



UNIVERSIDAD AUTONOMA METROPOLITANA

UNIDAD AZCAPOTZALCO

MAESTRÍA EN PLANEACIÓN Y POLITICAS METROPOLITANAS

**LA VIVIENDA NUEVA DE INTERÉS SOCIAL EN LAS ÁREAS
CENTRALES DEL DISTRITO FEDERAL: ¿INTEGRACIÓN O
RUPTURA URBANA?**

**TESIS
PARA OBTENER EL TITULO DE
MAESTRIA EN PLANEACIÓN Y POLITICAS METROPOLITANAS**

**PRESENTA
JULIETA LAGARDE ESTRADA**

ASESORA: DRA. JUDITH VILLAVICENCIO BLANCO

MEXICO, D.F., NOVIEMBRE, 2006.

INDICE

La vivienda nueva de interés social en las áreas centrales del Distrito Federal: ¿Integración o ruptura urbana?

INTRODUCCION: Área Central de la Ciudad de México: la vivienda nueva y su estudio.

Primera parte. La vivienda en la Ciudad de México	4
Segunda parte: El problema de estudio	8
Tercera parte. Los conjuntos y el habitar	11

Capítulo 1. La planeación urbana y la vivienda nueva

1.1 El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Versión 1996	15
1.2 El Bando informativo número 2	20
1.3 El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2003	25
1.4 Política habitacional del Gobierno del Distrito Federal	30
1.5 Reglamentos que facilitan y regulan la construcción de conjuntos habitacionales	34
1.5.1 La norma 26	34
1.5.2 El Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo del Distrito Federal, 2004	37
1.5.3 El Reglamento de Construcción del Distrito Federal, 2004.	40

Capítulo 2 AREA DE ESTUDIO

2.1 La delegación Venustiano Carranza. Algunas características generales	43
2.1.1 Los tipos de poblamientos en la delegación Venustiano Carranza	44
2.1.2 El programa de Desarrollo Urbano Delegacional versión 1997.	46
2.2 La vivienda nueva en la demarcación.	48

2.3 Las colonias Cuchilla Pantitlán y Moctezuma 2ª.sección.	
2.3.1 Generalidades sobre las colonias de estudio	59
2.3.2 Características demográficas y socioeconómicas de la población de las colonias de estudio hasta el año 2000	62
2.3.3 La nueva vivienda en las colonias de estudio 2000-2005.	67
2.3.4 Inserción de la nueva vivienda en el área urbana	69
2.3.4.1 Seguridad	70
2.3.4.2 Servicio de agua	72
2.3.4.3 Recolección de basura	73
2.3.4.4 Transporte	74

Capítulo 3. La vivienda nueva de interés social en la delegación Venustiano Carranza.

Introducción:	76
3.1 Cuatro conjuntos de vivienda nueva en el centro de la ciudad	77
3.2 Los conjuntos de vivienda nueva en la colonia Moctezuma 2ª. Sección.	79
3.3 Los conjuntos de vivienda nueva en la colonia Cuchilla Pantitlán	83
3.4 Las familias en los conjuntos de vivienda nueva	88
3.4.1 Características demográficas	89
3.4.2 Características socioeconómicas de la población estudiada	94

Capítulo 4. El habitar en los nuevos conjuntos habitacionales de interés social.

Introducción: Estudiar el habitar	100
4.1 Dimensión espacial del habitar	101
4.1.1 La vivienda en los conjuntos	101
4.1.2 Las áreas colectivas	105
4.1.3 El barrio o colonia	114
4.2 Dimensión social del habitar	119

4.2.1 Las relaciones entre vecinos del conjunto	120
4.2.2 Relaciones con los vecinos del barrio	122
4.3 Dimensión administrativa y de la gestión	128

Capítulo 5 Conclusiones ¿Se hace ciudad con la vivienda nueva en el centro?

Conclusiones	135
Bibliografía	142
Anexos metodológicos	146
Anexo estadístico	157

INTRODUCCION: AREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO: LA VIVIENDA NUEVA Y SU ESTUDIO.

Primera parte. La vivienda en la Ciudad de México

La ciudad de México, durante los tres siglos y medio de dominación española y tres décadas después de la independencia, creció relativamente poco. "De hecho entre los siglos XVI y XIX creció cuatro veces, pasando de 30 mil habitantes en 1552 a 137 mil en 1884 con una superficie de 1,076 hectáreas" (Michel, 1998:11). Fue hasta el siglo XX cuando realmente ocurrió su transformación al crecer veinticinco veces entre 1900, cuando contaba con 345 mil habitantes, y 2000, en que alcanza una población de 8.6 millones de habitantes. En este proceso, su densidad poblacional aumentó de "127 habitantes por hectáreas en 1900, hasta alcanzar 135 ha/ha en 1950" (PGDUDF¹, 1996:12)

Entre 1950 y 1960 la superficie urbana de la Ciudad de México excedió el límite norte del Distrito Federal, ampliando su extensión urbana a 47,000 hectáreas. Esto motivó que, a pesar del incremento demográfico a 5.4 millones de habitantes, se redujera la densidad a 114 hab/ha. Al crecimiento del norte se adhirió el Sureste integrado a Iztapalapa e Iztacalco y el del sur hacia Tlalpan y Xochimilco.

A partir de este momento el área urbana rebasa los límites del Distrito Federal y se expande hacia los municipios conurbados del Estado de México, lo que se tradujo en un crecimiento espectacular de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) ya que de 1950 a 1980 pasa de 3 a 14 millones de habitantes, aunque el Estado de México y el Distrito Federal experimentaron desarrollos diferenciales en superficie y población

El crecimiento expansivo que tuvo el Distrito Federal durante el siglo XX se debió en gran medida a un fuerte incremento poblacional. Por ejemplo en el periodo de 1950-1960 se registró una tasa de crecimiento media anual de la población (TCM) de 4.8 %,

¹ Las siglas PGDUDF significan Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

con 3.18% de crecimiento natural y 2.17% de crecimiento social². Para 1960-1970 la TCM se ubicó en 3.5% con “un crecimiento natural y social de 3.21% y 1.43% respectivamente”(Esquivel,1997:30)

En contraste, el incremento (es decir la tasa de crecimiento promedio anual) de la vivienda durante esos periodos siempre estuvo por debajo de la población. Así para 1950-1960 se ubicó en 3.7 % y entre 1960-1970 en 3.06%. Fue solo hasta la década de 1970 a 1980 en que, por primera vez la vivienda creció más que la población (3.7% y 2.54%.respectivamente). El desfase entre el crecimiento de la población y de la vivienda, se tradujo en una fuerte demanda de vivienda sobre todo para los sectores de escasos recursos.

