viviendas de sus trabajadores mediante créditos de mil a dos mil pesos, materiales de construcción subsidiados y asistencia técnica. (Varguez, 1991:67)

⁷⁷ Marshall Berman (1999:167, 168) escribe al respecto: *“El hombre de la calle se incorporará al nuevo poder al convertirse en el hombre del automóvil. La perspectiva de este hombre nuevo, el hombre del automóvil generará los paradigmas del diseño y de la planificación urbana moderna del siglo XX.*

Este hombre nuevo, según Le Corbusier, necesita un nuevo tipo de calle que será una máquina de tráfico o, para variar la metáfora básica, una fábrica de producir tráfico. Una calle genuinamente moderna debe estar tan bien equipada como una fábrica. (Tobías, 1995).

Al poco tiempo, se gestionó la expropiación de terrenos ejidales para el establecimiento de un complejo industrial para la explotación del henequén y el conjunto habitacional como parte integral del Complejo Cordemex (Decreto Presidencial del 26 de mayo de 1967, publicado en el Diario Oficial de la Federación, 12 de julio de 1967) y diseñado bajo los conceptos del urbanismo funcionalista, que definía cuatro áreas para la ciudad: la vivienda, el trabajo, la recreación y la comunicación.

La carretera Mérida Progreso, fue el eje, tanto para la comunicación de Mérida con el Complejo sobre la carretera Mérida-Progreso entre los kilómetros 9 y 10 de lo que fuera la Hacienda Xcumpich, como para el diseño del complejo, con el área industrial de trabajo al poniente y el área habitacional al oriente, y en la que el 8 de junio de 1967 fue puesta la primera piedra para la construcción de 734 viviendas en dos etapas de 418 y 316 respectivamente (Novedades de Yucatán, 9 de junio de 1967)

Para la construcción de las viviendas de la primera etapa se hicieron las licitaciones del caso y fueron cinco de 10 los ganadoras: Materiales Itza del Ing. Mario Duarte, Arq. Miguel Ángel Cervera, Ing. Ramiro Bojórquez, y las Compañías Constructora Rotesa, S.A. y Constructora Cusa, S.A. del Ing. Jorge Medina Patrón, quienes construyeron las primeras 418 casas a razón de 83 cada uno.

Para el modelos de vivienda, se solicitó que la composición funcional fuera más acorde con la modernidad de una vivienda mínima suficiente, por lo que debía incluir una sala comedor, innovando con el concepto de área social, a diferencia de la vivienda tradicional que se conformaba de dos espacios como son la sala de uso social y el comedor de servicio; una cocina y un baño por cuestiones de comodidad e higiene dentro del hogar; dos habitaciones dormitorio, como mínimo para dar espacio y privacidad al descanso; jardín delantero y un vestíbulo para poder optimizar las circulaciones y la comunicación al interior de la vivienda. Asimismo se pidió a las constructoras que cada una hiciera cinco modelos de fachadas para poder diversificar la oferta a 25 y romper con la criticada uniformidad de la Colonia Miguel Alemán como conjunto habitacional antecedente. (Torres, 2007, p.44-69).

La vivienda tendría un valor máximo de \$35,000.00, pagaderos en 15 años, exentos en dicho período del predial y pagos por traslación de dominio (Novedades de Yucatán, 9 de junio de 1967) y fueron inauguradas el 22 de febrero de 1968, para dar paso a una segunda etapa inaugurada el 20 de noviembre de 1969 (Varguez, 1991; 67)

El diseño urbano del conjunto, tenía el reto de superar a la Colonia Miguel Alemán, que para esta fecha ya se había consolidado como un sitio que acusaba prosperidad como área habitacional, con base en su diseño urbano y principalmente los servicios, la infraestructura y el equipamiento urbanos.

Por lo anterior es que para determinar las condiciones urbanas, se programó la infraestructura de agua potable, energía eléctrica de 110 volts, alumbrado público

mercurial, y calles pavimentadas, donde cabe mencionar que no se instaló drenaje colectivo sino que se construyeron fosas sumidero por cada vivienda.

El equipamiento por su parte, fue un intento de concentrar los servicios con los más sofisticados niveles de recreación, acordes con los criterios del urbanismo funcionalista, por lo que se consideró un área de aproximadamente el 20% del total del conjunto habitacional y se situó estratégicamente equidistante y con acceso directo a la carretera Mérida Progreso.

En cuanto al diseño y zonificación del área de equipamiento, se dividió en dos secciones, el sector poniente con equipamiento básico de servicios comerciales y educativos culturales se dotó de guardería y escuelas párvulos (jardín de infantes) y primaria, una Iglesia católica (hoy convertido en tienda supermercado), un Centro Cultural con un teatro cinema Cordemex, un casino y una biblioteca (hoy cerrados), un mercado público (que opera en un 25% de su capacidad), una sucursal bancaria importante para el cobro de las mensualidades de la vivienda, y un sitio de taxis y paradero de camiones sobre la carretera de acceso en donde había un emblemático paradero que simbolizaba unas pencas de henequén sosteniendo un tapete de pita que ondeaba para dar sombra a los usuarios; el área recreativa de parque y deporte se ubicó al oriente.

En el sector al oriente, se ubicaron las canchas deportivas de básquet bol y beisbol, y las áreas arboladas a manera de parque recreativo con juegos infantiles, un espacio de plaza cívica con asta bandera, fuentes de agua y jardín botánico, donde la predominancia de vegetación hicieron que con el tiempo cediera sus jardines para la construcción de los equipamientos que fue requiriendo la población local y de las áreas vecinas donde no existe, ni el diseño que privilegie la zona de equipamiento, como el mismo equipamiento.

Cordemex era autosuficiente como complejo y se encargaba del mantenimiento de la Unidad Habitacional, así al cierre de esta empresa que empieza en 1980 y culmina con su liquidación en 1991, se deja al Ayuntamiento de Mérida la responsabilidad del mantenimiento requerido, que se oficializa en 1997 con la municipalización, cuando es también vendida parte de la superficie de equipamiento, bajo el argumento de falta de liquidez para su mantenimiento, máxime que en su mayoría se trataba de espacios cerrados y en progresivo desuso.

El diseño intraurbano del área habitacional, fue quizá uno de los elementos que definieron el fracaso del conjunto habitacional en cuanto a su calidad original y en su proceso de consolidación, ya que al estar enfrente de la zona de trabajo, se consideró que no era necesario habilitar para la circulación de vehículos, por lo que la mayoría de sus calles son angostas e calidad terciaria y sin áreas de estacionamiento, lo que hoy constituye un problema para los usuarios de la zona.

El diseño de las manzanas habitacionales, con dos filas de lotes al igual que en la colonia Miguel Alemán, tuvo la marcada diferencia de no considerar áreas verdes laterales y colocar las viviendas en colindancia a lo largo de la cuadra, siendo los predios esquineros los únicos que presentan la posibilidad de jardín lateral,

reproduciendo la tipología moderna de los barrios de Mérida, con presencia de vivienda tradicional y los chalets modernos en colindancia.

La Unidad Revolución Cordemex al ser diseñada para obreros, marcó su destino como sitio de muy bajo nivel socioeconómico, a lo que se sumó la lejanía del conjunto, la calidad de la vialidad, la tipología de vivienda y su colocación en el lote, así como la quiebra de la empresa cordemex, por lo que al ubicarse al norte de la ciudad, quedó inmerso en una zona de alta plusvalía, por lo que a partir de 1995 (Gómez, 2010) con la construcción de la Gran Plaza, el Centro de Convenciones Yucatán siglo XXI, el Centro Comercial Galerías, el hotel Holliday Inn, las tiendas departamentales, restaurantes y recientemente el Gran Museo del Mundo Maya, ha iniciado un proceso de valoración de la zona, que pone en riesgo la conservación del conjunto y su sustitución por elementos de mayor rentabilidad.

Importancia de la centralidad en la interdependencia entre la vivienda y el espacio público para lograr calidad de vida en las ciudades.

La centralidad como concepto abstracto, la logramos comprender a partir de la caracterización de ciertos tipos de espacios como lo pueden ser: centro urbano, centro histórico, centro de barrio, subcentro urbano; los cuales a su vez se encuentran conformados por cierto tipo de equipamientos o servicios, a través de los cuales pueden atribuírseles de manera específica su función y uso en la ciudad. Es así como tenemos el centro financiero, el centro político administrativo, el centro comercial, el centro cultural, el centro deportivo, el centro religioso, etc.

El concepto de la centralidad se puede descomponer el concepto de la centralidad urbana a partir de dos conceptos abstractos: centralidad funcional y centralidad simbólica.

La centralidad funcional: accesibilidad, proximidad y movilidad urbana.

La centralidad funcional puede ser definida por su forma y expresión espacial en la estructura urbana, así como por la concentración de funciones que en ella se dan. Mientras que la centralidad simbólica se refiere al contenido de la misma, es decir a sus diferentes aristas que le permiten ser identificada como tal por la sociedad, a partir de sus valores, sus funciones o sus significados, los cuales van adquiriendo diferentes connotaciones a lo largo del tiempo.

