

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA
UNIDAD AZCAPOTZALCO
DIVISIÓN DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANIDADES
MAESTRÍA EN PLANEACIÓN Y POLÍTICAS METROPOLITANAS**

**EL HABITAR EN LOS CONJUNTOS DE INTERÉS SOCIAL
EN EL DISTRITO FEDERAL: UNIDAD FIVIPOORT
(2001-2003).**

**TESIS QUE PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRA EN
PLANEACIÓN Y POLÍTICAS METROPOLITANAS**

PRESENTA

IRMA HERRERA MAYA

ASESORA: **DRA. JUDITH VILLAVICENCIO BLANCO**

SINODALES: **DRA. MARIA TERESA ESQUIVEL HDEZ.
DR. MIGUEL ÁNGEL AGUILAR**

MÉXICO, D.F., A 16 DE JUNIO 2004.

INTRODUCCIÓN: Problema y objetivos de estudio.

Al igual que en otros países en desarrollo, México experimentó un acelerado crecimiento poblacional, iniciado en los años cuarenta y repuntando hacia los setentas. En este período se generó una creciente demanda de vivienda, principalmente en las grandes ciudades, debido fundamentalmente a los fenómenos de industrialización de las metrópolis y a la fuerte migración campo-ciudad que el mismo proceso industrial requería, siendo la más representativa, por su magnitud, la Ciudad de México.

Toda esa demanda acumulada de vivienda en el país, expresa un gran déficit en el parque habitacional existente. Por eso el Estado ha intentado, desde finales de la década de los cuarenta, solucionar este problema deficitario, principalmente frente a la demanda de vivienda para sectores de bajos ingresos, a través de diferentes programas sociales, entre ellos, la promoción en la Ciudad de México de conjuntos o unidades habitacionales de diferentes dimensiones.

Esta participación activa del Estado en materia de producción de vivienda social, tuvo un gran auge en la década de los setentas, gracias a la creación en 1972 de los Fondos para la Vivienda, INFONAVIT Y FOVISSSTE, que fueron los ejes de esta política.

En 1985 y como respuesta a los daños ocasionados por el sismo, se crearon programas emergentes y líneas de atención inmediata a los damnificados, participando organismos específicos, como RHP (Renovación Habitacional Popular), Casa Propia y luego FIVIDESU (Fideicomiso de Vivienda y Desarrollo

Urbano) , a través de cuyas acciones se construyeron varias unidades habitacionales de interés social, en el Distrito Federal.

A partir de los años noventa, el Estado ha disminuido su participación en la producción de vivienda social, así como los recursos que se destinan a ello; por lo que ahora, dichos recursos provienen, principalmente:

- a) del capital privado;
- b) algunos créditos de organismos financieros internacionales;
- c) aportes patronales; y
- d) de los propios demandantes, a través del ahorro.

Además, en la actualidad, se cuenta con el papel activo de Las Sociedades de Financiamiento de Vivienda, mejor conocidas como SOFOLES, quienes entran a complementar los créditos que organismos tradicionales como el Infonavit ofrecen, ya que éstos no son suficientes para comprar el tipo de vivienda social que se ofrece en el mercado inmobiliario; asimismo las Sofoles entran al rescate de la población demandante que no cumple con los requisitos de ingresos mínimos o de situación laboral comprobable que exigen otros organismos como el mismo INFONAVIT.

No obstante, el haber cubierto cierta parte de la demanda habitacional con las grandes cantidades de viviendas que se ofrecieron a través de los conjuntos. En la actualidad este tipo de vivienda está presentando diversos problemas, los cuales inciden de manera negativa en las condiciones y en la calidad de vida de la población que los habita, principalmente porque estas viviendas presentan condiciones que no les permite a las familias que alberga desarrollar el habitar en

forma plena, ya que entre otros factores su localización no permite a sus habitantes un fácil acceso a sus centros de trabajo e interés, o simplemente los aleja de sus familias y amigos; también es fácil identificar que la calidad de los materiales con los cuales se construyeron permite su más rápido deterioro; igualmente las dimensiones tan precarias así como la falta de más espacios privados, han permitido la aparición de los problemas siguientes:

- Conflictos en la relación de familia, al convivir en los espacios privados de tan escasas dimensiones, lo cual podría causar incluso desintegración familiar.
- No permiten una integración por la heterogeneidad de sus habitantes.
- Los diseños de los edificios de los conjuntos facilitan aún más la fragmentación de las frágiles relaciones sociales dentro de la unidad habitacional.
- Las formas de protección contra la inseguridad permiten una autosegregación hacia el resto del barrio o de la colonia.
- La localización del conjunto puede limitar el acceso de sus habitantes a ciertos servicios y equipamiento que no se encuentra accesible desde la vivienda, entre otros grandes conflictos.

Por estas razones y la gran problemática social que este fenómeno genera es que despierta el gran interés que sustenta este estudio; y de ahí que la preocupación y uno de los grandes objetivos de este trabajo se centre en el estudio de la vivienda de interés social, en su tipología de Conjunto Habitacional (o Unidad Habitacional) y en el conocimiento de los conflictos que se derivan de ella, con el objeto de aportar elementos que permitan mejorar la elaboración de políticas

públicas en materia de vivienda, que retomen el aspecto social en este tipo de políticas, logrando con ello contribuir a elevar la calidad de vida de la población que las habita, tomando en cuenta sus expectativas y necesidades reales de vivienda.

También, es objeto de este estudio en forma más específica conocer y analizar los problemas o conflictos que se generan en los espacios de uso común, llamados también áreas colectivas o sociales y saber de qué manera inciden en el uso que se hacen de ellas por parte de las familias que habitan los conjuntos.

Igualmente importante es para este trabajo conocer la forma en que los habitantes de estos conjuntos se organizan para resolver los problemas comunes, derivados de la convivencia producida en los espacios de uso común y del mantenimiento y administración de los servicios comunes y en caso de no hacerlo conocer los motivos de ello.

Finalmente, otro gran objetivo que se persigue con esta investigación es conocer la intervención, su forma e incidencia que presentan los organismos oficiales correspondientes ante la problemática habitacional de los conjuntos de interés social .

Haciendo una reflexión ante el visible problema del deterioro generalizado de los conjuntos habitacionales, surge el inminente cuestionamiento de ¿Qué se está haciendo para frenar y revertir ese problema?, pero además, nos surge una ‘maléfica’ pregunta ¿Y si el deterioro físico aparente de los conjuntos no es el único problema que enfrentan?

También nos preguntamos: ¿Ante este deterioro, cómo se viven los espacios colectivos, cómo se administran y qué tipo de conflictos se presentan en ellos? Por lo que presentamos los siguientes supuestos de los resultados que esperamos encontrar con esta investigación:

- a) Tal vez la principal causa del deterioro físico de estos conjuntos se deba a la falta de Conciencia Ciudadana, también llamada por algunos como 'cultura condominal' y que se expresa en una apatía casi total para resolver los problemas derivados de su vivienda, que ha permitido que el deterioro haya llegado a convertirse en el factor común de todos los conjuntos; siendo esta misma causa el factor para que no exista organización para administrar y brindarle el mantenimiento debido a los espacios de uso común de los cuales los condóminos parecen no entender las obligaciones que les implica en régimen de vivienda en condominio; y
- b) Asimismo, creemos que la intervención de los organismos oficiales a través de los programas implementados no están incidiendo de manera clara y efectiva para solucionar los problemas de los conjuntos, ni en el aspecto físico ni en el aspecto de enseñar a la gente a vivir en ellos, por lo que se puede decir que esta intervención no cumple cabalmente con sus objetivos.

Para alcanzar nuestros objetivos y comprobar los supuestos descritos anteriormente, se presenta una propuesta de la estrategia metodológica a seguir en el desarrollo del trabajo, como se explica a continuación.

1. Se iniciará con una revisión bibliográfica de los textos referentes al tema en estudio.
2. Se realizarán visitas de observación a diversos conjuntos con el fin de seleccionar el caso de estudio en concreto.
3. Se efectuarán vivistas de observación al conjunto seleccionado.
4. Se aplicará una encuesta a habitantes del conjunto seleccionado, teniendo como base la encuesta elaborada por el equipo de vivienda de la UAM Azcapotzalco¹ (Ver anexo metodológico).
5. Si en la aplicación de las encuestas se presenta la oportunidad, se realizarán entrevistas informales con los habitantes del conjunto.
6. Se sostendrán entrevistas con los funcionarios responsables del área de unidades habitacionales 10 Delegaciones (seleccionando las que tengan el más alto porcentaje de conjuntos dentro de sus jurisdicciones).
7. Para el estudio del panorama general de los conjuntos se retomó la base de datos de la encuesta aplicada por el equipo de vivienda de la UAM Azcapotzalco, aplicada en 2002².

La presentación del trabajo se desarrolló de la forma siguiente:

En el primer capítulo se aborda en su primera parte el problema habitacional inherente a los Conjuntos Habitacionales en el Distrito Federal, así como una

¹Este equipo de vivienda lo coordina la Dra. Judith Villavicencio y se elaboró como instrumento para la investigación de la Evaluación sobre la implementación del Programa de Rescate de Unidades Habitacionales (PRHU), aplicada durante el año 2002.

² Esta base de datos consta de 534 conjuntos hasta la fecha de su aplicación en 2002. Se aplicaron a una muestra de 28 conjuntos en un total de 444 cuestionarios.

aproximación a la conceptualización del fenómeno en cuestión, destacando en el aspecto físico el visible deterioro que este tipo de construcciones presenta en su gran mayoría, debido a diversas causas que se estudian en el mismo capítulo.

Como segunda parte de este capítulo, se desarrolla el marco teórico-metodológico que rige la presente investigación y que se basa, fundamentalmente, en la aportación del Concepto Habitar y la metodología que implica. Por lo que es preciso explicar las diferentes dimensiones de este concepto: Dimensión Social, Dimensión Administrativa y Política-institucional, Dimensión Cultural y la Dimensión Económica.

En el capítulo II, el estudio se enfoca al análisis del habitar, propiamente en los Conjuntos Habitacionales; para lo cual se describen las características de los mismos, los tipos de conjuntos que se han construido y los que se están generando en estos días. También se hace preciso conocer la localización de estos conjuntos en el Distrito Federal, sus tamaños; y conocer más de cerca cómo son esas familias que los habitan, por lo que se exponen algunas de sus características principales. Igualmente, se ofrecen ejemplos significativos de los diferentes conjuntos de interés social construidos y se enuncian los diferentes tipos de clasificación que se han realizado con base en ciertas características de estos conjuntos. Asimismo, se propone una clasificación por tamaño, debido a que es el aspecto en común del que se tiene conocimiento de todos los conjuntos censados.

A través del desarrollo del Capítulo III se estudia un caso concreto, que es la Unidad Fiviport, creada en 1992 por FIVIDESU; la cual cuenta con 1839 viviendas y se localiza al oriente de la ciudad. En este capítulo, se aborda, como claro

ejemplo de este fenómeno habitacional, la problemática propia que se vive en un conjunto con poco más de 10 años de antigüedad a través del estudio de sus dimensiones social y administrativa y política-institucional.

Tras haber descrito la problemática habitacional en sus diversos aspectos y manifestaciones, en el Capítulo IV procedemos a explicar qué tipo de acciones se toman para intentar resolverla. Para ello, se analizan las actividades que se realizan y a los actores que intervienen para enfrentar los problemas: los habitantes de dichos conjuntos (organizados o no) y los diversos niveles de gobierno que intervienen, tanto federal, local y Delegacional; así como los diversos programas e instituciones, creadas para ese fin (SEDESOL, Procuraduría Social del Distrito Federal (Prosoc) a través del Programa de Rehabilitación de Unidades Habitacionales (Pruh) y diversos programas delegacionales muy particulares, de acuerdo a cada caso).

Para finalizar podemos afirmar que si bien se ha atacado el problema de demanda de vivienda en forma cuantitativa desde los ámbitos gubernamentales, tal vez la manera de hacerlo no ha resultado ser la más atinada, como veremos a lo largo del trabajo, ya que se han originado conflictos derivados del uso de la vivienda, que en algunos casos han llegado a significar un deterioro en la calidad de vida de sus habitantes de magnitudes inimaginables.

DEDICATORIA

Antes que nada dedico este trabajo a mis grandes amores: Fidelito, Fer y Fidel, porque son mi razón de ser y siempre están a mi lado en todas mis aventuras y proyectos.

A mis padres, por su eterno apoyo incondicional.

A mis queridos profesores, todos ellos investigadores de gran valía para nuestra universidad y para el mundo del conocimiento, por haber participado en mi formación durante este período.

Al doctor René Coulomb, por sus inolvidables sesiones de “provocaciones” académicas buscando nuestro despertar analítico.

A mi asesora de Tesis, por tantas horas de revisiones, comentarios, sugerencias y charlas.

A mis sinodales, por haberme hecho el honor de brindarme su tiempo en la revisión del trabajo y por sus interesantes observaciones y comentarios.

A mis amigas Claudia y Lupita, porque siempre estuvieron apoyándome en todo el proceso del trabajo.

Capítulo I. Conjuntos Habitacionales: Problemas y propuestas para su estudio.

1.1. El problema habitacional en los conjuntos de interés social.

Si bien, para los años 70 la respuesta a la demanda acumulada de vivienda en el país, y principalmente en la Ciudad de México, a través de los conjuntos habitacionales parecía que podía solucionar a paso rápido la carencia de vivienda, las experiencias en otros países mostraban los riesgos y limitaciones que presentaba dicha tipología habitacional: deterioro de la vivienda y áreas comunes, problemas sociales y entre vecinos, etc. Sin embargo, México no quiso ni pudo escapar al proceso histórico en cuanto a las propuestas habitacionales.

En realidad, en nuestro país, la oferta de vivienda social se inicia principalmente a partir de la tercera década del siglo XX y en la modalidad de vivienda en renta. Dichas construcciones se refieren a fraccionamientos de vivienda horizontal, contruidos por el Departamento del Distrito Federal a inicios de los años treinta destinados principalmente a obreros, como el caso de 108 casas en Balbuena, y a profesores, como el caso de 205 casas en San Jacinto¹. Por su parte, los multifamiliares de la época consistían en edificios que no superaban los cuatro pisos, los cuales no fueron contruidos por organismos del gobierno sino por inversionistas privados con el fin de ponerlos en renta.

Los conjuntos habitacionales de interés social aparecen como tales, recién hasta finales de la primera mitad del siglo a través del Banco Nacional Hipotecario. El

¹ Todas estas son obras del Arq. Juan Legorreta. Ver Barragán, Juan Ignacio. Cien años de vivienda en México. URBIS Internacional. México, 1994.

primero de ellos fue la Unidad Habitacional Miguel Alemán, del arquitecto Mario Pani, el cual se compone de 1,080 viviendas y 168 locales comerciales, y que fue promovido por el actual Instituto de Seguridad Social al Servicio de los Trabajadores del Estado (ISSSTE) con recursos del Banco citado.

Esta primera etapa de la construcción de conjuntos termina en la década de los sesenta, por un hecho fundamental: Se crean a principios de los setenta (1972) dos Fondos para la vivienda: el Instituto del Fondo Nacional de la vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y el Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad Social al Servicio de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE).

Con este fenómeno inicia otra etapa en la construcción de Conjuntos Habitacionales, siendo representativos de esta época los conjuntos de El Rosario, en Azcapotzalco y el Conjunto de Nonoalco-Tlatelolco que recién se había construido en la década de los sesentas, los cuales fueron destinados a trabajadores de escasos recursos; y al igual que en otros países, estos conjuntos llegaron a constituir verdaderas ciudades dentro de la ciudad, en donde se pretendía que se contara con todos los servicios e infraestructura de una ciudad.

Así, a partir de la década de los setenta se produce una activa participación del Estado para brindar vivienda a un gran sector de la población que no podría adquirirla mediante otro medio. Además de Fovissste e Infonavit, se crean el Instituto Nacional de la Vivienda para el Desarrollo de la comunidad (INDECO) Y EL Fondo de Habitaciones Populares (FONHAPO), de cobertura nacional; y en la Zona Metropolitana, se crea el Fideicomiso para Vivienda y Desarrollo Urbano (FIVIDESU) y AURIS (Michel, 1988).

A finales de los ochenta, las condiciones y las políticas económicas del país denotan una reducción en las funciones de política social (entre otras), afectando notablemente al sector de la vivienda. Así, en el Programa Nacional de Vivienda de inicios de la década de los noventa se propone el Estado disminuir los subsidios; al mismo tiempo que se incentivó a organismos privados a actuar en el sector de la vivienda, promoviendo cofinanciamientos entre organismos públicos de vivienda y la banca privada.

Finalmente, en el plano internacional, los préstamos que el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) otorgaba a nuestro país se restringieron y con ello los fondos con los que, principalmente Fonhapo desarrollaba sus acciones, por lo que se redujo en forma drástica el fomento y producción de vivienda por parte del Estado. Además, el enfoque que el Estado le da al rubro de vivienda es ahora como motor de desarrollo económico sin considerar el aspecto social, intrínseco a la vivienda. Por su parte, Fovi se convierte en un negociador o promotor financiero que busca hacer atractiva a la banca y a desarrolladores, la producción de vivienda.

En estas condiciones, organismos como Fovissste e Infonavit, dejaron de promover los conjuntos que venían promoviendo y que en cierto modo satisfacían las expectativas de sus derechohabientes, pasando a sistemas de cofinanciamiento con Fovi-Banca y otras instituciones de crédito. El resultado ha sido el inicio de una nueva etapa que se caracteriza por la construcción de un nuevo tipo de conjunto habitacional, de viviendas unifamiliares, las cuales describimos de manera muy general más adelante.

1.1.1. Aproximación al concepto de Conjunto Habitacional.

Aunque no existe una definición oficial de 'conjunto habitacional', en México todo el mundo tiene una idea de lo que es, debido a la gran producción de los mismos, principalmente en áreas metropolitanas. La gran mayoría de ellos han sido contruidos por iniciativa del Estado como respuesta a las demandas sociales y presiones de grupos políticos y gremiales organizados.

Una propuesta de lo que es un conjunto es la presentada por Duhau, la cual plantea que: *“los conjuntos habitacionales en general son un diseño urbano arquitectónico preconcebido, donde la producción del espacio urbano y de la vivienda guarda características particulares: a) son espacios que delimitados o no a través de barreras físicas se diferencian de los espacios continuos, puesto que la imagen urbana que proyectan es homogénea en su interior y mantiene rasgos diferentes con respecto a su entorno; b) contiene un grupo de viviendas cuyo número es preconcebido e inalterable en el sentido cuantitativo mas no cualitativo, porque permiten en algunos casos transformaciones físicas y expresiones que dan sentido a las individualidades que encierran y a la heterogeneidad de la gente que los ocupa; c) ofrecen una o varias tipologías de vivienda que se repiten para uno u otro grupo doméstico y d) cuentan con espacios colectivos con un uso definido”.* (Duhau 1998:185).

Otro trabajo (Villavicencio et al, 2002:10), señal que el “conjunto habitacional”, es similar a la Unidad Habitacional, aunque esta última se diferencia por ciertas características físico-espaciales: *por un lado el tamaño, donde la ‘unidad’ reuniría un mayor número de viviendas familiares y por otro, las tipologías de vivienda que*

concentran, ya que la unidad combinaría vivienda en altura (departamentos) y en extensión (casas unifamiliares), mientras el 'conjunto' parece referirse principalmente a la existencia sólo de edificios con departamentos”.

Un concepto que encierra mucho de verdad en cuanto al significado real de 'conjunto' es el planteado por Plouchart citado por Villavicencio (op cit) de Plouchart, en donde se afirma que **“el gran conjunto habitacional es normalmente sinónimo de conflicto, inseguridad, aislamiento, minorías étnicas, descuido y decadencia en general”.**

Por otro lado, en la legislación vigente, la expresión jurídica reconocida para referirse a viviendas agrupadas, es la de condominio, tal como lo señala para el caso del Distrito Federal la Ley de Propiedad en Condominio, la cual en su artículo 3º especifica que se denominan con ese nombre “al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute”.

Y dado que en México, la vivienda de interés social se ha producido en forma generalizada en propiedad con áreas colectivas, al hablar de conjuntos habitacionales nos referiremos, en la mayoría de los casos a vivienda en régimen de propiedad en condominio.

1.1.2. Problemática Habitacional en los Conjuntos

Para comprender la problemática que surge en el uso de este tipo de vivienda es necesario decir que la modalidad de Conjuntos Habitacionales significa una forma especial de vida colectiva, que “cristaliza un orden que se sostiene a través de códigos, saberes implícitos, reglamentos y leyes” (Rosales, 2000:216) en áreas de uso social.

Si bien, muchos de los habitantes en conjuntos tienen idea de lo que significa vivir en condominio de interés social, hay otros que no reconocen ese orden y esos códigos, pues han llegado a ellos básicamente por la insuficiencia de su ingreso y la imposibilidad para optar por otro tipo de vivienda. Por esto, la necesidad de un lugar para vivir “conduce a aceptar esa vida en común con otros en principio ajenos, distintos, extraños” (op cit), fenómeno y sentimiento que en muchos casos no solamente es al principio, sino todo el tiempo que viven ahí.

Uno de los problemas que llama la atención es el que se refiere al constante deterioro que han sufrido los conjuntos desde que fueron terminados y habitados y que en la actualidad es muy visible.

Esta situación no proviene sólo del hecho de que los conjuntos se construyen para familias de escasos recursos, sino que es producto de la ausencia de un proceso constante de mejoramiento que se observa en este tipo de viviendas. Debido, principalmente, a que la gente no entiende el régimen condominal o no lo acepta, por el tradicional papel que juega en la cultura mexicana el régimen de propiedad privada, por lo que si no es de ellos, no tienen por qué cuidar esos espacios, inclusive la fachada misma de su casa, ya que es compartida por otros departamento

o viviendas. Por lo que las áreas comunes se vuelven tierra de nadie, a menos que las privaticen apropiándose de ellas, entonces tal vez si las cuiden pero no permitirán el uso colectivo.

También, podemos encontrar la falta de cultura organizacional para administrar dichos espacios, así como los servicios básicos, ya que es grave el hecho de que de 860 conjuntos habitacionales de interés social con 40 o más viviendas, solamente tengan constituidas administraciones, aproximadamente en 10% de los mismos (ante la Procuraduría Social del D.F.)².

Igualmente, podemos encontrar deterioro derivado del tipo de materiales utilizados, ya que, en su mayoría son de mala o regular calidad, lo cual lleva a un deterioro prematuro de la vivienda. También, en algunos casos e han utilizado materiales no adecuados para la construcción de dichas viviendas, como los muros divisorios de paneles simples, lo que provoca una pérdida de privacidad al interior de la vivienda, lo cual puede ser fuente de stress y de tensiones familiares, que provocan rompimientos en los lazos y armonía de sus habitantes.

En la forma en que la gente usa los diversos espacios dentro de las unidades habitacionales de interés social, encontramos conflictos de diversos orígenes y magnitudes que caracterizan a esta vivienda. Por ejemplo, tenemos los que se derivan del uso privado de la vivienda, de sus espacios, que resultan en problemas intrafamiliares por el escaso número de espacios de uso privado, así como de las dimensiones tan precarias de los mismos. Un buen ejemplo es lo que sucede por el uso del único baño, que generalmente tienen las viviendas en conjunto; o los

² De acuerdo a informes obtenidos en la Coordinación de Oficinas Descentralizadas de la Procuraduría Social en el Distrito Federal no se tiene sistematizada aún esa información, pero de acuerdo a la los datos que se manejan en esa Dependencia se estima que el total fluctúa entre el 8 y 10% de los conjuntos con administraciones constituidas.

conflictos con los niños que no tienen en dónde jugar y si lo hacen en el interior provocan problemas por desorden, interferencia con otras actividades o destrucción de objetos; la falta de una o más habitaciones si se tienen varios niños y aún más si éstos son de diferente sexo, ya que generalmente estas viviendas de interés social cuentan con dos recámaras solamente (por lo que a veces se acondiciona la sala-comedor como recámara); o la falta de espacios para realizar actividades cotidianas como lavado y tendido de ropa; tampoco existe espacio para clósets, entre otros. O bien, de las molestias acústicas y de otro tipo que sufren los habitantes de las viviendas en su convivir forzoso con los vecinos.

En general, se trata de ruidos del vecino del piso de arriba a altas horas de la noche, pleitos familiares que son escuchados hacia otros departamentos, ruidos ensordecedores producidos al escuchar música a alto volumen o al realizar reparaciones menores cuando llegan de trabajar ya muy tarde, etc.

Pero en los conjuntos habitacionales también hay conflictos que surgen en torno al uso de los espacios comunes, o áreas colectivas, y que tienen que ver directamente con la convivencia, uso y apropiación de los espacios comunitarios.

Estos conflictos, en la práctica, son muy diversos, como: dejar basura afuera de otros departamentos; hacer jaulas de estacionamiento, individual o colectivamente, frente a accesos comunes impidiendo el paso libre a los demás habitantes; hacer uso de espacios reservados para futuros proyectos de uso colectivo con actividades particulares no consensuados con los demás condóminos; violación constante a la Ley de Condóminos (en el caso del D.F.); deterioro de áreas comunes por falta de voluntad o capacidad organizativa, por ejemplo la estructura de escaleras, pintura de

fachadas, áreas verdes; falta de alumbrado por no pagar los recibos de luz de pasillos, cubos de escaleras, y por último la “cultura del no pago” del mantenimiento. Hay también problemas que se producen a partir de la localización del conjunto y su relación con el entorno. En algunos casos tienen que ver con la necesidad de nuevos y/o un mayor número de establecimientos comerciales, de servicios educativos, financieros o de abasto, en virtud de que una unidad habitacional lleva un número indeterminado de nuevos habitantes a la colonia, lo cual modifica la manera en que se vivía cotidianamente en este barrio y sus espacios sociales. Pero a su vez, la infraestructura del equipamiento del conjunto, cuanto existe, puede ofrecer ciertos atractivos o beneficios a la población de la colonia, lo cual puede ser positivo. Por ejemplo, podría ser que en la colonia no hubiese deportivos y en la unidad hay canchas para practicar algún deporte, lo cual atraería la atención de los niños y jóvenes vecinos. Igualmente, en ocasiones dentro del conjunto habitacional pueden ofrecerse servicios que también podrían ser utilizados por los colonos, por ejemplo: tintorerías, tiendas, recauderías, dentistas, etc.

Otro efecto de la localización es el conflicto que produce en las relaciones de los habitantes con el resto de la ciudad. Muchas veces hay problemas para desplazarse hacia los lugares de las obligaciones laborales de los ocupantes. También puede verse dificultad a la asistencia de los niños a la escuela y en general se requieren un desplazamiento a través de largas distancias lo que afecta, en parte, sus condiciones de vida.

Al respecto, y de acuerdo con información proporcionada en entrevista, por funcionarios de la Coordinación Jurídica de la Procuraduría Social³, las principales quejas, que representan los aspectos molestos para los habitantes de los conjuntos, en orden de importancia⁴, son:

- a) Invasión de áreas comunes (apropiación o privatización de las mismas),
- b) Morosidad en los pagos de los servicios básicos comunes (lo cual trae consigo una falta de organización en la administración y el deterioro consecuente).
- c) Ruidos (de todo tipo y principalmente en horas nocturnas).
- d) Mascotas (falta de cuidado y control de las mismas),
- e) Daños, traducido como deterioro constante y visible.
- f) Mala convivencia (diferencias en la forma de apropiación de los espacios comunes y por lo mismo la incomodidad de algunos.).
- g) Finalmente, como pocos conjuntos tienen administradores formales, en algunos que sí los tienen se presentan quejas por la mala administración que realizan en su gestión, así como los fraudes, etc.