Esta demanda se buscó resolver de distintas maneras; una fue con la construcción de vivienda social, es decir, vivienda apoyada por organismos estatales. Otra, a través de las invasiones de predios y la fundación de colonias populares. Para darse una idea del fenómeno en 1940 el Distrito Federal contaba con una población de 1 millón 758 mil personas, de las cuales 60 mil ocupaban ilegalmente 10 mil 365 lotes, es decir, el 3.4% de los habitantes de la entidad vivía en asentamientos irregulares. Estos fraccionamientos eran promovidos por empresas y líderes de organizaciones populares que no observaban ningún reglamento de desarrollo urbano, además que no dotaban de servicios públicos, los cuáles después de algunos años eran introducidos por las autoridades del Distrito Federal.

Lo anterior provocó que la ciudad creciera de manera horizontal y desordenada ocupando grandes extensiones de territorio, sin importar que fueran zonas consideradas de riesgo, de valor ambiental y que la introducción de servicios e infraestructura significara grandes inversiones por parte del gobierno.

En lo que al Distrito Federal se refiere en las últimas décadas, la expansión de la ciudad se ha dirigido hacia las delegaciones del Surponiente y Suroriente que se destacan como zonas de reserva ecológica³. Esta expansión se ha dado no obstante

² La tasa de crecimiento social o tasa de emigración neta se obtiene de la diferencia de las tasas de emigración e inmigración

³ Las delegaciones con áreas de reserva ecológica son: “Álvaro Obregón con el 30.9% del total de su territorio; Cuajimalpa con el 81.4%; Magdalena Contreras con el 78.7%; Milpa Alta con el 100%; Tláhuac con el 77%; Tlalpan con el 84.5% y Xochimilco con el 82%”(Programa para los asentamientos humanos en el suelo de conservación en el Distrito Federal, 2003).

que el crecimiento de la población ha disminuido⁴. Esto se ha debido, entre otras cosas, a que la inmigración bajó, ya que según el Censo de 1990: de los 3.5 millones de personas que entre 1985 y 1990 cambiaron de residencia en todo el país el 29.8% correspondió al DF, ubicándose como la entidad que más emigración experimentó. Entre 1995-2000 del total de los 3.6 millones de habitantes que cambiaron de residencia en México, el 21.8% eran del DF, lo que muestra que la población continua emigrando aunque en volúmenes menores⁵.

La disminución de la tasa de crecimiento de la población del DF ha significado en algunas áreas de la ciudad, una pérdida neta de los habitantes. Esta pérdida se ha expresado fuertemente en la ciudad central donde a partir de los años 60, las delegaciones Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo experimentan una disminución continua de población presentando tasas de crecimiento negativas. (por ejemplo en 1960 se ubicaron en -1.2% y -1.7 respectivamente) lo que se extiende a partir de los 70 a Venustiano Carranza y Benito Juárez.

“Entre 1970-1990 las cuatro delegaciones mencionadas “perdieron más de un millón de habitantes. Aproximadamente 50 mil por año. En este periodo, las delegaciones de Magdalena Contreras, Tlalpan, Tlahuác y Xochimilco, fueron las que recibieron mayor población pasando de 385 mil 060 en 1970 a 1 millón 157 mil 619 en 1990” (PDUDF,2003 :31)”

Entre 1990-2000 las delegaciones céntricas continuaron perdiendo población, pero a un ritmo más moderado, ya que para el periodo en cuestión se fueron 238 mil 088 habitantes (en cambio en la década anterior salieron 500 mil.) En este período, se ha dado en las áreas centrales y en menor medida algunas delegaciones como Coyoacán, Azcapotzalco e Iztacalco, un proceso que combina el cambio de usos del suelo y el despoblamiento. Este despoblamiento creó vacíos urbanos: predios sin uso, baldíos e inmuebles, subocupados o abandonados que son tomados para nuevas actividades,

⁴ La TCM de la población del periodo 1990-2000 se ubicó por debajo del medio punto porcentual.

⁵ Aunque la emigración en el Distrito Federal ha disminuido en el periodo 95-2000, la entidad todavía presentó saldo migratorio negativo de -402 mil personas, ya que registró 378 mil inmigrantes y 780 mil emigrantes

que resultan ser distintas al uso habitacional lo que modifica los patrones de utilización del suelo y la estructura urbana.

“Con el abandono de la población, las delegaciones centrales “perdieron más de 100 mil unidades de vivienda entre 1980 y 2000. A ello contribuyeron los programas de modificación de usos del suelo en áreas centrales, que permitieron la terciarización del centro transformando su uso habitacional tradicional.”(Ibid:12).

A pesar del cambio en el comportamiento poblacional, la demanda de vivienda en el DF ha sido y sigue siendo muy alta. Frente a las limitaciones que han existido para responder a esta demanda, se ha ido produciendo un “rezago habitacional”. Es decir, se ha constituido una necesidad de vivienda no satisfecha y que considera tanto la falta absoluta de vivienda para cada hogar como la existencia de viviendas de mala calidad. (Villavicencio,2004a). Según el Programa Sectorial de vivienda 2001-2006 de la Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol), en el Distrito Federal para el año 2000:

“el rezago habitacional en materia de vivienda nueva reconocía 153 mil 239 unidades. En cuanto a mejoramiento de vivienda el rezago alcanzaba 92 mil 245. El gran total entonces es de 245 mil 484 viviendas”(Conafovi).

Sin embargo, otros estudios (Esquivel y Villavicencio, 2006) estiman que para la entidad son necesarias 106 mil 363 unidades de vivienda nueva para satisfacer la demanda de hogares sin vivienda. A esta cantidad se deben de agregar 122 mil 719 viviendas que requieren un mejoramiento substancial o que deben ser sustituidas. Por último, se precisan 407 mil 481 acciones de mejoramiento parcial. Por lo tanto, se requieren en total 636 mil 563 acciones.

Por su parte, el PGDUDF 2003 calcula que el rezago habitacional para la entidad entre 1995-2000 fue de 294 mil 459 unidades, incluyendo necesidad de vivienda nueva y por mejoramiento.