Se pueden identificar diferentes tipos de funciones y actividades que se mezclan en una misma centralidad y que por lo tanto, pueden darle diferentes connotaciones, como por ejemplo, el concentrar actividades comerciales, con las turísticas, con las culturales, con las políticas, con las religiosas, nos lleva a identificar varios tipos de centros en un mismo espacio: un centro comercial, turístico, cultural, político y religioso.

La centralidad funcional se distingue porque se “*pueden percibir, potencializarse y explotarse, buscando conseguir una centralidad eficaz*” (Lebrun, 2002: 11). Asimismo, la cuestión de la localización representa un factor importante para analizar este tipo de centralidades, ya que, el uso de una función está condicionado por el umbral y el alcance, y cuando el alcance es menor que el umbral, la función no es económicamente viable (Hannerz, 1986: 108). Por su parte Bordreuil (1978) establece la diferencia entre lugar de centralidad y centralidad funcional, en donde lo que se identifica es la apariencia del lugar y de su función. Es decir, del centro a la centralidad, existe la diferencia que opone el lugar a la función. En este sentido, la centralidad funcional es una “centralidad aparente” que responde un tipo de función, mientras que el lugar de centralidad, adquiere su connotación por la importancia del lugar en sí mismo.

En este sentido, la cuestión espacial geográfica se relaciona con las condiciones de proximidad, accesibilidad y movilidad urbana¹⁹, es decir, ¿qué tan cerca está determinado destino?, ¿cuánto tiempo hay que invertir para acceder a él?, ¿cómo se puede acceder a él (en auto, en bicicleta, caminando o en transporte público)?, ¿qué alternativas tiene el usuario para desplazarse en la ciudad y poder llegar a sus diferentes destinos?.

Centralidad simbólica. La estructura simbólica de la ciudad debe estar referida a las prácticas sociales, a la percepción de los diferentes grupos sociales. Esto es, que la centralidad se alimenta de contenidos propios de cada período y que van consolidando una serie de valores representativos de la historia, de la ideología de los diferentes actores urbanos (gobierno, iniciativa privada y ciudadanía) y de las mismas prácticas sociales.

Para Segre (1977) la naturaleza de la centralidad urbana consiste en “... *una red de relaciones de tipo social y específicamente por factores culturales, económicos, ideológicos, que se manifiestan en el espacio urbano moldeándolo con una forma, una función y una significación específica dentro de la comunidad*” (Segre, 1977: 119).

Así tenemos las funciones “*socialmente jerarquizadas*”, que se manifiestan en la estructura urbana a través de las expresiones urbanas y arquitectónicas, cuyos atributos simbólicos dentro de la sociedad son determinantes para establecer geográficamente los sitios importantes.

Asimismo, el tiempo es una dimensión cuantitativa que se refleja en la percepción cualitativa que la población tenga del lugar. Esto se refiere a que determinados lugares centrales pueden tener más tiempo y permanencia en la ciudad que otros y eso permita su consolidación en la memoria colectiva de la población, mientras que otros sean recientes o por lo contrario, cambien constantemente de funciones, de manera que para la población no hay tiempo suficiente para hacerlos suyos tanto en sus vidas cotidianas, como en la construcción de su memoria.

Dentro de la idea de centralidad, el espacio público es simbólico y podemos identificarle diferentes gradientes de simbolismo, los cuales pueden estar determinados por los grupos sociales, las actividades, la antigüedad, la capacidad

de atracción o su localización; es así como podemos identificar desde un monumento hasta una plaza de armas, o un parque de barrio hasta la plaza del mercado o el atrio de una iglesia.

Michel Certeau hace referencia a las diferencias entre el espacio y el lugar, lo cual dio lugar a la disertación de Marc Augé (1994) al desarrollar el concepto del *no-lugar* como la antítesis del espacio antropológico y de todo aquel que presentara vínculos con la historia, la tradición y la experiencia colectiva (Delgado, 1999: 39).

Es este sentido, es importante subrayar la relación inherente entre la dinámica social y su expresión espacial, y cómo a través de ésta, el espacio público adquiere su máxima dimensión social en la ciudad. Asimismo, el espacio de la propiedad privada encuentra su jerarquía urbana a través de la percepción que se tiene del espacio público que lo rodea. De esta manera, se establece una relación dialéctica entre ambos espacios (el público y el de la propiedad privada), ya que en la lectura urbana se fusionan ante la percepción del usuario.

De manera que la centralidad puede ser considerada en función de los grupos sociales y los tipos de interacciones que tengan con el mismo.

Tomas (citado por Coulomb, 1988: 87).nos dice que:

(...) Cuando hablamos del centro nos referimos, implícitamente o explícitamente a un concepto, una abstracción, que es el concepto de centralidad. Lo que no coincide exactamente con lo que llaman las 'áreas centrales' o los 'barrios céntricos'. Cuando se trata de áreas centrales o barrios céntricos, se trata de algo concreto, que se podría definir por la heterogeneidad, complejidad de funciones, como la ciudad consolidada

Es así como esta noción de centralidad nos ayuda a entender los aspectos simbólicos y formales de la estructura urbana, donde el contenido social le da significado a la forma en que usa la ciudad. En términos generales, la centralidad tiene dos objetivos, uno desde el punto de vista funcional y operativo que corresponde a su carácter integrador y jerarquizador de las funciones urbanas y por otro lado, la dimensión simbólica, por los valores agregados que va acumulando en función de la percepción que la población tiene de ese lugar (Fernández, 2007;13) .

Conclusiones

El fraccionamiento CORDEMEX tuvo como idea central generar un espacio de vida para los cordeleros cuyo trabajo se encontraba enfrente de sus casas. Bajo

esa premisa se conceptualizó un desarrollo con vialidades angostas, dando por un hecho, que no iban a necesitar auto para trasladarse al trabajo, al mercado, a la iglesia o al cine. Sin embargo, la dinámica urbana, social y económica, sobrepasó las intenciones originales de la propuesta.

El fracaso de los espacios concebidos para generar centralidad al interior del desarrollo, y la modificación del espacio de equipamiento para servicios, nos deja entrever que la dimensión sociocultural y de apropiación del espacio público, es un ingrediente primordial que debe estar presente en las propuestas urbanísticas.

La calidad de vida en las ciudades se puede obtener a partir de entender las lógicas centralizantes y la necesidad que tiene el ser humano de pertenecer a algo e identificarse con algo. En este caso, la generación de centralidad urbana es una alternativa para lograr la interferencia entre el espacio público y la vivienda.

Bibliografía

AUGÉ, Marc (1994). Los no lugares, Espacios del anonimato. Una antropología de la sobremodernidad, Barcelona, Gedisa.

BERMAN, Marshall (1999). All that is solid melts into air. The experience of modernity. Londres/New York, Verso.

BORDREUIL, Jean Samuel (1987). La production de la centralité urbaine, Tesis de Doctorado, Universidad de Toulouse, Francia.

CERTEAU, Michel De (1999) La invención de lo cotidiano 2 : habitar, cocinar. Universidad Iberoamericana, México. (Edición original en francés por Editions Gallimard, Paris. (1994).

COULOMB, René y Emilio Duhau (1988). Complejidad y heterogeneidad de los espacios centrales en la ciudad y sus actores. Conflictos y estrategias socioespaciales frente a las transformaciones de los centros urbanos, UAM Azcapotzalco, México.

DELGADO, Manuel (1999). El animal público. Hacia una antropología de los espacios urbanos. Anagrama, Barcelona.

FERNÁNDEZ Martínez, Yolanda (2007). La vigencia de la centralidad tradicional en tiempos de la hipermodernidad. Percepción generacional de la centralidad urbana y de las concentraciones comerciales en Mérida, Yucatán. Tesis para obtener el grado de Doctorado en Arquitectura por la

Universidad de Guanajuato, México, adscrita al Programa Interinstitucional de Doctorado en Arquitectura (PIDA).

GÓMEZ Chi, Rafael, Sección Ciudad, en POR ESTO “Unidad Habitacional Revolución, todo lo que queda de Cordemex” http://www.poresto.net/ver_nota.php?zona=yucatan&idSeccion=1&idTitulo=45285, visitado el 17-dic-2010

HANNERZ, Ulf (1986). Exploración de la ciudad. Hacia una antropología urbana. México: Fondo de Cultura Económica, (Versión en inglés: Exploring the City. Toward an Urban Anthropology. New York: Columbia University Press, 1980).

HERNÁNDEZ Sara, Martínez Ricardo (1996). CIAM; Un proyecto Moderno. Revista Periferia. Internet Resources for Architecture and Urban Desing in the Caribbean. Septiembre.

LEBRUN, Nicolas (2002). Centralités urbaines et concentrations de commerces. Thèse de Docteur de l'Université de Reims Champagne-Ardenne, France.

MENÉNDEZ REYES, Miguel Ángel, *Eso que se llama Cordemex*. En "Yucatán, Problema de Patria", México, 1970.

PEEMANS, J.P. (1995). Modernisation, globalisation et territoires : l'évolution des regards sur l'articulation des espaces urbaines et ruraux dans les processus de développement. Revue Tiers Monde, No. 141.