Esta problemática podría ser sintetizada como las consecuencias sociales de la vivienda planeada y construida por organismos públicos, tomando muy poco en

³ La Procuraduría Social del Distrito Federal es la instancia del Gobierno del Distrito Federal encargada de procurar la defensa de los derechos ciudadanos relacionados con las funciones públicas y la prestación de servicios a cargo de la administración pública del Distrito Federal. Además, procura la defensa de los derechos sociales, el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y la amigable composición en materia de arrendamiento habitacional.

⁴ De acuerdo a los Informes de Actividades de 2001 y 2002 de la Procuraduría Social en el Distrito Federal se registraron, solamente en esos dos años 5,084 quejas condominales en los diferentes rubros expresados.

cuenta **las variables más importantes** para lograr los resultados deseados como son:

- a) **a la familia;** sus necesidades y sus expectativas, surgiendo con ello un sinnúmero de problemas como la falta de más espacios privados y con dimensiones mayores, lo cual colabora al deterioro de las relaciones entre los miembros de la familia, que en algunos casos conlleva a la desintegración familiar;
- b) **las relaciones sociales entre vecinos.;**
- c) **el impacto urbano de la localización,** entre los más importantes, darle un significado más humano y social a estas políticas.

Frente a esta problemática, en el Distrito Federal se han implementado medidas institucionales para intentar prevenir y en cierto grado remediar este deterioro tan grave que existe en la gran mayoría de las Unidades Habitacionales.

Entre las instituciones que han asumido un compromiso con el problema del deterioro en las unidades habitacionales, tenemos a la Procuraduría Social del Distrito Federal (Prosoc) y, en muchos de los casos, las Delegaciones Políticas del Distrito Federal, las cuales trabajan, en general, de manera conjunta. A ambas nos referiremos más adelante.

Como conclusión de este apartado se puede decir que si bien la tendencia de los países tanto desarrollados como en vías de desarrollo ha sido ofertar vivienda de interés social de manera masiva en su tipología de conjuntos habitacionales, también se puede afirmar que en muchos de ellos, cuando menos en los que se han realizado estudios sobre el tema, se ha encontrado que esta 'solución' puede traer conflictos sociales en todas sus dimensiones.

1.2. Estudio de los conjuntos: el concepto de habitar.

Como se vio en el apartado anterior, los conflictos que se presentan en el uso de las viviendas son muy variados, y requieren de un estudio detallado. Sin embargo, no todos los enfoques para analizar la vivienda sirven para desarrollar este estudio, puesto que en la mayoría de los trabajos se ha puesto énfasis en considerar la producción y distribución de la vivienda como una mercancía más en el mercado, dando prioridad al aspecto cuantitativo, y en algunos casos se ha determinado como el principal problema el ‘déficit’ de este ‘producto’ (por su deterioro o carencia)⁵.

En muy pocos trabajos se estudia la calidad de vida y la problemática surgida de la vivienda ya adquirida por las familias, que tienen que soportar problemas sociales más graves que los que tal vez tenían antes de haber sido ‘beneficiados’ con la adjudicación de una vivienda en un conjunto habitacional.

En este estudio se ha partido de una perspectiva de este tipo para analizar la problemática de los conjuntos. En concreto, se intenta profundizar en el estudio del “habitar”, entendiendo este concepto como el proceso social de la interacción de una familia con una vivienda; y se refiere a los aspectos privados y sociales que marcan esta interacción. Es por ello que se debe entender el habitar como un concepto integral, es decir, con una dimensión territorial, económico, social y cultural, lo cual constituye un hecho social que va a estar determinado por factores únicos como son

⁵ Existen diversas perspectivas para estudiar la vivienda. Como indica Cortés Alcalá (1995) hay una visión desde la Sociología (Ecología Humana), que reenfoca el problema de la vivienda en su aspecto social como eje de su estudio; la urbanística (Neoclásica), en donde la crisis residencial es tratada a través del comportamiento del mercado del suelo; la crítica-intervencionista pública, la marxista que intenta destacar la conexión entre la vivienda y el sistema social, a través del análisis de la vivienda como mercancía y considerándola como parte del consumo de los trabajadores, esencial para la reproducción de la fuerza de trabajo; hasta la económica institucional, que define el problema como resultado de los desequilibrios entre la oferta y la demanda.

la temporalidad y la espacialidad, lo que le da un carácter histórico y por lo tanto irrepetible para cada sociedad.

Así, el habitar va mucho más allá del concepto del hábitat, el cual se ha entendido más en el sentido de la forma física y cuantitativa de la vivienda, que se queda en la fase inmediata a la construcción de la misma; en cambio *“el habitar va a representar una forma compleja de vivir en sociedad, que se articula a través de las relaciones que establecen los hombres con su hábitat”* (Cortés, 1995:137).

Podemos afirmar, entonces, que la vivienda tiene características muy particulares que la hacen diferente a cualquier otra mercancía, ya que además de ser un producto de consumo es un producto que se vive, y al hacerlo se desarrollan todos los procesos necesarios, tanto para reproducir la fuerza de trabajo, en primera instancia, como para efectuar el proceso de socialización que va a permitir reproducir también los procesos socioeconómicos que el sistema exige para su continuidad, teniendo como base la estructura familiar.

El pensar que la vivienda es solamente un producto de consumo como una mercancía más es la visión que generalmente le da el Estado y las corrientes mercantilistas, en donde el problema residencial es cuestión de desequilibrios de mercado y de sus imperfecciones.

Sin embargo, este trabajo toma la otra cara del fenómeno, no la de la producción y distribución, sino la humana, la social, la cotidiana, *la del uso de la vivienda*, en donde cada familia se apropia de un espacio autónomo e independiente (vivienda), al que le imprime sus rasgos específicos y sus experiencias. Desde esta perspectiva, el concepto de habitar va a entender el problema residencial como una realidad espacial con un enorme contenido social en todos los aspectos que la vuelven un

objeto social. Por el tipo de problemas que intenta analizar dentro de nuestro objeto de estudio, que son los Conjuntos Habitacionales de interés social y los espacios públicos del entorno o barrio en el cual va a quedar inscrita la vivienda en cuestión, se brinda especial atención a:

a) Los tipos de espacios, y

b) las relaciones y formas de uso que se van a producir en esos espacios.

Además, la unidad de análisis en el habitar es la “familia” u “hogar” y no el individuo.

El proceso de habitar es complejo, y por ello es necesario analizar sus diferentes facetas, por lo que se hace pertinente explicar los cuatro grandes niveles, como lo propone Villavicencio (Villavicencio et al, 2002) en los que podemos analizarlo:

a) Dimensión Social (Pública y Privada)

b) Dimensión Administrativa y Política - institucional (formas de relacionarse con las instituciones).

c) Dimensión Cultural (ideologías, costumbres, etc.)

d) Dimensión Económica (aspectos de trabajo y de consumo)

Estas cuatro dimensiones permiten analizar los problemas de los conjuntos de manera sistemática, desde diferentes perspectivas de estudio, tal como se explica a continuación.

1.2.1. Dimensión Social (privada y pública).

La dimensión Social se refiere a las relaciones que la familia establece en la cotidianidad de su vida dentro de sí misma y con los vecinos. En los conjuntos, por el tipo de vivienda de que se trata, la dimensión social tiene que ver con el uso de las áreas privadas, colectivas y también con el barrio o colonia.

- ***El espacio o área privada***, se refiere propiamente a los espacios interiores de la vivienda privada. Estos espacios han sido ampliamente estudiados hasta ahora y no forman parte del interés de este trabajo.
- ***Las áreas colectivas***, en éstas se incluyen áreas de acceso a la vivienda como pasillos y las áreas verdes que rodean directamente a la vivienda. También se contemplan los andadores, escaleras, patios entre edificios y los espacios de uso común como patios, áreas deportivas, áreas de juegos infantiles o de reunión, estacionamientos, etc. Es decir, son las áreas que utilizan todos los habitantes del conjunto y por lo tanto es donde se desarrollan importantes relaciones entre ellos.
- ***La colonia o Barrio***, constituye la zona del barrio que circunda al conjunto y que es usado por los habitantes de la vivienda tanto para trasladarse hacia el resto de la metrópoli o para satisfacer sus necesidades inmediatas de servicios, recreación, abasto, escuela, entre otros. Pero también el barrio permite, o debe permitir el desarrollo de relaciones sociales entre las personas que lo habitan, de tal modo que debe darles mayor satisfacción e identificación con su residencia (Villavicencio et al, 2002).

En consecuencia, lo que nos interesa aquí son las relaciones que los miembros de una familia van a establecer con las otras familias, es decir, los vecinos y los habitantes de la colonia (del entorno), durante el proceso de uso de los espacios comunes y públicos.

Estas formas de uso y de relaciones que se producen en los diferentes espacios que comprenden las áreas de uso colectivo y el barrio, están diferenciadas por las características de los habitantes, por ejemplo su edad, género y sector social al que pertenecen. En este trabajo intentamos conocer algunas características de los procesos de acuerdo a estas variables.

En cuanto a la relación en general el conjunto con el barrio, no es frecuente encontrar algún tipo de asociación o de redes sociales establecidas entre los habitantes de la unidad habitacional y los habitantes del barrio o colonia, tal vez se puede decir que, por el mismo proceso de construcción de un conjunto de este tipo y de las características y origen de sus habitantes, no existe una identidad común que los una en una relación armoniosa, y es necesario algún problema grave común para que tal vez surjan los lazos que pudieran lograrlo, como por ejemplo el tristemente célebre Sismo de 1985.

1.2.2. Dimensión Administrativa y Política - Institucional.

En esta dimensión Administrativa y Política-institucional, vamos a encontrar dos tipos de relaciones:

- a) Las que las personas establecen con sus vecinos, para organizarse con objetivos colectivos o de todos, debido al tipo de vivienda que

se trata. Fundamentalmente, son las relaciones para administrar cuestiones de servicios comunes como luz de bombas, su funcionamiento; limpieza de cisternas y tinacos, alumbrado de pasillos, andadores, estacionamiento, cuidado de áreas verdes, etc.. También para enfrentar problemas comunes como cuestiones de seguridad, falta de servicios de recolección de basura, entre otros.

- b) Las que se generan entre los habitantes de una Unidad Habitacional, individualmente o como grupo, con instituciones públicas y demás órganos gubernamentales, en lo referente a su vivienda. Por ejemplo, podemos citar convenios de créditos hipotecarios, o convenios de apoyo o subsidios; también podemos encontrar programas de apoyo para la conservación y mantenimiento de la unidad por parte de órganos específicos dentro de las Delegaciones Políticas o dentro del mismo Gobierno del Distrito Federal, incluso se podrían encontrar programas federales en el mismo sentido. Igualmente, solicitudes de servicios específicos y los pagos de los servicios.

Por lo general, la dimensión político-administrativa en el caso del habitar en los conjuntos está marcada por la existencia de la “propiedad en condominio” y por las diferentes interpretaciones de las normas, lo que se traduce en conflictos por las diferentes concepciones en cuanto a la forma en que se apropian de los espacios y de la percepción que se tiene de cómo administrarlos. Tal vez éste ha sido, en el

Distrito Federal, el problema más común y característico de las unidades habitacionales, y se expresa como la falta de cultura condominal.

En este sentido, es importante señalar también la actual problemática en cuanto a la falta de convivencia y coordinación entre vecinos y autoridades en los Conjuntos Habitacionales, reflejada en la apatía y falta de participación para solucionar problemas comunes y asuntos de interés. Esto ha ido permitiendo que no sea efectiva ni adecuada la administración de los mismos; o que de plano no exista administración, siendo evidente en nuestros días el deterioro de los espacios comunes, áreas verdes, instalaciones, alumbrado y en general de la unidad misma.

En el caso del Distrito Federal, recientemente se ha aprobado una Nueva Ley de propiedad en Condominio (2003), en la cual se le da un carácter vinculante a sus normas (obligatoriedad y por mismo sancionable su falta de cumplimiento), intentando con ello dar cierta viabilidad a la vivienda en condominio. Probablemente esto tendrá repercusiones positivas en cuanto a la dimensión administrativa y política del habitar.

1.2.3. Dimensión Cultural.

Esta dimensión está referida a la forma en que la cultura, entendida como conjunto de creencias, costumbres y una ideología propia de la familia que habita la vivienda, va a determinar la forma en que la vive y usa; así como los conflictos que surgen en ese proceso y la transmisión de esa ideología y cultura en el seno familiar.

Es muy importante indagar las posibles causas del por qué de los conflictos al usar, principalmente los espacios comunes y públicos, intentando descifrar los tejidos

sociales que están detrás de toda convivencia, o sea, las redes diferenciales en las que se desarrolla el habitar en espacios exteriores a la vivienda y que provocan una gran variedad de conflictos.

Estos conflictos se presentan, dentro de la Unidad Habitacional en cuanto al uso que se pretende hacer y que se hace de los espacios comunes, debido a toda la carga que cada familia trae consigo y en el exterior de la unidad al enfrentarse a la forma en que se usan los espacios públicos por los pobladores originarios del barrio. Es interesante la forma en que se convive o habita este entorno de la vivienda de un Conjunto Habitacional.

Es en este nivel en donde el habitar entra en una fase de adaptación de las familias con el entorno y en donde las redes sociales de identidad y pertenencia entran en armonía o conflicto, provocando en algunos casos una forma de cultura social generalizada que contempla y armoniza las diferencias existentes y se logra una convivencia cordial; sin embargo, esto no sucede en todos los casos y se producen problemas cuando esas diferencias se hacen insuperables y donde la convivencia no es posible. (Safa B., Patricia: 1998).

1.2.4. Dimensión Económica.

En el aspecto económico se encierra el análisis de todo lo relacionado con la forma como se gestiona la adquisición de la vivienda, la forma como la familia adquiere su vivienda y la forma en que la paga. También, los gastos que implican para una familia vivir en la vivienda y en este caso, el conjunto habitacional. Especialmente importante en este sentido es el impacto que causan en la vida familiar los pagos

que deben hacerse en relación con la vivienda (gasto en vivienda). Además, en algunos casos, la vivienda puede ser también la fuente de ingresos familiar, cuando en ella se desarrollan actividades productivas, como maquila de trabajos escritos, maquila de ropa en máquina casera o industrial, negocio de venta por catálogos o venta de productos elaborados por la ama de casa o demás miembros familiares.

En el desarrollo del presente trabajo, se analizan las dimensiones Social y Administrativa-Política, ya que son de nuestro interés para el estudio del habitar en sus áreas de uso común y su problemática.

Más adelante veremos cómo se expresan estas dos dimensiones del concepto habitar en un Conjunto Habitacional en nuestra ciudad, para analizar los problemas que lo caracterizan.

CAP. II El habitar en los Conjuntos.

Ya hemos visto anteriormente por un lado las características y la conceptualización de los conjuntos habitacionales en nuestro país, así como la manera de estudiarlos. En lo que sigue se hará referencia a las características y problemas más significativos que presentan, en relación con el habitar, los conjuntos habitacionales en el Distrito Federal. Para esto, veremos primero las características de los conjuntos como vivienda, luego, las personas que los habitan y, finalmente, el proceso mismo de habitar en ellos.

2.1. Características de los Conjuntos Habitacionales en el Distrito Federal desde la vivienda.

Los conjuntos habitacionales en el Distrito Federal poseen cualidades específicas que se vinculan con la calidad de vida que ofrecen a sus habitantes y que denotan en forma física y social los programas de vivienda aplicados en esta capital. Desde la perspectiva del “habitar” y su estudio, interesa conocer entonces cómo son estos conjuntos, como “vivienda” y quiénes los ocupan, como familias. Teniendo en cuenta también que la tenencia de estas viviendas es casi en su totalidad en régimen de propiedad⁸ (84%), lo cual debe tenerse muy presente a la hora de estudiar su problemática.

⁸ Dato obtenido de la base de datos de la encuesta aplicada por el equipo de vivienda de la UAM Azcapotzalco a conjuntos de interés social. 2002.

2.1.1. Localización de los Conjuntos en el D.F.

En cuanto a su localización, los 860 Conjuntos Habitacionales identificados por el OCIM⁹ en el Distrito Federal, como podemos observar en el Cuadro 1, la mayor concentración de éstos la encontramos en las Delegaciones de Iztapalapa, Iztacalco, Venustiano Carranza y Tláhuac, lo cual nos indica que la franja oriente de la ciudad es la más poblada por este tipo de construcciones. Sin embargo, la calidad de las condiciones ambientales, de infraestructura urbana y de servicios básicos que caracterizan esta zona es del más bajo nivel que se pueden encontrar en la Ciudad de México. Por poner un ejemplo, el abasto de agua en la zona oriente es el más deficiente y precario de la ciudad, incluyendo a la zona conurbada. Por ello, es preciso adelantar que las condiciones de vida de los habitantes de estos conjuntos, que de por sí presentan serios problemas, no deben ser las adecuadas.

Por otro lado, esta zona de la Ciudad presenta serios problemas viales en sus principales arterias hacia el centro del Distrito Federal y otros puntos de interés, además de contar con los más altos índices delictivos. Así, se puede asegurar que el factor localización de la vivienda en los conjuntos de esta ciudad es esencial determinar el tipo de calidad de vida de sus habitantes, así como su accesibilidad desde la vivienda hacia sus centros de trabajo o de interés.

⁹ Observatorio de la Ciudad de México de la Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco. Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas, cuya base de datos comprende un total de 860 conjuntos habitacionales de interés social en el Distrito Federal, la cual se conformó con información recabada por el equipo de vivienda y otra proporcionada por la Procuraduría Social del Distrito Federal.

CUADRO 1

Distrito Federal: Localización de los conjuntos por delegación

Delegación	<i>Total de conjuntos</i>	% del total
Alvaro Obregón	21	2.4
Azcapotzalco	86	10.0
Benito Juárez	29	3.4
Coyoacán	32	3.7
Cuajimalpa	6	0.7
Cuauhtémoc	125	14.5
Gustavo A. Madero	84	9.8
Iztacalco	92	10.7
Iztapalapa	161	18.7
Magdalena Contreras	3	0.3
Miguel Hidalgo	18	2.1
Tláhuac	66	7.7
Tlalpan	28	3.3
Venustiano Carranza	101	11.7
Xochimilco	8	0.9
Total	860	100.0

Fuente: Observatorio de la Ciudad de México; Conjuntos Habitacionales en el Distrito Federal, Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas. Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco.2003.

En sentido contrario, delegaciones como Benito Juárez, Coyoacán, Miguel Hidalgo y Tlalpan, principalmente, cuentan también con unidades habitacionales de interés social, pero en mucha menor escala; siendo además previsible que las condiciones de vida de sus habitantes serían menos preocupantes por su localización en una zona menos conflictiva que la del oriente, y en donde se cuenta con una mejores equipamientos, servicios y vías de acceso hacia puntos de interés de la ciudad, lo

cual puede significar que sus habitantes puedan acceder a un mejor nivel en la satisfacción de sus necesidades.

También puede afirmarse que el uso de los alrededores del conjunto y de la colonia sería alentado por ser sitios con menor índice delictivo, aunque la inseguridad sea un factor común a toda la ciudad.

2.1.2. Tipología de los Conjuntos.

En el Distrito Federal, los conjuntos de interés social son muy diferentes entre sí, por lo que es difícil describirlos y estudiarlos. Por eso se hace necesario tratar de tipificarlos para enfrentar su estudio y una variable que permite hacer esta tipificación (porque se cuenta para todos los casos) es el tamaño.

Esta característica, también ha permitido a otros estudiosos de la materia, encontrar que existen ciertos problemas comunes a los diversos tamaños. Por ejemplo, en los conjuntos muy chicos existe mayor integración hacia el interior, pero por lo mismo, mayor grado de desintegración con el barrio o colonia; y viceversa. Asimismo, es de esperarse que en los conjuntos chicos, las dimensiones de sus espacios colectivos permitan que sean menos los espacios en donde se produzcan problemas como borracheras, pleitos o carros abandonados o desvalijados que son más frecuentes en los conjuntos grandes. Sin embargo, este trabajo no tiene como objeto profundizar en esta interesante relación entre tamaño y tipo de problemas de los conjuntos.

El tamaño se mide normalmente según el número de departamentos o viviendas con los que cuenta la unidad. Para el OCIM, el tamaño menor de un conjunto es de 40 viviendas y el tamaño promedio de los conjuntos es de **430.52** viviendas; y

encontrando que el máximo es, hasta ahora, de 19,788 viviendas (de los conjuntos empadronados, que no son el 100% de su existencia total)¹⁰.

Considerando el tamaño mínimo y máximo de los conjuntos censados en el OCIM, se han diferenciado las siguientes categorías:

- | | |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| a) Conjuntos Micro | De 40 a 100 viviendas |
| b) Conjuntos Pequeños | De 101 a 400 viviendas. |
| c) Conjuntos Medianos | De 401 a 1,000 viviendas. |
| d) Conjuntos Grandes | De 1001 a 3,000 viviendas. |
| e) Conjuntos Muy Grandes | De 3,001 a 6,000 viviendas |
| f) Conjuntos Mega | De 6,001 y más viviendas. |

De acuerdo a esta propuesta, el Cuadro 2 muestra las características de los conjuntos en el Distrito Federal.

¹⁰ Fuente: Informe de Investigación. Villavicencio B., Judith (coord.) "Conjuntos y Unidades Habitacionales, espacios de uso social, identidad e integración barrial". El Programa de Rescate de Unidades Habitacionales en el Distrito Federal (PRUH).

CUADRO 2

TIPO DE CONJUNTO	TAMAÑO	NÚM. CONJUNTOS	PORCENTAJE
Micro	De 40 a 100 viviendas	443	51.5%
Pequeños	De 101 a 400 viviendas.	267	31%
Medianos	De 401 a 1,000 viviendas	80	9.3%
Grandes	De 1001 a 3,000 viviendas.	46	5.35%
Muy Grandes	De 3,001 a 6,000 viviendas	14	1.6%
Mega	De 6,001 y más viviendas.	10	1.25%

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, A PARTIR DE LA BASE DE DATOS PROPORCIONADA POR EL OCIM Y LA MAESTRÍA DE PLANEACIÓN Y POLÍTICAS METROPOLITANAS, DE LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA, UNIDAD AZCAPOTZALCO. MARZO, 2004.

Como podemos observar en el Cuadro 1, la mayoría (51.5%) del total de los Conjuntos Habitacionales se encuentra dentro de la clasificación de Conjunto Micro, o sea, de 40 a 100 viviendas, y cabe mencionar que de estos 443 conjuntos, más de la mitad (276 conjuntos) corresponde al tamaño que va de 40 a 60 viviendas por conjunto. Lo anterior significa que la tendencia en la construcción de unidades habitacionales es de dimensiones pequeñas, lo cual podría explicarse entre otros

motivos, a la falta de suelo en dónde construir, por lo que dichas construcciones a menudo se realizan en terrenos en donde se demolió una vecindad o una construcción deteriorada y no es posible realizar grandes conjuntos. Otra razón, es que posteriormente al sismo de 1985 y dada la magnitud de los daños sufridos, sobre todo por la pérdida de vidas humanas en el caso del Conjunto de Tlatelolco, el tamaño también ha sido considerado un factor importante a la hora del diseño de este tipo de viviendas.

Por su lado, el Tipo de Conjunto Pequeño, presenta el segundo lugar en cuanto al número de conjuntos que van de 101 a 400 viviendas, constituyendo un 31% del total censado que son 860 unidades habitacionales. A su vez, podemos afirmar que entre más crece el tamaño de Conjunto disminuye el número de los mismos, por ejemplo en cuanto a los Conjuntos Medianos, se cuenta solamente con 80 (de 401 a 1,000 viviendas); los Conjuntos Grandes los contamos en 46 únicamente; mientras que de los Muy Grandes (de 3,001 a 6,000) solamente encontramos 14, disgregados por la ciudad. En relación a los Conjuntos Mega (de más de 6,001 viviendas) tenemos 10 en el Distrito Federal, como lo muestra el cuadro 2.

A continuación se presentan ejemplos de cada uno de los conjuntos descritos a fin de conocer (en términos generales) las características de cada tipo de conjunto.

a) **CONJUNTOS MICRO**
(De 40 a 100 viviendas)

Unidad Habitacional Palestina

Heliópolis, Norte 98, Palestina

Col. Clavería

Deleg. Azcapotzalco

Año de construcción: 1977-1980

Organismo constructor: infonavit

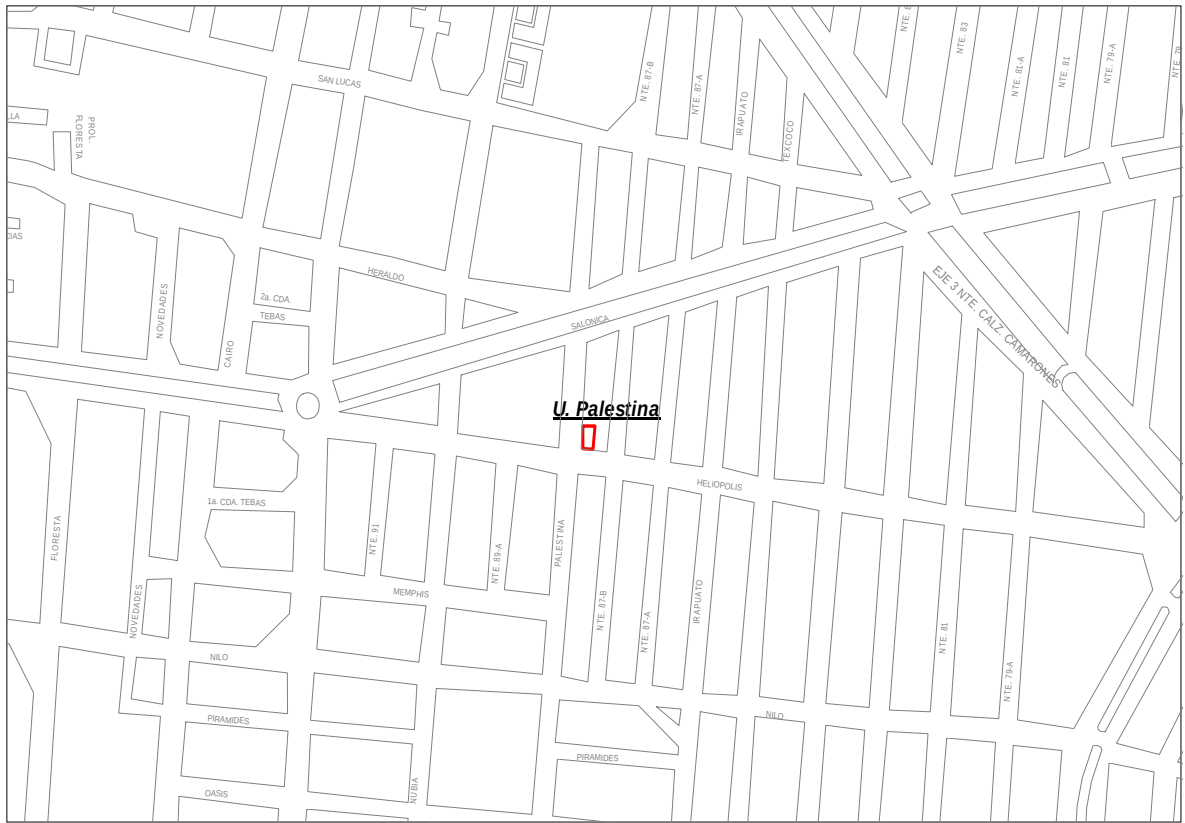
Número de viviendas: 50

(Ver mapa 1)

Este tipo de conjuntos generalmente no cuentan con espacios colectivos y áreas verdes de magnitudes considerables; se encuentran contruidos en 1 a 3 edificios; además no tienen dentro de su equipamiento instalaciones o espacios para servicios de abasto, tintorería, escuelas, entre otros. Sin embargo, es en este tipo de casos en donde se produce una mayor integración a su barrio o colonia, ya que varias de las necesidades de sus habitantes deben ser cubiertas en su entorno.