Pero independientemente de cualquiera que sea la cantidad exacta que exprese las necesidades reales de vivienda es evidente que existe carencia y deterioro de la misma

y este problema está lejos de resolverse. En consecuencia, ante el rezago habitacional generalizado, la pérdida de miles de unidades de vivienda en el área central, y lo inconveniente que resulta que la ciudad se siga expandiendo horizontalmente como lo ha venido haciendo (sobre suelo de conservación y zonas de riesgo) los programas de Desarrollo Urbano para el DF, a partir de los años noventa, y algunos nuevos instrumentos para el ordenamiento urbano (el Bando Informativo Número Dos, Gob. Del DF, 2000) reconocen la necesidad de redensificar las áreas vacías en el interior de la ciudad⁶.

Esta normatividad urbana y la vigencia de una política habitacional que, desde el año 1998 ha buscado mejorar las condiciones de vida de la población más pobre y vulnerable de la ciudad, han traído como consecuencia la edificación entre el año 2000 y 2004 de 70 mil 562 viviendas nuevas terminadas en las delegaciones céntricas con la participación tanto del Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI), como de productores privados.

Segunda parte: El problema de estudio

Si bien esta respuesta a la demanda insatisfecha de vivienda ha sido muy importante, la construcción de vivienda nueva en las delegaciones centrales ha traído, al parecer, ciertos efectos no deseados en las demarcaciones en cuestión (y en el resto del Distrito Federal) y hacen cuestionarse los resultados de los programas habitacionales. En las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, donde se ha construido esta nueva vivienda, se estaría dando, ahora, un problema de magnitudes desconocidas y que se expresa de varias formas:

- a) por un lado, parece darse efectos sociales no deseados ya que todo indica que en las áreas receptoras de vivienda se están dando relaciones tensas entre los nuevos habitantes y los antiguos residentes de las zonas donde se ha localizado esta nueva vivienda. Se trata de un conflicto de tipo social entre los nuevos

⁶ En el capítulo 1 se presentan los antecedentes de la planeación que se relacionan con este problema.

residentes con los vecinos de las áreas receptoras de vivienda, donde estos últimos rechazan la llegada de los primeros argumentando que no son de la colonia e incluso se les atribuye el incremento de la delincuencia, así como, las fallas en el suministro en servicios como el agua. Este rechazo quizá está impidiendo la integración de los “nuevos” al barrio o colonia y atenta contra el mejoramiento de su calidad de vida⁷.

- b) Por otro lado, parece existir un rechazo de la población frente a estas nuevas viviendas por cuestiones de calidad material de la misma. Esto es especialmente mencionado en los casos de las viviendas promovidas por el INVI del DF.
- c) Por último, pareciera que existen limitaciones estructurales para la localización (y construcción) de las nuevas viviendas. En estas áreas centrales estarían dándose problemas de vialidad, escasez o mal funcionamiento de ciertos servicios urbanos y cambios de uso de suelo no contemplados. En este sentido, la información hemerográfica ha permitido detectar que algunos vecinos en áreas receptoras de nueva vivienda argumentan que predios donde antes habitaban de una a cuatro familias, ahora son ocupados por conjuntos habitacionales que tienen como mínimo 10 viviendas con ocupantes que en la mayoría de los casos provienen de otras zonas. Esto se ha traducido en conflictos en la vialidad y los servicios, así como, en cambios en los usos de suelo, ya que donde antes eran viviendas, se abren comercios y lugares de entretenimiento⁸

⁷ Por ejemplo, en la delegación Benito Juárez los residentes de aproximadamente 20 colonias acordaron conformar el Frente Ciudadano Juarenses Unidos para continuar con el rechazo a las construcciones de vivienda, ya que argumentan que los conjuntos habitacionales no cumplen con las normas establecidas en el programa de desarrollo urbano delegacional, además que la llegada de 15 mil nuevos habitantes ha incrementado los problemas de tránsito y con el suministro del agua, asimismo, la delincuencia ha aumentado de manera importante. (García, 2004)

⁸ Así, vecinos de la colonia Cuchilla Pantitlán, delegación V. Carranza se quejan que la vivienda se está concentrando en unas cuantas calles. Además, que ha “llegado mucha gente” que no es de la colonia y que eso ha traído mayor delincuencia, fallas con el suministro del agua y electricidad, problemas con la vialidad y la libre circulación ya que las banquetas y la calle son usadas como estacionamientos, debido a que los conjuntos habitacionales en su gran mayoría no cuentan con ellos. Además, estos conjuntos nuevos, tienen áreas comunes muy pequeñas y una gran parte de ellos carecen de espacios verdes y recreativos.

Sin embargo, a pesar de la importancia de los problemas mencionados, poco se sabe hasta ahora de lo que está sucediendo verdaderamente, y parece no existir una evaluación oficial del resultado de los programas habitacionales y de las políticas urbanas implementadas estos últimos años en el DF. Hay numerosas preguntas que por ahora no han podido ser contestadas: ¿Los ocupantes de las nuevas viviendas se integran social y espacialmente al entorno (barrio o colonia) donde se ubican sus viviendas? ¿Cómo es realmente la calidad de la vivienda que se está ofreciendo actualmente a las familias de menores ingresos? ¿Existen diferencias en la conformación y calidad física de los conjuntos habitacionales edificados por el INVI y la Iniciativa privada?. En otras palabras: ¿Se está logrando “construir ciudad” con los nuevos conjuntos habitacionales que se están desarrollando en las áreas centrales? y ¿Ha mejorado la calidad de vida de las familias que han obtenido una vivienda nueva de interés social en las delegaciones centrales del DF?

De ahí que el objetivo general de esta investigación sea conocer y analizar el proceso de inserción de la nueva vivienda de interés social en las áreas centrales del Distrito Federal en donde se están construyendo y más específicamente:

- Conocer y analizar las relaciones de los ocupantes de las viviendas nuevas con su entorno inmediato (barrio o colonia) y con los vecinos.
- Conocer y analizar la situación de las áreas donde se ubica la nueva vivienda desde el punto de vista de los servicios como suministro de agua, recolección de basura y transporte, así como, la seguridad.
- Evaluar algunos resultados de los programas habitacionales de viviendas nuevas de interés social promovidas por el gobierno y las que son edificadas por el sector privado, especialmente en cuanto a los objetivos anteriores.