QUIROZ Rothe, Héctor (2003). El malestar por la ciudad. UNAM, México.

SEGRE, Roberto (1977). Las estructuras ambientales de América Latina. Siglo XXI, México.

TOBÍO Constanza (1995). Estructura urbana, movilidad y género en la ciudad moderna. Conferencia en la Escuela de Verano Jaime Vera, Galapagar, Universidad Carlos III de Madrid. <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n13/actob.html>

VÁRGUEZ Pasos, Luis A. (1991), Cultura Obrera entre los Cordeleros de Yucatán, UADY, México.

TORRES Pérez, María Elena, (2007), “Rescate de experiencias urbanas: Transformación y adecuación de la colonia Miguel Alemán”, en *Cuadernos*

de Arquitectura, No. 18, Mérida, Yucatán, México, Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Yucatán, p.44-69.

Novedades de Yucatán. 9 de junio de 1967.

Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Mérida. Expediente de la Unidad Habitacional Fraccionamiento Cordemex. Consultado el 10 de agosto de 2010.

Lo Inacabado como Tipología y el Progreso como Ideal en la Habitación Autoproducida en el Siglo XXI.

Mauricio Velasco Ávalos ⁷⁸

Introducción.

En las ciudades contemporáneas en México existe una tipología arquitectónica que es fácilmente identificable, que se encuentra tanto en ciudades históricas como en los nuevos asentamientos y que nos remite a una de las consideraciones elementales del concepto de ciudad: la calidad de objeto histórico. Es decir, de un objeto en constante evolución, en permanente cambio y, para decirlo más precisamente, en continua construcción.

El fenómeno que nos ocupa atañe a la habitación popular, construida desde mediados del siglo veinte a la fecha en ciudades de países en desarrollo, y se caracteriza por que se produce en largos periodos y es utilizada como vivienda familiar cuando aún no ha sido terminada. La ocupación permanente con fines de habitación de edificaciones que han dejado suspendido el proceso de construcción involucra a cientos de viviendas en contextos urbanos, particularmente aquellos en los que la autoproducción es el método comúnmente utilizado para formarse el espacio de habitación.

Esta situación lleva a tratar de explicar el hecho de la habitación de espacios inacabados como producto de factores económicos, principalmente, sin embargo, es posible considerar las implicaciones que el uso del espacio usado como vivienda tiene desde la perspectiva del significado que se da al espacio habitado. No es desconocido que en amplios contextos sociales se ha fundado e impuesto la idea de que los bienes que se poseen, y en particular los inmuebles, constituyen un patrimonio familiar, más ligado a la idea de heredarlo que de gozarlo.

Las tipologías, pueden identificarse por tres componentes de la arquitectura que tradicionalmente se han estimado como inherentes a cualquier objeto arquitectónico: los materiales y sistemas constructivos, la concepción espacial y su partido arquitectónico y la expresión formal que resulta de la materialización del espacio pensado. Identificada la tipología, esta se enuncia recurriendo al destino o utilidad que se ha planeado para la edificación; al lugar geográfico en que se genera, lo que nos explica al mismo tiempo las condiciones del territorio y del contexto urbano en que se ha edificado, el cual debe ser precisamente definido, pues es una variable que puede producir un cambio tipológico con el desplazamiento sobre el territorio de apenas unos metros; y se especificará el momento histórico en que se ha construido, de modo que se complete con esto la

⁷⁸ Universidad de Guanajuato

información de las condiciones sociales y físicas, que han servido de marco a la aparición de la expresión arquitectónica de que se trate.

La tipología que abordamos en esta ocasión se enuncia por su uso como vivienda popular, es decir, la que es ocupada como habitación principal por familias cuyos ingresos no son constantes, o que siéndolo son insuficientes para tener disponibilidad de un remanente, lo que provocan una baja capacidad de ahorro y de recursos para destinarlos a la producción constante de la vivienda, por lo que este proceso es autogestionado, muchas veces autoejecutado, progresivo y discontinuo. En el perfil del habitante de esta tipología no se descarta a quienes pueden tener acceso a formas de financiamiento para adquisición de vivienda debido a la naturaleza de su ocupación (empleados, pequeños comerciantes, etc.), pero se incluye particularmente a quienes, a pesar de ello, prefieren autoproducir la vivienda que habitan, ya sea por consideración a lo que se ha invertido en ella históricamente, por apego al bien y al contexto en que se encuentra, o simplemente por el hábito de una forma de ocupación de la vivienda.

Las ciudades medias de la parte central de México son un campo adecuado para este estudio, por considerar que los procesos de crecimiento y desarrollo urbano hacen coincidir el comportamiento de amplios sectores sociales que autoproducen progresivamente su vivienda. La ejemplificación tenderá hacia las colonias situadas hacia el suroriente del Centro Histórico de la Ciudad de Guanajuato, en donde el asentamiento está consolidado desde hace varias décadas, y en donde la vivienda se caracteriza por pertenecer en una amplia mayoría a la tipología propuesta, teniendo los habitantes el perfil descrito. El momento considerado es el actual, con la anotación de que se trata de un fenómeno comenzado desde mediados del siglo XX y cuya permanencia puede ser prevista para las décadas siguientes, por tratarse de un fenómeno contemporáneo en proceso.

Explorando algunas persistencias sobre la lectura que puede hacerse de la ocupación de viviendas inacabadas, las conclusiones nos hacen creer que, al menos en algunos aspectos, y con códigos precisos, lo inacabado implica una idea de progreso, y por lo mismo de esperanza fundada en un futuro que será mejor que el presente, que representará los trabajos del momento actual y que será perpetuado por el agradecimiento que las generaciones jóvenes de hoy harán al esfuerzo de los mayores al trabajar por la construcción del patrimonio.

A. El problema

1. Los materiales para construcción en la vivienda popular durante el siglo XX.

La arquitectura habitacional en barrios populares está muy fuertemente influenciada por los materiales de construcción característicos de la arquitectura moderna, es decir, los que tienen relación o están fabricados con cemento y que tuvieron un enorme desarrollo y difusión durante la mayor parte del siglo XX. Ya

sea en estructuras, como concreto armado, en mamposterías que usan el cemento como base de las argamasas, en acabados, como los pisos de concreto, los aplanados y hasta los pavimentos de mosaico de pasta, hechos a base de cemento. Otros materiales utilizados en la arquitectura moderna, como el acero, no es considerado como una posibilidad para la solución de la estructura principal de la vivienda popular autoproducida, a causa del fuerte inversión que necesita su adquisición, y del diseño que puede parecer especializado aún en pequeñas estructuras. Las ventanas y puertas resueltas en acero estructural complementan sin embargo la corta lista de materiales utilizados en la vivienda y tienen la ventaja de que si se retiran, pueden reciclarse. El concreto armado, en combinación con los muros de tabique o tabicón, permite además, la adquisición progresiva de materiales que pueden almacenarse por largo tiempo (salvo el cemento) y que por lo mismo no exigen una utilización inmediata.

La transferencia de estos materiales hacia la vivienda popular tuvo lugar durante la parte media del siglo XX, en un momento en que la vivienda popular escaseaba en las ciudades, principalmente en las que tenían un alto índice de crecimiento de la población por efecto de la atracción que éstas ejercían sobre los habitantes del medio rural. Cientos de colonias populares aparecieron en las periferias urbanas, y en ellas la vivienda precaria, como la llama Bazant, que pronto inició su transformación haciéndose vivienda progresiva (BAZANT S., 2003).

A la capacitación en el uso del concreto armado y de las mamposterías de tabique o tabicón a base de cemento, que una parte de esa población obtuvo en las ciudades, debemos sumar la connotación positiva que tiene el uso de materiales que se asociaban a la arquitectura moderna y la facilidad de adquisición de los materiales en un mercado creciente. Así, estos sistemas constructivos se convirtieron rápidamente en los sistemas empleados en la autoproducción de vivienda.

2. La transformación del partido arquitectónico de la vivienda popular.

En paralelo con el cambio de hábitos que implica la migración hacia centros urbanos, la vivienda popular transformó la distribución de sus espacios y los hábitos de convivencia, introduciéndose espacios novedosos como la “estancia”, la cocina y principalmente la distribución en varios niveles, lo que se deriva también de la restricción de espacio disponible para la edificación.

Esta transformación es resultado de una influencia, al menos parcial, de las ideas de habitación para clases trabajadoras que aporta la arquitectura moderna y para las cuales habían hecho propuestas y obras Juan Legarreta y Enrique Yáñez desde la década de 1930 (GONZÁLEZ GORTÁZAR, 1994), a los que siguieron muchos otros proyectos durante largos periodos. Estas viviendas tenían además un partido que eliminaba cualquier referencia a un patio interior, y proponían un bloque constructivo geométrico que recibía aire y luz desde su periferia a través de vanos rectangulares, en donde la proporción apaisada, facilitada por el sistema estructural, era común.