En el año de construcción de este conjunto, aún siendo de interés social, se contaba con espacios privados de mayores dimensiones, teniendo sus viviendas superficies de 60 a 70 m². de construcción. (Ver fotos 1,2 y 3).

MAPA 1. UNIDAD HABITACIONAL “PALESTINA”



Fuente: OCIM-SIG – UAM-A. Sistema de Información Geográfica para la Investigación y Planeación de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

UNIDAD “PALESTINA”



Foto 1: Irma Herrera Maya. México, 2004

Como podemos observar en la foto 1, este conjunto se ha conservado en buen estado a lo largo de casi 25 años. Quedó enclavado en una zona, que en la actualidad no es considerada popular. Sus espacios colectivos no son muy variados ni de grandes dimensiones, pero por ser pequeño los servicios que requiere son accesibles para cubrirlos dentro de la colonia.

UNIDAD “PALESTINA”



Foto 2: Irma Herrera Maya. México, 2004

Como se observa en la foto 2, el área de patio de servicio se encuentra en la azotea, junto con tendederos, lo cual hace que la estética de la imagen y fachadas del edificio no se vean alteradas, como en otros casos. Es evidente, que este conjunto ha recibido mantenimiento constante. En cuanto a su estacionamiento, éste se localiza dentro del mismo conjunto.

UNIDAD PALESTINA



Foto 3: Irma Herrera Maya. México, 2004

En cuanto a los espacios comunes y en especial lo relacionado a los cajones de estacionamiento, se puede observar en esta foto (3) que se encuentran muy cercanos a las viviendas y con un fácil acceso (aquí se encuentra la entrada sobre la calle Norte 98). Esta unidad, por su tamaño pequeño y su fácil acceso a los comercios de la colonia, no necesita (ni tiene espacio para ello) de contar con equipamiento comercial, de salud, educativo y otros dentro del conjunto.

b) CONJUNTOS PEQUEÑOS

(De 101 A 400 viviendas)

Unidad Habitacional “REAL DE SAN MARTÍN”

Ubicado en: Av. San Pablo y Calz. Real de San Martín

Col. San Martín Xochináhuac.

Deleg. Azcapotzalco

Núm. De viviendas: 180

Año de Construcción: 1990

Organismo constructor: FIVIDESU

(Ver mapa 2).

Esta unidad se localiza al noroeste de la Ciudad de México, en la Delegación de Azcapotzalco, a unas cuadas de la Universidad Autónoma Metropolitana Azcapotzalco. Es un conjunto pequeño, que cuenta de 180 viviendas y su construcción se realizó en la etapa en que las dimensiones de las viviendas de interés en su formato de conjunto llegó a mínimos extremos. En cuanto a su estado de conservación, en el exterior se nota deteriorado y se ignora cómo se encuentran sus espacios privados.

La zona en la cual se encuentra corresponde a una de las áreas con más alta delincuencia dentro de la Delegación. Es evidente que tal vez uno de los lazos que unen a las familias allí asentadas, podría ser la religión, ya que dedicaron un espacio (siendo tan limitados) para un altar a la Virgen de Guadalupe en el centro de la

unidad, en el área de estacionamiento. En cuanto a su equipamiento, el conjunto no cuenta con ningún servicio, de ninguna índole, al interior del mismo.

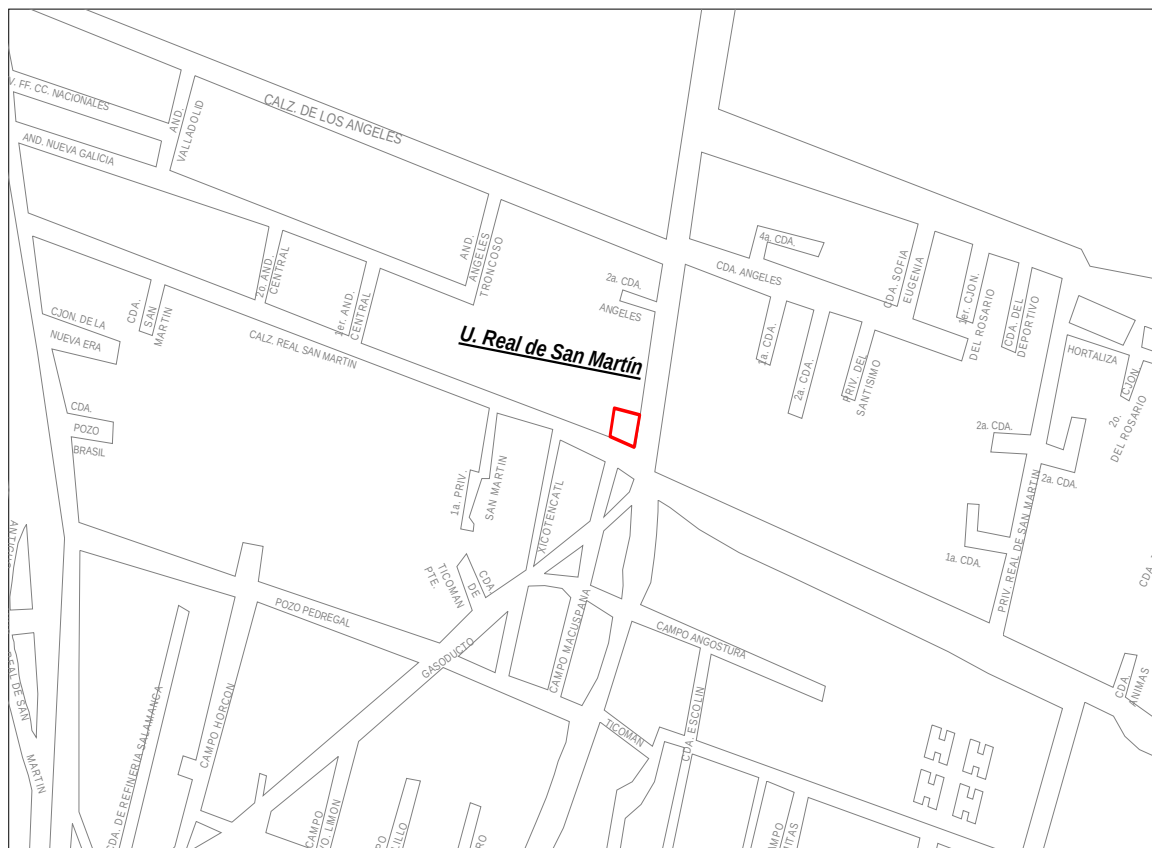
UNIDAD “REAL DE SAN MARTÍN”



FOTO 4: Irma Herrera Maya. México, 2004.

En las fotos No. 4, 5, 6 y 7, se puede observar la dimensión tan pequeña de las viviendas, simplemente al analizar la cercanía de las puertas de cada departamento. También se observa que el entorno no es ni estético ni agradable a la vista. En cuanto a sus accesos, encontramos que tiene dos que se ubican sobre la Calz. De San Martín.

MAPA 2. UNIDAD HABITACIONAL “REAL DE SAN MARTÍN”



Fuente: OCIM-SIG – UAM-A. Sistema de Información Geográfica para la Investigación y Planeación de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Este conjunto se localiza en el cruce de la Av. San Pablo, que es la continuación de la Avenida Azcapotzalco y la Av. Real de San Martín. Se encuentra rodeada de colonias muy peligrosas por sus altos índices delictivos, como son la Reynosa, San Pablo, Santa Bárbara y San Martín Xochináhuac.

UNIDAD “REAL DE SAN MARTÍN”



FOTO 5: Irma Herrera Maya. México, 2004.

También se puede ver que posteriormente se construyó otra unidad (o tal vez aún se encuentra en proceso de construcción) de mayor altura, pero igualmente de interés social. Aunque se puede notar igualmente, que corresponde a otro estilo, tanto en diseño como en materiales empleados.

UNIDAD “REAL DE SAN MARTÍN”



FOTO 6: Irma Herrera Maya. México, 2004.

La foto 6 corresponde a su acceso sobre la Calz. Real de San Martín (acceso principal) y en donde se pueden observar tanto la altura de los edificios que no rebasan tres niveles y el tipo de espacios colectivos con los que cuenta. También se pueden distinguir las circulaciones internas del conjunto, la distancia entre edificios, la cual es muy pequeña, así como el estado en general, en que se encuentran los espacios comunes.

UNIDAD “REAL DE SAN MARTÍN”



FOTO 7: Irma Herrera Maya. México, 2004.

La foto 7 nos muestra la fachada sur del conjunto, en donde se puede apreciar el estado de deterioro tanto del edificio como del área del estacionamiento, lo cual denota la falta de interés de sus habitantes para organizarse y mantener en buen estado su unidad, como de las autoridades para brindarles ya sea asesoría para administrar sus viviendas como para apoyar con algún beneficio que frene el deterioro constante.

c) CONJUNTOS MEDIANOS

(De 401 A 1,000 viviendas)

UNIDAD HABITACIONAL “TLATILCO”

Ubicado en: Tlatilco No. 210, Clavelinas, Alcanfores y Artemisa. Col. Tlatilco

Núm. de viviendas: 500

Organismo constructor: IMSS

Año de Construcción: 1958 -1969

(Ver mapa 3).

Esta unidad, es de las que por su fecha de construcción y por los fines con que se diseñó, corresponde a la vivienda de interés social de dimensiones mayores que las actuales, y en donde las áreas colectivas, de acuerdo a trabajos de autoras como Angela Giglia (2001), satisfacen los requerimientos de sus habitantes. Sin embargo, al igual que otras unidades de hace más de 30 años, el deterioro, principalmente en los espacios colectivos es evidente y es el foco de conflictos para sus habitantes.

El diseño constructivo corresponde a los estándares de la época. Se ubica en ambos lados de unas vías del ferrocarril, las cuales se convierten en un elemento divisorio de ambas partes del conjunto, ya que dividen literalmente en dos al conjunto. Y es un área en donde aún es más evidente el abandono, ya que si las áreas comunes, en ocasiones no son cuidadas por nadie y por tal motivo no tienen el mantenimiento que requiere, en este caso, en toda la zona que comprende las vías se encuentra en un estado de suciedad terrible; aunque en las zonas de uso colectivo del conjunto no se notó este problema (ver fotos 8, 9 y 10).

MAPA 3. UNIDAD HABITACIONAL “TLATILCO”.



Fuente: OCIM-SIG – UAM-A. Sistema de Información Geográfica para la Investigación y Planeación de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

UNIDAD “TLATILCO”



FOTO 8: Irma Herrera Maya. México, 2004.

En la foto 8 podemos observar que en cuanto a la fachada, algunos de los edificios conservan en buen estado su pintura exterior y se encuentran rodeadas por árboles que se localizan en sus áreas verdes, las cuales también funcionan como andadores. Estos edificios se localizan sobre Tlatilco y entre estos edificios y los que se muestran a continuación se encuentran las vías de ferrocarril.

UNIDAD “TLATILCO”



FOTO 9: Irma Herrera Maya. México, 2004.

La foto 9 muestra los edificios del conjunto Tlatilco que se localizan sobre la Avenida Clavelinas. Se aprecian los muros que separan a la unidad de la zona de vías de ferrocarril y de otra sección de edificios del mismo conjunto, lo cual hace totalmente evidente la fragmentación, cuando menos física de este conjunto habitacional.

UNIDAD “TLATILCO”



FOTO 10: IRMA HERRERA MAYA. MÉXICO, 2004.

En la foto 10 se puede apreciar las vías de ferrocarril que atraviesan y dividen en dos la unidad, siendo visible que social y físicamente constituyen dos entes totalmente ajenos.

UNIDAD "TLATILCO"



FOTO 11: IRMA HERRERA MAYA. MÉXICO, 2004.

En cuanto a su equipamiento y servicios, en la foto 11 podemos ver que los propios edificios del conjunto han sido acondicionados para brindar servicios de abasto y otros para sus habitantes. Además, en los alrededores del conjunto se cuenta con todo tipo de comercios y servicios.

Asimismo, el hecho de que esta unidad no sea un conjunto cerrado les permite a sus habitantes un fácil acceso y comunicación con el entorno y sus servicios.

d) CONJUNTOS GRANDES

(De 1,001 A 3,000 viviendas)

UNIDAD “CUITLÁHUAC I Y II”

Ubicado en: Av. Cuitláhuac, Rabaul, Norte 71 y Av. De las Nueces

Col. Pantaco.

Deleg. Azcapotzalco

Núm. de viviendas: 2,640

Organismo constructor: Asoc. Hip. Méx.

Año de Construcción: 1965-1966

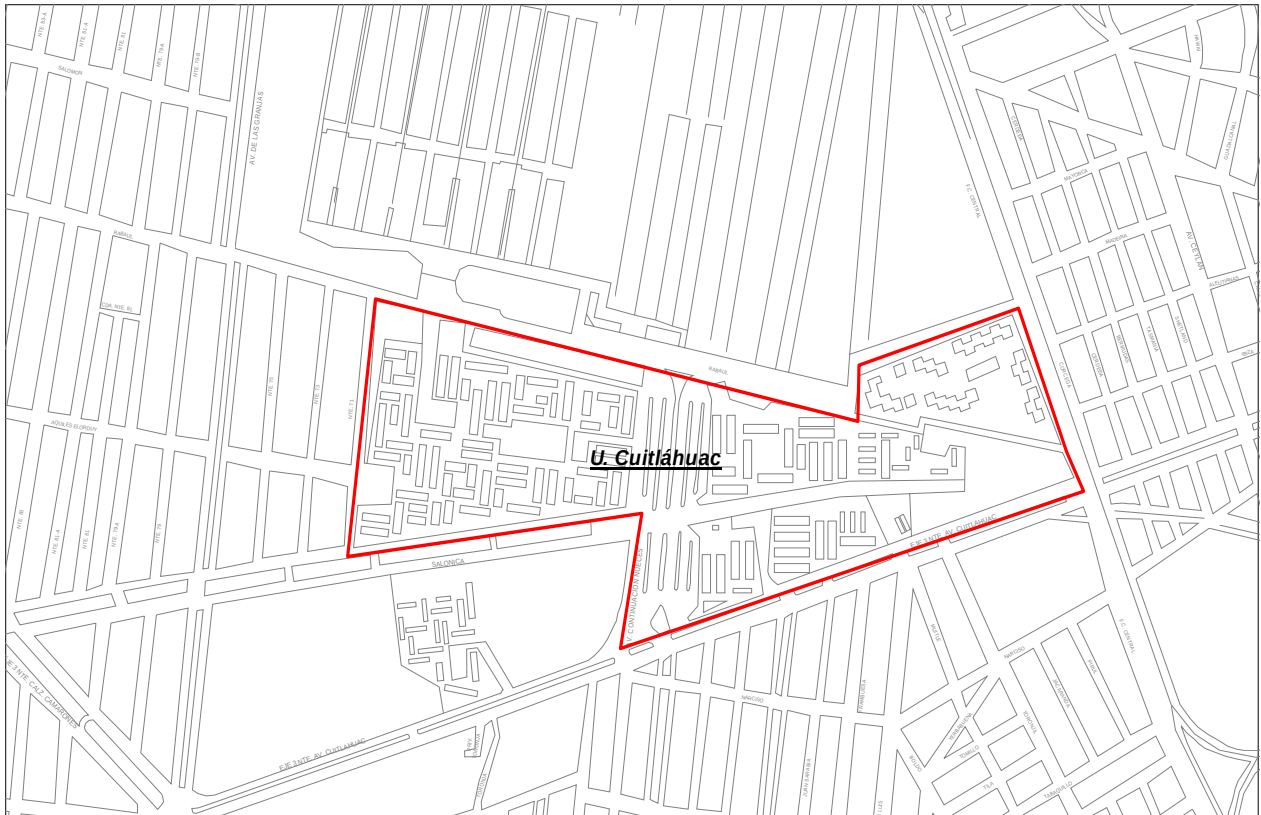
(Ver mapa 4).

Este conjunto, aunque es considerado uno solo, está dividido por la Av. de las Nueces, y un andador de dimensiones considerables, dando lugar a un mínimo de 3 secciones visibles, lo cual, de acuerdo a estudios anteriores¹¹, conlleva una segregación por áreas físicas, que repercute en el tipo de relaciones e integración de sus habitantes.

En esta unidad presenta un deterioro en fachadas, áreas comunes y áreas verdes. Pero es significativo que este deterioro no es similar en todos los sectores del conjunto, lo cual revela el tipo de organización entre vecinos y el hecho de que cada sector o área se pueda analizar como un todo al estudiar una unidad como esta (Ver fotos 12 y 13).

¹¹ Aguilar, Miguel A. Et al. "Vivienda multifamiliar, ciudad y vida cotidiana Una exploración sobre hábitat y fronteras", en LA CIUDAD DESDE SUS LUGARES. Trece ventanas etnográficas para una Metrópoli.

MAPA 4. UNIDAD HABITACIONAL “CUITLÁHUAC”.



Fuente: OCIM-SIG – UAM-A. Sistema de Información Geográfica para la Investigación y Planeación de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

UNIDAD “CUITLÁHUAC I Y II”



FOTO 12: Irma Herrera Maya. México, 2004.

En esta foto podemos observar que en esta sección los andadores se encuentran limpios, las áreas verdes recortadas y en buen estado y la pintura de la fachada exterior no se encuentra en deterioro aparente.

En cuanto al equipamiento con que cuenta este conjunto, podemos observar que si bien dentro del perímetro de los edificios no se cuenta con ningún tipo de servicio y equipamiento, en los alrededores inmediatos se cuenta con todo tipo de servicios, incluidos servicios educativos (existen primarias, guarderías, kinder, entre otros) en lugares totalmente accesibles; asimismo a un costado (sur) se localiza un supermercado (Gigante) y atravesando el Eje 3 Norte, con quien colinda, se encuentran mueblerías, gasolinera, otro supermercado (Wal Mart), etc.; asimismo, sobre este mismo Eje vial, pero de la misma acera del conjunto se localiza una clínica del ISSSTE, inclusive con servicio de laboratorios médicos. También cuenta,

dada su ubicación que colinda con una Vía primaria de circulación vehicular, se cuenta con todo tipo de servicios de comida rápida, servicios automotrices, de tintorería, de agua purificada, etc., todo lo que se pueda requerir se localiza en las proximidades a esta unidad, por lo que no tiene necesidad de convertir alguna vivienda en un comercio de cualquier naturaleza.

UNIDAD “CUITLÁHUAC I Y II”



FOTO 13: IRMA HERRERA MAYA. MÉXICO, 2004.

Esta foto muestra otra sección del conjunto en donde el deterioro en los espacios para patio de servicios, así como la herrería y pintura sí presenta daños severos por falta de mantenimiento y ofrecen una imagen nada estética y sí deplorable

e) CONJUNTOS MUY GRANDES

(De 3,001 a 6,000 viviendas)

UNIDAD HABITACIONAL “IZTACALCO INFONAVIT”

Ubicada en: Eje 3 Ote., Churubusco, Apatlaco y Tezontle.

Col.: U. H. Iztacalco Infonavit.

Deleg. Iztacalco.

Núm. de viviendas: 5,182

Organismo constructor: INFONAVIT

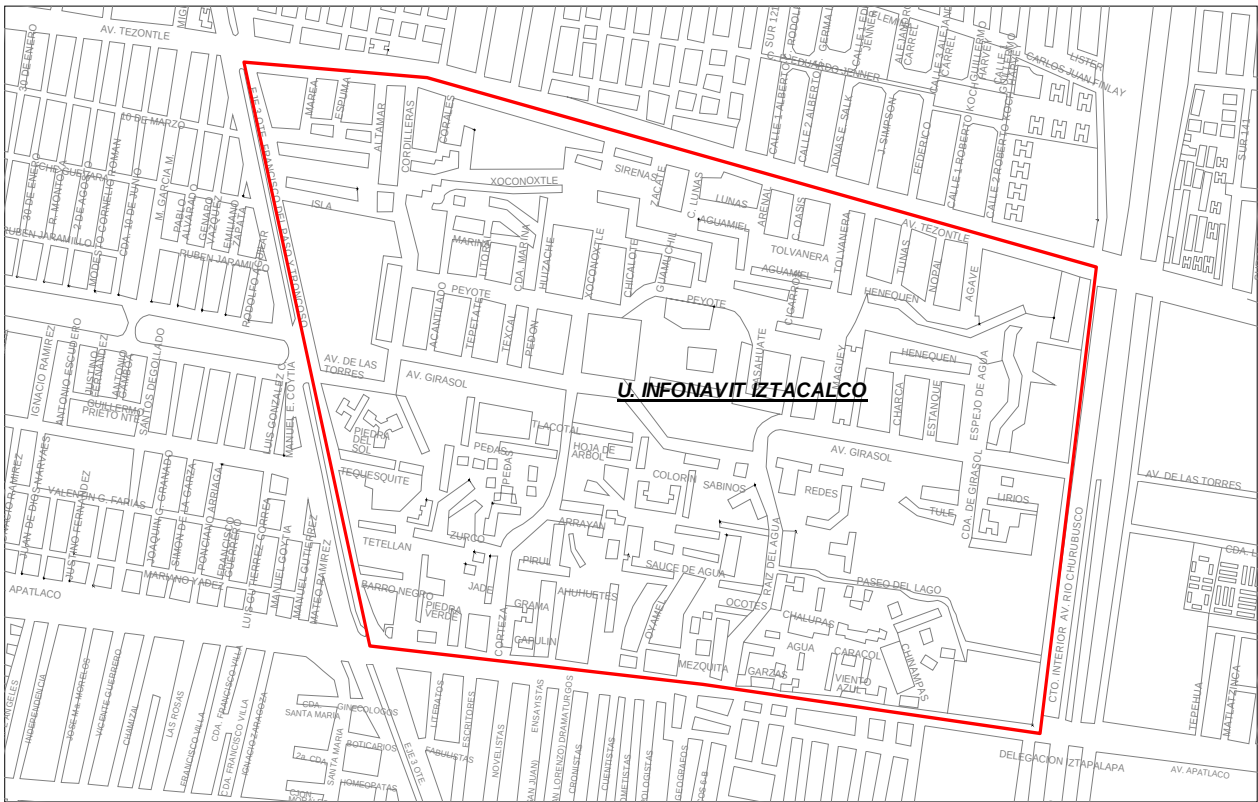
Fecha de construcción: entre 1973.

(Ver Mapa 5).

Este conjunto se localiza al oriente de la Ciudad y tiene como límites, al oriente la avenida Churubusco, al poniente Fco. del Paso y Troncoso, al sur la avenida Apatlaco y al norte Tezontle. Se encuentra cercano a una estación del metro, del mismo nombre (Iztacalco) y su accesibilidad, ya sea por ese medio o por auto o pesero es fácil. Estudios previos (Aguilar, op cit), indican que la zona en la que se localiza es peligrosa, ya que existen diversas bandas y los asaltos son frecuentes, especialmente al cruzar el Eje 3 sobre un puente peatonal que también conduce al metro.

En la unidad Iztacalco hay una idea de unidad y estructura cerrada en cuanto a sus vialidades internas, sus áreas colectivas, zonas de comercios y diseño arquitectónico. No obstante, como sucede en otros casos, la existencia de algunos muros entre edificios, o de otros elementos del mismo equipamiento urbano, hacen que se fragmente el conjunto, ya sea por zonas o secciones.

MAPA 5. UNIDAD HABITACIONAL “INFONAVIT IZTACALCO”.



Fuente: OCIM-SIG – UAM-A. Sistema de Información Geográfica para la Investigación y Planeación de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Esta fragmentación, según algunos autores (Aguilar, op cit), produce igualmente una fragmentación de las relaciones sociales entre sus habitantes.

“ UNIDAD HABITACIONAL “IZTACALCO INFONAVIT”



FOTO 14: IRMA HERRERA MAYA. MÉXICO, 2004.

En la foto 14 podemos ver una de las fachadas orientada hacia la Av. Tezontle, frente a una capilla del Arzobispado construido muy recientemente (2003) y que cuenta con muy bellos vitrales.

UNIDAD HABITACIONAL “IZTACALCO INFONAVIT”



FOTO 15: IRMA HERRERA MAYA. MÉXICO, 2004.

En la foto 15 se puede observar que la disposición de los edificios en forma perpendicular entre ellos crea, una fragmentación física en el conjunto. A espaldas de este edificio se encuentra como elemento divisorio unas canchas de básquetbol.

UNIDAD HABITACIONAL “IZTACALCO INFONAVIT”



FOTO 16: IRMA HERRERA MAYA. MÉXICO, 2004.

En cuanto a los espacios colectivos, específicamente áreas de recreación o deporte, en la foto 16 se puede observar que el espacio que se exige en los reglamentos de construcción como separación de edificios, en este conjunto se utiliza para canchas deportivas.

En cuanto al equipamiento urbano con que cuenta esta unidad habitacional, se puede decir que el mismo diseño del conjunto permite que dentro de los espacios públicos que se producen entre los edificios exista la posibilidad y la necesidad de establecer comercios básicos, como son tortillerías, fruterías o recauderías, panaderías, papelerías y algunos establecimientos de comida callejera; además,

aunque no dentro del conjunto, sí se cuenta con equipamiento educativo en las cercanías al lugar. Tal vez el servicio urbano más visible, es el servicio de transporte público, ya que al situarse entre avenidas de gran circulación, se cuenta con una gran cantidad de rutas de microbuses y autobuses de transporte público (RTP), así como una línea del Transporte Colectivo Metro (Estación Iztacalco).

f) CONJUNTOS MEGA

(De 6,001 y más viviendas)

UNIDAD HABITACIONAL “TLATELOLCO – PRESIDENTE ADOLFO LÓPEZ MATEOS”

Ubicada en: Av. Insurgentes Nte.

Col.: U. H. Nonoalco Tlatelolco.

Deleg. Cuauhtémoc.

Núm. de viviendas: 11,916

Organismo constructor: BANOBRAS por ISSSTE

Fecha de construcción: entre 1959 y 1964.

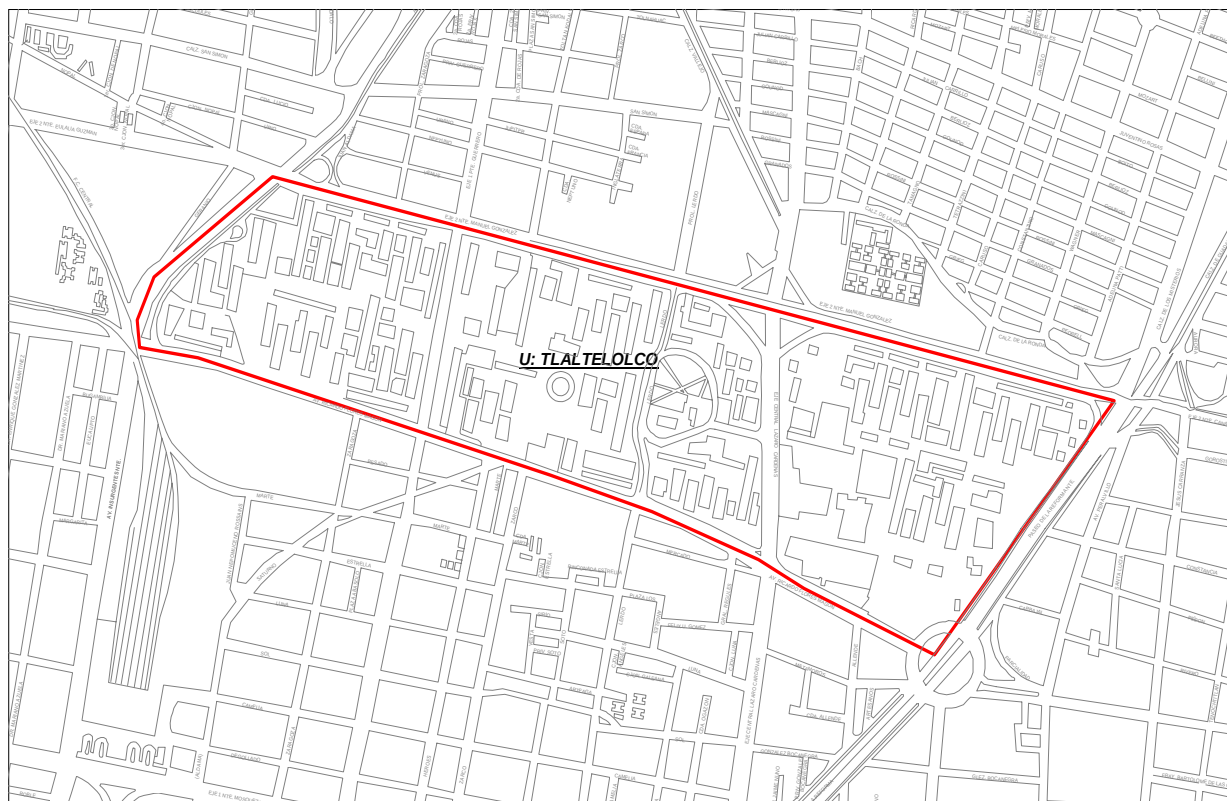
(Ver Mapa 6).