En líneas generales, frente a las preguntas formuladas y los objetivos planteados, se piensa que a pesar de los esfuerzos efectuados en términos de inversión de recursos, y de los planteamientos de política urbana y social, los programas habitacionales de vivienda nueva que se están desarrollando en las áreas centrales del DF están todavía muy lejos de materializar un proceso de “construcción de ciudad”. Es decir, su edificación no está ayudando ni apoyando la ordenación del territorio y de los

usos de suelo; asimismo, el área habitacional resultante no se integra al resto de la ciudad y no dispone de programas de mantenimiento y renovación de servicios, infraestructura para el área y las viviendas existentes. Pero además, y muy importante como factor de “construcción de ciudad” se considera que los nuevos proyectos habitacionales no están ayudando a fomentar inserción de los nuevos habitantes y la permanencia de los residentes en las áreas en las que se localizan estas nuevas viviendas. En síntesis, no se están logrando los objetivos de mejoramiento substancial de las condiciones de vida de la población de la ciudad.

Tercera parte. Los conjuntos y el habitar

Los nuevos programas habitacionales a los que se ha hecho referencia hasta ahora se están construyendo bajo la forma de “conjunto habitacional”. Y la mayoría de ellas son conjuntos de interés social. Se sabe que ésta es una tipología habitacional que resulta ser muy adecuada para atender la creciente necesidad de vivienda “porque permitía aumentar la densidad de ocupación del suelo urbano (se basaba en viviendas en altura o departamentos) concentrar y proporcionar servicios y equipamiento, disminuir los tiempos de construcción y también los costos de cada vivienda”(Villavicencio, et al, 2005: 09)

En la Ciudad de México los conjuntos habitacionales tienen una larga historia.⁹ Además dado que estas viviendas eran orientadas principalmente hacia una demanda que provenía de grupos con problemas habitacionales y bajos ingresos, por lo general los conjuntos tuvieron, desde un comienzo, un marcado carácter social, es decir, fueron concebidos, financiados y promovidos por organismos públicos para ayudar a satisfacer esa demanda” (Villavicencio, et al, 2005:11).

Como tipología habitacional, el conjunto se destaca, de acuerdo con Duhau (1998) por:

⁹ En 1947 se inició la construcción del primer conjunto habitacional, el Centro Urbano Presidente Miguel Alemán. Estaba conformado por “edificios de 3 y 14 pisos con un total de 1080 departamentos en dos niveles con superficies que variaban entre los 60 y 100 m², y tenía 168 locales comerciales y áreas de usos colectivos e infraestructura para comercio y ciertos servicios” (Ibid: 17)

“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 más 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, citado en Villavicencio, et al, 2005:13).

Es importante aclarar, entonces, que la noción de conjunto implica el diseño de un número más o menos importante de viviendas organizadas en un conjunto arquitectónico y urbanístico proyectado de manera integral (Schteingart y Graizbord, 1998), esto es con la dotación e instalaciones necesarias y adecuadas en relación con la población que los habitara, así como de los servicios urbanos: vialidad, infraestructura necesarios. Pero lo más destacable es la existencia como parte del espacio habitable, de espacios verdes o abiertos para uso y recreación social, que complementan los espacios privados; también en muchos casos, equipamiento para educación, comercio y servicios en general. Esto los hace diferentes a otras tipologías de vivienda.

Esta vivienda, en conjunto habitacional, con carácter de vivienda social y localizada en las áreas centrales de nuestra ciudad, es el objeto de estudio en este trabajo. En concreto, se trata, por un lado de la vivienda promovida por el gobierno, y financiada por el instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI) y que está destinada a la población que percibe 4.7 veces el salario mínimo mensual y en forma familiar un máximo equivalente a 8 veces el salario mínimo.

Por otro lado se considera también como objeto de estudio a la vivienda producida por la iniciativa privada (desarrolladores privados) señalada como vivienda de interés

social y popular tal como las define la norma 26. La primera no debe exceder del importe que resulte de multiplicar por 15, el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año; la segunda es la que su valor no excede de 25 veces el salario mínimo. Es decir, su precio no puede superar los 427 mil pesos (año 2006).

Tomando en cuenta que los objetivos de este trabajo implican una evaluación o análisis de ciertos resultados de los programas de conjuntos habitacionales ya realizados y habitados, en este trabajo hemos desarrollado ese análisis desde la perspectiva del “habitar”. El habitar es un concepto que según Cortés (1995) hay que diferenciar de otros conceptos sociológicos como puede ser “vivir” y “vida cotidiana”. El habitar concentra el interés en los procesos sociales que tienen que ver principalmente con la vivienda, tanto como foco emisor y receptor de esos procesos, pero también con el barrio y la ciudad.

De allí que el habitar es más que el simple uso de la vivienda o habitación. “Este concepto hace referencia esencialmente a un hecho social en el cual se encuentra o vinculan por un lado, la habitación o vivienda y por otro, las personas que habitan, que desarrollan el proceso de habitar.”(Villavicencio et al, 2005:16)

El proceso del habitar, según Villavicencio (2005) tiene mucho que ver con el tipo y magnitud de los espacios (servicios y equipamiento disponibles por cada hogar (o familia) así como con el estado en que se encuentran. En el caso de los conjuntos, el espacio habitacional tiene sus especificidades ya que abarca no sólo el de uso privado(normalmente considerado como la “vivienda”) sino también el de uso colectivo (áreas de uso colectivo) y también incluye parte o todo el espacio social considerado como barrio o colonia.

Desde la perspectiva del habitar, el análisis de la vivienda una vez habitada puede ser efectuado desde diferentes dimensiones: espacial, social, económica, de la gestión y cultural (Villavicencio et. al, 2005). En este trabajo se ha puesto el énfasis en las dimensiones espacial, social y de la gestión en el caso de los conjuntos estudiados. En consecuencia, se analizan las características físicas (arquitectónicas y espaciales) de la vivienda y del barrio o colonia y sobre todo, el uso que se les da a los espacios; también, se estudia el ámbito de las relaciones que permiten la cotidiana reproducción

y socialización de la familia a nivel privado como en cuanto a las relaciones sociales que estas familias “establecen en el barrio o colonia. Por último, se toman en cuenta aspectos importantes de la dimensión de gestión-administración, como son la organización con que cuentan los vecinos para efectuar las acciones necesarias para mantener las áreas de uso social, incluyendo el costo colectivo que ellos implica y la reglamentación y soportes jurídicos que existen para apoyar a la organización y para regular las conductas colectivas frente a la presencia de las áreas de uso social y las relaciones con instituciones (públicas o privadas) que de esto se desprende.