La aceptación de un nuevo partido incluye la pérdida de un esquema de muros y cuartos seguidos que separan cada actividad, y la existencia de espacios de uso múltiple, que aceptan una variedad de actividades. La estancia, formada comúnmente por la “sala-comedor” es un espacio más amplio que otros en la vivienda y se supondría recinto principal de la casa, usado en horarios vespertinos principalmente, tanto para ver la televisión como para comer y hacer las tareas escolares. Como en otras tipologías históricas este espacio de uso múltiple suma la función de distribuidor de circulaciones. La construcción suele lanzarse hacia el límite frontal del terreno, incluyendo un espacio de cochera en el volumen general.

3. La transformación de la forma y la nueva tipología

En cuanto a las formas, las propuestas del movimiento moderno se integraron rápidamente a la vivienda autoproducida, reinterpretando las delgadas losas de concreto que formaban marquesinas sobre los accesos y aprovechando la facilidad de producción de cancelas de acero para puertas y ventanas. La disposición de espacios habitables en secuencias de figuras rectilíneas resueltas a partir de ángulos rectos dieron origen a una volumetría muy rígida en su disposición, pero que permite cierta flexibilidad, por la disposición de muros en diferentes planos, sobre todo en etapas de crecimiento.

La forma en estas construcciones es más un resultado de otras decisiones que una intención desde la planeación del espacio. En el caso de etapas o avances que se consideran terminados, es principalmente en las puertas y ventanas, ya sea en su diseño integral o en “protecciones” sobrepuestas a estos elementos, en donde se advierte una intención de simultaneidad de diseño.

Otros aspectos expresivos se “solucionan” *a posteriori*, añadiendo elementos que aparecen más como decorativos que como inherentes al objeto que se construye. Así, a la inspiración del movimiento moderno se agrega la selección de los colores, la inclusión de decoraciones, y el uso de elementos sobrepuestos a la estructura del inmueble. Esto genera también una característica de esta tipología, en la que estos elementos “ornamentales” son temporales, es decir, que no se ve a la volumetría de la edificación como condicionante para cambiar la expresión formal de la vivienda. Es de señalarse la existencia muy frecuente de plantas, cuya colocación en macetas o en el suelo obedece a una intención de ornato, y se encuentran en la vivienda desde las etapas previas a su terminación.

4. La vivienda en progreso y lo inacabado como tipología habitacional.

La influencia que tienen desde el siglo XX esta tipología y nuevas formas constructivas en la arquitectura popular es muy notoria, pues la edificación del sector oficial no ha alcanzado una cifra en que supere a la cantidad de viviendas que son autoproducidas, en las que el habitante es el gestor de la construcción, y frecuentemente el ejecutor de la obra, o de parte de ella. Al menos el 63% de la

vivienda actual está en ese caso⁷⁹, y un alto porcentaje se localiza en asentamientos irregulares⁸⁰, por lo que la mayoría se han construido ilegalmente y sin apoyos institucionales, fuera del mercado formal de vivienda (ANDRADE: 2011, 198). Aunque la construcción en fraccionamientos irregulares es una condición que lleva a practicar la autoproducción de la vivienda, no es el único factor que la determina, existiendo también esta modalidad en colonias que se han regularizado o incluso es algunas que fueron regulares desde antes de iniciar la edificación.

La combinación de estos principios genera esta tipología de muy amplia difusión en asentamientos populares, es decir, en los que son mayoría en México, cuyo nivel de consolidación no tiene una correlación directa en la tipología, sino la evolución de las familias que lo ocupan, ocasionando que la vivienda habitada aparezca en un continuo proceso de edificación, en etapas no bien definidas y que no precisan la terminación de la etapa precedente para abordar la subsecuente.

Los sistemas constructivos y la distribución espacial se evidencian en estas obras, pues en ellas son comunes los espacios sin techumbre, los muros sin recubrimiento, la falta de acabados, las “preparaciones” para las etapas sucesivas y, por lo mismo, el aparente desperdicio de recursos que se aplican sin poder capitalizarlos de inmediato, pues el crecimiento o adiciones a la estructura no siempre terminan en la producción de un espacio nuevo y útil, al menos en el sentido en que el “plan final” lo habría previsto.



Ilustración 1. Autoproducción progresiva de vivienda. Crecimiento sobre etapas inconclusas.

⁷⁹ Según Enrique Ortiz Flores, presidente del Comité de Producción Social de Vivienda del Consejo Nacional de Vivienda, publicado en [Informador.com.mx](http://informador.com.mx), 07 de mayo de 2010, sección Ciudad de México.

⁸⁰ http://seip.guanajuato.gob.mx/seip/files/documentos/Innovacion_para_el_Futuro_Urbano.pdf, consultado el 15 de febrero de 2013

La autoproducción de viviendas dentro de esta tipología es un fenómeno que tiene ya varias décadas. En su libro “Antropología de la pobreza”, Oscar Lewis (1959:191) reporta como característico de la vivienda de la familia Sánchez la intención de tener preparada la edificación para un inminente crecimiento, que no se sabe cuándo ocurrirá: “Por fuera era un bloque gris, rectangular, especie de fortaleza. Sus cuatro paredes presentaban el mismo despliegue de cemento ininterrumpido, excepto en el angosto frente donde quedaba la puerta. El plan original de la casa incluía ventanas hacia el exterior, pero Jesús Sánchez decidió colocarlas sólo en las paredes interiores que daban a un patio. Quizá algún día, pensó, podría aumentar un segundo piso a la casa. Con esta idea dejó un refuerzo de vigas de acero en sus paredes, cuyos ángulos sobresalían dando un aspecto inacabado al edificio.” Esta forma constructiva estaba ya presente en el Valle de México desde la década de 1950, y quizá desde la década anterior.

Como los propietarios y usuarios de esta tipología de inmuebles cuentan con recursos limitados, es imperativo planear la construcción de su vivienda con una perspectiva de un largo plazo, para lo que es necesario disponer de los recursos conforme vayan teniéndose. Esta situación explica por qué no se piensa en la contratación de un profesional para la ejecución del proyecto o de la obra. Otros ahorros que se tienen a la vista con esta forma de producir la vivienda son los referentes a las licencias y derechos de construcción, el seguro social de trabajadores, y muchas veces hasta el salario. En la misma lógica de aprovechamiento de los recursos disponibles, la ocupación de la vivienda se hace en cuanto es capaz de contener actividades privadas, pues esto supone que no se pague un arrendamiento por un espacio aparte para habitar, lo que aparece ilógico si se tiene ya un bien inmueble.

Por otro lado, la autoproducción de la vivienda habitada permite pensar que se tiene el control de la construcción, en la que el sistema constructivo y los materiales dan la posibilidad de avanzar en la obra lentamente, dejando inconclusas las etapas si es necesario, pero sin comprometer la seguridad de los habitantes ni la habitabilidad, y a pesar de las incomodidades que se generen, las que siempre tienen carácter de provisionales.

5. La vivienda progresiva y las condiciones familiares y urbanas.

Puesto que la principal característica de esta tipología es la posibilidad de albergar a una familia durante el largo período de su construcción, deben considerarse los cambios que sufren las familias en esos plazos. Como es natural, las familias crecen, las actividades se diversifican, los intereses cambian y las aspiraciones se modifican, transformando las necesidades reales de espacio. La familia crece en número de hijos y su desarrollo propone que las actividades se hagan variadas y puedan aparecer necesidades particulares, como lugares de estudio, de trabajo dentro de la vivienda o de almacenamiento. La casa familiar se contempla incluso como una opción al problema de habitación para familias recién formadas por los hijos, requiriéndose entonces de espacios para ellas.

Esta situación se presenta frecuentemente cuando las nuevas familias tienen un acceso restringido al mercado inmobiliario, por falta de recursos o por falta de calificación para los organismos de financiamiento, sin embargo, aun cuando se tenga acceso a ese mercado, es posible que las opciones que se ponen a disposición de la nueva familia no satisfagan las aspiraciones, particularmente en cuanto a localización, distancia – en tiempo- de la casa paterna, ambiente propicio para las relaciones sociales habituales, y otras características que existen en la casa familiar y que no podrían encontrarse en una nueva ubicación. Aunque la idea de una casa propia en donde habite la familia es una de las aspiraciones más comunes y persistentes entre la población mexicana, las otras condicionantes pueden superar esta pretensión y en esos casos, la vivienda se agranda y se dispone para recibir a los nuevos ocupantes.

A lo anterior contribuye la pertenencia a un grupo social más o menos compacto, y la existencia de vínculos que facilitan el desarrollo de actividades comunitarias y la mejora progresiva de la vivienda. No es raro entonces que se busque y obtenga la colaboración entre familiares, y otros habitantes cercanos para aplicarse a algunas etapas constructivas, en particular las que implican una fuerte inversión de recursos humanos.

Otra importante consideración al respecto de lo inacabado como tipología es el resultado formal que se produce en los asentamientos. El aspecto de las edificaciones inacabadas da al conjunto una cierta uniformidad, pues los materiales de construcción expuestos son homogéneos y los volúmenes resultantes guardan una disposición que, con su lógica, se repite continuamente. Sin embargo, debido a que cada vivienda tiene una solución particular, la imagen que ofrece el asentamiento es muy irregular, pues las diferentes etapas de las viviendas se reflejan en diferencias de alturas, complicando el perfil urbano y la textura del conjunto. El hecho de estar habitada incorpora en cada caso elementos expresivos diferentes, que provienen de una intención de distinguirse dentro del conjunto y que contribuyen a la discordancia.