Esta unidad habitacional corresponde por su tamaño y su historia, a uno de los conjuntos más representativos e importantes en la ciudad de México. Por la fecha de su creación, el diseño arquitectónico de sus espacios interiores corresponde a un modelo de vivienda más amplio que los actuales, contándose con superficie de hasta 72m²., aparte de sus áreas de servicios. Además tiene un equipamiento urbano adecuado.

Actualmente continúa habitado a su máxima capacidad, después de importantes obras de reconstrucción y reforzamiento, a raíz de los daños que sufrió con el sismo de 1985..

En este conjunto se encuentran todo tipo de servicios y equipamiento, especialmente en cuanto a instalaciones educativas de todos niveles básicos: Jardín de Niños, Primaria, Secundaria, entre otras, se ubican dentro del propio conjunto habitacional.

MAPA 6. UNIDAD HABITACIONAL “TLATELOLCO-NONOALCO”



Fuente: OCIM-SIG – UAM-A. Sistema de Información Geográfica para la Investigación y Planeación de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

UNIDAD HABITACIONAL “TLATELOLCO – PRESIDENTE ADOLFO LÓPEZ MATEOS”



FOTO 17: IRMA HERRERA MAYA. MÉXICO, 2004.

Este conjunto se encuentra en medio de vialidades de primer orden, en cuanto a accesibilidad y demanda. La foto 17 muestra los edificios que se localizan entre Eje Central y Eje 2 Norte. También es importante destacar que el equipamiento cultural está presente en esta unidad, ya que cuenta con diversos recintos tanto para la presentación de obras teatrales como cinematográficas.

Hay también una variedad de equipamiento de salud: un Hospital de Especialidades del ISSSTE (Hospital de Especialidades Vicente Guerrero), un Hospital del Seguro Social, una clínica del ISSSTE, farmacia del ISSSTE, además de locales particulares. El equipamiento comercial dentro del conjunto, es muy variado:

papelerías, café internet, tiendas de abarrotes, de frutas y legumbres, comida rápida 'Domino's', etc., así como fondas y restaurantes; fuera del conjunto pero muy cerca se localizan tiendas de prestigio, tanto de supermercados como de alimentos (El Globo, Mega Comercial Mexicana, etc.).

Por otro lado, podemos encontrar una variedad de instituciones bancarias en la proximidad del conjunto, lo cual satisface estos requerimientos en un porcentaje muy amplio.

UNIDAD HABITACIONAL “TLATELOLCO – PRESIDENTE ADOLFO LÓPEZ MATEOS”



FOTO 18: IRMA HERRERA MAYA. MÉXICO, 2004.

Como se observa en la foto 18, el diseño de los edificios no es el mismo en todos los módulos sino que existen diferentes expresiones. Por ejemplo, en este caso, se muestran dos diferentes diseños arquitectónicos vistos desde el Eje Central Lázaro Cárdenas (frente al Edificio de la Secretaría de Relaciones Exteriores).

**UNIDAD HABITACIONAL “TLATELOLCO – PRESIDENTE ADOLFO LÓPEZ
MATEOS”**



FOTO 19: IRMA HERRERA MAYA. MÉXICO, 2004.

La foto 19 muestra otro diseño arquitectónico en este conjunto (vista desde el Eje Central Lázaro Cárdenas). Podemos mencionar también, que esta unidad cuenta con vialidades internas que la comunican a cualquiera de las arterias viales con las que colinda y que permite el acceso o salida de manera fácil a sus habitantes.

**UNIDAD HABITACIONAL “TLATELOLCO – PRESIDENTE ADOLFO LÓPEZ
MATEOS”**



FOTO 20: IRMA HERRERA MAYA. MÉXICO, 2004.

La foto 20 nos permite observar parte del equipamiento cultural y de entretenimiento, descrito anteriormente (cine).

Dadas las importantes vialidades que lo rodean como el Eje Central Lázaro Cárdenas, Eje 2 Norte, Ave. Guerrero y Av. Insurgentes, la unidad cuenta con un importante servicio de transporte público y también muy diversas rutas de microbuses, de autobuses RTP y también una estación que lleva su nombre (Tlatelolco), de la Línea 3 del Transporte Colectivo Metro.

2.1.3. Características físicas de los Conjuntos Habitacionales (la vivienda).

Las características **físicas de los conjuntos** de interés social corresponden normalmente a un todo formado por departamentos en edificios (que son los espacios privados) y los espacios de uso común, que varían de acuerdo al tamaño del conjunto, como vimos en el punto anterior.

a) Espacios Privados

En cuanto a los espacios privados, las viviendas son demasiado pequeñas y muy parecidas entre sí, o idénticas, al seguir el diseño de un modelo de vivienda ‘tipo’, que se reproduce en toda o casi toda la unidad. De acuerdo a estudios previos, podemos afirmar que la gran mayoría de las unidades cuenta con viviendas de dos recámaras, una minoría con tres recámaras y solamente, en casos muy escasos se cuenta con una sola recámara. (Ver cuadro 3).

Todas las viviendas de este tipo cuentan con un espacio destinado a sala-comedor, cuyas dimensiones varían. En cuanto a los espacios para realizar los servicios de lavado y tendido de ropa, casi todas las viviendas cuentan con un diminuto patio de servicio al cual, generalmente, se tiene acceso a través de la cocina. Aproximadamente, sólo cerca del 60% de las viviendas, cuenta con un espacio independiente para cocina (Villavicencio, 2000:110); en los demás casos se trata de un espacio que está unido o vinculado a la sala-comedor y se separa a través de elementos constructivos que han puesto los usuarios como mamparas, muros divisorios, objetos limitantes o bien por el simple uso. En cuanto al baño, la gran

mayoría de las viviendas de interés social solamente cuentan con un baño, de dimensiones mínimas y generalmente con el lavamanos fuera del espacio destinado para ello.

Cuadro 3

***Conjuntos habitacionales en el Distrito Federal: Algunas características de las viviendas en conjuntos habitacionales según tamaño del conjunto.
(Porcentajes)***

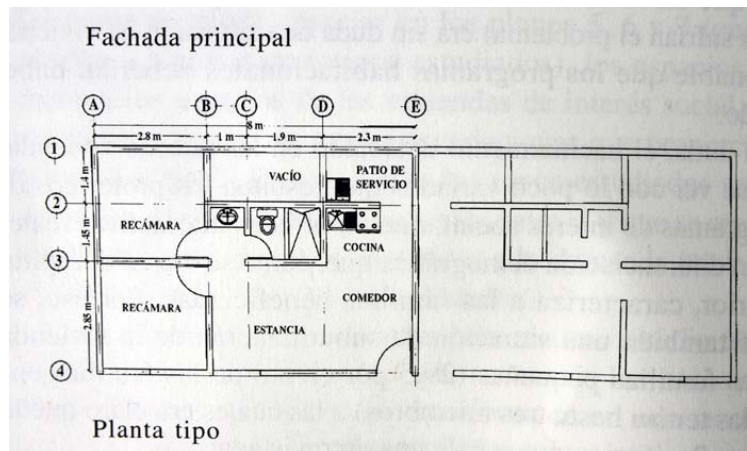
CARACTERÍSTICA DE LA VIVIENDA	TOTAL
Número de recámaras	
1	7.7
2	57.7
3	31.5
4 y más	2.7
Número de cuartos baño	
1	85.8
2	13.5
3 y más	0.7
Agua caliente	
Sí tiene	95.7
No tiene	4.1
Tenencia	
Propia	84.0
Alquilada	13.5
Prestada	2.5

Fuente: Informe de Investigación. Villavicencio B., Judith (coord..) “Conjuntos y Unidades Habitacionales, espacios de uso social, identidad e integración barrial”. El Programa de Rescate de Unidades Habitacionales en el Distrito Federal (PRUH).

Es importante señalar, como se observa en los planos 1, 2 y 3, que la mayoría de las viviendas de interés social, de creación reciente (80's a la fecha), no rebasan los 50 m². (los hay desde 39 m². hasta de 50 m²., incluyendo los patios de servicio).

Plano 1

PLANTA TIPO



Prototipo: SIII
Superficie: 44.73 m²
Organismo: FIVIDESU

FUENTE: Villavicencio Blanco, Judith. Condiciones de vida y vivienda de interés social en la Ciudad de México. PORRÚA-UAM-A. México, 2000. Pág. 106.

En relación a la apariencia de las fachadas de las unidades habitacionales, generalmente son monótonas y uniformes sin gran variedad en el diseño, las cuales se encuentran en la actualidad en un estado de deterioro muy visible, al igual que las áreas colectivas.

b) Espacios de uso social.

Estos espacios son áreas de uso colectivo bajo el régimen de propiedad privada y en donde se da en forma tácita el tipo de propiedad social (o sea de todos y de nadie) que caracteriza el régimen de propiedad en condominio.

Entre estos espacios, que algunos les llaman áreas comunes, “elementos colectivos” (Duhau, citado por Villavicencio (coord.) 2000:115), áreas comunes específicas y generales, y que nosotros llamaremos espacios o áreas colectivas o de uso social, podemos citar;

- ***las áreas verdes,***
- ***áreas de estacionamiento,***
- ***pasillos,***
- ***escaleras,***
- ***andadores,***
- ***zonas de juegos, y***
- ***vías internas de comunicación. (Ver Fotos)***

Y es precisamente en estas áreas en donde se producen las relaciones sociales y ciertas actividades que distinguen a este tipo de vivienda de otros como las casas solas.

Las características de los espacios colectivos dependerán principalmente del tamaño del conjunto. En este aspecto, y como se vio en el apartado anterior cuenta con más espacios colectivos o con mayores dimensiones en los mismos, pero muchas veces su deterioro es mucho mayor y más evidente que en los chicos.

Como afirma Aguilar (et al, 1999), existen conjuntos¹² en los cuales sus dimensiones propician una “fragmentación de las adscripciones y de su uso”. Y en donde el sentido de pertenencia (en caso de haberlo) se produce en base a las secciones en que esté dividido dicho conjunto y, que junto con vialidades u otros elementos internos funcionan de hecho como limitantes; y esta fragmentación va a corresponder con el uso social que se le da a estos espacios colectivos y a las relaciones sociales que se desarrollan en ellos.

Los **espacios más comunes**, los cuales varían de acuerdo al tamaño del conjunto son:

- a) Estacionamientos,
- b) Pasillos o andadores,
- c) Áreas Verdes,
- d) Escaleras,
- e) Jaulas de tendido en azoteas, etc.

¹² En su obra describe la Unidad Iztacalco del Infonavit.

a) Estacionamientos.

Unidad **Villas Azcapotzalco**, ubicado al
Poniente de la Ciudad
(Conjunto Mediano)



Foto 21: IRMA HERRERA MAYA, MÉXICO, 2004.

En los conjuntos, el estacionamiento y su localización dependen directamente del tamaño del conjunto. En el caso que muestra la foto 21, corresponde a un conjunto mediano, en el cual los cajones de estacionamiento se ubican directamente junto al edificio donde habitan los usuarios. Generalmente se ubican, en estos casos en los espacios que comunican y articulan el conjunto.

En el caso de conjuntos micro y algunos pequeños, no se cuenta con cajones de estacionamiento, o bien solamente se cuenta con un número limitado que no corresponde al número de viviendas.

Por el contrario, en los grandes, muy grandes o Mega, la existencia y localización de los cajones, se asemeja al caso de la foto 21, con la diferencia de que la distancia entre los cajones y las viviendas aumenta en ocasiones muy considerablemente.

b) Pasillos o andadores.

Unidad **Villas Azcapotzalco**, ubicado al Poniente de la Ciudad (Conjunto Mediano).



Foto 22: IRMA HERRERA MAYA. MÉXICO, 2004.

En relación a los Pasillos o andadores, en la foto 22, se nos presenta un ejemplo en un conjunto mediano. Se puede observar, que en este caso la longitud de dichos pasillos es breve y su estado de conservación y limpieza es considerablemente bueno.

Sin embargo, en algunos conjuntos, sobre todo los de tamaños superiores, estos pasillos o andadores se agranda demasiado su longitud, en virtud del

número de edificios y viviendas que comunican y en donde generalmente se presentan casos de deterioro.

En el caso de conjunto micro y algunos pequeños, estos andadores, en ocasiones se limitan a las partes frontales del acceso a las viviendas.

c) Áreas Verdes.

Unidad **Villas Azcapotzalco**, ubicado al Poniente de la Ciudad (Conjunto Mediano).



Foto 23: IRMA HERRERA MAYA. MÉXICO, 2004.

Las áreas verdes, en un conjunto mediano, como se observa en la foto 23, nos muestra dimensiones muy pequeñas, sin embargo en este conjunto se encuentran en un estado de mantenimiento aceptable.

En el caso de conjuntos micro o pequeños, a veces es imposible exista espacio para este tipo de áreas y solamente se encontrarán algunas plantas dentro o junto a la vivienda, de acuerdo al gusto y posibilidades de sus habitantes.

En cuanto a los conjuntos grandes, muy grandes y mega, en ocasiones, sobre todo en estos últimos, quedan espacios que no tienen bien definidos sus usos y se pueden calificar de áreas verdes a matorrales, hiervas y pasto silvestre que se encuentran por doquier del conjunto, generalmente sin mantenimiento ni atención por parte de los habitantes del conjunto.

d) Escaleras.

Unidad **Villas Azcapotzalco**, ubicado al Poniente de la Ciudad (Conjunto Mediano).



Foto 24: IRMA HERRERA MAYA. MÉXICO, 2004.

La existencia de escaleras, es común a todos los conjuntos, ya que están compuestos por edificios y es el elemento constructivo esencial para el acceso a las viviendas. Sin embargo, existen diversos tipos de escaleras, tanto en relación a sus materiales, diseños, dimensiones y ubicación.

En la foto 24, la escalera corresponde a un conjunto mediano, en cuyo caso la escalera se encuentra dentro del edificio, está cubierta, y el material de construcción es estructura metálica con huellas de concreto recubierto de alguna cerámica, con barandales metálicos, dimensiones cómodas para sus usuarios (mide aproximadamente 1.20 m.) y su estado de mantenimiento es aceptable para el tiempo de vida que tiene (se construyó en 1974).

En la mayoría de los conjuntos recientes de interés social (a partir de los ochenta), las escaleras se localizan generalmente en la parte externa del edificio (a la intemperie), siendo elemento de unión entre dos cuerpos de construcción, generalmente de estructura metálica y en cuyos escalones no se cuenta con ningún tipo de recubrimiento. En cuanto a sus dimensiones, encontramos que son mínimas, variando de 60 a 100 cms., en muchos de ellos.

Jaulas de tendido en la azotea.



Foto 25: IRMA HERRERA MAYA. MÉXICO, 2004.

Las jaulas de tendido, ubicadas en la azotea de los conjuntos, no es un elemento común de todos los conjuntos. La foto 25 nos muestra el caso de su existencia en un conjunto mediano. Sin embargo, en la visita realizada, se pudo observar que la gran mayoría (aproximadamente un 90%) no se usan para ese fin, sino que o están desocupadas o son utilizadas como bodegas.

Este conjunto data de 1974, por lo que es fácil comprender que este diseño con jaulas, corresponde a una etapa de la Política Habitacional que no se volvió a repetir, ya que en la gran mayoría (podría decirse que en todos) de los conjuntos

actuales no existen, debido principalmente a las dimensiones cada vez menores, en donde a veces con trabajos caben los tinacos y en ocasiones los tanques de gas estacionario.

2.2. La familia que habita en los conjuntos y sus características.

El otro gran elemento que va a protagonizar en forma interactiva y compleja con la vivienda el proceso del habitar es la familia. Para estudiar a la familia, es preciso conocer y analizar las características **demográficas** (la relación o parentesco que existe entre ellos, así como el ciclo vital, sexo del jefe del hogar, etc); **y socioeconómicas** (como son el nivel educacional del jefe de familia, ingresos del jefe, del cónyuge y totales por hogar, empleo del jefe de familia y cónyuge, número de miembros económicamente activos), que nos proporcionarán una visión más completa de las características cuantitativas y cualitativas de las familias que habitan la vivienda de interés social en un determinado momento. Estos rasgos nos permitirán comprender y relacionar sus características como personas con su forma de habitar la vivienda.

Para efectos conceptuales, se entenderá como familia *“al grupo que ocupa una misma vivienda y comparten la actividad y el gasto de comer y cocinar; tenga o no lazos sanguíneos”* (Villavicencio et al, 2002:15). Esto es similar al concepto de ‘hogar’, que se utiliza en otros estudios de esta naturaleza.

Es necesario saber que la familia, como producto social, es cambiante de acuerdo al devenir histórico de la sociedad en que la ubicamos, así como la vivienda misma, relacionándose ambas de una manera dialéctica, lo cual le da una especial

importancia al análisis de los cambios que va sufriendo, tanto en su composición de parentesco, como en el número, edad y necesidades habitacionales de sus miembros, ya que con ello se determinan sus necesidades y formas de apropiación del espacio habitacional y espacios exteriores.

No obstante, los cambios sufridos en las características y composición familiar varía de un tipo de sociedad a otra. Por lo que podemos afirmar que las necesidades y características de una familia de una sociedad avanzada son muy diferentes a las de una familia de una sociedad o país en vías de desarrollo. Lo que sí es posible observar es que los cambios que han ocurrido en las familias de los países desarrollados son similares a las que más tarde han sufrido los países en vías de desarrollo, aunque con sus rasgos propios de sus culturas.

Es importante mencionar que los antecedentes que se incluyen en esta parte del trabajo provienen de una encuesta realizada en el año 2002 por el Equipo de Vivienda del OCIM¹³.

¹³ Encuesta realizada a 444 hogares en conjuntos habitacionales para una investigación sobre Unidades Habitacionales que contó con el apoyo de la Procuraduría Social del Distrito Federal. Esta encuesta fue desarrollada por el equipo de vivienda del OCIM coordinado por la Dra. Judith Villavicencio Blanco en septiembre de 2003. Los datos que aquí se incluyen son representativos de 550 conjuntos con más de 100 viviendas empadronados en el Distrito Federal, lo cual constituye casi todo el universo de esta tipología.

2.2.1. El tamaño de las familias que viven en conjuntos.

“En el caso de los hogares de los conjuntos habitacionales del Distrito Federal, para el año 2002, el promedio de personas por vivienda es de **3.63**, que resulta más bajo que el promedio para el Distrito Federal que es de **4.4**¹⁴ (de acuerdo al Censo de 2000); de estos hogares el 6.8% son viviendas en donde habita una sola persona, en el 74.8% viven hasta 4 personas y uno de cada 4 hogares, tiene 5 miembros y más. Hay un 3.5% de hogares de gran tamaño, es decir de entre 7 y 11 personas” (Villavicencio, 2002: 47)

2.2.2. Tipos de familias

En nuestro país, como en muchos países del mundo, el tamaño promedio de hogar ha transitado por varias etapas muy diferenciadas. Sin embargo, desde mediados de los setentas inició una tendencia, que ha continuado hasta nuestros días, de una disminución en el tamaño de los hogares.

Es relevante hacer notar que en casi una tercera parte de los hogares que viven en conjuntos (30.6%) no hay cónyuge, o sea que son hogares monoparentales; y en el resto de los hogares (69.4) sí hay, lo cual habla de la transformación de la familia mexicana, de sus costumbres y del papel cada vez más importante, en cuanto a la aportación del hogar, de las mujeres mexicanas; y en un poco más del 22% el jefe de familia es una mujer.

Otra característica de las familias en los conjuntos habitacionales, es que en casi tres cuartas partes se continúa con el formato tradicional de hogar amplio, o sea,

¹⁴ INEGI. Censo de Población y vivienda 2000. pág. Web consultada en enero de 2004.

padres, madre más hijos solteros (65.8%), mientras que los hogares nucleares restringidos, o sea, parejas sin hijos constituye un 9.7. En cuanto al resto de las familias, los hogares unipersonales solamente constituyen un 6.8%; los hogares nucleares con más familiares, o sea, con hermanos, padres y otros parientes llega a un 8.8%; y es mínimo el porcentaje de hogares de no familiares y compartido con hermanos con un 2.7% . Por su parte, el porcentaje de hijos cohabitante con el Jefe es de 2.06 en los conjuntos (idem).

2.2.3. Escolaridad en las familias.

En relación a la escolaridad de los jefes de familia, la encuesta dice que en su mayoría es alto, ya que encontramos (en base a la muestra encuestada) que casi una tercera parte de los jefes de hogar encuestados (31%) tiene estudios de nivel superior o licenciatura y un 28% de nivel medio; un 39% tiene solamente educación básica y por el contrario solamente un 2% son personas analfabetas o sin educación (sin embargo, creo que no debería haber ni una sola persona analfabeta en el país).

En cuanto a la escolaridad del cónyuge, podemos observar que baja el nivel en relación al jefe de familia, ya que tenemos que la mayoría, un 36%, lo encontramos en el nivel medio superior y un 23% con estudios de licenciatura, sin embargo esto nos dice también que más de la mitad de los cónyuges, que en su gran mayoría son mujeres, tienen un nivel de escolaridad alto.

2.2.4. Situación laboral de los Jefes de Familia.

En cuanto a las actividades laborales de los miembros de las familias que habitan los conjuntos habitacionales, la encuesta muestra que un 63%, o sea, más de la mitad de los jefes de familia laboran en el sector terciario (servicios o comercio), mientras que solo aproximadamente un 9% se dedica al sector industrial.

Ahora, en relación a las actividades que desempeñan los jefes de familia, tenemos que un 61% es empleado u obrero, mientras que un 15% se autoemplea. También es importante señalar que del total de familias encuestadas en el mencionado estudio, un 13% de sus jefes de familia son jubilados o pensionados, y por lo tanto de la fuente de sus ingresos, proviene principalmente de pagos por pensión. También, es importante señalar que un 7% de los jefes de familia son amas de casa.

En cuanto a las actividades laborales del cónyuge, se encontró que aproximadamente cerca de una cuarta parte de ellos (27%) labora formalmente y aporta ingresos permanentes al hogar; mientras que las otras tres cuartas partes (73%) de los cónyuges no es económicamente activo, aunque en algunos casos sí aporta ingresos al hogar.

2.3. El proceso de “habitar”

Durante el desarrollo del presente capítulo ya pudimos observar las condiciones y dimensiones de la vivienda en edificio de los conjuntos habitacionales de interés social en el Distrito Federal, también conocimos algunas características de las familias que allí viven, pero ¿cómo interactúan ambas?, o sea ¿cómo se da el proceso de habitar en estos conjuntos? A continuación veremos las dos dimensiones

que han sido objeto de este estudio: la social y la político-administrativa, que son las que en mayor grado intervienen en el habitar de los espacios colectivos y su problemática.

2.3.1. La dimensión social.

En general las familias que habitan los conjuntos habitacionales de interés social en el Distrito Federal, en su gran mayoría no conocían a sus vecinos antes de llegar a vivir a la actual vivienda, por lo que las relaciones con los demás habitantes se remontan sólo a su estancia en la unidad¹⁵. Sin embargo, pareciera que la vida en el conjunto no ha ayudado a desarrollar relaciones armoniosas ya que más de la mitad de los habitantes de este tipo de vivienda (53.5%) cree que sus vecinos son conflictivos, y al cuestionarlos sobre los motivos de esta afirmación, se encuentran causas como que les falta educación, son ignorantes; o por razones sociales como agresividad, son delincuentes, no tienen cultura ciudadana o son apáticos. También cerca de la mitad de ellos (43.3%) afirma no tener amigos dentro de la unidad, mientras un porcentaje un poco menor cree que tiene algunos.

En términos de cómo encuentran, viven y usan sus espacios de uso común llama la atención que casi dos terceras partes cree que este tipo de áreas sí son suficientes para sus necesidades; pero casi la mitad (48.9%) dice que no las usa. Entre quienes afirman que sí las usan, la mayor parte las ocupan para sacar a jugar a los niños o para dar pequeños paseos. Estas son tal vez las mejores oportunidades de establecer relaciones entre vecinos.

¹⁵ Los datos que se ofrecen en este apartado provienen de la misma encuesta mencionada previamente. Ver nota 14.

En cuanto a cómo ven estas áreas o espacios de uso común, los encuestados tienen diferentes opiniones, y mientras cerca de la mitad afirma que están bien en cuanto a limpieza, iluminación y seguridad, la otra mitad las encuentra de regulares a malas en esos mismos aspectos. Sin embargo, los principales problemas que la gente piensa que sufre en las áreas o espacios comunes son la falta de limpieza, el no cuidado con las mascotas y la inseguridad.

Por otro lado, las relaciones de las familias del conjunto con su barrio o colonia no son mucho mejores de lo que sucede adentro con sus vecinos. Ya que en cuanto al uso que se realiza de los espacios del entorno, se ha visto que aproximadamente una mitad de los habitantes (50.7%) sí pasea por su colonia, o la recorre habitualmente. Entre los motivos que aducen los que no pasean por la colonia está la falta de tiempo, que no hay a dónde ir o porque es insegura y le da miedo andar caminando en ella y un 60.4% desearía cambiarse de domicilio. Sin embargo, y aunque es contradictorio casi dos terceras partes (68%) de los habitantes de este tipo de conjuntos afirma que sí le gusta su colonia.

En base a los mismos datos, la gran mayoría de los habitantes (79.1%) de los conjuntos sí realizan sus compras dentro de la colonia, lo cual implica cuando menos una relación económica de consumo dentro de la misma.

En síntesis, el habitar en conjuntos en su dimensión social, debido a las condiciones que el conjunto ofrece, no ha permitido contribuir al desarrollo de relaciones sociales más armoniosas ni a un uso efectivo y afectivo de la colonia.

2.3.2. La dimensión político-administrativa.

La dimensión político-administrativa la podemos describir, en cuando a su organización para administrar los bienes y servicios comunes de los edificios, como un reflejo de la falta de voluntad y conciencia ciudadana de los vecinos para mantener en condiciones óptimas estos servicios y equipo. En el conjunto solamente se pudo encontrar que la forma más sencilla que se encontró para administrar es la forma de autoadministración por edificio, lo cual comprende más del 75% de los casos de los conjuntos censados.

Esta forma de administración consiste en rolarse anualmente por departamento la responsabilidad de atender cualquier problema imprevisto sobre los servicios o áreas comunes del edificio, como el recibir el recibo de la luz del servicio de bombas para la cisterna, o de las lámparas del cubo de escaleras, en caso de existir. Así como otros pequeños detalles como el rompimiento de algún candado de medidores de luz, o del tablero de control de la cisterna, lavado de cisternas y tinacos, poda de pasto o hierbas en caso de necesitarlo, entre otros. Sin embargo, en este tipo de administración se presenta frecuentemente el caso de que uno o varios vecinos no quieren cubrir las cuotas para el pago de servicios básicos comunes.