El análisis de estas dimensiones puede ser efectuado y adquiere sentido cuando se las vincula a las personas (individuos o grupos familiares) que ocupan los espacios habitables. En este caso se trata, fundamentalmente, de las familias (u hogares) que han llegado a habitar en las nuevas viviendas y, también, quienes ya vivían en la zona con anterioridad. Se trata por lo tanto de los residentes nuevos y los antiguos habitantes del barrio. De ellos es interesante conocer tanto sus características demográficas como las socioeconómicas. Para ello, en este trabajo, se ha recurrido a recabar datos en terreno (encuesta a familias llegadas a las nuevas viviendas) así como algunos indicadores proporcionados por el censo en relación con la población que habitaba (al año 2000) en las áreas de estudio. Esto último se ha complementado con algunas entrevistas efectuadas a informantes claves entre esta población.

CAPÍTULO 1. LA PLANEACIÓN URBANA Y LA VIVIENDA NUEVA

Como se ha comentado con anterioridad las áreas centrales del Distrito Federal en los últimos cinco años han sido receptoras de miles de unidades de vivienda nueva, por lo tanto, es fundamental conocer los documentos de la planeación urbana que por una parte están facilitando este proceso y ver también si estos mismos contienen lineamientos que guíen la integración de la vivienda nueva en estas zonas céntricas que fueron construidas y están consolidadas desde hace bastante tiempo.

De allí que en este capítulo se revisa el contenido de los Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal versión 1996 y 2003, el Bando Informativo número Dos; la política habitacional del gobierno del Distrito Federal, la Norma 26 y los reglamentos de Impacto Ambiental y Riesgo y de Construcción ambos del 2004.

1.1 EL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. VERSIÓN 1996.

El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDUDF) versión 1996 fue aprobado por el pleno de la Asamblea de Representantes el 30 de abril de 1996 junto con la reforma a la Ley de Desarrollo Urbano.

Este programa resultó significativo por dos razones: la primera, que por casi diez años el PGDUDF no había sido revisado y es válido afirmar que en ese transcurso de tiempo la ciudad indudablemente se había transformado, por lo tanto, los lineamientos de 1987 no eran aplicables ya para situación del momento.

La segunda cuestión y quizá la más importante para este estudio es que se incluye la propuesta de la densificación urbana y reutilización inmobiliaria “para proceder con el reciclamiento del suelo e inmuebles desocupados al interior de la estructura urbana” (PGDUDF, 1996: 58)

El objetivo general de Programa es: Mejorar el nivel y la calidad de vida de la población urbana y rural del Distrito Federal, en el marco de una integración nacional y

regional armónica y equilibrada, mediante la planeación del desarrollo urbano y ordenamiento territorial, y la concreción de las acciones que lo conforman.

Algunas de las metas generales del Programa se relacionan con el mejoramiento de la calidad de vida de la población del Distrito Federal, que tienen que ver con la vivienda y la ciudad central son:

1. “Acceso más equitativo de la población a la vivienda y otros bienes y servicios urbanos, procurando condiciones que favorezcan la participación activa de los sectores social y privado en la construcción y fomento a la vivienda” (Ibid: 32)

Este punto es significativo debido a que expresa los cambios que estaban operando dentro de la política habitacional por parte del Estado. Como es sabido a partir de la década de los noventa, el Estado deja su papel de productor de vivienda, para convertirse en un facilitador para la construcción y adquisición de la misma¹⁰

2. “Abatir el proceso de migración de población hacia los municipios metropolitanos del Estado de México, **estimulando el arraigo de la población y la incorporación de nuevos pobladores en las delegaciones centrales del Distrito Federal, y el aprovechamiento de la infraestructura existente**”(Ibid.)

3. “Aprovechar de manera más eficiente la inversión acumulada históricamente, **procurando el reciclamiento de las estructuras físicas de la ciudad**, la reutilización del agua y el tratamiento de los desechos sólidos. Y esto a su vez va a permitir revitalizar las zonas patrimoniales y los monumentos históricos y propiciar la consolidación de la imagen e identidad de colonias, barrios y poblados rurales”(Ibid:33)

VIVIENDA

El Programa reconocía la existencia de una superficie baldía susceptible de un programa de saturación urbana en las delegaciones del primer contorno (correspondiendo a las delegaciones Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Coyoacán, Cuajimalpa, Iztacalco e Iztapalapa) que concentran el 44.4% del total, destacando

¹⁰Véase Puebla, Claudia “Del Estado Interventor al Estado Facilitador” en Revista Ciudades Núm. 44, octubre-diciembre de 1999, RNIU, Puebla, México.

Coyoacán con 10.6% e Iztapalapa con el 16%. Sigue en importancia la Ciudad Central con 26.3% de los predios, donde la delegación Cuauhtémoc se coloca a la cabeza con el 14.1% del total de predios baldíos.

Asimismo, determinaba que entre 1980 y 1990 la vivienda en el Distrito Federal mejoró sus condiciones al aumentar la disposición de agua y de algún sistema de drenaje.

También, establecía que las zonas donde las condiciones de la vivienda son pocas satisfactorias se ubican en las delegaciones Venustiano Carranza y Miguel Hidalgo en el centro; Cuajimalpa y Álvaro Obregón en el primer contorno; Contreras y Xochimilco en el segundo, y Tláhuac en la periferia.

La vivienda compartida representa casi el 15% del total, ubicándose principalmente en las delegaciones como Cuajimalpa, Álvaro Obregón, Magdalena Contreras, Tláhuac, Xochimilco, Milpa Alta e Iztapalapa. Por su parte, en la "ciudad central el mayor problema es el deterioro de vivienda, alcanzando 52 mil inmuebles en condiciones precarias y 335 mil con techos en malas condiciones" (PGDUDF, 1996:16).

Con respecto a la vivienda de interés social el Programa comentaba que como resultado de la política habitacional de los años 80, en el DF existían 5mil 004 unidades habitacionales de interés social que representaban el 24.4 % de la población total. De éstas, el 64% tiene una antigüedad mayor a 10 años.

Del total de los conjuntos 3 mil 431(68.6%) se ubicaban en las cuatro delegaciones céntricas: mil 340 en Cuauhtémoc, 976 en Miguel Hidalgo, 881 en Venustiano Carranza y 234 Benito Juárez, lo que se traducía en 96 mil 360 viviendas y 507 mil 066 habitantes.