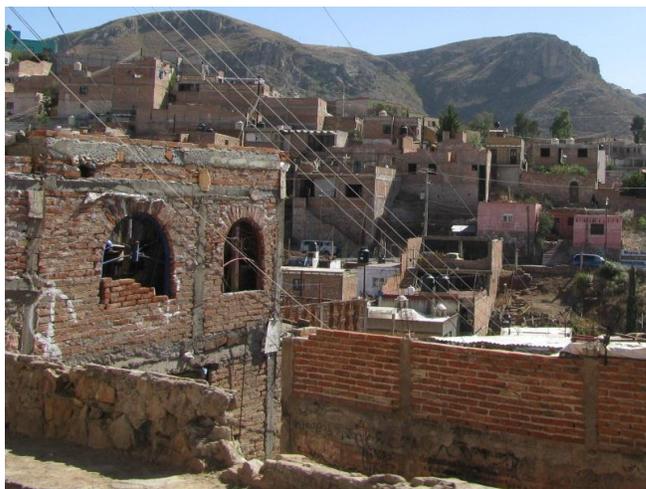


Ilustración 2. Paisaje resultante de la autoproducción de vivienda. Cerro de los Leones, Guanajuato, Gto.

B. La interpretación

1. La casa:

Pocos objetos tienen en el ser humano una interrelación tan íntima y continua con él, como el objeto que se habita. En México, la vivienda es vista como un objeto cuyos beneficios se reciben continuamente. A partir de que requiere una inversión amplia de recursos, se prevé que su duración en el tiempo sea muy larga, de modo que trasciende a la generación que la ha construido o adquirido. A diferencia de concepciones en otras sociedades que consideran a la vivienda como el lugar que se ha de disfrutar en la vejez, en México se le considera un patrimonio que ha de heredarse, que de hecho, pertenece desde su fabricación a la generación siguiente de la que la ha producido.

Esto genera que, en el caso de la vivienda familiar, las decisiones se tomen en relación con las expectativas que se tiene de la habitación para los hijos pues “es para ellos” que se construye, y que se hace crecer, condicionando el resultado progresivo de la vivienda.

La producción progresiva de la vivienda genera simultáneamente tanto la satisfacción de solucionar una necesidad, como la conciencia de que lo creado es todavía inacabado. Las decisiones en cuanto a lo que ha de construirse y cómo se ha de construir tienen relación con los recursos disponibles y las aspiraciones alcanzables, de modo que se avanza en la obra, siempre cuidando de dejar preparada la siguiente etapa de crecimiento.

Esta dualidad entre lo necesario y lo realizado se supera frecuentemente con la idea de que si se ha podido en algún momento agrandar la vivienda, en el futuro habrá nuevamente la oportunidad de hacerlo. “Estar construyendo”, aunque las etapas no sean sucesivas, y el resultado no sea terminar una obra, tiene una connotación de expectativa de que en el futuro la vivienda estará concluida, y de que se avanza en ese sentido. “Estar fincando” se propone como sinónimo de estar en marcha hacia algo deseado, no detenido, sino en transformación.

Participan también para paliar cualquier sentimiento de impotencia o de frustración por no poseer desde el presente la vivienda ideal, las ideas a propósito del “progreso” que se estima como deseable y casi inherente al ideal de vida familiar, en donde uno de los objetivos, mencionado así, es “salir adelante”, es decir, seguir produciendo las condiciones que permitan la mejora de condiciones en el futuro, o al menos la conservación de las condiciones presentes.

Otro incentivo para la autoproducción de vivienda está la posibilidad de tomar decisiones sobre la forma y disposición de la casa. “Hacer mi casa como yo quiero” es un estímulo que opera efectivamente para evitar la adquisición de otro tipo de vivienda, además de la posibilidad de controlar “la calidad” de la obra, de la que solo se está seguro, si uno la decidió y la supervisó, o incluso, la fabricó. Por esto, otros tipos de vivienda popular que se adquieren terminadas, no son

convincientes, pues la calidad de las obras no asegura la duración que se requiere en un inmueble para poder legarlo.

El presente de los habitantes de una vivienda progresiva autoproducida se asume como un tiempo de evolución, como un momento histórico que prepara el porvenir. Se resuelve para hoy pero se trabaja para el futuro, percibido este como un proceso, no como una meta. Con esta visión, es entendible que la vivienda permanezca en construcción por largos periodos (“esta es la casa de mis nietos” suele oírse decir).

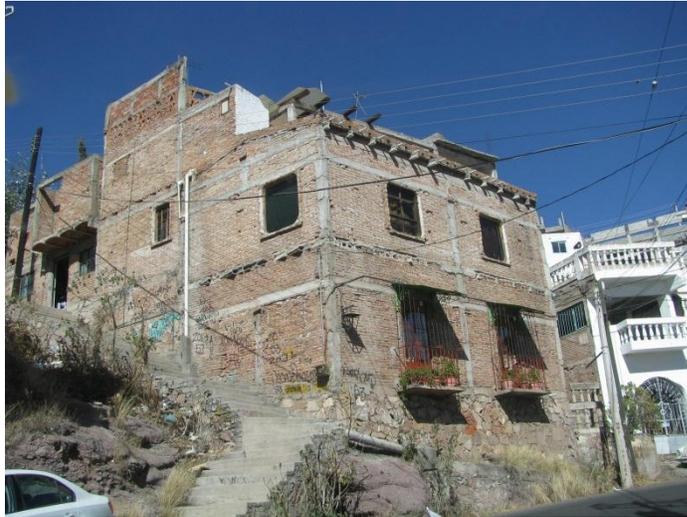


Ilustración 3. Tipología inacabada. Cerro de los Leones, Guanajuato, Gto.

2. El aspecto:

Lo inacabado es una tipología urbana, ligada a formas de vivir urbanas y adaptada a la vida dentro de la ciudad. En asentamientos populares en los que la vivienda progresiva es mayoría, la imagen urbana está dominada por los muros de tabique y las puntas metálicas de los armados de castillos o de marquesinas que esperan el momento del colado o de su elongación. La vivienda no tiene un color intencional, sino que el material constructivo aporta el tono predominante y continuo.

La vivienda, sin embargo, no aparece como un cascarón de obra negra, pues su ocupación implica que en los vanos se vislumbren cortinas u otros objetos que impiden la vista al interior, por la noche hay luz en ellas y de día se advierten ahí objetos de uso común. No es raro que los espacios semiconstruidos sean utilizados de forma no convencional y que sean advertidos los tendederos de ropa a través de ventanas de lo que será un día una recámara, o que una futura cochera, inutilizada como tal por la acumulación de materiales de construcción, sea por lo mismo una propicia área de juego infantil.

El resultado formal de la vivienda progresiva, expuesto a la vía pública, puede ser motivo de reconocimiento por parte de la comunidad (cuando menos en el círculo cercano), pues la forma inconclusa se lee como parte del progreso familiar manifiesto en el avance de la obra.

3. Los materiales:

Cuando se trata de una vivienda que debe durar muchos años, los materiales de construcción tienen un papel predominante en la percepción de lo que debe usarse. El concreto y los muros de tabique (o acaso tabicón de cemento) son indispensables, sobre todo porque pueden asegurar la permanencia. No es raro oír decir que la vivienda está “hecha de material” cuando estas tecnologías constructivas forman parte de ella.

Producir el crecimiento de la vivienda con piedra, tabique y concreto, asegura a los ojos del habitante que la obra es “maciza”, es decir, que garantiza una larga subsistencia y que será a su vez un buen soporte para las futuras etapas de crecimiento. Existe la apreciación de que una obra ejecutada con los materiales descritos requiere de un bajo mantenimiento y que aun cuando sufra algún deterioro, puede recuperar sus condiciones de estabilidad rápidamente y sin menoscabo de la calidad originalmente buscada. Por otro lado, estos materiales son en cierta forma una garantía de que la vivienda no tendrá una depreciación en un lapso largo de tiempo.

En otro rubro, los materiales de construcción actúan como un contrapeso en caso de querer incorporar la vivienda al mercado y aportan al comprador una seguridad, frente al inconveniente de adquirir una casa atípica. El adquirente de una vivienda inacabada sabe que para ocuparla deberá ejecutar reformas, pero estas pueden realizarse también a largo plazo.

4. Las relaciones familiares y sociales

Si se da el caso de subdividir la casa familiar para dar cabida a la nueva familia de algún hijo, el hecho de “apoyar a los hijos” dándoles facilidades temporales para que ocupen una parte de la vivienda familiar es visto casi como una deber y como un acto que se espera que realicen los padres.