No obstante es alarmante que más de un 11% no tenga ningún tipo de administración, lo cual nos lleva a pensar que las condiciones, cuando menos de las áreas colectivas y la infraestructura de servicios de esos edificios deben tener un deterioro aún más grave de lo que generalmente presentan. De acuerdo a estos datos no es raro que cerca de la mitad de los conjuntos no tengan ningún reglamento.

Respecto a la existencia o actividades de alguna organización social dentro de los conjuntos la abrumadora mayoría no participa en este tipo de organizaciones, siendo el argumento principal la falta de tiempo. Igualmente, una gran cantidad de habitantes de los conjuntos no sabe qué hace la Prosoc; sin embargo casi la mitad sí sabe qué es la Ley de Condóminos, pero no la aplica.

Por otro lado, los habitantes de los conjuntos, de acuerdo a datos de la misma base no participa en los asuntos de su unidad en un 51.1%, mientras un poco menos de mitad asegura que sí (47.7%). Esto se debe, según la misma encuesta a varias razones entre las que destacan: la falta de tiempo y el hecho de que no les gusta “lo colectivo” o simplemente no les interesa.

Finalmente, los habitantes de las unidades habitacionales, en su mayoría (52.3%) creen que el gobierno no debe intervenir en ellas; mientras en porcentaje menor (30%) opina lo contrario. Tal vez en este punto es donde cabe preguntarnos si la propiedad en condominio, en donde se dan dos modalidades de la propiedad en forma conjunta, como lo es la privada y la social tenga o no que ser supervisada por las autoridades, principalmente en su aspecto social.

Como conclusión, podemos afirmar que si bien la producción de conjuntos de interés social en su tipología de viviendas agrupadas en edificios, ha sido la forma cuantitativa que más ha contribuido en el intento de abastecer la gran demanda de vivienda, en el diseño de las políticas que debieran de controlar estas acciones no ha intervenido el factor social y de necesidades básicas de las familias, por lo que encontramos serios problemas sociales tanto familiares como entre vecinos.

Por otro lado, encontramos que además del problema del deterioro de los espacios colectivos, existen otros grandes problemas derivados principalmente de la falta de relaciones sociales previas, que resaltan al encontrarnos que la gran mayoría de los habitantes de los conjuntos cree que sus vecinos son conflictivos y, sobre todo de la conciencia ciudadana de los vecinos para organizarse y cumplir con las obligaciones que se tiene legalmente en las áreas comunes.

Después de haber visto a grandes rasgos las generalidades de los conjuntos habitacionales y sus habitantes, vamos a conocer de cerca cómo se vive en uno de ellos: la Unidad Fiviport.

Capítulo III. El proceso de habitar en los Conjuntos Habitacionales: Unidad “FIVIPO” o “TENOCHTITLAN” (Venustiano Carranza, D.F.)

Como vimos en el capítulo anterior, los conjuntos habitacionales del Distrito Federal tienen aspectos generales o rasgos comunes que los caracterizan; sin embargo en cada conjunto se producen relaciones sociales y conflictos muy particulares, propios de cada uno, y que son resultado de la conjunción de características como localización, tamaño, nivel socioeconómico, dimensión de la vivienda, etc.

Para observar y poder conocer de cerca un caso concreto que arroje mayor información sobre los problemas que se generan en el habitar en un conjunto habitacional de interés social, especialmente en sus dimensiones social y administrativa y política-institucional, veamos a continuación el caso de la Unidad Habitacional “Fiviport” también denominada “Tenochtitan”. La selección de este conjunto se realizó en base a ciertos criterios, como el que se refiere a su localización, ya que la zona oriente de la ciudad es la que cuenta con más unidades habitacionales de interés social. Otro factor es el tamaño, ya que entre más reciente es la fecha de construcción el tamaño es menor y la época en que se construyeron los conjuntos grandes, como el que se estudia data de más de 20 años hasta hace aproximadamente 10, tiempo en el cual se han gestado y manifestado la mayoría de los problemas que se producen en este tipo de conjuntos, por lo que es un buen ejemplo para estudiar. Finalmente, en este conjunto se cuenta con algunos enlaces que hicieron factible la aplicación de encuestas, entrevistas, visitas, etc., que ayudarían a hacer más productivo el trabajo de campo.

A través de este estudio obtendremos datos recientes de los conflictos que hoy en día afectan la vida de los habitantes de estas viviendas, con el objeto de tener herramientas que permitan tomar en cuenta estos factores a la hora de diseñar programas o políticas de vivienda en esta Ciudad.

3.1. Localización del conjunto.

Esta unidad habitacional se construyó a principios de los noventa (1991). Se utilizó para ello un predio que era propiedad del Aeropuerto Internacional “Benito Juárez”, de la Ciudad de México, el cual fue utilizado para construcción de vivienda social por parte del Gobierno del Distrito Federal (GDF). El organismo promotor fue el Fideicomiso de Vivienda y Desarrollo Social y Urbano (FIVIDESU).

Inicialmente, estaba dirigido a trabajadores del GDF. Sin embargo, debido a fuertes presiones por parte de otros grupos organizados, como el Sindicato Nacional de Trabajadores de la Educación (SNTE) y el de Sobrecargos y Pilotos del Aeropuerto; o de organizaciones sociales como Asamblea de Barrios y otros grupos de damnificados del Sismo del 85, esta unidad fue distribuida entre todos ellos más o menos en proporciones similares.

El conjunto se localiza en el nororiente de la ciudad, en la delegación Venustiano Carranza, en los límites con los municipios de Nezahualcóyotl y Chimalhuacán, ambos del Estado de México (Ver Mapa 7).

O



99

Norte y Noreste se encuentra la **Alameda Oriente**, de gran extensión y que constituye tal vez el más importante equipamiento recreativo de la zona, tanto para los habitantes del conjunto, como para los demás habitantes del lugar, incluidos los que habitan en los municipios de Nezahualcóyotl y Chimalhuacán.

Al Este, colinda con la colonia Arenal 4ª sección y con la **Calle 7**, la cual divide al Distrito Federal (en este caso a la Delegación Venustiano Carranza) con los municipios de **Nezahualcóyotl y Chimalhuacán**.

Al Oeste, el conjunto colinda directamente con el Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México.

Al Sur, colinda con otra parte de la colonia Arenal 1ª sección y un poco más al Sur, se localiza la colonia Pantitlán y la estación del metro Pantitlán; y en donde tiene su origen la Avenida Pantitlán. (Ver mapa de localización). Es este lugar el centro o nudo hacia donde llegan los habitantes de este conjunto y de la mayoría de las áreas habitacionales de la zona para trasladarse a colegios, trabajos y todos los destinos cotidianos. Así, la gente que llega al metro Pantitlán por la mañana inicia realmente la separación de su entorno inmediato, ya que subiéndose al metro rompe con la familiaridad de la colonia.

La estación del Metro Pantitlán es paradero de tres líneas del Transporte Colectivo Metro (Línea 9 –Pantitlán-Tacubaya-, Línea 5 –Pantitlán-Instituto Politécnico-, y Línea 1 Pantitlán-Observatorio-). Hay además, una infinidad de rutas de microbuses, autobuses de la Ruta de Transporte Metropolitano (RTP) hacia colonias dentro del Distrito Federal y camiones foráneos hacia municipios del Estado de México. Por consecuencia, este lugar es un centro urbano caótico, con multitudes que corren para no llegar tarde a sus labores o colegios y mucha delincuencia fuera y dentro de

la estación del metro y del paradero. Esta actividad dura casi todo el día, teniendo auge en las horas pico.

Para llegar a la Unidad Fiviport, desde el metro Pantitlán existe una ruta de microbús que llega a la puerta de la unidad, y que recorre escasos 2 kilómetros, en un tiempo aproximado que va de 20 a 30 minutos debido a lo complicado de su ruta. También existe una ruta del Transporte de autobuses de RTP, fuera del paradero o la opción de tomar taxi.

A pesar de la corta distancia que separa a la unidad de la estación del metro el tránsito a pie de un lugar a otro es casi imposible. Esto se debe a lo expuesta que resulta la circulación de personas entre el desorden del enorme tráfico que existe en las calles de la zona. También tiene que ver con la invasión que ha hecho el comercio informal de todas las vías posibles de acceso, lo que lleva al probable “peatón” a utilizar espacios mínimos o bajarse definitivamente al arroyo vehicular.

Además, y tal vez es el problema más grave que impide que la gente camine por esas colonias (Arenal, Caracol, Pantitlán), es la inseguridad que existe en toda la zona, incluyendo sobre todo el paradero y zonas perimetrales de la estación Pantitlán.

3.2. Características del conjunto habitacional y sus viviendas.

Podemos iniciar la descripción del conjunto habitacional, como un caso más de esos espacios fragmentados, cerrados, cuya aglomeración constituye ‘lo urbano’ en nuestros días, como lo afirma Angela Giglia (2001:35-36),

“... los espacios públicos ‘abiertos’ van desapareciendo. Lo urbano se convierte entonces en una aglomeración de espacios fragmentados y a menudo mono funcionales, cerrados, relativamente homogéneos y sobre todo ‘seguros’, donde quedan eliminados muchos de los riesgos propios de la calle, ahora reducida a vía de tránsito automotriz”.

Aunque, a diferencia de lo que estudia esta autora, Fiviport no corresponde a sectores medios y altos, sino más bien a sectores populares. La separación y aislamiento de esta unidad con su entorno no corresponde a la voluntad propia de los habitantes de segregarse por cuestiones de seguridad o por diferencias con sus vecinos del barrio, sino a un modelo arquitectónico prediseñado, impuesto, pero que era una alternativa para adquirir una vivienda.

Además, posee las características propias de los sectores populares, en cuanto a ubicación de espacio no tan viable, menos valorado y sobre todo si muy peligroso.

3.2.1. Características físicas del conjunto.

El conjunto tiene un diseño propio de los construidos a finales de los ochenta y principios de los noventa. Tiene 1,839 viviendas, con lo que se ubica entre los “conjuntos grandes” de la clasificación hecha en el capítulo anterior. Está asentado en un predio destinado antes de que se construyera el conjunto a un Centro Deportivo, que era propiedad del Aeropuerto de la ciudad, y tenía libre acceso al público. Por eso aún después de la construcción de la unidad, se podían ver en forma muy visible las canchas pintadas (de básquetbol y voleibol) en las áreas libres.

El conjunto está rodeado por bardas perimetrales de concreto, con una altura aproximada de tres metros (ver foto 26).

UNIDAD “FIVIPORT”

Barda perimetral lado sur (Tenochtitlan).



FOTO 26: IRMA HERRERA MAYA. MARZO, 2004.

Tiene **4 accesos**, los cuales corresponden:

- a) Acceso por calle Churubusco (edificios rosas y naranjas),
- b) Acceso por calle Tenochtitlan Poniente (edificios amarillos) (Ver foto 27),
- c) Acceso por calle Tenochtitlán Oriente (edificios azules) (Ver foto 28) y
- d) Acceso hacia la unidad “Arenal” o “Casitas”.

UNIDAD “FIVIPOORT”

Acceso por la calle Tenochtitlán (edificios amarillos)



FOTO 27: IRMA HERRERA MAYA. MARZO, 2004.

Este acceso que muestra la foto 27 es la forma más cercana de acceder al mercado de la 1ª. Sección del Arenal, también se encuentra cercano a un módulo de servicios sociales de la delegación, en donde se imparten cursos de todo tipo como tae-kwondo, karate, gimnasia, etc.

UNIDAD “FIVIPORT”

Acceso por calle Tenochtitlán (edificios azules)



FOTO 28: IRMA HERRERA MAYA. MARZO, 2004.

El acceso que nos muestra la foto 28 es tal vez el más usado por los habitantes de Fiviport, ya que es en esta calle de Tenochtitlán, y en ese lugar (al lado derecho del acceso) en donde se encuentra la parada tanto de los autobuses RTP como de las rutas de microbuses que tienen como destino las estaciones del metro Pantitlán y Zaragoza.

Existe un último acceso, ubicado en el lado norte del conjunto, justo en el extremo contrario al acceso que muestra la foto 28, que por cuestiones de seguridad fue

clausurado en forma parcial, desde hace varios años; ahora solamente se abre en determinadas horas del día y en determinados días, ya que muchos habitantes del conjunto eran víctimas de la delincuencia en esa parte de la colonia.

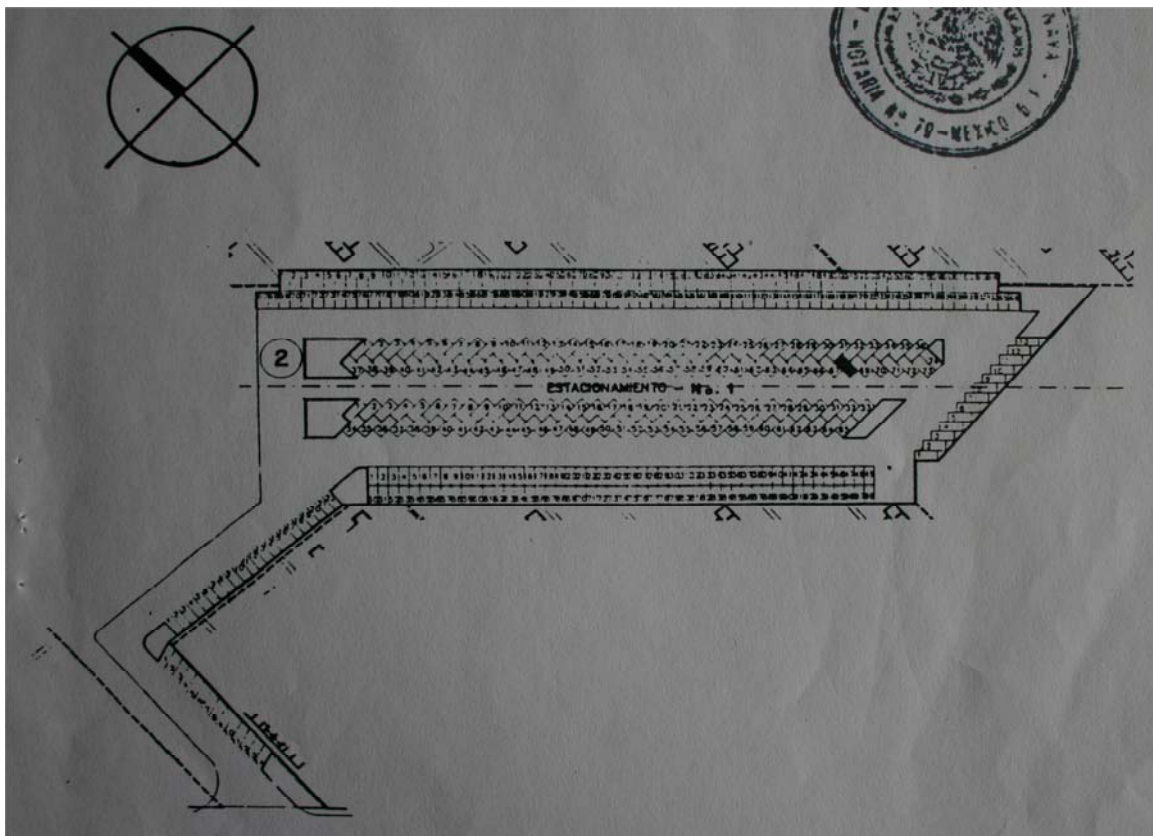
El conjunto tiene edificios de 9 departamentos cada uno, en tres niveles. Cada edificio tiene una altura máxima de 7.76 metros y la longitud transversal del condominio, teniendo en cuenta que consta de dos edificios es de 15.59 metros; a su vez la distancia entre cada nivel es de 2.40 m.

En su interior, el conjunto se divide en 4 sectores, que parecerían pertenecer a los sectores u organizaciones a quien fueron otorgados. Uno, a la Asamblea de Barrios; otro a los Trabajadores del Gobierno del Distrito Federal; el tercero a los Trabajadores del Aeropuerto y el cuarto a Trabajadores afiliados al Sindicato Nacional de Trabajadores de la Educación (SNTE), aunque no en ese orden.

3.2.2. Características físicas de las viviendas.

Los departamentos cuentan con una superficie promedio de 49.70 m². Además cada vivienda consta de un cajón de estacionamiento, el cual se localiza en un estacionamiento central del conjunto (ver plano A y foto 29) con las siguientes dimensiones 2.40 m x 5.00, lo cual nos arroja una superficie de 12.00 m² adicionales.

PLANO A: ESTACIONAMIENTO BOLSA 2, SECTOR II



Estacionamiento.

UNIDAD “FIVIPORT”

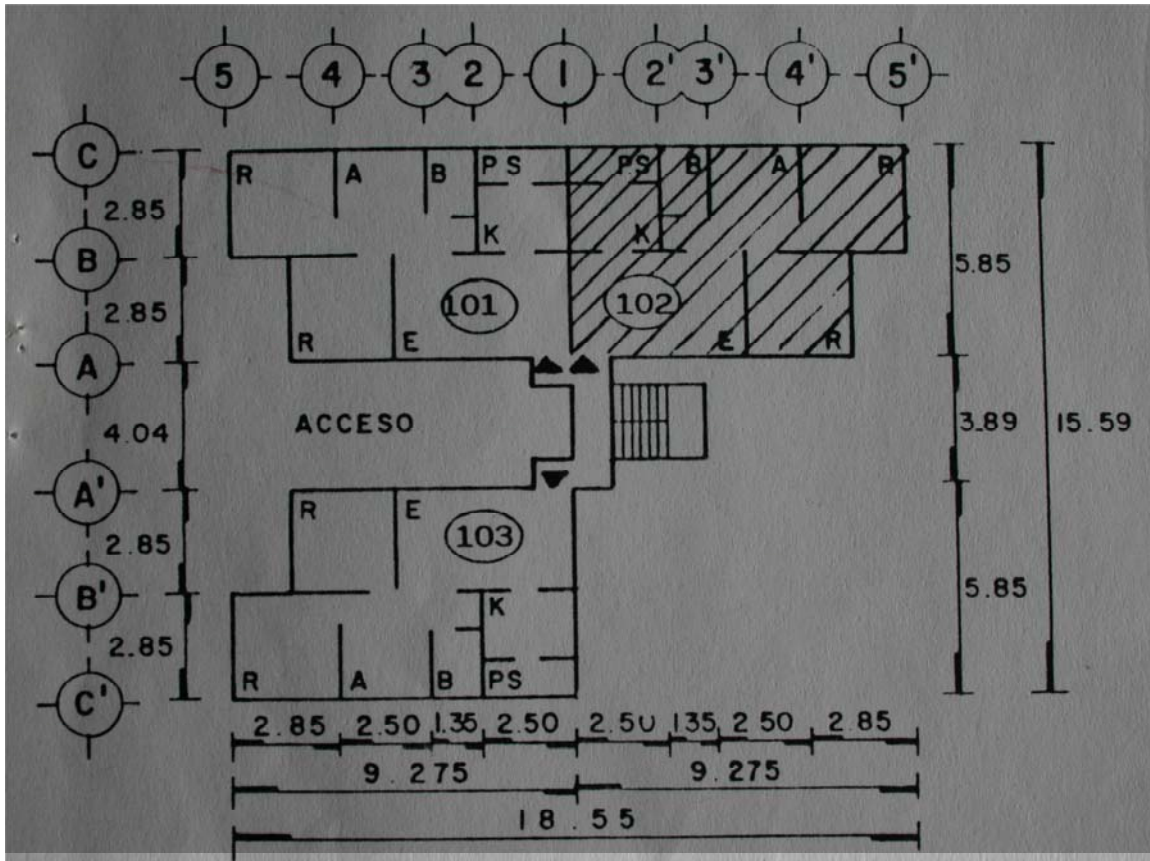
Estacionamiento



FOTO 29: IRMA HERRERA MAYA. MARZO, 2004.

El espacio privado de la vivienda consta de una estancia-comedor de 2.85 m X 4.35 m., cocineta de 2.50 m x 1.50 m., dos recámaras de 2.85 m x 2.85 m, 1 alcoba de 2.50 m x 2.85 m y un patio de servicio de 2.50 m x 1.35 m. Como se puede observar estas dimensiones no tienen nada que ver con algún estudio ergonómico o de funcionamiento básico, simplemente se recurrió al mínimo posible (Ver Plano B).

PLANO B. PLANTA DE TRES VIVIENDAS (PLANTA CONJUNTO).



3.2.3. Características de las áreas de uso social.

Los espacios de uso colectivo con que cuenta la Unidad Fiviport son las siguientes:

- a) **Áreas Verdes.** Este tipo de espacios son escasos en el conjunto y solamente en algunos lugares se han organizado y colocado césped y algunos árboles. Otros espacios destinados para ello han permanecido desde su construcción en espera de que "alguien" plante árboles y los cuide. Alrededor de cada edificio se dejó sin construir grandes espacios para que los mismos habitantes pudieran decidir sobre sus áreas verdes, pero

solamente algunos vecinos se han organizado para plantar y cuidar pasto, árboles y plantas.

- b) Pasillos o andadores.** En virtud del tamaño “grande” del conjunto, los pasillos tienen longitudes de dimensiones considerables, ya que comunican dos o tres edificios. Su dimensión es muy pequeña aproximadamente entre 50 o 60 cms. de ancho, a lo largo de los cuales generalmente siempre hay basuras y hierbas, que es necesario limpiar, pero que solamente en algunos casos se organizan los vecinos para pagarle a alguna persona para que lo haga. Además, como se enrejó cada edificio con malla ciclónica en forma perimetral, teniendo como límite el pasillo, más bien parecen callejones muy angostos y peligrosos.
- c) Estacionamiento.** Este espacio vital para la vida social de los habitantes del conjunto tiene dimensiones muy extensas, ya que existe un cajón para cada vivienda y existen 1,839 departamentos en el conjunto. Además, se dejó espacio para más cajones que no fueron trazados en el proyecto original y que han sido apropiados por algunos vecinos, inclusive los han enrejado y los utilizan a la vez que el que les corresponde. En la propuesta original, los cajones están situados frente a los edificios, pero al existir edificios detrás de otros, a algunos habitantes que tienen su vivienda en los edificios posteriores les queda muy retirado, en ocasiones su cajón. Sin embargo, en virtud de que dicho cajón se encuentra contemplado en la escritura, no se ha modificado la ubicación del cajón a que tiene derecho por vivienda.
- d) Espacios recreativos y canchas deportivas.** De este tipo de áreas solamente se cuenta con aproximadamente 4 canchas para básquetbol y una

de fútbol rápido. Estos espacios generalmente siempre están ocupados y según las visitas de observación y la información que nos ofrece la encuesta aplicada a sus usuarios, éstas son insuficientes tanto en número como en diversidad. Además, no existe ningún lugar apropiado para juegos infantiles de la unidad, haciendo la aclaración que en algún edificio se organizaron y en el lugar en donde pudiera haber áreas verdes se instalaron juegos infantiles.

Debido al mal estado o carencia de algunos de estos espacios de uso común, los habitantes del conjunto Fiviport, de acuerdo a la información obtenida a través de la encuesta aplicada, han expresado, en su gran mayoría (73%) que le gustaría esta unidad contara con las siguientes áreas de uso social, principalmente guarderías o estancias infantiles; seguidos de más áreas deportivas y recreativas, ya que parques o juegos infantiles para la población de menor edad no existe ninguna en este conjunto. Otras dos áreas comunes que fueron solicitadas son la de mayor número por departamento de cajones de estacionamiento, recintos culturales como auditorios o salas de usos múltiples, así como de establecimientos de servicios de abasto (en este caso no existe cercano ningún supermercado o tienda departamental).

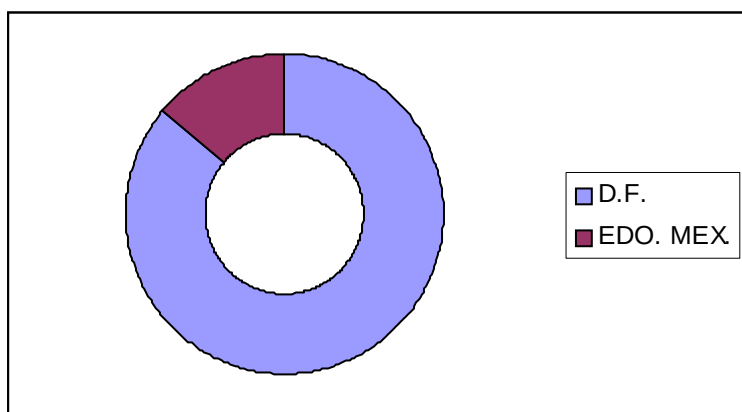
3.3. Características de sus habitantes.

Las características de los habitantes de este conjunto podrían buscarse en el origen mismo de la forma como adquirieron la vivienda. Dado que éstas fueron otorgadas a diferentes organizaciones, cada aglomerado de personas tenían como grupo ciertas

características comunes, sin embargo, en su conjunto podemos afirmar que también poseen rasgos generales que ahora identifican al mismo.

Los datos que se ofrecen en este apartado provienen de una encuesta aplicada a 30 familias del conjunto, durante los meses de noviembre y diciembre de 2003 (Ver anexo metodológico).

En el caso de la unidad Fiviport y no obstante que limita con dos municipios del Estado de México, los encuestados provienen en forma mayoritaria de Delegaciones del Distrito Federal (86%) y el resto (14%) de municipios del Estado de México. En los resultados que arrojó la aplicación de la encuesta no se encontró a ningún habitante del conjunto que haya vivido antes de este conjunto en otra entidad federativa (Ver gráfica).



PROCEDENCIA DE LAS FAMILIAS ENCUESTADAS.

3.3.1. El tamaño de las familias de la Unidad Fiviport.

En el caso de la Unidad Fiviport, y de acuerdo a resultados obtenidos en la aplicación de la encuesta se puede observar que el tamaño promedio de una familia en este

conjunto es 3.85 personas por hogar (lo cual es un poco superior al promedio de los conjuntos del D. F., según se vio en el capítulo anterior y que es de 3.63).

Además, el 9.5% son hogares unipersonales o sea de una sola persona, el cual es muy elevado al promedio de los conjuntos de 6.8¹⁶, un 19% son hogares compuestos de dos personas, otro 19% de tres personas y en donde encontramos los mayores porcentajes es en los hogares de 4 y 5 personas, al constituir un 24% y 29% respectivamente.

3.3.2. Tipos de familias.

En la unidad en estudio, el formato tradicional del hogar nuclear amplio (padre, madre e hijos solteros) es el más frecuente, y constituye un 62% de los hogares. Este porcentaje es inferior al de hogares nucleares para el Distrito Federal que es de 68.8% y al de los conjuntos en el D.F. que es de 65.8%.

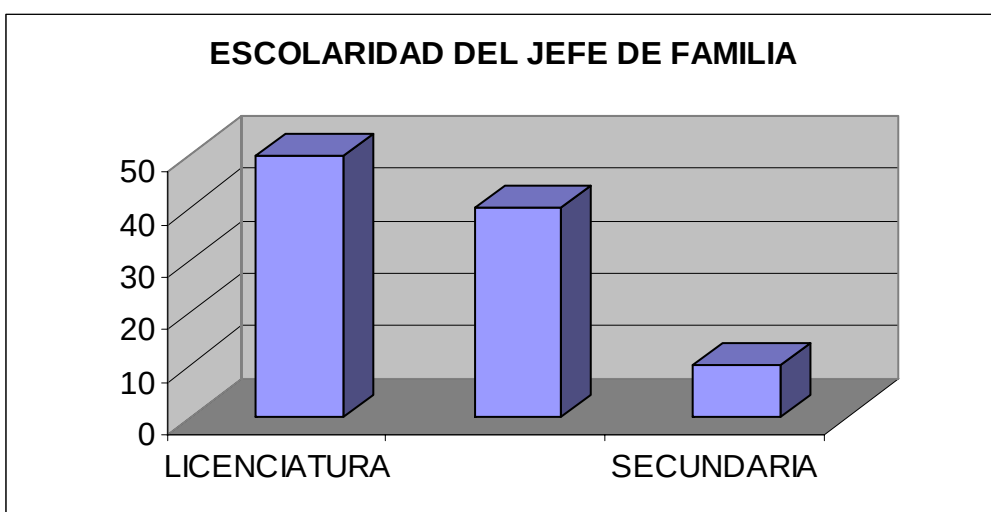
Casi una quinta parte (19%) son hogares monoparentales, o sea que no hay cónyuge, y en todos estos casos los hogares son presididos por Jefes de Familia del sexo femenino.