Las unidades presentaban problemas en sus "sistemas hidrosanitarios, de gas y de energía eléctrica, a lo que se sumaba la morosidad en los pagos del crédito hipotecario, el abandono e invasión de las áreas comunes, la falta de espacios para la recreación y cultura, así como problemas de convivencia, inseguridad y una densidad de población muy elevada con un promedio de 5.2 habitantes por vivienda y en algunas hasta 6.1. Asimismo, presentaban cambios irregulares de uso, al pasar del habitacional al comercial, de talleres y bodegas, fenómenos que se presentan en los primeros y segundos niveles de la edificación"(Ibid:41)

Ante el diagnóstico presentado, el Programa proponía como estrategias para solucionar el problema de la vivienda lo siguiente:

- La participación de sector público, privado y social en la construcción y financiación de la vivienda.
- La vinculación de la acción de vivienda con otras instancias del gobierno del Distrito Federal y la coordinación con los organismos federales de vivienda
- Por último, que la recuperación de la vivienda debía estar sustentada en una estrategia que permitiera la construcción de “unidades de vivienda nueva; el mejoramiento de la existente; la dotación de servicios; la regularización de la propiedad; y el fomento de la vivienda en alquiler.

Para realizarlo, dichas acciones se orientarían preferentemente a las áreas con potencial de reciclamiento”(Ibid:58).

Un área con potencial de reciclamiento, según el artículo 7 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es aquella zona que se le puede someter a un nuevo proceso de desarrollo urbano, con el fin de aumentar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, renotificar la zona o regenerarla y que podrán recibir transferencias de potencialidades de desarrollo urbano.

LA CIUDAD CENTRAL

Para el Programa la Ciudad Central es el área que integran las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza “y que contiene al Centro Histórico, lugar donde se da la mayor concentración de actividades comerciales y culturales de país, además de contener los recintos de los poderes de la Unión y la mayor concentración de monumentos históricos catalogados, que forman un conjunto de gran valor formal, lo que ha permitido su reconocimiento como patrimonio de la humanidad”(PGDUDF,1996:52).

El PGDUDF consideraba al Centro Histórico como una zona crítica por el intenso deterioro que tienen algunos edificios, principalmente vecindades y bodegas. Pero al mismo tiempo señala que cuenta con la mayor accesibilidad, infraestructura y

equipamiento, y con una fuerte presencia de relaciones sociales y tradiciones populares que tienen gran importancia

Por lo tanto, es necesario continuar con los programas de rescate físico de los edificios, que registran avances considerables, y se realicen de manera conjunta en calles, barrios o plazas, incluyendo edificios de arquitectura menor, como los ricos monumentos históricos, respetando sus usos originales.

Asimismo, proponía que los programas de desarrollo, mejoramiento y **reciclamiento** para la Ciudad Central deberán observar los siguientes lineamientos:

- Rescate y arraigo de su función comercial y social, salvaguardando las áreas de conservación patrimonial;
- Promoción y consolidación de la población residente en el área central.
- Promoción de programas integrales de vivienda;
- Instrumentación de políticas para conservar, proteger e incrementar el patrimonio urbano-arquitectónico y el carácter social del centro histórico, modificando las actuales tendencias y estableciendo las condiciones de vida deseables para sus habitantes.

Por último, establecía que se daría prioridad a la **densificación** y “a la ocupación óptima de aquellas áreas que cuentan con infraestructura y servicios básicos, cuyo aprovechamiento implica un ahorro considerable de recursos públicos, así como la consolidación y diversificación del uso del suelo, el arraigo e integración de la población en estas zonas y la disminución de los recorridos del transporte con el consiguiente ahorro de combustible y disminución de los efectos contaminantes”(PGDUDF,1996:53)

En concreto, el programa marcaba que en la Ciudad Central y en aquellas zonas donde se perdió población y vivienda se debía de intervenir a través de la construcción y renovación de unidades habitacionales en los espacios baldíos con el objetivo de aprovechar los servicios públicos e infraestructura disponibles; así como la recuperación de los espacios comerciales y sociales originales, pero no establecía los lineamientos que van a permitir introducir nuevos inmuebles en las zonas ya ocupadas, es decir, no comentaba cómo hay que hacerle para construir vivienda dentro de la Ciudad Central.

1.2 BANDO INFORMATIVO NÚMERO DOS

Otro instrumento de la planeación urbana del Distrito Federal es el Bando Informativo número Dos, el cual se da a conocer el 07 de diciembre del año 2000.

a) Descripción del Bando

El Bando Dos quizá sea uno de los documentos más importantes que han aparecido en los últimos años, por dos razones:

Primera, porque se vuelve a utilizar el Bando como instrumento de gobierno, después de decenas de años de no hacerlo.

Un Bando según el pequeño Laurousse 2001 es un mandato solemne, publicado por la autoridad para dar a conocer sus disposiciones a todos los ciudadanos.

Segunda, y fundamental para este estudio, es que su contenido ha transformado el territorio y la composición social de la Ciudad Central y sus efectos se dejan sentir en el resto del Distrito Federal e inclusive en la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM).

Pero ¿en qué radica su trascendencia?

En que fomenta por un lado, la redensificación de las áreas centrales y por otro lado, busca detener el crecimiento urbano sobre el suelo de conservación del Distrito Federal. Aunque vale la pena aclarar que la idea de la redensificación no es nueva, porque el PGDUDF versión 96 ya la plantea como una estrategia para revertir la pérdida de población y vivienda experimentada por las delegaciones céntricas a partir de 1970.

En el contenido del Bando 2, se pueden identificar dos partes, la primera consiste en una serie de consideraciones tales como:

- a)** “La conducción de la planeación del desarrollo urbano es responsabilidad del Gobierno.
- b)** Debe revertirse el crecimiento desordenado de la Ciudad.

c) Es vital preservar el suelo de conservación del Distrito Federal impidiendo que la mancha urbana siga creciendo hacia las zonas de recarga de mantos acuíferos y donde se produce la mayor parte del oxígeno para la ciudad.

d) En los últimos treinta años las cuatro Delegaciones del Centro, Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza han disminuido su población en un millón doscientos mil habitantes, en tanto que en las Delegaciones del Sur y del Oriente la población ha crecido en forma desproporcionada.

e) En la Ciudad de México, existe escasa disponibilidad de agua y de redes de tuberías para satisfacer las demandas del desarrollo inmobiliario” (Bando Informativo Dos)

Ante los puntos anteriores, el documento pasa a una segunda parte, donde establece la aplicación de las siguientes políticas y lineamientos:

I. “Con fundamentos en las leyes se restringirá el crecimiento de la mancha urbana hacia las Delegaciones Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco.

II. En estas Delegaciones se restringirá la construcción de unidades habitacionales y desarrollos comerciales que demanden un gran consumo de agua e infraestructura urbana, en perjuicio de los habitantes de la zona y de los intereses generales de la ciudad.