La convivencia que esto genera, con todos sus matices, hace que los lazos familiares se estrechen, sobre todo cuando aparece la tercera generación y es necesario el cuidado de menores mientras los padres trabajan, tarea que se encarga a los abuelos. Sean buenas o malas en lo general las relaciones, la necesidad de mantener los lazos familiares por conveniencia o por apego lleva a las familias a mantener la convivencia y la compartición de la vivienda. En algunos casos, si las relaciones familiares no son armónicas, se llega al extremo de separar la parte de la vivienda que se ocupa, para lo cual es necesaria una nueva inversión de recursos y una obra, que puede terminarse o dejarse en un estado de

funcionalidad aunque inacabada. Aun con el rompimiento de lazos con la familia, no puede pensarse fácilmente en renunciar a lo que por derecho corresponde a los hijos, que es una parte de la casa familiar. Sin embargo, cuando existe la posibilidad de obtener en propiedad un nuevo terreno, una vivienda iniciada o algún otro inmueble urbano, puede la nueva familia mudarse y reiniciar el ciclo.

Los ciclos tan largos de producción de la vivienda y las condiciones familiares en que esta ocurre, causa que haya generaciones que habitan una gran parte de su vida en este tipo de habitación, de modo que para ellos su lugar está continuamente en proceso. No es despreciable el hecho de que desde el siglo XX haya familias cuyas generaciones han ocupado constante y permanentemente esta tipología.

Conclusión

Si nos acogemos a la idea de que la tipología ocupada y las aspiraciones que se tienen conforman la identidad de los habitantes en relación con su espacio, llegaremos a la conclusión de que al cabo de una o de un par de generaciones, los habitantes se habrán identificado con la tipología inacabada, con los materiales constructivos expuestos, con sus partidos arquitectónicos resueltos incompletamente. El habitante se apropia de lo inacabado como tipología cuando sus recuerdos están ligados a este tipo de vivienda, cuando se le ha repetido que al “ir saliendo adelante”, se puede ir construyendo y agrandando la vivienda, cuando se ha ligado la idea de “progreso” con nuevas etapas constructivas. Las aspiraciones se cumplen al ocupar esta tipología. Puesto que la aspiración es un proceso, la tipología que la satisface es una obra en proceso.

La obra progresiva es muestra fehaciente de que los beneficios se obtendrán a largo plazo y para ello se requiere de paciencia, de trabajo y de ahorro que se traduce en nuevos espacios, terminados u otros elementos añadidos a la vivienda. Esta verdad que puede confirmar el habitante, se enseña también a los hijos, a fin de que sepan apreciar el trabajo de los padres y valorar lo que se hace por ellos.

A pesar de que los efectos en la forma urbana suelen describirse como negativos, como si esta tipología fuera un desastre en cuanto a la imagen urbana y signo de la nula participación de profesionales de la construcción, el habitante puede ignorar los efectos actuales pues la vivienda tiene una resolución en el futuro.

Es obvio que la subjetividad no es posible abordarla, pero es una evidencia que en el discurso popular, lo concerniente a la vivienda está lleno de referencias a lo que ha de venir, y no a lo que ahora hay. Como en toda obra en proceso, debemos esperar al futuro, para poder dar nuestro parecer, aunque ese futuro sea una continuidad, un proceso y seguramente una etapa mejor que esta, en la que podremos, posiblemente, construir algo más.

Referencias:

ANDRADE Narváez Jorge (2011) Viviendas en proceso, en Jorge Andrade Narváez y Everardo Carballo Cruz, coord. *La vivienda popular en México, Retos para el siglo xxi, Pensar el futuro de México*, Colección conmemorativa de las revoluciones centenarias, Universidad Autónoma Metropolitana, México

BAZANT S. Jan (2003) *Viviendas progresivas, construcción de vivienda por familias de bajos ingresos*, México, Trillas

GONZÁLEZ GORTÁZAR Fernando (coord.) (1996) *La arquitectura mexicana del siglo XX*, Lecturas mexicanas, Consejo nacional para la cultura y las artes, México, 530 p.

LEWIS Oscar (1961) *Antropología de la pobreza*, Fondo de cultura económica, México, reimp. 1972

informador.com.mx, 07 de mayo de 2010, sección Ciudad de México.
http://seip.guanajuato.gob.mx/seip/files/documentos/Innovacion_para_el_Futuro_Urbano.pdf

El Mejoramiento y Habitabilidad de las Viviendas en 4 Fraccionamientos de Fomerrey 1977-2009 Zona Metropolitana de Monterrey

Dra. Diana R. Villarreal González ⁸¹

Objetivos de la ponencia: Analizar los cambios en las viviendas y habitabilidad de las mismas en 400 viviendas de 4 Fraccionamientos de Fomerrey en el período 1977-2000.

Hipótesis: La política urbana de regularización del suelo “in situ”, ha favorecido la estabilidad de las familias al darles acceso a los terrenos urbanos, favoreciendo que se construyan viviendas habitables, muchas de las cuáles han sido mejoradas; heredadas, compartidas con otros miembros de la familia, rentadas y/o vendidas.

Metodología: Se han realizado 400 encuestas en 1977,1990, 1995 y 2009, en las mismas* viviendas de los 4 fraccionamientos y se presentarán los cambios en las viviendas a través del análisis de los resultados de las encuestas.

Antecedentes. Desde los años sesenta se reconocía oficialmente que no había suelo a precios accesibles para el 60% de la población.

Se dieron numerosas invasiones a terrenos particulares y ejidales. Y surgió el movimiento urbano-popular independiente “Tierra y Libertad que agrupaba alrededor de 126,000 colonos en 1977.

En 1973 se creó el Fideicomiso Fomento Metropolitano de Monterrey con el objetivo de facilitar el acceso al suelo a la población de menores recursos en fraccionamientos de “lotes sin servicios”. Para el año 2010, estimamos que el 19% de las personas de la ZM de Monterrey habitaban en estos fraccionamientos.

En 1983 se creó Proviación: (Promotora de la Vivienda en Nuevo León) organismo dedicado a la producción de vivienda a los trabajadores no asalariados.

En 1984 se expropiaron los terrenos ocupados por el Movimiento Popular Independiente Tierra y Libertad, para terminar con la irregularidad.

En 1984, se creó el programa “Tierra propia” con la finalidad de regularizar los terrenos ocupados ilegalmente.

Estos programas desaparecieron posteriormente.

⁸¹ Universidad Autónoma Metropolitana - Xochimilco

Programas del Gobierno de Nuevo León 2003-2009

1.-Programa de Regularización del suelo Urbano y Ejidal del Gobernador González Parás

En este período de Gobierno la Propuesta fue regularizar: 50,000 lotes en asentamientos humanos irregulares.

En 6 años de gobierno se regularizaron 48,133 lotes de terreno.

2.-Fomerrey:

Se entregaron 33, 946 Escrituras en el Programa “Papelito Habla” y 3,188 títulos de propiedad.

3.-Programa “Borrón y Cuenta Nueva”

8,278 familias beneficiadas.

Se emplearon 520 millones de pesos en la introducción de servicios públicos y pavimentación.

Se reubicaron 1873 familias que habitaban en zonas de alto riesgo.

Creación de nuevos fraccionamientos y nueva oferta de lotes para vivienda

Se proporcionaron 2000 paquetes de materiales para la autoconstrucción.

Fomerrey inició programas en 46 municipios para regularizar 44 fondos legales.

Se adquirieron 843.98 Has. De terrenos para reservas territoriales.

4.- Programa: “Vivienda Digna para todos”

“Crece tu Casa” y “Mejora tu Casa”

“Tu Casa” y “Vivienda Rural”, realizaron 13,852 acciones de vivienda e invirtieron 190 mills. de pesos.

5.-Fonhapo “Pies de Casa” Se realizaron

4,367 acciones con una inversión de

22, 500,000 pesos.

En el fraccionamiento “Vida”: Vivienda de Diseño ambiental. Se aplicaron nuevas tecnologías en 58 viviendas con inversión de 16 millones de pesos en coinversión con Canadá.

6.- Programa “Tecnoviviendas”

Viviendas progresivas verticales, se invirtieron 11,500,000 de pesos en 83 viviendas de 33 mts. Una empresa chilena les brindó asesoría.

El Gobierno Federal desde 1972, creó el Instituto de Fomento de la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT) y el Instituto de Fomento de la Vivienda de los Trabajadores al Servicio del Estado FOVISSSTE.

El Fideicomiso Fomento Metropolitano de Monterrey hasta el año 2010, había regularizado 132,169 lotes en el AM de Monterrey en 256 fraccionamientos. En los municipios periféricos otros 7 fraccionamientos con 2737 lotes y otros 10,514 lotes en 23 fraccionamientos de los otros municipios.

Además ha regularizado terrenos de propiedad privada que han sido invadidos. En total contaba con 360 fraccionamientos, con 165,000 lotes de terrenos. En base al XIII Censo de Población y Vivienda de 2010, la ZM de Monterrey contaba con 1,060,332 viviendas particulares..

La mayoría de los fraccionamientos de Fomerrey están bien ubicados y cuentan con todos los servicios incluyendo la vialidad y el transporte público.

El Origen de los Fraccionamientos Estudiados y la Política Seguida por Fomerrey, 1977-2009.

A.-La colonia Floridos Bosques del Nogalar

El origen de la colonia Floridos Bosques, se remonta a 1971 y surgió por una invasión organizada por líderes que vendieron fraudulentamente los terrenos a familias que eran antiguos arrendatarios de la Colonia La Moderna y fueron indemnizados para que desalojaran las viviendas que habitaban.