En cuanto a las familias en donde conviven dos o más hogares, éstas representan un 9.5%, del total de viviendas seleccionadas, lo que indica hacinamiento y lo grave que es aún en esta Ciudad el problema de la falta de vivienda; sobre todo por lo limitado de los espacios y lo pequeños que son.

¹⁶ Base de datos encuesta equipo de vivienda (op cit).

3.3.3. Escolaridad en las familias.

En relación a la escolaridad de los jefes de familia, los encuestados muestran en el conjunto estudiado en general, un nivel alto, ya que un 50% de los jefes de familia tienen estudios de nivel licenciatura, mientras que un 40% han cursado estudios de bachillerato o equivalente y un 10% tiene educación secundaria. Por su parte, no encontramos ningún jefe de familia con primaria, solamente o analfabeta.



Por su lado, en cuanto al cónyuge, tenemos que un 10% de las parejas de los jefes de familia encuestados tienen educación secundaria, casi la mitad (47%) tienen educación media y un 23% (casi una cuarta parte) han cursado estudios universitarios. Estos datos parecen confirmar, que aún hoy en día, el hombre tiene mayor acceso a estudios superiores y por lo mismo, mayores perspectivas de vida.

3.3.4. Situación Laboral de los Jefes de Familia y sus cónyuges en el conjunto.

En el conjunto Fiviport los jefes de familia se dedican en su gran mayoría a actividades del sector terciario o de servicios (95%) y una minoría se dedica a laborar

en la industria de la construcción (5%). Por otro lado, hay un 15% de los jefes que desempeñan una segunda actividad económica en el sector “comercio”.

En cuanto a los cónyuges, en este estudio se pudo conocer que el 50% de los casos se encuentra empleado también en el sector terciario o servicios y el otro 50% es mayoritariamente “ama de casa”.

Los ingresos por estas actividades de los jefes de familia, sumadas a los ingresos de sus cónyuges y otros ingresos, muestran que existen tres grandes grupos de familias:

- a) las que tienen de 2.5 a 4.5 veces el salario mínimo (38%),
- b) las que tienen de 4.5 a 10 salarios mínimos, que también son un 38%, y
- c) las con ingresos superiores a los 10 salarios mínimos, que representan 24% de los hogares encuestados.

3.4. Los espacios colectivos y la dimensión social del habitar.

Como se dijo anteriormente, en la Unidad Fiviport, existen muchas áreas colectivas, sin embargo, la apreciación de los encuestados sobre el estado en que se encuentran y de la convivencia con sus vecinos dentro de las mismas, no es buena.

Así, en su gran mayoría (60%) los encuestados de este conjunto opinan que los principales problemas en sus áreas colectivas son

- a) ***la inseguridad*** (robo de vehículos del estacionamiento, borrachos en pasillos y escaleras, robo a departamentos, drogadictos en las áreas verdes o canchas deportivas, asaltantes dentro y fuera del conjunto, entre los más importantes.
- b) ***la falta de mantenimiento de áreas verdes y otras áreas comunes, incluida la falta de limpieza,***
- c) ***la falta de cuidado con las mascotas (principalmente relacionados con perros) y***
- d) ***la privatización o apropiación por parte de algunos condóminos de parte de esos espacios colectivos.***

Siendo la dimensión social la que nos va a indicar el tipo de relaciones que la familia establece desde su hogar con los vecinos y con los habitantes de la colonia o barrio en donde se localiza el conjunto, veamos cada una de estas facetas:

En la unidad en estudio, la cantidad y tipo de sus áreas comunes divide la opinión de sus habitantes casi en partes iguales en cuanto a si les parecen suficientes o no, ya que un 47% opinan que sí lo son y un 53% que no. Por lo que no denota una tajante falta de las mismas.

De acuerdo a información obtenida a través de la encuesta aplicada, se pudo conocer que las relaciones entre vecinos, en realidad no pasan del saludo y ya, en el mejor de los casos. Aunque, de acuerdo a estos mismos datos, se sabe que quienes se llevan en realidad muy mal es un bajo porcentaje.

Sin embargo, ante la opinión que las familias tienen de sus vecinos más de la mitad de los encuestados (60%) afirma que tiene vecinos conflictivos, lo cual indica que no hay muy buenas relaciones entre ellos.

Por otra parte, en algunas entrevistas informales con los vecinos, se observó que muchos de los habitantes de la unidad no se conocían antes de llegar a la vivienda. Lo cual, en cierta forma explica el tipo de relaciones sociales que se han producido posteriormente. Los habitantes que sí se conocían entraron en contacto durante el tiempo de gestión de la vivienda, al coincidir en juntas, asambleas y demás reuniones celebradas para tal fin, siendo generalmente miembros del mismo gremio o grupo.

3.4.1. Relaciones Sociales del conjunto con la colonia o el barrio.

Aunque la mayoría de los habitantes del conjunto (65%), que fueron encuestados indica que las compras de despensa y otras de importancia las realizan fuera de la colonia debido a que en ella no existe variedad de abasto ni de establecimiento en dónde realizarlos, en la observación directa se pudo comprobar que parte de las compras diarias, se realizan parcialmente dentro de la colonia, ya que existe una gran cantidad de establecimientos que surgieron posteriormente a la creación del conjunto (Ver fotos 30 y 31).

UNIDAD “FIVIPORT”

NEGOCIOS FOMENTADOS POR LA UNIDAD (AGUA FIVIPORT)



FOTO 30: IRMA HERRERA MAYA. MARZO, 2004.

UNIDAD “FIVIPORT”



FOTO 31: COMERCIO EN EL ENTORNO DEL CONJUNTO. IRMA HERRERA MAYA. MARZO, 2004.

Por otro lado, en cuanto al uso que los habitantes de Fiviport hacen de su colonia, este se ve limitado por varios factores, entre los cuales, tal vez el más importante, es que la localización de sus centros de labores se encuentra lejos a veces a 1 o 2 horas de distancia en transporte público, por lo que el tiempo es un impedimento muy importante. Otro factor lo constituye el hecho de que algunos vecinos se sientan inseguros al caminar por la colonia, y dado que si algún miembro de la familia se queda en casa es el ama de casa, solamente acude a los comercios cercanos o

mercado y solamente a esas actividades limita sus recorridos. Un último factor para no realizar un uso intensivo de los espacios del barrio es que en la colonia a donde pertenece Fiviport que es la 1ª. Secc. Del Arenal, ni en la 2ª, ni en la 3ª, ni en la 4ª del Arenal se cuente con infraestructura cultural o recreativa para permitir que algún momento libre, sobre todo de fines de semana o vacaciones se haga uso de ella.

3.5. Los espacios colectivos y la dimensión administrativa del habitar.

Sin duda es en relación con esta dimensión donde se dan los mayores problemas en el habitar en el conjunto Fiviport. La observación de campo, y la encuesta permitieron detectar muchos de ellos.

Así, en relación con el estacionamiento, que es un área central del conjunto, que lo divide a la mitad y cuyo espacio sirve de acceso hacia las viviendas y de paso hacia el exterior; por la falta de reglamentación se han construido innumerables cajones enrejados, a veces hasta en grupos de veinte autos, lo cual hace totalmente inaccesible la circulación y hasta el simple paso. Incluso en uno de ellos se instaló una herrería y taller de compostura de aparatos electrodomésticos (ver foto 32).

UNIDAD “FIVIPORT”



FOTO 32: HERRERÍA EN CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO. IRMA HERRERA MAYA. MARZO, 2004.

En otras áreas del estacionamiento, se construyeron divisiones para separar una parte del conjunto de otra (Ver foto 33), haciendo totalmente disfuncional la circulación diseñada en el proyecto original. Cabe señalar que el sector o grupo que realizó este ‘rompimiento’ es gente perteneciente a Asamblea de Barrios y Trabajadores del Gobierno de Distrito Federal, con lo que intentaron limitar la circulación por ‘su estacionamiento’ de los demás sectores.

UNIDAD “FIVIPORT”



**FOTO 33: DIVISIÓN EN PLENO ESTACIONAMIENTO PARA IMPEDIR EL PASO HACIA OTRO SECTOR.
IRMA HERRERA MAYA. MARZO, 2004.**

Además, en las visitas realizadas se pudo observar que por las noches, el estacionamiento se convierte en encierro de microbuses, autobuses, camiones de carga, trailers y camiones recolectores de basura del servicio público, lo cual además de obstaculizar el tránsito tanto de peatones como de autos, provoca inseguridad para sus habitantes.

En cuanto a las áreas verdes, aparte de que como se dijo son casi inexistentes pues fueron llenadas con tezontle, tienen basura y hierbas silvestres que la afean por la falta de cuidado (Ver foto 34).

Esto sin duda tiene que ver con la carencia de una buena organización de los habitantes para cuidar y administrar su conjunto.

. UNIDAD “FIVIPOORT”

AREAS VERDES



FOTO 34: IRMA HERRERA MAYA. MARZO, 2004.

Otro de los problemas del habitar en el conjunto tiene que ver con las áreas deportivas.

A pesar de que el lugar en donde se construyó el conjunto alguna vez fue un Deportivo, no se conservaron muchos de estos espacios. Actualmente existen 3 canchas de básquetbol y una de fútbol rápido (Ver foto 35), que no alcanzan para la gran cantidad de personas que viven en el conjunto. Además, se encuentran en igual estado que el resto de las áreas colectivas del conjunto: sin mantenimiento. Sin embargo, su uso es intensivo, especialmente por las tardes. Aunque en las encuestas aplicadas, solamente un 46% aceptó que sus hijos utilizan estas áreas.

UNIDAD “FIVIPOINT”



FOTO 35: CANCHA DE FUTBOL RÁPIDO. IRMA HERRERA MAYA. MARZO, 2004.

Pero sin duda, los conflictos más graves del habitar se originan en los pasillos, andadores y escaleras.

En estos espacios colectivos, el deterioro es evidente, además existe un factor adicional que ha contribuido a que ese estado se agrave y es que en el año 2002, la Delegación Venustiano Carranza, a donde pertenece esta unidad, inició obras de colocación de malla ciclónica alrededor de cada edificio del conjunto, lo cual trajo como consecuencia la imposibilidad de cortar las plantas silvestres que nacen entre el edificio y los pasillos y por lo tanto, estas áreas se han deteriorado de una manera muy considerable, principalmente, porque nadie se hace responsable de cuidarlas.

Los trabajos de colocación de la malla, de acuerdo con entrevistas a funcionarios de la citada Delegación y a pláticas con los vecinos, es parte del Programa contra la Inseguridad, y se hicieron con recursos de ese programa. Sin embargo, en realidad esto no ha sido una solución al problema, ya que por otro lado, precisamente, es en estas áreas colectivas, donde se presenta la inseguridad y ahora los transeúntes aislados por esta malla, quedan a merced de los delincuentes, y en caso de peligro no existe lugar hacia dónde ir a pedir auxilio o escapar del peligro (Ver foto 36).

UNIDAD “FIVIPORT”



FOTO 36: MALLA CICLÓNICA ALREDEDOR DE EDIFICIOS. IRMA HERRERA MAYA. MARZO, 2004.

Por otro lado, la malla dividió y encerró los pocos espacios para convivir entre vecinos o entre las mismas familias fuera de la vivienda, los que ahora, como se ve en la foto 37 ya no son útiles para nadie.

UNIDAD “FIVIPORT”



FOTO 37: BANCAS ENCERRADAS. IRMA HERRERA MAYA. MARZO, 2004.

En cuanto a las escaleras, son de material férreo, lo cual con la falta de mantenimiento y por el colgado de ropa que en ocasiones se da sobre sus barandales, ha provocado que el material se encuentre en estado de corrosión. Muy pocas de estas escaleras han sido recubiertas de pintura, por lo que su apariencia no es muy agradable.

El otro gran problema para el habitar en el Conjunto Fiviport tiene que ver con la invasión de áreas comunes. En este conjunto es evidente y muy generalizado este problema. Este fenómeno responde a la falta de mayor número de espacios privados

en las viviendas, así como a las mínimas dimensiones que presentan (Ver foto 38). Pero sobre todo se debe a la carencia de una reglamentación y de una normatividad que prohíban estas prácticas y las penalice. O, lo que es lo mismo, la falta de una conciencia ciudadana que se la base de deberes y derechos de quienes aquí habitan.

UNIDAD “FIVIPOORT”



FOTO 38. INVASIÓN DE ÁREAS COMUNES. SECTOR II. IRMA HERRERA MAYA. MARZO, 2004.

La apropiación de áreas colectivas, además de alterar el diseño original y la tal vez poca armonía o estética del conjunto, introduce otras formas o espacios totalmente carentes de algún tipo de estética, ya que ni siquiera le dan una pintada del color del resto del edificio o de la vivienda para que no se note la alteración (ver fotos 39 y 40).

Por otro lado estas obras, realizadas sin la supervisión y mucho menos sin diseños proyectados por profesionales, hacen que las estructuras calculadas para este tipo de vivienda sean muy débiles y poco resistentes, lo cual pone en riesgo a todos los habitantes de los edificios afectados, ya que en caso de sismos de gran magnitud no sabemos cómo puedan reaccionar sus estructuras.

UNIDAD “FIVIPORT”



FOTO 39: INVASIÓN A ESPACIOS COLECTIVOS. IRMA HERRERA MAYA. MARZO, 2004

UNIDAD “FIVIPORT”



FOTO 40: INVASIÓN A ÁREAS COLECTIVAS. IRMA HERRERA MAYA. MARZO, 2004.

3.6. Dimensión político-administrativa.

Esta dimensión se refiere, como ya se mencionó en su apartado correspondiente dentro del Capítulo II, a dos tipos de relaciones: a) las que establecen los habitantes del conjunto con el fin de administrar cuestiones de servicios comunes y que implican participación; b) para organizarse en forma política si es que lo hace; y c) las que se producen entre los habitantes de esta unidad con instituciones públicas y demás órganos de gobierno en lo que se refiere a la vivienda.

3.6.1. Las relaciones entre vecinos para organizarse y administrar cuestiones comunes y participar.

Tal vez la situación de esta Unidad sea el reflejo de las demás unidades de interés social en la Ciudad de México, pero el nivel de las relaciones entre sus habitantes para administrar sus condominios, principalmente sus servicios es mínima. El tipo de administración que se realiza aquí es por autoadministración, que es a la máxima organización a que se ha llegado.

En esta unidad, cada edificio nombra un 'encargado' de recibir el recibo de la luz de las bombas para el agua y también el recibo de la luz del cubo de escaleras, si lo tienen. Este encargado también se encarga de cobrar a cada condómino de su edificio la cuota correspondiente a cada recibo de luz e ir a pagar a la sucursal correspondiente. Este cargo dura un año y se turna a otro vecino. Pero aunque las cantidades que les corresponden pagar son pequeñas muchos de ellos se niegan a pagarlas y el encargado de recolectar dichas cuotas llega a tener problemas con estos vecinos por ese motivo. Hay otros que cuando les toca a ellos la comisión también se niegan y no se le obliga, sino que se turna al siguiente, deteriorando con ello las de por sí no muy buenas relaciones entre los mismos vecinos y sobre todo deteriorando la calidad de los servicios comunes, el estado de las áreas colectivas y con ello la calidad de vida de sus habitantes.

Con estos datos, nos podemos dar cuenta de que si no hay acuerdo para pagar lo mínimo que es el servicio de bombas del agua para que todos tengan este vital servicio, qué se espera en cuanto a organizarse para pintar o soldar cuando estén

deterioradas las escaleras del edificio, la fachada, plantar árboles, césped, entre otras cosas.

Esta situación es grave, ya que a través de la encuesta aplicada, el 100% de los habitantes son propietarios de sus viviendas, lo cual debería ser un incentivo para mantenerlas en buen estado, sin embargo parece que aún no pueden o no quieren comprender lo que significa el régimen condominal y el tener obligaciones sobre las áreas comunes, al igual que en las áreas privadas.

Además, algunos departamentos han sido transformados en tiendas, tintorerías, consultorios, etc., lo cual indica que no existe reglamentación alguna. Siendo esto prohibido en la Ley de Condóminos del Distrito Federal, podemos observar que en ninguno de los casos que se presentan dentro de esta unidad se ha hecho nada, ni se ha demandado el cumplimiento de la Ley, tal vez porque el tolerarlo por parte de los vecinos les ofrecen la oportunidad de hacerlo también y salir “beneficiados” en cierta manera.

Este fenómeno tan frecuente en los conjuntos, y en este en especial, que se manifiesta como un rechazo a tener un compromiso u obligación con el colectivo, se podría explicar por la cultura que existe en nuestro país en dar un valor superior a lo individual sobre lo colectivo, demostrando que en el fondo de la sociedad existe un sentimiento de egoísmo en cuanto al cuidado de lo que se “cree” que es “suyo” de lo que es “de todos”, o sea que no es suyo. Por ello el problema es más grave, tanto para su estudio como para su posible solución o tratamiento, porque se basa en principios de educación, que no hemos adquirido y que no hemos propiciado en nuevas generaciones.

3.6.2. Organizaciones políticas dentro del conjunto.

En cuanto a organización política, encontramos un grupo político-social, denominado “Movimiento Autónomo Zapatista” (MAZ), creado inmediatamente después de la aparición del grupo EZLN en Chiapas, afiliado, además al Movimiento Barzonista y cuyos objetivos son, principalmente gestionar vivienda para quienes no tienen y están dispuestos a apoyar mítines y otras manifestaciones políticas y a rescatar a deudores de la banca, por créditos hipotecarios, principalmente los que viven en esta unidad.

Sin embargo, hasta la fecha no han intervenido en la gestión de servicios para la unidad o en demandas específicas en apoyo a los condóminos, relacionados con las áreas comunes.

3.6.3. Relaciones con instituciones o autoridades.

Las principales relaciones del conjunto con las autoridades e instituciones se engloban en dos tipos:

- a) Con la Delegación Venustiano Carranza.
 - b) Con Instituciones de Crédito y con otras organizaciones relacionadas con el mismo aspecto (llámese el Barzón).
-
- a) **Con la Delegación Venustiano Carranza.-** Las relaciones son de mero tipo administrativo, ya que la Unidad Fiviport se encuentra en esta demarcación, por lo que los trámites referentes a todo los ámbitos de quejas, servicios, etc., deben presentarse ahí. En fechas recientes, se ha incrementado la demanda,

por parte de los vecinos del conjunto, sobre todo de vigilancia, ya que los índices delictivos se ha incrementado en forma considerable, habiendo llegado ya a presentarse casos de homicidios y violaciones, que hasta hace uno o dos años no se presentaban dentro del conjunto.

Por su parte, la Delegación cuenta con una Coordinación de atención a Unidades Habitacionales, a través de la cual se han brindado servicios de pintura de fachas y la colocación de malla ciclónica en cada edificio del conjunto.

b) Con instituciones de crédito (bancos) y organizaciones pro defensa de deudores (Barzón).

En este caso, los doce años que tiene de vida el conjunto han sido de constantes gestiones ante los bancos, ya que la situación económica de los habitantes del conjunto, posterior a la crisis del 94 generó un rezago y un estado de insolvencia y no pago ante estas instituciones. Ya que fueron cofinanciadoras junto con instituciones públicas en el otorgamiento de los créditos hipotecarios para obtener la vivienda. Por lo que se intensificaron demandas, embargos, etc., y ante ello, el actuar de los condóminos buscando soluciones a este grave problema.

La gran mayoría de las familias del conjunto son empleados públicos, ya que al haber sido construido por FIVIDESU se dio prioridad a trabajadores del gobierno, los cuales en un inicio obtuvieron créditos compartidos entre su institución de vivienda a la que tenían derecho y la banca privada. En este caso, el pago se realizaba en dos partes, una por nómina a través de un descuento del 10% del sueldo base y otra parte que duplicaba en un inicio este monto, se pagaba mensualmente al banco que otorgó el financiamiento, habiendo sido la principal

otorgante Banca Serfín. Algunos condóminos desde el inicio nunca pagaron al banco. Por otro lado, los beneficiados con vivienda que no pertenecían a ninguna institución pública, el otorgante del crédito fue FOVI, sin embargo, la gran mayoría tampoco pagó desde un inicio.

Después de aproximadamente tres años, todas las instituciones acreedoras iniciaron trámites para recuperar sus créditos, pero parecía imposible. Ante las numerosas demandas que empezaron a llegar, la mayoría de habitantes buscó la forma de no perder su vivienda, por lo que muchos se afiliaron al Barzón, principalmente los que no pertenecen a ninguna institución de gobierno aunque también se han unido empleados del gobierno. Con estas acciones, recientemente, según entrevistas informales realizadas, muchos deudores lograron acordar cubrir sus créditos en plazos de 6 y 12 meses, con pagos mínimos, sin intereses moratorios, ni recargos de ningún tipo, llegando a quedar saldada la deuda con el pago de \$32,000.00 fraccionado en mensualidades, en los plazos mencionados. En estos casos, ha tenido gran participación activa el Movimiento Autónomo Zapatista representando a los deudores y gestionando sus créditos y demás trámites administrativos, claro a través de presiones políticas y movilizaciones de masas¹⁷.

Por su parte, algunos jefes de familia que laboran en instituciones públicas, buscaron renegociar sus créditos y solicitar que la institución de vivienda a la que tienen derecho, absorbiera el 100% de los créditos, pagando por ello un 30% del sueldo base vía nómina a un plazo, generalmente de 20 años (Ver Convenio anexo). Así ambos grupos están intentando rescatar sus viviendas, que aunque

¹⁷ Estos datos fueron obtenidos en pláticas con vecinos beneficiados.

deterioradas y con espacios insuficientes es lo único que tienen y a lo único que pueden aspirar con los ingresos que perciben.

Cap. IV Programas Oficiales de mejoramiento de las Unidades Habitacionales en el Distrito Federal.

Como hemos observado, en capítulos anteriores y con el ejemplo de la Unidad Habitacional Fiviport, la problemática general que caracteriza el habitar de los Conjuntos Habitacionales, es de gran trascendencia. Ante ella, el Estado, a través de algunas instituciones, ha intentado mejorar las condiciones imperantes a través de programas orientados para tal fin.

Estas acciones las han desarrollado, fundamentalmente, por un lado, la Procuraduría Social del Distrito Federal a través del Programa de Rescate de las Unidades Habitacionales, el cual es un instrumento que esta dependencia creó para enfrentar esta problemática; y por otro lado, algunas delegaciones políticas que desarrollan ciertos programas en beneficio de las Unidades Habitacionales.

Todas las acciones oficiales, ya sean de la Procuraduría Social o de las Delegaciones Políticas, principalmente a través de sus Direcciones de Participación Ciudadana, Subdirecciones de atención a unidades y Coordinaciones creadas para tal fin, están encaminadas; por un lado, a mejorar las condiciones materiales de los espacios o áreas colectivas, como: áreas verdes, andadores, azoteas, estacionamientos, áreas perimetrales, áreas de juegos infantiles, áreas de servicios, entre otros, así como infraestructura de uso común o colectivo, como cisternas, cuarto de bombas, sistemas de drenaje y agua potable, iluminación de áreas verdes y otros espacios colectivos, etc. Pero por otro lado, también buscan mejorar las condiciones de vida de sus habitantes, intentando resolver los problemas de la dimensión social y administrativa del habitar, de acuerdo a como concibe esta

realidad cada ente institucional, por lo que las propuestas son diversas y también sus resultados.

Estas obras varían, de acuerdo al tipo de conjunto habitacional y de la zona o delegación en la cual se localiza, ya que son diversas sus necesidades, sus problemas y principalmente, los recursos de cada demarcación.

Existe también una variante interesante, que encontramos en este actuar por parte de las Delegaciones Políticas, y es la manera en que se decide qué obra ejecutar en cada Unidad Habitacional y también en la forma operativa de hacerlo.

Cabe aclarar, que para este trabajo, solamente se pudo investigar en diez Delegaciones Políticas, de las dieciséis que comprende el Distrito Federal, intentando hacerlo en las que se localiza el mayor número de Unidades Habitacionales de interés social.

En lo que sigue examinemos la forma como intervienen estos dos actores oficiales de gran importancia para las Unidades Habitacionales: Procuraduría Social del Distrito Federal y Delegaciones Políticas.

4.1. Procuraduría Social del Distrito Federal.

El Gobierno del Distrito Federal (GDF) ha reconocido la problemática que existe dentro de los Conjuntos Habitacionales, y plantea que sus orígenes se deben, principalmente, a la forma como se ha dado el proceso de urbanización en esta ciudad, a las modas arquitectónicas y a las políticas sexenales, los cuales definieron el régimen de propiedad condominal que prevalece en los conjuntos habitacionales.

La importancia que el Gobierno del Distrito Federal le otorga a las condiciones de los habitantes de los conjuntos habitacionales, reside en que, existen más de 500 de estos conjuntos con más 100 viviendas, en donde habitan más de millón y medio de personas, lo cual representa aproximadamente un 20% de la población de esta entidad (Procuraduría Social, 2003).

Además, este gobierno reconoce como problemas dentro de estos conjuntos: la falta de “cultura condominal”, que se manifiesta en la falta de pago de cuotas de mantenimiento, deterioro en el mantenimiento de las áreas colectivas, desconocimiento de la situación jurídica y falta de organización legal, ocupación de áreas comunes, inseguridad, cambio de uso de suelo, entre otros. Es decir, los problemas que se han descrito en los capítulos anteriores.

En este contexto, el Gobierno de la Ciudad, encomienda a la Procuraduría Social¹⁸ encargarse de esta problemática, ya que es la autoridad en materia condominal. Así, esta procuraduría se encargó de elaborar el Subprograma de Conservación y Mejoramiento de Unidades Habitacionales, en el marco del Programa Integrado Territorial (PIT) para el Desarrollo Social; y se diseñó el Programa para el Rescate de Unidades Habitacionales de Interés Social, conocido como PRUH, el cual inició sus operaciones en el 2001.

¹⁸ La Procuraduría Social del Distrito Federal es la instancia del Gobierno del Distrito Federal encargada de procurar la defensa de los derechos ciudadanos relacionados con las funciones públicas y la prestación de servicios a cargo de la administración pública del Distrito Federal(...) Ver nota 5.

4.1.1 Programa de Rescate de Unidades Habitacionales.

El PRUH fue creado a fines del año 2000 con los siguientes objetivos¹⁹ e iniciando su ejercicio a partir del año 2001, teniendo los siguientes objetivos:

- ***Elevar la calidad de vida de la población que habita las unidades habitacionales,***
- ***revertir el deterioro físico y social que se presenta en estos conjuntos,***
- ***generar una cultura de apropiación del espacio público-común en beneficio de la comunidad,***
- ***mejorar las condiciones de habitabilidad,***
- ***consolidar y fortalecer la vida condominal,***
- ***fomentar los valores de la convivencia: tolerancia, respeto, cooperación y participación entre vecinos, y***
- ***fomentar una cultura de corresponsabilidad entre gobierno y sociedad en la solución de los problemas***

Para lograr lo anterior, el PRUH propone:

1. *Destinar los recursos de este programa a la conservación y el mejoramiento de las áreas comunes de las unidades habitacionales, con el propósito de rescatar a estos inmuebles del deterioro y abandono en el que se encuentran.*
2. *Distribuir los recursos del PRUH entre todas las unidades habitacionales de interés social de la ciudad de México de manera equitativa y al margen de intereses personales o de grupo.*
3. *Que los habitantes decidan en qué se va a gastar el monto asignado, quiénes van a realizar las obras, quiénes van a administrar los recursos y quiénes van a supervisar el buen manejo de los mismos.*

¹⁹ Página web de la Prosoc. Consultada en diciembre de 2003.