III. Se promoverá el crecimiento poblacional hacia las Delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza para aprovechar la infraestructura y servicios que actualmente se encuentran sub-utilizados.

IV. Se impulsará en estas Delegaciones el programa de construcción de vivienda para la gente humilde”¹¹ de la ciudad” (Bando Informativo Dos)

¹¹ La gente humilde para el gobierno del Distrito Federal son personas de escasos recursos y para el Instituto de Vivienda del Distrito Federal son aquellas que reciben menos de 3 salarios mínimos.

Los puntos **V y VI** establecen el funcionamiento de una Ventanilla Única para recibir las solicitudes de uso de suelo y de factibilidad de servicios en obras de impacto urbano ambiental.

Por último el punto **VII**, determina que la ventanilla expedirá en un término de treinta días hábiles un certificado único que definirá, para los conjuntos habitacionales menores de 200 viviendas, la factibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y de desagüe, de vialidad, de impacto urbano, de impacto ambiental y de uso del suelo.

Como era de esperarse al hacerse público el texto del Bando informativo número Dos causó polémica desde el principio (aún hoy) y una serie de opiniones a favor o en contra.

Prueba de lo anterior, es que en la actualidad están apareciendo varios artículos escritos por funcionarios de la Secretaria de Desarrollo Urbano y vivienda (SEDUVI), del instituto de vivienda (INVI), académicos, empresarios, líderes del Movimiento Urbano Popular y diputados donde se revisan sus alcances, errores, aciertos y carencias.

b) Resultados del Bando

Con el objetivo de adentrarse un poco en la discusión de los resultados del Bando 2, se presentan algunas cifras obtenidas a cuatro años de aplicación del documento.

La secretaria de la SEDUVI en su informe de labores del 2004 afirma que en las áreas centrales entre 2000 y 2004 hay 190 mil 500 nuevos residentes que se reflejan en la tasa de crecimiento de la zona que en el año 2000 era de menos 1.04% y que para 2004 es de 1.66%.

Lo anterior, provoca las siguientes preguntas: ¿cómo lo pueden saber? ¿realizarían un censo?, por lo tanto, sería interesante indagar ¿cómo lograron conocer cuántos habitantes nuevos llegaron a la ciudad central entre 2000 y 2004?.

Asimismo, comenta (la titular de SEDUVI) que la vivienda ha aumentado significativamente, ya que se han construido 70 mil 562 unidades de vivienda nueva terminada, 88 mil 202 han sido dictaminadas como factibles para su edificación y que

38 mil 438 se encuentran en proceso de construcción. Además, que el monto de la inversión privada en la construcción de vivienda en las delegaciones céntricas fue de 26 mil 768 millones de pesos entre 2001 y 2003, lo que permitió abarcar una superficie de 3 millones 511 mil 89 m². Asimismo, del total de la inversión 5 mil millones de pesos se concentró en el centro histórico, lo que cubrió 572 mil 41 m² de construcción.

Atendiendo únicamente a estas cifras presentadas por los funcionarios del Gobierno del Distrito Federal, se podría afirmar que el Bando 2 ha sido un éxito y que ha cumplido con uno de los objetivos para el cual fue creado. Pero no todo son números de vivienda e inversión en la ciudad central; el Bando también ha traído un conjunto de impactos económicos, ambientales y sociales no deseados, por lo tanto, sería interesante revisar algunos.

Uno de los más importantes, es el encarecimiento del suelo. Según una estimación hecha por la CANADEVI¹² (2005) en la Ciudad Central el precio del suelo a partir del Bando 2 se ha incrementado entre un 300 y 400 por ciento, confirmando lo anterior, el Grupo Inmobiliario Schütte, afirma que el precio del metro cuadrado en la colonia del Valle, delegación Benito Juárez antes del bando era de 3 mil 500 a 4 mil pesos. Después del bando se ubicó en 7 mil pesos.

Por su parte, el Colectivo de Grupos de la Asamblea de Barrios dice que el costo del metro cuadrado en el Centro Histórico antes del Bando era de mil 500 pesos. Después de él es de 5 mil pesos.

Esta consecuencia es obvia, tomando en cuenta que al prohibir la construcción de vivienda en otras partes de la ciudad, se crea una escasez artificial de suelo, lo que provoca el incremento del precio de los predios en las delegaciones centrales.

Es importante comentar, que para revertir el problema anterior, según el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI) y la SEDUVI se están construyendo vivienda en las llamadas delegaciones no céntricas que han perdido población y en aquellas zonas que consideran aptas para ello, prueba de esto es que en Iztacalco, Gustavo A. Madero y Azcapotzalco se edificaron 9 mil viviendas nuevas y otras 12 mil en distintas zonas del Distrito Federal.

¹² Las siglas de CANADEVI, abrevian el nombre de la Cámara Nacional de la Industria Promotora de Vivienda. Lidia Álvarez es la presidenta en turno de la agrupación empresarial

Es de llamar la atención que de las 12 mil viviendas, cientos de ellas se construyeron en Milpa Alta, Magdalena Contreras, Xochimilco, Tláhuac y Tlalpan que son áreas de valor ambiental, aunque SEDUVI se justifica diciendo que se trata de proyectos de sustitución de vivienda de familias asentadas en campamentos y zonas de alto riesgo.

Es aquí entonces que surgen varias preguntas ¿estos proyectos no tienen impacto urbano-ambiental? ¿construir vivienda nueva en áreas de riesgo y en tierras de conservación no es fomentar la expansión desordenada de la ciudad? ¿por qué no se les reubicó a estas familias en otras zonas?.

Además, en ningún documento hasta ahora revisado se especifica cuáles son los factores que intervienen para determinar que una zona de la ciudad sea apta para construir vivienda.

Los puntos arriba comentados tienen dos lecturas: la primera que quizá se intenta corregir uno de los muchos errores del Bando 2, porque era de todos sabido que en los últimos treinta años no solo las cuatro delegaciones centrales estaban perdiendo población y vivienda, también demarcaciones como Azcapotzalco e Iztacalco estaban padeciendo el fenómeno¹³. La segunda, que el Bando se aplica de manera discrecional, porque independiente del objetivo de que se trate, construir vivienda nueva en las delegaciones con suelo de conservación violenta los preceptos del mismo.