Los terrenos ocupados, estaban clasificados como no urbanizables debido al arroyo el Nogalar, el cuál no estaba canalizado y arrastraba desperdicios industriales y del rastro municipal. Este arroyo en época de lluvia se desbordaba e invadía las casas de los vecinos, razón por la cual no se autorizaba su urbanización.

La colonia ocupa 17 Has. de terrenos y al realizar la encuesta había cinco Uniones de Colonos y/o poseionarios de los cuáles, la Unión Luis M. Farías pertenecía a la CNOP, La Unión de poseionarios Catarino Gómez o Floridos Bosques pertenecía a la CTM, mientras que los otros tres eran: Sector Oaxaca, el Sector Azteca y la Unión 27 de Julio, la cual formaba parte del Frente Popular Tierra y Libertad.

Solamente la Unión Floridos Bosques, integrada por 300 familias, contrató a un ingeniero para que midiera el terreno y lo repartiera en lotes iguales,

posteriormente introdujeron los servicios de energía eléctrica, agua en llaves colectivas y drenaje.

Esta Unión ocupaba tres manzanas y acudieron a Fomerrey para que sirviera de intermediario con el propietario para que les vendiera los terrenos. En 1975 Fomerrey consiguió la autorización para este fraccionamiento ya que el propietario estuvo de acuerdo en la venta de los lotes. Hasta 1979, se aprobó el proyecto definitivo de la colonia y de otras colonias circunvecinas.

En 1981, Fomerrey adquirió un lote de terreno de 16,688 m² para contar con una nueva sección en el fraccionamiento. Sin embargo, hasta 1990, al ser canalizado el Arroyo El Nogalar se autorizó la venta de la II Sección. A estos colonos, se les vendió el terreno al precio inicial de 35 pesos el m² y se les concedió un plazo de 60 meses para pagarlos.

En 1990, la Secretaría de Desarrollo Urbano (SEDU) reportaba que la colonia estaba completamente urbanizada y contaba con los servicios públicos, sin embargo era necesario ampliar algunas calles y pavimentarlas e instalar un mejor alumbrado público. Los colonos se comprometían a conectar las redes locales con las redes generales de agua y drenaje en un plazo de tres años.

Los colonos fueron los que gestionaron la introducción de los servicios públicos y Fomerrey se limitó a intervenir frente a la SEDU para la autorización del Fraccionamiento. Sin embargo, este procedimiento resultó ser el más lento ya que a pesar de que fue la primera colonia en formarse, fue la última en regularizarse. Sin embargo el hecho de no contar con los títulos de propiedad de los terrenos, no impidió la construcción de las viviendas y el incremento de los precios del suelo.

B.- Fraccionamiento Fomerrey 11 (Prados del Nogalar)

Este fraccionamiento se encuentra ubicado a un lado de la colonia Floridos Bosques y en 1975, fue invadido, cuando Fomerrey lo estaba lotificando ya que estaba tramitando su adquisición.

El terreno era propiedad de la empresa Fundidora de Monterrey S.A. y fue vendido en 1976 al Gobierno del Estado de Nuevo León para el Fideicomiso Fomento Metropolitano de Monterrey (FOMERREY). El terreno tenía una extensión de 241,179 m² y se pagó la cantidad de 6, 594,432 pesos, más un 12% de interés anual sobre saldos insolutos y se les concedió exención de impuestos.

El fraccionamiento se aprobó para su venta en 1976 y se fijó el precio de 75 pesos el m², al contado y si se pagaba a plazos se cargaba un interés de 1% mensual sobre saldos insolutos.

En 1977, el fraccionamiento contaba ya con tomas de agua colectiva, tenía escuela primaria, dispensario médico y una oficina de Fomerrey. En 1979, se aprobaron los planos para la introducción de agua y drenaje y los colonos participaron en la introducción de los mismos.

El fraccionamiento contaba inicialmente con 1,066 lotes y las modificaciones a los terrenos deberían de ser aprobadas por la SEDUE estatal. Hasta no contar con las escrituras, los colonos no podían vender o traspasar directamente los lotes, debiendo intervenir Fomerrey para evitar la especulación y que los antiguos ocupantes, al permanecer en el mismo sitio, recuperaran la inversión realizada. Con esta práctica, se logró una mayor estabilidad de la población.

Los colonos que invadieron estos terrenos, provenían en su mayoría de la colonia Floridos Bosques y con esta acción evitaron que Fomerrey seleccionara a los colonos. El organismo, intervino para lotificar los terrenos, acomodar a los colonos y reservar áreas para la vialidad, parques y edificios públicos. También se hizo cargo de la realización de los planos para la introducción de los servicios de agua y energía eléctrica y sirvió como aval de los colonos ante los organismos públicos encargados de suministrarlos.

En 1979, se aprobaron los planos para la introducción de las redes de agua y drenaje y ese mismo año, se aprobó definitivamente el fraccionamiento. Hasta 1984, se introdujeron los servicios de agua y drenaje a través del Programa estatal "Agua para Todos"

C.-Fraccionamiento Fomerrey 27 (Carmen Romano)

En 1977, se realizó una nueva invasión al terreno colindante al fraccionamiento Fomerrey 11 y se repitió el mismo procedimiento utilizado anteriormente. Se trataba nuevamente de personas conocidas, familiares y allegados de los colonos de los fraccionamientos Floridos Bosques y Fomerrey 11.

Al iniciar nuestra investigación los colonos tenían 4 meses de haber invadido los terrenos y las viviendas eran provisionales, ya que utilizaban materiales de desecho o blocks superpuestos. No contaban con servicios públicos y les surtían el agua con camiones *cisterna* o *pipas*.

Se trataba de un asentamiento irregular y Fomerrey intervino para medir los terrenos y empezaba a medir los lotes y repartirlos, sin embargo, era propiedad de una empresa Fraccionadora que se negaba a venderlos al Gobierno del Estado para que pasaran a formar parte del Fideicomiso Fomerrey.

De hecho, al invadir el terreno de forma masiva, la empresa Inmobiliaria y Fraccionadora S.A. en representación del propietario -Sr. Francisco Garza Sepúlveda- solicitó la autorización de un fraccionamiento *de interés social de urbanización progresiva*. La intervención del alcalde de San Nicolás- de filiación panista- ayudó a la aprobación del fraccionamiento de lotes sin servicios en abril de 1978. Este procedimiento favoreció que se regularizaran los lotes con mayor rapidez que los dos fraccionamientos anteriores.

El terreno tenía una extensión de 314,835 metros cuadrados y se subdividió en 1,222 lotes, sin embargo, no había terrenos disponibles para las áreas públicas,

por lo cual, los fraccionadores deberían de pagar \$1, 317,870 pesos para adquirirlos en zonas aledañas.

El precio comercial del metro cuadrado en 1978, era de 42 pesos, sin embargo, se autorizó un precio de venta de 80 pesos el metro cuadrado. Este precio incluía el costo del proyecto de urbanización más los gastos de administración y de cobranza del primer año de funcionamiento, así como los impuestos al municipio, las utilidades del promotor y el costo de adquirir el terreno para las áreas públicas faltantes. Es decir, en el precio de venta se cargaba al comprador, todos los gastos propios del proyecto.

Para los que adquirieran el terreno a plazos, se les daban cinco años para pagarlos, con un interés de 9% semestral sobre saldos insolutos. Debido a estas condiciones, fue necesaria la intervención de Fomerrey que adquirió el terreno en 11, 106,546 pesos. Se vendió el terreno al precio fijado, pero no se cobraron intereses a los colonos.

El terreno, podría ser fácilmente conectado a las redes generales de agua, drenaje y energía eléctrica, sin embargo, como pasan las vías del ferrocarril a un lado, estaba clasificado como de uso industrial. En 1978, se contaba con el trazado de calles, lotes y manzanas, pero disponían de agua en llaves colectivas. Hasta 1979 se aprobaron los planos de introducción de agua potable y en 1980, Fomerrey solicitó la aprobación definitiva del fraccionamiento. Hasta 1983, (Sistema de Agua de Nuevo León); Sisteleón introdujo los servicios de agua y drenaje domiciliarios.

En 1990, las calles de la colonia estaban siendo pavimentadas y era la mejor comunicada de las tres, por estar cerca del a avenida principal. También contaba con escuela primaria y secundaria, con tiendas Conasupo y el DIF tenía un dispensario médico. Sin embargo, al lado de esta colonia había grandes montones de basura contaminando el suelo y el medio ambiente.

D.-Fraccionamiento Fomerrey 1 (Colonia Reforma)

Este fraccionamiento, fue el primero de Fomerrey y se buscaba generar la impresión en la población de que el Estado contaba con una solución alternativa al Frente Popular Independiente *Tierra y Libertad*. Ahí se ubicó a los líderes naturales de las Uniones de Colonos Y Posesionarios que solicitaban terrenos a Fomerrey y tenía como objetivo dejar a estas uniones sin dirigencia política, ya que la estrategia de Fomerrey consistía en dividir a las Uniones, repartiendo a sus integrantes en diversas colonias.