4. Que se establezcan compromisos de corresponsabilidad con los habitantes de los conjuntos habitacionales.

Es importante señalar que estos objetivos, plantean cuestiones innovadoras, ya que dejan claro primero, que la atención está directamente dirigida hacia la conservación de las áreas comunes de las unidades habitacionales, reconociendo su estado de deterioro y abandono. Pero además, que no serán objeto de premios o concesiones clientelares a sectores simpatizantes del partido en el poder. Por último, se le da prioridad al valor de la participación ciudadana, al confiar en los mismos condóminos para decidir en qué y cómo se van a gastar estos recursos (siempre con la supervisión de la Prosoc) y estableciendo compromisos de corresponsabilidad con los habitantes de los conjuntos habitacionales.

Pero es importante señalar que este Programa se inserta en la política social del Gobierno del Distrito Federal con objeto que mejorar las condiciones de vivienda de una parte considerable de la población de la Ciudad, que se ha llegado a calcular en casi una tercera parte, por lo que podríamos deducir que tiene, además de un objetivo social, también político. Ya que atendiendo demandas de una cantidad de habitantes de esta naturaleza, podría significar un capital político muy importante, tomando en cuenta que el partido en el poder en la ciudad es de oposición al federal y ambos tienen puestos los ojos en las elecciones federales del año 2006.

a) Operación del Pruh

Para su operatividad el PRUH contó durante su primer año de vida (2001), con recursos que alcanzaron los cien millones de pesos, con los que se atendieron 595 Unidades Habitacionales de Interés Social (297 mil 550 viviendas), con más de cinco años de antigüedad y con más de 120 viviendas, ya que esos fueron los requisitos que se establecieron para atender las peticiones de los conjuntos interesados²⁰.

En el año 2002, el PRUH contó con cerca de 130 millones de pesos, por lo que ahora se atendieron unidades igualmente con más de cinco años de antigüedad, pero ahora con 100 viviendas o más, por lo que se tenía una demanda de 719 Unidades Habitacionales; sin embargo, finalmente se atendieron 897 conjuntos, con un total de 321,339 viviendas y con una población de 1,606,699 personas.

En 2003, por recorte de recursos, el PRUH pudo atender sólo a conjuntos pequeños (entre 40 y 100 viviendas). Se contó para este año con \$64,822.780.42 pesos, con los que se atendieron 667 unidades habitacionales y se benefició a 163,627 viviendas.

Se tiene para el año de 2004 una inversión de 126 millones.

b) Tipos de acciones

Con los recursos del programa se realizaron trabajos de conservación, mantenimiento y mejoramiento de área comunes, principalmente:

- **Inmuebles** (vestíbulos, escaleras, pasillos, elevadores, azoteas, fachadas, pintura e impermeabilización);

²⁰ Informe PRUH 2001. Procuraduría Social del Distrito Federal, México, 2002.

- **Infraestructura Hidráulica** (sistemas de bombeo, cisternas, tinacos, tanques elevados, fosas, canales, pozos, albañales, conductos de distribución de agua, red de agua potable, red de alcantarillado de aguas negras y red drenaje pluvial);
- **Seguridad pública** (colocación de rejas, bardas perimetrales, alumbrado, poda de árboles);
- **Equipamiento** (plazas, patios, jardines, canchas deportivas);
- **Calles y andadores** (banquetas, pavimentos, senderos, estacionamientos, guarniciones);
- **Infraestructuras eléctricas y de gas;**
- **Estructuras** (cimientos, muros, losas) y
- **Protección Civil.**

4.2. Colaboración Prosoc - Delegaciones Políticas.

Para realizar las acciones anteriores, se pensó que era importante la colaboración ente los diferentes niveles de gobierno, por ello, la Prosoc elaboró Convenios en este sentido con la mayoría de las Delegaciones Políticas del Distrito Federal, en los cuales se define como objeto de los mismos “promover la organización de las unidades habitacionales y la cultura condominal”. (Ver Anexo 2, ejemplo de convenio con las Delegaciones de Tláhuac e Iztapalapa).

De acuerdo a la información proporcionada por la Coordinación Jurídica de la Procuraduría Social, las características de los Convenios que se firmaron con las distintas Delegaciones, son las que se muestran en el Cuadro 4.

CUADRO 4

Situación de convenios entre Procuraduría Social y Delegaciones Políticas del Distrito Federal a diciembre de 2003.

DELEGACIÓN	FECHA DE FIRMA	VIGENCIA	OBSERVACIONES
1. ALVARO OBREGÓN	25-SEPT-01	INDEFINIDA	
2. BENITO JUÁREZ	4-SEPT-02	6 MESES	VENCIDO
3. COYOACÁN	22-ABRIL-02	1 AÑO	VENCIDO
4. CUAUHTÉMOC	17-OCT-01	INDEFINIDA	
5. IZTACALCO	13-JUNIO-02	1 AÑO	VENCIDO
6. IZTAPALA	27-JUNIO-02	INDEFINIDA	
7. MIGUEL HIDALGO	7-MARZO-02	INDEFINIDA	
8. TLÁHUAC	8-DIC-01	INDEFINIDA	
9. TLALPAN	25-ABRIL-02	INDEFINIDA	
10. AZCAPOTZALCO	PSDJ/157/02 SEGUNDA NOTIFICACIÓN 2 DE ABRIL 2002		
11. CUAJIMALPA DE MORELOS	PSDJ/160/02 SEGUNDA NOTIFICACIÓN 2 DE ABRIL 2002		
12. GUSTAVO A. MADERO	PSDJ/161/02 SEGUNDA NOTIFICACIÓN 2 DE ABRIL 2002		
13. MAGADALENA CONTRERAS	PSDJ/163/02 SEGUNDA NOTIFICACIÓN 2 DE ABRIL 2002		
14. MILPA ALTA	PSDJ/162/02 SEGUNDA NOTIFICACIÓN 2 DE ABRIL 2002		
15. VENUSTIANO CARRANZA	PSDJ/164/02 SEGUNDA NOTIFICACIÓN 2 DE ABRIL 2002		
16. XOCHIMILCO	PSDJ/165/02 SEGUNDA NOTIFICACIÓN 2 DE ABRIL 2002		

Fuente: Coordinación Jurídica de la Procuraduría Social del Distrito Federal.

De manera concreta, en dichos **Convenios** se establecen los siguientes compromisos:

Por parte de la **Procuraduría** (Prosoc):

- Proporcionar asesoría y apoyo para la organización condominal, promoviendo la elección de administraciones y comités de vigilancia, mediante el impulso de las Asambleas como instancias de resolución de los principales asuntos comunitarios.
- Promocionar la cultura condominal por medio de campañas publicitarias y difusión de contenidos de la Ley de Propiedad en condominio de inmuebles para el distrito Federal, impartiendo cursos de capacitación para condóminos y administradores en las instalaciones de “la Delegación”.
- Divulga los temas afines a la comunidad que vive en unidades habitacionales de interés social y popular mediante la distribución del periódico “La unidad”, de manera gratuita.

Por parte de la **Delegación** se establecen como compromisos

- Invitar a los vecinos a participar en las actividades dirigidas a lograr una mejor organización condominal, llevando a cabo los programas de difusión necesarios.
- Participar en la coordinación de acciones de “la Procuraduría”, tendientes a promocionar la cultura condominal, proporcionando orientación a los habitantes y administradores de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio.
- Designar y proporcionar el lugar, la fecha y hora a efecto de llevarse a cabo los cursos de capacitación para condóminos y administradores.

El reproducir en forma textual, los compromisos que establecen a través de estos convenios pactados entre la Prosoc y las Delegaciones Políticas es importante, ya

que de acuerdo con la investigación realizada, veremos cómo se cumplen o no estos compromisos, de acuerdo a la Delegación estudiada en cada caso.

Es necesario recalcar, que en términos generales, estas acciones iniciaron con mucha ambición, como se muestra en los objetivos del PRUH, pero en muchos casos, la relación de colaboración estrecha entre Prosoc y las Delegaciones solamente duró un año, y actualmente se mantiene en muy pocas.

4.3. Delegaciones Políticas en el Distrito Federal.

Como ya se dijo, las relaciones de colaboración entre las Delegaciones y la Prosoc (PRUH) son variadas, encontrando que en muchos casos, el PRUH trabaja aislado del conocimiento de las autoridades delegacionales y solo en algunos se hace conjuntamente. Esto ha sucedido, en parte porque en algunos casos los convenios fueron firmados a nivel cupular y en ocasiones los propios funcionarios no están enterados, como es el caso de la Delegación Cuauhtémoc, en donde en entrevista a la subdirectora de atención a Unidades Habitacionales, afirmó desconocer la existencia de dichos convenios, no obstante que en la Procuraduría Social tienen uno firmado en forma indefinida por la titular de la Delegación.

Pero a partir de los convenios con la Prosoc, las delegaciones han enfrentado al problema de los conjuntos de diversas formas:

- 1) ***Algunas delegaciones decidieron trabajar con sus propios recursos (POA)*** y atender por su cuenta las demandas de mejoras a los conjuntos habitacionales localizados en su demarcación. Esto, independientemente de que también hayan realizado algunas acciones conjuntas. Así, en la investigación se encontraron Delegaciones que colaboran con las autoridades

de la Prosoc, existiendo comunicación y apoyo mutuo, y además de ello, dirigieron parte de sus recursos para complementar éstas, como es el caso de las Delegaciones Izpalapa, Iztacalco, Venustiano Carranza y Tláhuac. El resultado ha sido que algunas de estas Delegaciones llegaron a organizar a todas las unidades habitacionales de interés social de su demarcación, nombrando administradores internos o externos en cada una de ellas, a quienes envían a capacitación. Inclusive han llegado a citar para entablar demandar en juzgados civiles a los morosos en pagos de administración y/o servicios comunes. Este es el caso de la Delegación Tláhuac.

- 2) Otras delegaciones, además de las acciones efectuadas en el marco del PRUH ***cuentan con el apoyo federal***, a través de recursos enviados por la Secretaría de Desarrollo Social, etiquetados para apoyar las carencias y problemas de las Unidades Habitacionales, a través de un programa llamado ***“Alianza para el Bienestar”***, cuyos orígenes datan de mediados de los noventa (1994); que formaban parte de ***un Programa llamado Coordinación del Programa de Infraestructura Urbana Básica***. En este caso se encuentra la Gustavo A. Madero.

- 3) ***Hay otras delegaciones que han imitado la propuesta del Pruh y basan su apoyo en la formación de*** Asambleas para asignar los recursos. Aquí, los condóminos deciden la obra a ejecutar, y la Delegación la apoya. Por ejemplo, deciden si quieren pintura en fachadas o alambrado alrededor de los edificios, y estos trabajos son costeados totalmente por la Delegación; que

entrega cheques a representantes de unidades. Con estos fondos los mismos interesados contratarán la obra (bajo la supervisión de la Delegación), a través de licitaciones a, seleccionando a tres, de entre los cuales se escogerá a quien ofrezca menor costo y mayores ventajas. Este es el caso de la Delegación Cuauhtémoc, quien se ha servido del nombre del PRUH del Gobierno del Distrito Federal para llamar así a su Programa Delegacional de atención a los conjuntos.

- 4) Por último, están, las Delegaciones que no han tenido interés alguno por la problemática de los conjuntos habitacionales; por ejemplo Azcapotzalco y Miguel Hidalgo, durante el período 2001-2003; en la primera no se atendió por parte del departamento correspondiente ningún asunto relacionado con la cuestión de los conjuntos, o en la Miguel Hidalgo, en donde fue mínima su labor al respecto y se concretaron a asesorar a quienes así lo solicitaban en materia condominal. Además, de que se negó todo acceso a la información.

Está claro, entonces que existen numerosas opciones y posibilidades de trabajo con los conjuntos que identifica a cada una de las Delegaciones Políticas del Distrito Federal.

Un factor que diferencia la labor de cada una de las Delegaciones en relación con los Conjuntos Habitacionales, es el tipo de funcionarios que atienden la problemática. En algunos casos los funcionarios encargados del tema conocen la mayoría de las localizaciones, tamaños, nombres e incluso a los administradores y otras

características de los conjuntos que corresponden a su demarcación, y en donde el conocimiento de programas e interés es notable.

Existen Delegaciones en donde el Departamento o Subdirección solo está en el organigrama y en donde el desconocimiento es total, o como el caso de la Delegación de Tlalpan, donde los requerimientos de los conjuntos no se encuentran por separado y se atienden en conjunto con demás demandas ciudadanas a través del Departamento de Obras.

Ahora veamos cada caso por separado, intentando conocer las acciones que en materia de atención a las necesidades y demandas de los conjuntos habitacionales brindan las Delegaciones Políticas, haciendo la aclaración de que la información aquí presentada, se obtuvo en entrevistas directas con los funcionarios correspondientes de cada Delegación Política en cuestión, y en ocasiones en informes, folletos y demás información escrita proporcionada por los mismos.

Por lo que, a partir de aquí el Delegacional lo dividimos en cuatro secciones, para su estudio particular de acuerdo a las características citadas:

- 1) las Delegaciones que sí atendieron a la problemática de las Unidades Habitacionales, tanto con recursos provenientes del PRUH, como con ingresos propios.
- 2) las que además imitaron el Pruh de la Prosoc,
- 3) las que además lo hicieron con recursos federales, y
- 4) las Delegaciones que no lo hicieron²¹.

²¹ Cabe aclarar que de las 16 Delegaciones que conforman el Distrito Federal, solamente se tomaron para el estudio las más representativas por el número de unidades dentro de su demarcación, y éstas fueron: Azcapotzalco, Benito Juárez, Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa, Miguel Hidalgo, Tláhuac, Tlalpan y Venustiano Carranza..

**4.3.1. Delegaciones que implementaron programas de
apoyo a las Unidades Habitaciones:
2001- 2003.**

4.3.1.1. Delegación Iztacalco.



Delegación Iztacalco.

Una de las Delegaciones en las que se observa un gran interés y conocimiento sobre el problema habitacional en las Unidades Habitacionales, es la Delegación de Iztacalco. Sin embargo, en ella no se contaba con toda la documentación y datos referentes a las acciones realizadas. No obstante, se pudo observar un importante

trabajo con los miembros de las organizaciones en los conjuntos habitacionales para promover la participación en cuestiones de interés para sus habitantes. Por ejemplo, Jornadas Testamentarias y de Escrituración, en coordinación de la Dirección General de Regularización Territorial (DGRT).

En Iztacalco el problema de los conjuntos habitacionales se atiende en la Subdirección de Salud y Vivienda, dependiente de la Dirección General de Desarrollo Social. De acuerdo a datos proporcionados por esa dependencia, la Delegación cuenta con más de 300 Unidades Habitacionales (310), que abarcan a casi la mitad de su población, de ahí la importancia que le dan a este tema.

Por lo anterior, la Delegación diseñó el Programa para Conservar y Atender a Unidades Habitacionales

Las autoridades, de esa jurisdicción, han elaborado un Diagnóstico de las Unidades Habitacionales que muestra la problemática común a todas las Unidades de interés social en el D.F. y que ya ha sido descrita anteriormente: falta de mantenimiento adecuado, graves conflictos vecinales, invasión de áreas comunes, descuido generalizado del entorno (provocado por la falta de respeto entre vecinos y de un compromiso para el trabajo en conjunto) e insuficiencia en los servicios públicos (“Organizándote y Cooperando tu Unidad saldrá ganando”, folleto, Delegación Iztacalco, 2002, pág. 3).

En este contexto, en la Delegación se han realizado las siguientes obras en beneficio de las unidades habitacionales de la demarcación:

Año 2001

–Se atendieron 2 mil 685 viviendas de 53 conjuntos habitacionales; beneficiando a un total de 10 740 personas.

Obras: Instalación de luminarias, bardas y malla ciclónica, impermeabilización de techos, pintura de herrería y fachadas, cambio de tinacos, colocación de rejillas para drenaje pluvial y pisos de concreto en áreas comunes.

Monto- 5 millones 500 mil pesos.

Año 2002

Para este año se reforzó el programa y se tenía contemplado atender 9 mil 544 viviendas, con una población de 38 mil 212 personas.

Tipo de Obras: De acuerdo a las solicitudes presentadas, construcción de cisternas de emergencia, impermeabilización de techos, reparación de tuberías de drenaje, motores de cisternas e instalaciones eléctricas y mejoramiento de sistemas de bombeo, instalación de malla ciclónica, pintura de herrerías, zaguanes y fachadas e instalación de nuevas luminarias.

Monto: 7 millones de pesos.

Cabe señalar que el origen de los recursos con que labora esta dependencia son propios de la Delegación.

En cuanto a su relación con la Procuraduría Social, esta Delegación sí tenía firmado un convenio con esa dependencia, el que sin embargo se venció en el 2003 y no se había renovado. Se prevé que la actual administración delegacional lo actualice.

4.3.1.2 Delegación Iztapalapa.

La Delegación de Iztapalapa, de acuerdo con datos proporcionados por esa dependencia (censos de Unidades Habitacionales), cuenta con 542 conjuntos (de todos tamaños), los cuales se encuentran distribuidos dentro de sus siete Direcciones Territoriales: Aculco, Centro, Cabeza de Juárez, Ermita Zaragoza, Paraje San Juan, Santa Catarina y San Lorenzo Tezonco.

Las acciones de esta dependencia se ejercen a través de las siete direcciones territoriales y la Dirección, a la que pertenecen que es la de Participación Ciudadana.

En cuanto a la colaboración de la Delegación de Iztapalapa con otras dependencias del Gobierno del Distrito Federal, como la Procuraduría Social, en materia de conjuntos habitacionales de interés social, se sabe que durante el año 2001 se trabajó en estrecha relación con la Prosoc a través del Pruh; inclusive, se tiene Convenio de colaboración firmado con esta dependencia, que data de junio del 2002. Sin embargo, a partir de ese año se rompió todo tipo de acercamiento entre ambas instituciones.

No obstante estas circunstancias, en los dos años de trabajo conjunto se atendieron una gran cantidad de Unidades.

En cuanto a las obras realizadas con ingresos propios de la Delegación, consistieron principalmente en:

- Impermeabilización,

- Pintura o barniz,
- Herrería,
- Construcción de bardas perimetrales, entre otros.

Procedimiento

En la Dirección de Participación Ciudadana se reciben todas las solicitudes de apoyo por parte de los demandantes y se analiza el tipo de obras requeridas. Posteriormente, y de acuerdo al presupuesto, se decide en esas oficinas qué trabajo se realizará sin hacer consulta a los beneficiarios (de acuerdo a la información proporcionada por los funcionarios de esa Dirección).

Año 2001

Número de Unidades Atendidas - 236

Monto Invertido – (no se obtuvo información).

Año 2002

Número de Unidades Atendidas – 316 (aunque en la planeación solamente se tenían contempladas 305)

Monto Invertido –cinco millones 241 mil 107 pesos. (El origen de los recursos es el presupuesto delegacional de ese año).

4.3.1.3. Delegación Tláhuac.

En nuestra opinión, esta Delegación es la más entusiasta, activa y exitosa en los trabajos de apoyo a las Unidades Habitacionales de interés social.

De acuerdo a información (censos de conjuntos levantados por la propia Delegación), la Delegación de Tláhuac cuenta con 103 Unidades Habitacionales de interés social con más de 30 viviendas.

La problemática que presentan estas unidades es atendida en la Unidad Departamental de atención a Unidades Habitacionales, de se encuentra dentro de la Dirección de Participación Ciudadana. En este Departamento más que obras materiales, que además sí realizan como: lavado de cisternas y tinacos, principalmente; se dedican a '**regularizar administrativamente**'. En síntesis, esto significa que la Delegación a través del Departamento encargado convoca a Asambleas Ordinarias en cada conjunto, en donde se nombran las administraciones correspondientes, procediendo a su acreditación formal ante la Prosoc. Posteriormente, se convoca a Asambleas informativas en las cuales la Delegación hace del conocimiento de los vecinos los requisitos de la Prosoc para ser sujetos a beneficios del Pruh.

También se difunde de manera exhaustiva, ya sea a través de cursos de capacitación condominal que se organizan dentro de la Delegación en colaboración con la Prosoc, o a través de folletos y leyes condominales de distribución gratuita hacia los condóminos.

En su relación con la Procuraduría Social, se pudo observar que existe una muy estrecha colaboración y coadyuvancia en las labores que en materia condominal se han proyectado por parte de ambas dependencias.

Este Departamento de Atención a Unidades Habitacionales además funge como enlace de los condóminos en sus respectivas demandas hacia otras áreas de la Delegación. Ahí se ofrece asesoría jurídica gratuita para cualquier asunto de los condóminos.

En su actuar, este Departamento ha organizado (o cuando menos eso pretende en todas las unidades) a los condóminos para que nombren sus administradores, ya sea internos o externos, y se cumpla con la Ley condominal. Inclusive han llegado al grado de solicitar, ya sea al administrador o representante de edificio, listados de los condóminos morosos en pago de cuotas de mantenimiento para iniciar demandas en juzgados cívicos, por el incumplimiento de la Ley Condominal.

Durante la investigación (observación participante), se pudo conocer el generalizado grado de aceptación por parte de los condóminos hacia los funcionarios en turno, en relación a su trabajo y acciones.

Es evidente que el presupuesto invertido en estas obras no es elevado, más bien muy modesto, sin embargo los logros son de los más exitosos, ya que en virtud de que el principal problema que se registra en la mayoría de las Unidades Habitacionales es la falta de interés y de la cultura condominal, hacer que surja ésta es más productivo, ya que el mantenimiento que ningún presupuesto paternalista puede dar al 100% en todas las unidades del D.F., sí lo puede resolver el trabajo en conjunto y el cumplimiento de las obligaciones de quienes ahí habitan. Podría decirse que el lema de la administración 2000-2003 fue (según los propios funcionarios del área) “**regularización**”, en cuanto a la organización de la administración de los conjuntos de esta demarcación. En esta camino, y confrontando datos con la Procuraduría Social, ya rebasan el 50% de conjuntos en

este sentido, lo cual es muy superior y significativo al escaso (aproximadamente) 10% del Distrito Federal.

En cuanto a su relación con la Prosoc, Tláhuac es una de las seis Delegaciones que firmaron en términos de vigencia indefinida en dichos convenios, lo cual deja ver la voluntad de colaboración de ambas dependencias.

4.3.1.4. DELEGACIÓN TLALPAN



Delegación Tlalpan.

La Delegación de Tlalpan se encuentra dividida en cinco grandes Unidades Territoriales, de las cuales solamente en cuatro se localizan las Unidades Habitacionales de interés social, siendo la Zona 2 la que cuenta con el mayor número de ellas.

La atención a las demandas de los conjuntos habitacionales, se materializan a través de las acciones de la Dirección de Desarrollo Urbano y sus demás dependencias.

Las principales acciones que se desarrollan en beneficios de las Unidades Habitacionales, están contempladas en los Programas de Obras por Contrato (ver portada), dentro del marco de 'Hacia un Presupuesto Participativo', como se ha hecho durante toda esta administración.

El total de las obras realizadas se solventó con recursos del POA en un 100% (llamados frentes en esa administración). Estos frentes comprenden, el siguiente tipo de acciones llamados 'Conservación y Mantenimiento de Unidades Habitacionales:

- 5) Andadores y/o banquetas,
- 6) Aplicación de pintura,
- 7) Aplicación de recubrimiento (barniz),
- 8) Construcción de cisternas,
- 9) Construcción de guarniciones,
- 10) Construcción de guarniciones,
- 11) Construcción de Módulos,
- 12) Construcción y Rehabilitación de estacionamiento,
- 13) Drenado y desazolve de sótanos,
- 14) Impermeabilización de azoteas,

15)Puerta de acceso,

16)Suministro y colocación de escaleras marinas.

Si bien se ha trabajado en atender algunas necesidades que presentan o demandan las unidades habitacionales, también es cierto que no encontramos ninguna política pública o programa definido particularmente dirigido hacia este tipo de vivienda, y tal vez su aportación a este trabajo consista en colaborar, aunque sea de manera legal, con la Procuraduría Social, a través del PRUH, ya que esta Delegación también firmó en forma indefinida convenios de trabajo. Sin embargo, en la investigación de campo, los funcionarios de la administración 2000-2003 no conocían de la existencia de estos convenios.

4.3.1.5. Delegación Venustiano Carranza.

En la Delegación Venustiano Carranza, la atención a Unidades Habitacionales le corresponde a la Dirección de Participación Ciudadana a través de la ***Coordinación Ejecutiva de Unidades Habitacionales.***

Según información de esa Coordinación, no se tiene relación ni colaboración con la Procuraduría Social.

Sus acciones a favor de los Conjuntos Habitacionales de interés social se enfocan principalmente a la colocación de malla ciclónica y en algunos casos a la colocación de pasto en áreas verdes.

Durante el año 2001 se implementó el Programa de colocación de malla perimetral, atendiendo ***11 Unidades y ejerciendo un presupuesto de un millón doscientos mil pesos.***

Para el año 2002, se continuó con el Programa de colocación de malla perimetral, ejerciendo ***un presupuesto de 4 millones de pesos.***

Es importante destacar que todas las acciones han sido solventadas con recursos del POA. Sin embargo, también es relevante el hecho de que las obras que se han realizado las han decidido en la dependencia y no a demandas de los condóminos, aunque se legitiman con documentos de Asambleas celebradas con un mínimo de asistencia. Un ejemplo de estas acciones son las efectuadas en la unidad Fiviport (y descritas en el capítulo III) y por información de sus habitantes, parece ser que los recursos prevenían, en este caso, de la partida que se asignó a cada Delegación para acciones de Seguridad Pública.

4.3.1.6 Delegación Benito Juárez

En el caso de la Delegación Benito Juárez, sus programas de apoyo a las Unidades Habitacionales no se encuentran definidos específicamente en ningún Plan, programa o política delegacional.

En estas condiciones, destaca la propuesta para el trabajo con el **CUPA (Centro Urbano “Presidente Alemán”)**, con el que colaboraron apoyando las demandas hechas por dicha agrupación para preparar y realizar eventos internos.

Sin embargo, es preciso decir que no existe, como ya se mencionó, una Política específica propia de apoyo a Unidades habitacionales en ningún sentido, y según información proporcionada por los funcionarios de la Delegación, las mismas facilidades y los mismos apoyos tiene cualquier colonia o unidad en la demarcación, sin importar si la vivienda, es de interés social, media o residencial. Esta acción, si bien igualitaria, no es equitativa, ya que quienes no lo necesitan y tienen mayor conocimiento de las instituciones y apoyos que existen pueden o han gozado de mayores beneficios que los habitantes de viviendas con más requerimientos y necesidades.