El terreno fue adquirido por el Gobierno del Estado en 1974 y era propiedad de la antigua comunidad de San Bernabé, en las faldas del cerro del Topo Chico en el noroeste del municipio de Monterrey.

El terreno tenía una extensión de 126 mil metros cuadrados y se pagaron por él, 1, 043,624 pesos. Se concedió una exención de impuestos a los propietarios, por un total de 313,087 pesos.

El terreno se subdividió en 478 lotes y se reservaron los terrenos para áreas y edificios públicos. Se respetó la vialidad exigida por la Secretaría de Fomento Económico y Obras. En 1976, se autorizó la venta de los terrenos a un precio de 35 pesos metro cuadrado y de 42 pesos en las esquinas.

En 1975, el presupuesto para la instalación del agua potable era de 480,859 pesos y la introdujeron los mismos colonos. Ese mismo año, el Gobierno del Estado, compró un terreno colindante que estaba en remate judicial y se llamó Ampliación Fomerrey 1.

Este terreno tenía una extensión de 207,102 metros cuadrados y un costo de 1, 300,000 pesos, se subdividió en 939 lotes y cuenta con la vialidad adecuada así como los terrenos correspondientes para áreas y edificios públicos. Se aprobó en 1977 y se fijó el mismo precio que en Fomerrey 1. Los lotes medían entre 100 y 200 metros cuadrados y los colonos se comprometieron a introducir los servicios públicos.

Fomerrey se comprometió a traspasar al municipio, los terrenos destinados a las áreas públicas y a conectar las redes de agua y drenaje a las redes generales. En 1977, el fraccionamiento contaba con energía eléctrica y tomas de agua colectiva en las esquinas. Contaba además con una escuela primaria, un dispensario médico, una oficina de Fomerrey y una tienda Conasupo.

A pesar de esto, en 1990, era el menos urbanizado de los cuatro fraccionamientos, careciendo aún de pavimentación en las calles.

1.-Cambios en las familias de Fomerrey.

- 1) El 40% de las familias cuenta con jefes originarios de Nuevo León.
- 2) Si el 73% de las familias eran nucleares en 1977; para el 2009, se redujeron al 26.2%, incrementándose en cambio las familias extendidas y otras formas de convivencia.
- 3) El número de miembros de las familias ha aumentado, ya que se han incorporado los hijos con sus familias. En consecuencia, se ha incrementado el número de personas que trabajan y el ingreso familiar mensual.

El incremento en el ingreso familiar se explica si observamos que hay un mayor número de miembros de las familias que trabajan y además cuentan con mayores

niveles de educación. Así el ingreso familiar en los Fraccionamientos de Fomerrey alcanzaba como máximo entre 2.1 y 3 Salarios mínimos legales en 1977 y para el año 2009, las familias que tenían más de 8 salarios mínimos variaban entre 4.3% en el fraccionamiento Fomerrey 11 y 11.3% en el fraccionamiento Carmen Romano.

2.- Cambios en la población económicamente activa e inactiva.

La población económicamente activa (PEA) en el año 1977, representaba el 39.9% y la población Inactiva el 53.4%. De estos la mayoría 72.6% eran estudiantes y el 9.68% eran jubilados. Había además 2.58% de trabajadores inactivos temporalmente y un 6.7% estaban desocupados.

En el año 2009, se observan algunos cambios en la PEA, ya que se redujo el número de desocupados al 3.3% y los inactivos temporalmente eran el 0.8%.

También aumentó la Población Inactiva al 57%; debido a que, aumentaron los jubilados al 17.6%; los incapacitados al 5.7% y se redujeron los estudiantes al 24.7% y las amas de casa al 5%.

3.- Cambios en la distribución sectorial de los trabajadores asalariados y por cuenta propia

En los 4 fraccionamientos en promedio se observa que aumenta el porcentaje de trabajadores asalariados del 74% en 1977 al 93.85% en el 2009; reduciéndose en cambio el porcentaje de trabajadores por su propia cuenta del 25.9% al 6.14% en el mismo período.

El porcentaje de trabajadores asalariados ocupados en la industria se redujo del 46.1% al 35.5% en el mismo período, al igual que los de la construcción; aumentando en cambio los trabajadores del comercio, los servicios y el transporte.

Los trabajadores por su propia cuenta, aumentaron su participación en el comercio, alcanzando el 58.6% en el 2009 y en el transporte al 13.2%; en cambio se redujo su participación en los servicios y en la construcción.

4.-Cambios en la propiedad del suelo y condiciones de habitabilidad de las viviendas.

En cuanto a la vivienda se observa un incremento en la propiedad de las mismas, ya que el porcentaje varía entre el 82.1% en el fraccionamiento Floridos Bosques y el 96.7% en Fomerrey 1. En el Fraccionamiento Floridos Bosques aumentó a 6.3% el porcentaje de viviendas alquiladas y el de las viviendas prestadas al 5.32%; sin embargo es ahí donde se observa que muchos terrenos no se han pagado ya que el 6.3% de los casos se clasificaron con "otra forma de acceder a la vivienda". Esto

se confirma porque 3.3% de las viviendas no contaban con las escrituras del terreno en el año 2009.

La mayoría de las familias tardaron entre 2 y 5 años en pagar el terreno, aunque algunos tardaron más de diez años en hacerlo.

Tipos de vivienda en los 4 fraccionamientos de Fomerrey en 2009.

1.-La vivienda duradera-Está construida con materiales duraderos y castillos de alambrón, tienen piso de cemento o mosaico, techos de loza de concreto y paredes de blocks o de tabiques. Este tipo de vivienda tiene más de 4 cuartos ,además la cocina y el baño están separados. Entre el 28% y el 32% consideran que su vivienda aún no está terminada sino en proceso de construcción.

2.-Vivienda semi-duradera. Este tipo de viviendas están construidas con materiales duros, pero no tienen castillos de alambrón, y representaban entre el 1% y el 5% del total de viviendas. La mayoría de ellas tiene desde 1 hasta 3 cuartos, aumentando el porcentaje en 1995 y 2009, indicándonos que se ha dado una subdivisión entre los hijos, otros parientes, allegados, o bien se han alquilado cuartos o parte de la vivienda.

3.-La vivienda provisional representaba entre el 1% y el 2% del total de viviendas de la muestra. Están construidas con materiales poco duraderos/o de deshecho. Tienen piso de tierra, paredes de madera y los materiales utilizados en los techos, son láminas de asbesto, metálicas o de cartón.

5.-Calidad de vida en los fraccionamientos de Fomerrey

Muchos de los colonos están contentos de vivir en el fraccionamiento, para la mayoría es por costumbre, porque se trata de lugares tranquilos, agradables, céntricos y bien comunicados, mientras que en la encuesta de 1977 la mayoría tenían problemas de falta de servicios públicos y el contar con una vivienda propia era un éxito para la mayoría de ellos.

Entre los problemas que tienen en los fraccionamientos se observa que la mayoría 25.8% se deben al pandillerismo, el 16.3% a los robos y el 12.9% a la drogadicción.

En 1977, los problemas se debían sobre todo a la falta de servicios públicos como la falta de energía eléctrica el 25%; del servicio de agua el 22.6% y del drenaje el 13.8%.

Esto nos indica que si bien, han mejorado sus condiciones de vida, así como el acceso a la educación y al empleo, también se observa que hay grupos de jóvenes que no hacen nada, pudiendo convertirse en delincuentes potenciales.

Conclusiones

En base al estudio realizado, podemos observar en el período estudiado un cambio importante en las familias que originalmente integraban estos fraccionamientos, ya que, al habitar en una zona que poco a poco se fue urbanizando, tuvieron acceso a la propiedad del suelo y construyeron su vivienda, teniendo la oportunidad de pagar los lotes a plazos y a precios accesibles para ellos.

Sin duda, se han logrado los efectos que se buscaban, esto es, estabilizar a la población “precarista” en el espacio urbano y contrarrestar la influencia del Movimiento Popular Independiente Tierra y Libertad, con esto se logró además contar con el apoyo de estos grupos, pudiéndose afirmar que han constituido una de las bases de la política del Partido Revolucionario Institucional (PRI).

Sin duda, las familias se han visto beneficiadas por las políticas estatales y actualmente han mejorado mucho en sus condiciones de vida, pues las ventajas que han tenido se deben al acceso a los servicios públicos, entre ellos a la salud y la educación, lo cual ha favorecido una mejor integración al mercado. Actualmente los fraccionamientos se encuentran bien comunicados por la vialidad y el transporte, localizándose en zonas relativamente céntricas.

Sin embargo, también han aumentado los problemas de tipo social, ya que ha habido un incremento en la inseguridad porque hay jóvenes desempleados, que se reúnen en algunas calles de los fraccionamientos, convirtiéndose algunos de ellos en delincuentes.

Sin duda son problemas que deben enfrentar el Gobierno del Estado y Fomerrey, los que deben intervenir para dar soluciones prácticas a los jóvenes, especialmente cuando se carece de áreas comunes o de salones comunitarios donde puedan realizar otro tipo de actividades deportivas, educativas y recreativas.