Entre las acciones realizadas en esta Delegación, en apoyo a unidades habitacionales (y otros tipos de vivienda) están:

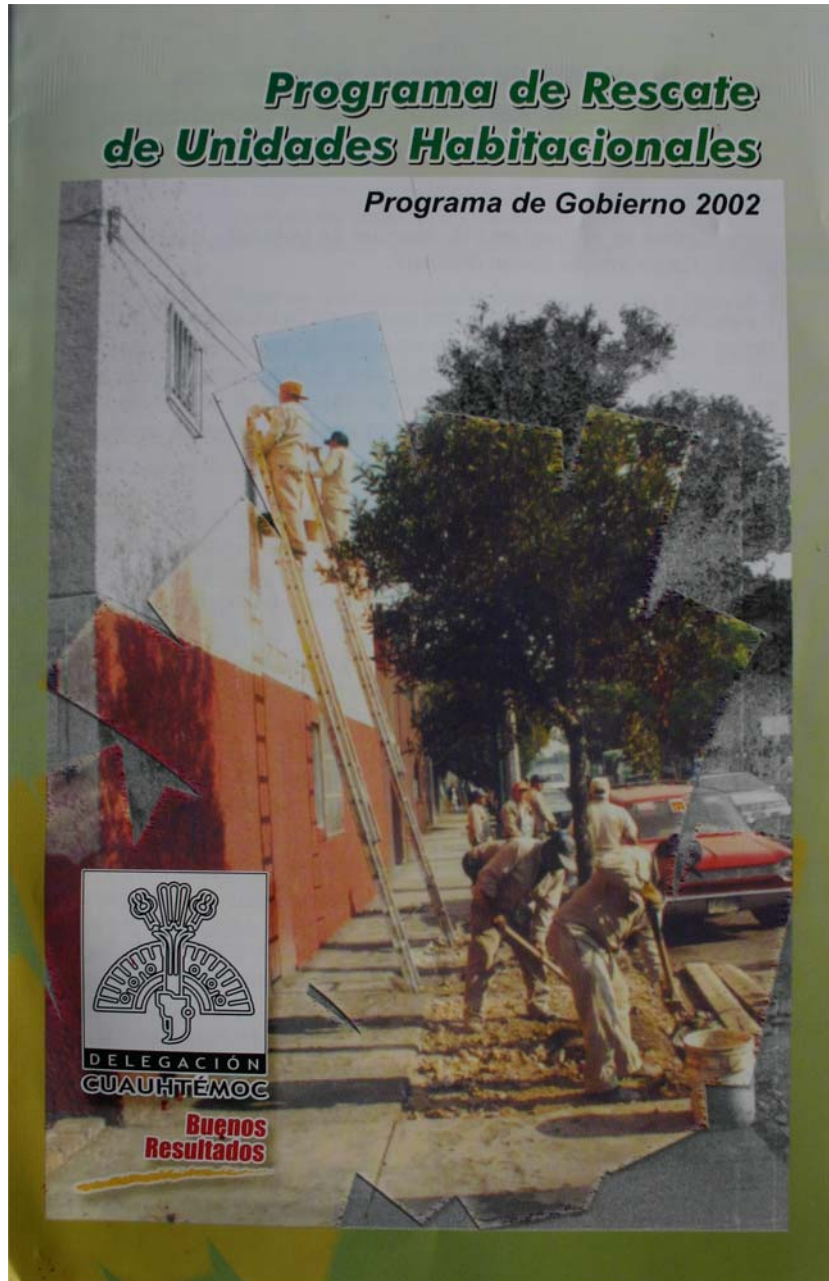
- Reuniones y juntas en el interior de la unidad y Juntas trimestrales en la Delegación.

- Se brindaron apoyos materiales para la realización de fiestas de la unidad (aniversario de construcción) como: lonas, mesas, sillas, sonido, grupos musicales, etc.
- Apoyo con pipas con agua.
- Apoyo para controlar fugas de aguas negras.
- Colocación de luminarias, podas, rehabilitación de módulos de policía y banquetas.
- Retiro de escombros que dejó el PRUH.
- Pintura en canchas para eventos deportivos
- Arreglo de área de juegos infantiles.
- Construcción de rampa para discapacitados
- Desazolve

En cuanto a su relación con la Procuraduría Social y el Pruh, la Delegación firmó un convenio por seis meses con esa dependencia, el cual se venció en marzo de 2003, sin que a la fecha se haya firmado uno nuevo

4.3.2. Delegaciones que imitaron el Programa Pruh de la Prosoc en su trabajo con las Delegaciones Habitacionales: 2001-2003.

4.3.2.1. Delegación Cuauhtémoc: 2001-2003.



Delegación Cuauhtémoc.

Este folleto que se muestra corresponde al Programa Delegacional de apoyo a Unidades Habitacionales, realizado con recursos propios, pero mimetizado totalmente, inclusive en el nombre, con el PRUH de la Procuraduría Social.

En cuanto a las actividades de la Delegación Cuauhtémoc, relacionadas con la problemática habitacional de los Conjuntos Habitacionales de interés social, se puede afirmar que aquí sí cuentan con una política definida al respecto.

Empecemos por mencionar que esta Delegación cuenta con una Subdirección de Unidades Habitacionales, en la cual se diseñó un ***Programa de Rescate de Unidades Habitacionales (PRUH)***, que aunque tiene el mismo nombre que el PRUH de la Prosoc, es totalmente ajeno a aquél, ya que éste es delegacional, tanto en el diseño como en el financiamiento.

¿Cómo funciona este Programa?

El Programa de Rescate de Unidades Habitacionales es un Programa autogestivo, o sea, la Delegación pone los recursos y los vecinos se organizan y administran el dinero, el cual se destinará a obras de mejorar y mantenimiento de las unidades habitacionales (PRUH. Programa de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc 2002 pág. 1).

El procedimiento es el siguiente: la coordinación del Pruh delegacional asesora a los habitantes de Las Unidades Habitacionales demandantes en la organización de sus Asambleas, en donde se toman las decisiones en cuanto en qué y cómo gastar los recursos que les asigna la Delegación.

Para ser candidata a beneficiaria de este Programa, la Unidad Habitacional deberá ser de interés social y contar con un número de viviendas que vaya de 20 a 100 y que cuenten con más de cinco años de construcción, además, que sufran un evidente grado de deterioro (Pruh Delegacional. Op cit.).

Cabe aclarar que para el desarrollo de este Programa para el **año 2003**, se tiene contemplado que en lugar de que el mínimo de viviendas de una Unidad para ser considerada para estos beneficios ya no será de 20 a 100, sino de **cuatro a 100 viviendas**.

¿Con cuánto dinero cuenta cada Unidad Habitacional para las obras de mejoramiento?

En la Delegación Cuauhtémoc se constituye un fondo General para los Trabajos de Mantenimiento de cada Unidad, el cual se calcula al multiplicar el número de viviendas con que cuenta dicho conjunto por 400 pesos. Ese será el monto al cual tiene derecho esa unidad (el cual coincide con los recursos que asigna la Prosoc).

¿A qué tipo de obras se puede destinar ese Fondo?

Los vecinos podrán realizar obras de mejoras en las áreas comunes, como: pintura, impermeabilización, compostura de sistemas de bombeo de agua, reparación de puerta de entrada, entre otras.

¿Cómo opera este Programa?

Se deben realizar dos Asambleas en la Unidad Habitacional. En la primera, que es informativa, se comunican y establecen las condiciones del Pruh delegacional, las

bases para la presentación de propuestas de acción para la conservación y mantenimiento de las áreas comunes y se propone la integración de los comités de administración y supervisión.

Posteriormente se realiza una reunión de Trabajo, en donde se formaliza la solicitud de ingreso al Pruh delegacional, parara lo cual, se elabora un Padrón de Viviendas y el Diagnóstico de la Unidad Habitacional; también se firman los Compromisos Ciudadanos y se emite la Convocatoria para la Asamblea Ciudadana (la segunda Asamblea).

Ya en la segunda Asamblea se constituye el comité de administración, y se presentan las alternativas de Trabajos de Conservación y Mejoramiento. Esta Asamblea es decisiva, ya que además se elegirán: los Trabajos que se realizarán; los integrantes del Comité de Administración y los ciudadanos que formarán parte del Comité de Supervisión. Para que todo lo anterior tenga la formalidad que se requiere, estarán presentes funcionarios de la Coordinación del Pruh delegacional, quienes asentarán todas las reuniones y Asambleas en una bitácora.

Posteriormente a las Asambleas y toma de decisiones internas del conjunto, se elabora un documento llamado 'Compromisos Ciudadanos', en el cual se formaliza, como su nombre lo dice, el compromiso de los vecinos de participar en el Programa y a difundir las actividades del mismo, así como a conducirse con respeto en las distintas etapas que marca dicho programa.

Por su parte, la Dirección Jurídica de la Delegación Cuauhtémoc elabora un formato llamado 'Convenio de Corresponsabilidad', en donde se formaliza la colaboración entre los vecinos y la Delegación, y a través del mismo la

Coordinación del Pruh se compromete a entregar los recursos y a participar en el seguimiento de la propuesta de Trabajos ganadora.

Las propuestas de Trabajo para la conservación y Mejoramiento de las Áreas comunes se presentan ante la Coordinación del Pruh de la Delegación, y las mismas podrán contemplar llevar a efecto dos o más acciones con los recursos asignados. Esta Coordinación recibirá todas las propuestas en el lugar y fecha establecida en la Convocatoria, para su revisión.

¿Cómo se administran los recursos para los Trabajos?

Se conforma un **Comité de Administración**, el cual se integra por un administrador general del conjuntos condominal (en caso de no existir administrador, se elegirán tres o cuatro vecinos, en su lugar); un representante de la propuesta ganadora y por dos habitantes electos en la Asamblea.

Para facilitarles sus labores, la Delegación elaborará un formato de 'Reporte de Administración Ciudadana, que este Comité Administrador llenará en forma quincenal.

Cuando se ha cumplido con los requisitos anteriores, se convoca a una Asamblea de varias Unidades Habitacionales y el Jefe o Jefa Delegacional entrega la primera parte de los recursos a través de un cheque con el 60% de los recursos para el inicio de las obras.

Para asegurarse del buen funcionamiento de este proceso, se conformará un Comité de Supervisión Ciudadana, el cual estará integrados por tres o cuatro vecinos de la unidad, quienes decidirán si se ha cumplido con el programa y autorizarán a la coordinación del Pruh delegacional para que entregue el segundo

cheque. Este Comité de Supervisión también entregará un Formato de 'Reporte de Supervisión Ciudadana' en forma quincenal.

Finalmente, a la mitad de la obra, se entrega a cada Unidad Habitacional un segundo cheque por el 40% restante para la conclusión de las mismas.

Montos Invertidos:

De acuerdo a la información proporcionada por la Subdirección de Unidades Habitacionales, estos fueron:

2002 – Siete millones setecientos mil pesos y

2003 – Diez millones de pesos.

Según la información de esa Subdirección no se tienen convenios firmados con la Procuraduría Social, sin embargo, esta última dependencia afirma tener este tipo de convenios con la mayoría de las Delegaciones Políticas del Distrito Federal, entre las que menciona la Cuauhtémoc..

Finalmente, y no obstante que es notorio el trabajo, atención e interés de esta Delegación por los problemas habitacionales en conjuntos de interés social, se llama la atención que esta política Delegacional denota una similitud o mimetismo con el Programa que se diseñó en la Prosoc, lo cual plantea dudas de si no será lo mismo, pero administrado por grupos políticos divergentes.

Esto, porque la información recabada en la Subdirección de atención a Unidades Habitacionales, correspondiente a la administración 2000-2003, señalaba el total desconocimiento de algún Convenio firmado con la Procuraduría Social.²² lo cual

²² Esto hace pensar que se pretendía no dar crédito al trabajo de la Prosoc o que las relaciones entre funcionarios o corrientes políticas, interferían en algún modo. O en el peor de los casos, que los funcionarios no están debidamente preparados en torno a todo lo concerniente a su área.

ya se corroboró en la Coordinación Jurídica de dicha dependencia, y lo cual hace pensar que tal vez no se pretendía dar algún crédito al trabajo del órgano central o que las relaciones entre funcionarios o corrientes políticas, ya que son de mismo partido, interferían en algún modo. O en el peor de los casos, que los funcionarios no están debidamente preparados en torno a todo lo concerniente a su área.

4.3.3. Delegaciones que atendieron conjuntos habitacionales, contando, además del PRUH con recursos federales (SEDESOL): 2001-2003.

Delegación Gustavo A. Madero



Programa de Apoyo a Unidades Habitacionales

2 0 0 2



GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO

México • La Ciudad de la Esperanza



DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO.

4.3.3.1. Delegación Gustavo A. Madero.

En la Delegación Gustavo A. Madero, las acciones delegacionales en materia de mejoramiento en las áreas comunes de las Unidades Habitacionales ha sido intenso y ha abarcado la gran mayoría de las que se ubican dentro de esa demarcación, Existen varios factores para que estas acciones se hayan realizado de manera exhaustiva durante los últimos años; entre otros: la colaboración en la materia con la Prosoc, a través del Pruh y sobre todo el apoyo de la Secretaría de Desarrollo Social a través del programa 'Alianza para el Bienestar', además de una estructura delegacional y personal necesario.

Con ambos programas se ha logrado dar cobertura casi total a los conjuntos habitacionales de la Delegación. Sin embargo, debido al gran deterioro de algunos de ellos, principalmente por su antigüedad, no es posible cubrir todos los requerimientos que presentan.

¿Qué es el Programa Alianza para el Bienestar?

Este Programa data del año 1994, cuando la Secretaría de Desarrollo Social, del Gobierno Federal, informó que la anterior Coordinación del Programa de Infraestructura Urbana Básica se transformaba en la ***Coordinación del Programa Alianza para el Bienestar*** y, a su vez, indicaba que debería pasar a formar parte de la Dirección General de Desarrollo Social.

El objetivo de esta Coordinación era “impulsar la participación de la sociedad, especialmente de aquellos grupos que requieren atención prioritaria, para que cuenten con los servicios urbanos básicos o rehabilitando aquellos que en los

últimos años han sufrido procesos severos de deterioro, al mismo tiempo, promover su autoempleo y que mejoren sus condiciones de vida y bienestar social” (Programa de Apoyo a las Unidades Habitacionales 2002, Deleg. Gustavo A. Madero, pág. 34).

¿Quiénes son los beneficiarios de este Programa de Alianza para el Bienestar?

De acuerdo a sus objetivos, el Programa pretende que los recursos sean destinados a los grupos con mayor índice de marginación, además se aplicarán en donde la infraestructura urbana sea escasa y se usará en la Rehabilitación de aquellas viviendas que en los últimos años han sufrido procesos severos de deterioro (Programa... op cit. pág. 35).

¿Qué instancias coordinan normativamente este Programa?

En sentido vertical, tenemos que la primera instancia es la Dirección General de Desarrollo Social, posteriormente y dependiente de ella está la Coordinación de Alianza y finalmente la Dirección Territorial.

¿Qué tipo de obras se realizan a través del Programa?

Este programa es muy amplio, y como lo dice en sus objetivos, atiende a grupos vulnerables económicamente, por lo que sus acciones y obras van encaminadas a un amplio grupo de beneficiarios, por ello los trabajos son diversos, entre otros tenemos:

- ***Construcción, Mejoramiento y Apoyo a la Vivienda (Piés de Casa, Conservar y Mantener Unidades Habitacionales, Vecindades de Alto Riesgo).*** (Programa op cit pág. 36).

¿Cómo opera el Programa Alianza para el Bienestar en beneficio de las Unidades Habitacionales?

Todo empieza con una solicitud de demanda por parte de los habitantes de la Unidad en cuestión, ante la Coordinación de Alianza. Posteriormente, ésta tendrá que verificar que la obra solicitada no haya sido contemplada en otras instancias (como el Pruh).

Una vez realizado lo anterior, se convoca a una Asamblea informativa para determinar las características de la obra o proyecto, firmando, acto seguido un Convenio de concertación entre la Delegación y los Beneficiarios.

En dicho Convenio de Concertación se deberá especificar el monto total de la obra.

Después de haber cubierto los requisitos del proceso, se elabora un calendario de supervisión de obras.

Finalmente se firmará un Acta de Entrega-Recepción de la obra, dándose con ello, por concluidos los compromisos adquiridos por las partes.

Es importante señalar, que ***el Programa solamente atenderá a las Unidades con antigüedad mayor a 5 años y que además, se hayan construido con fondos públicos.***

Las obras realizadas en Unidades Habitacionales con el Programa Alianza son del siguiente tipo:

a) Mantenimiento preventivo y correctivo.

Dentro de este tipo de obras están contempladas: Impermeabilización, pintura (vinílica y esmalte), aplanados, cambio de pavimento hidráulico, concertina y construcción de caseta de vigilancia, colocación de malla ciclónica, pintura en

fachadas y herrería, construcción de bardas perimetrales, sustitución de techumbres, sustitución de rejas de herrería, cambio de tuberías, colocación de rejas de acceso, instalación hidráulica, sustitución de bombas, mejoramiento de bardas perimetrales, iluminación de áreas exteriores, desazolve de drenajes, lavado de tinacos y cisterna, sustitución de barandales, principalmente.

b) Promoción de la Administración Condominal y la participación ciudadana como opción de organización para resolver los problemas de las Unidades Habitacionales de interés social dentro de esa delegación.

Todo ello a través del trabajo de funcionarios y Promotores de Alianza (áreas Técnica y Social).y de la difusión de los trabajos realizados y de las oportunidades que pueden tener los habitantes de dichos conjuntos por medio de folletos como el de la portada presentada al inicio de este segmento.

Por último, cabe aclarar que si bien aún no se firma un convenio entre la Delegación y la Procuraduría Social, sí se ha trabajado en los rubros que dichos convenios implican, entre otros, como la difusión de la cultural condominal.

4.3.4. Delegaciones que no atendieron la
problemática de los conjuntos
habitacionales de interés social:
2001-2003.

4.3.4.1. Delegación Azcapotzalco.

En esta Delegación se logró conocer que aunque la Prosoc, a través del Pruh, ha atendido a algunas demandas de conjuntos habitacionales, pero esta labor no ha sido en colaboración con la Delegación y su personal.²³

Además, se informó que durante los años 2000-2002 no se había destinado ninguna parte de los recursos del POA para este tipo de acciones, no obstante de ser una de las Delegaciones con mayor cantidad de viviendas en unidades habitacionales.

Por otro lado, es importante destacar que el personal de este departamento, perteneciente a la Dirección de Participación Ciudadana no mostró ningún interés por el tema de los conflictos en las unidades habitacionales, por lo que tampoco disponen, al menos por ahora, de un censo o padrón de los conjuntos dentro de la demarcación.

En cuanto a la información obtenida en la Procuraduría Social, se encontró que la Delegación no había atendido a dos notificaciones para firma de Convenio; situación que denotaba su falta de voluntad, al respecto. Sin embargo, se prevé que se firme para el período 2003-2006.

Además, a partir de 2004 se propuso desarrollar un Programa Delegacional, llamado ***“Equidad Social”***, que entre otros subprogramas incluye uno dedicado al ***“Rescate de Unidades Habitacionales”***, el cual tiene los siguientes objetivos generales:

- Proporcionar apoyo económico encaminado al mantenimiento y conservación de unidades habitacionales de 10 a 120 viviendas.

²³ Durante este período de estudio -2001-2002- la Delegación ha sido dirigida por un militante del PAN, partido de oposición en el Distrito Federal.

- Promover la relación de convivencia y las formas de organización y participación de los habitantes que ha sufrido durante los últimos años situaciones de marginación y hacinamiento que dificultan su integración.

4.3.4.2. Delegación Miguel Hidalgo.

Después de cinco intentos de entrevista con la funcionario encargada del departamento de atención a Unidades Habitacionales, solamente se pudo conocer que este tipo de servicio corresponde a la Dirección de Participación Ciudadana.

Las dificultades para obtener información impidieron también conseguir datos específicos sobre supuestas acciones que la Delegación Miguel Hidalgo ofrece a los conjuntos habitacionales de interés social, las que se limitan a asesorías sobre organización y administración condominal, en cuya materia cuentan con más de 300 asesorías (página WEB de la Delegación Miguel Hidalgo, consultada el 10 de febrero de 2003).

En virtud de lo anterior, no se corroboró con esa Dependencia si existe convenio de colaboración firmado con la Prosoc y si apoya los trabajos del Pruh. Sin embargo, en la Procuraduría Social, informaron que esta Delegación firmó en términos de vigencia indefinida un convenio de colaboración.²⁴

Para finalizar este capítulo, podemos decir que los problemas que se registran en los conjuntos habitacionales son tan variados y tan complejos, que tal vez nunca se

²⁴ Pero, dados los resultados de las recientes elecciones y el haber continuado en el poder un partido de oposición hacia el Gobierno Central, se puede prever que no obstante el convenio no se colabore aún en esta materia.

llegue a atenderlos en su totalidad. Sin embargo, existen acciones y voluntad tanto de las autoridades locales, y aunque en menor grado también del nivel federal para intentar disminuir los efectos que esta problemática habitacional imprime a la vida de las familias que habitan las viviendas en estos conjuntos habitacionales.

ANEXOS

ANEXO 1

METODOLÓGICO

ANEXO METODOLÓGICO.

Para el desarrollo del presente trabajo se utilizó como parte de la Metodología una encuesta, de 64 preguntas, que comprenden los siguientes tópicos: datos del grupo familiar, dimensión física de la vivienda, dimensión social (uso de las áreas colectivas, relaciones sociales, administración y participación, el barrio, la identidad y el arraigo barrial) y programas y mejoramiento. Las cuales se aplicaron en 30 viviendas, distribuidas en los cuatro sectores que conforman la Unidad Fiviport. Seleccionando de manera aleatoria 7 viviendas en dos sectores y 8 en otros dos. Iniciando del segundo piso de cada edificio y aplicándolo en donde se nos permitía.

Los datos obtenidos se sistematizaron en una base de datos en SPSS, que permitió trabajarlos y sacar la información utilizada en el Capítulo III.

ENCUESTA...

ANEXO 2

CONVENIOS Y PROGRAMAS PARA
DESARROLLAR ACCIONES DE
MEJORAMIENTO EN LOS
CONJUNTOS O UNIDADES
HABITACIONALES EN EL D.F.

**MODELO DE CONVENIO
CELEBRADO ENTRE LA
DELEGACIÓN DE IZTAPALAPA Y
LA PROCURADURÍA SOCIAL**

**MODELO DE CONVENIO
CELEBRADO ENTRE LA
DELEGACIÓN DE TLÁHUAC Y LA
PROCURADURÍA SOCIAL**

**MODELO DE CONVENIO
CELEBRADO ENTRE UN
ACREEDOR HIPOTECARIO CON
FOVISSSTE PARA RESCATE
BANCARIO**

**PROGRAMA DE REHABILITACIÓN
DE UNIDADES HABITACIONALES
DE LA DELEGACIÓN
CUAUHTÉMOC 2002.**

(PRUH CUAUHTÉMOC).

**MODELO DE ESCRITURA DE
UNA VIVIENDA EN EL
CONJUNTO “FIVIPOORT”.**

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar, D. Miguel Ángel. **Vivienda multifamiliar, ciudad y vida cotidiana. Una exploración sobre hábitat y fronteras.** En Aguilar, Sevilla y Vergara (coordinadores) *La Ciudad desde sus lugares. Trece ventanas etnográficas para una Metrópoli.* UAM-I, Miguel Ángel Porrúa y CONACULTA. México, 2001.

Álvarez Enríquez, Lucía. **¿Una ciudad para todos?** *La Ciudad de México, la experiencia del primer gobierno electo.* UAM/CONACULTA-INAH. México, 2002. 671 pp.

Barragán, Juan Ignacio. **Cien años de vivienda en México.** URBIS Internacional. México, 1994. 287 pp.

Canclini, Néstor. **México: la globalización cultural en una ciudad que se desintegra.** *Revista Ciudades*, Núm. 20, octubre-diciembre 1993, RNIU, México, p.p. 3-12.

Cortés, Luis. **Bases para una sociología de la vivienda. El concepto sociológico de habitar.** En Cortés, A. Luis (Compilador) *Pensar la Vivienda.* TALASA, Ediciones S.L. Madrid, 1995.

Coulomb, René y Emilio Duhau, (coord.) **Dinámica urbana y procesos socio-políticos. Lecturas de actualización sobre la Ciudad de México.** UAM-A-CENVI. México, 1997. 427 pp.

Giglia, Angela. **Los espacios residenciales cerrados: el caso de Villa Olímpica.** En Portal, Ana María (coordinadora) *Vivir la diversidad: identidades y cultura en dos contextos urbanos de México.* Pp. 35-47. CONACYT-UAM, México, 2001.

Herrasti, M. y Villavicencio (coord.) **La Política Habitacional en México y América Latina.** UAM-A. México, 1998. 351 pp.

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI). **XII Censo General de Población y Vivienda 2000.** México, 2004.

Maya, Esther. **El Sector Privado y la Vivienda de Interés Social en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.** Ed. Iniciativa Privada (Valsa, Su Casita, Apasco, Mexalit, Provivac, etc.) México, 1999. 205 pp.

Michel, Marco A. (coordinador) **Procesos Habitacionales en la Ciudad de México.** SEDUE-UAM. México, 1988. 257 pp.

Rosales Ayala, Héctor. **El Arte de habitar y el modo de vida vecinal. Tiempos y espacios en la Ciudad de México.** En Lindón, Alicia (coordinadora) *La vida cotidiana y su espacio-temporalidad.* Ed. Anthropos. ATT CS. México, 2000. pp. 211-229.

Safa Barraza, Patricia. **Vecinos y vecindarios en la ciudad de México.** Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social. UAM Iztapalapa. México, 1998. 305 pp.

Schteingart, Martha (coord.) **Pobreza, Condiciones de vida y salud en la Ciudad de México.** COLMEX. México, 1997. 824 pp

Schteingart, Martha y Graizbord, B. **Vivienda y vida urbana en la Ciudad de México. La acción del Infonavit.** COLMEX, México, 1998. 446 p.p.

Villasante R., Tomás. **El Habitar (ciudadano) frente al hábitat (segregado).** En Cortés, Alcalá Luis (compilador) *Pensar la vivienda.* Ediciones TALASA, Madrid. Pp.103-142. México, 1995.

Villavicencio, B. Judith. **Aciertos y errores de una política habitacional.** *Revista Ciudades*, 1999, Año 11, No. 44, pp. 15-22.

Villavicencio Blanco, Judith (coordinadora) **Condiciones de vida y vivienda de interés social en la Ciudad de México.** PORRÚA-UAM. México, 2000. 189 pp.

Villavicencio, B. Judith. La política habitacional en México. **¿Una política con contenido social?** En Cordena, Rolando y Ziccardi, Alicia (coordinadores) *Las Políticas Sociales en México al fin del Milenio* (pág. 263-288). México, UNAM-Porrúa, 2000. ISBN 970-701-060-6.

Villavicencio, Blanco, Judith et al. **Conjuntos y Unidades Habitacionales, espacios de uso social, identidad e integración barrial.** *El Programa de Rescate de Unidades habitacionales en el Distrito Federal.* Informe final de investigación, dic. 2002. UAM-AZC. México.

Programa de Rescate de Unidades Habitacionales (PRUH). Programa de Gobierno 2002. Delegación Cuauhtémoc. México, 2002.

Guía práctica para la Administración condominal. Delegación Gustavo A. Madero. México, 2002. 60 pp.

Programa de Apoyo a Unidades Habitacionales 2002. Delegación Gustavo A. Madero. México, 2002. 87 pp.

Informes de Obra por contrato 2001. Programas de Obra por Contrato 2002. Delegación Tlalpan. México, 2002. pp. 42.

Programa Organizándote y Cooperando tu Unidad saldrá ganando. **Juntos para mejorar las Unidades Habitacionales en Iztacalco.** Delegación Iztacalco. México, 2002.

Ley de Propiedad en Condominio del Distrito Federal. Procuraduría Social del Distrito Federal, México, 2003.

Informe del Programa de Rescate de Unidades Habitacionales (PRUH) 2001.
Procuraduría Social del Distrito Federal. México, 2002.

Informe del Programa de Rescate de Unidades Habitacionales, 2001-2003.
Procuraduría Social del Distrito Federal. México, 2004.