Continuando con los cuestionamientos al Bando 2, Pradilla (2004)¹⁴ lo califica como una política simplista porque considera que todavía la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) y el Distrito Federal, se organizan en torno a una centralidad única “conformada por las 4 delegaciones ya señaladas, sin tomar en cuenta que el crecimiento, la complejización de la metrópoli y el predominio del automóvil han reestructurado la ciudad sobre la base de una trama de varias decenas de corredores urbanos terciarios (Reforma, Insurgentes, Revolución, Periférico en varios tramos,

¹³ Según el Censo de Población y vivienda, 2000; en 1970 en Iztacalco y Azcapotzalco existían 981 mil 885 viviendas, para el año 2000 la cifra se ubicó en 852 mil 329, es decir, ambas delegaciones perdieron en treinta años 129 mil 556 viviendas.

¹⁴ Pradilla Cobos, Emilio (2004) “Bando 2 los errores” en Revista Malacate No. 3 Noviembre/Diciembre, GDF, México.

Viaducto, Presidente Mazaryk, Miramontes, División del Norte, etcétera) sobre los grandes ejes de flujos de vehículos y personas”(Pradilla, 2004:19)

Otra muestra del simplismo analítico y propositivo es considerar a Azcapotzalco o Coyoacán como periferia de la metrópoli, por que están al límite del DF.

Con respecto a los errores del documento Pradilla destaca que la intención de retener a la población residente y repoblar las áreas densas e integradas de la ciudad para frenar el crecimiento periférico sobre suelo de conservación, es una política general, de largo plazo correcta. Pero que la destrucción de viviendas, el cambio de uso de los inmuebles y el desplazamiento de la población en estas áreas se debe a una combinación de “factores: el avance de las actividades terciarias de comercio, servicios, oficinas sobre los corredores urbanos y su área de influencia; el creciente deterioro de una parte importante de los inmuebles; la presencia de la informalidad en los corredores; la violencia y la inseguridad pública; la saturación vial y vehicular; y la contaminación ambiental”.(Ibid:20)

Por último, también se requieren de trabajos que revisen los efectos del Bando en ámbitos más pequeños como las colonias o barrios y en la vida cotidiana de las personas, ya que la problemática que se viene desarrollando en espacios como la Benito Juárez y otras colonias de la ciudad central tiene que ver con estos puntos.

Por su contenido, sin embargo, este Bando es importante y como verá más adelante ha tenido efectos significativos en el habitar de las personas en la ciudad central.

1.3 EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. 2003.

El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDUDF) se publica en diciembre del 2003 y sustituye al PGDUDF versión 1996.

El PGDUDF asume los temas del Bando informativo número Dos y los convierte en varios de sus puntos primordiales, los cuales se marcaran con “negritas” dentro de la breve revisión de su contenido.

El Programa General se constituye en un instrumento para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, así como en un factor fundamental para “promover y estimular la participación de todos los agentes sociales interesados en mejorar la capacidad productiva del Distrito Federal”(PGDUDF,2003:11)

Asimismo, en un instrumento normativo que establece la zonificación primaria del Distrito Federal, fija las políticas y estrategias de un proyecto de ciudad con tratamiento a corto, mediano y largo plazos, y determina “los ejes fundamentales para que, en el contexto de un desarrollo equilibrado, **se contenga el crecimiento desordenado** y se asegure la protección ambiental en un marco de efectiva coordinación interinstitucional”(Idem.)

El programa adopta varios lineamientos estratégicos entre los que destacan: re plantear la integración de la ciudad en la economía mundial con un enfoque de ciudad global, bajo el esquema de sustentabilidad, equidad y soberanía. Por lo que considera indispensable fortalecer la política de coordinación metropolitana e impulsar mecanismos de planeación territorial.

También, **propone el cuidado del suelo de conservación para la producción de oxígeno, la recarga del acuífero y la contención de la expansión del área urbana de la ciudad.**

Asimismo, para revertir el proceso de desestructuración de la ciudad, más que plantear como prioritaria una política que conlleve la generación y desarrollo de proyectos con un alto impacto urbano en zonas no aptas, en una fase inicial a corto y mediano plazos, dirige **la atención hacia programas y necesidades que consoliden la estructura urbana y aproveche la traza existente, armando el tejido social y espacial.**

Como una de sus prioridades, señala la necesidad de preservar y rehabilitar la riqueza de su patrimonio histórico edificado, su estructura socio-espacial, su función habitacional socialmente heterogénea y su tejido económico y social, a través de cuatro ejes: rescate de la centralidad, regeneración habitacional, desarrollo económico y social.

El programa se organiza de manera similar a su antecesor del 96, es decir en seis capítulos donde se presentan los antecedentes, el proceso de consulta pública e

integración del programa, la fundamentación y motivación jurídica, la imagen objetivo del Programa, las estrategias el conjunto de acciones estratégicas y los anexos.

Con respecto al tema de la VIVIENDA, el PGDUDF establece que en el año 2000 el Distrito Federal registró 2'103,752 vivienda, lo que significa un incremento de 305,685 unidades respecto a lo reportado en 1990: 1'789,067. Sin embargo, las cuatro delegaciones de la ciudad central continúan perdiendo viviendas durante este periodo, aunque a un ritmo más lento en los últimos cinco años, así por ejemplo para 1990-1995 el parque habitacional disminuyó en 14,998 viviendas, en cambio para 1995-2000 fue de solo 4,503 unidades, dando como resultado una pérdida de 19,501 viviendas.

Por su parte, el resto de las delegaciones pasan de 1'306,183 en 1990 a 1'631,369 en el año 2000, es decir, un incremento de 325,186 unidades de vivienda. “En este contexto, la delegación que mayor número de viviendas pierde es la delegación Cuauhtémoc, al pasar de 159,410 viviendas a 147,904, que significa una reducción de 12,229 unidades”(PGDUDF,2003:48). En cambio la delegación Iztapalapa presentó 108,365 viviendas más que en 1990. “Esta dinámica refleja las tendencias territoriales de la pérdida de vocación habitacional de las zonas con suelo servido y la densificación de áreas sin infraestructura y equipamientos necesarios”(Idem.)

Con respecto a la vivienda popular, el programa señala que ésta ha venido enfrentando una serie de problemas heredados de la falta de una política integral de vivienda a largo plazo; de la desarticulación entre las políticas de desarrollo urbano y las habitacionales y “la existencia de programas poco acordes con los niveles socioeconómicos de la mayoría; la reducción de la acción de las instituciones públicas; y creciente eliminación de subsidios” (PGDUF,2003: 48).

Ante la situación arriba descrita el PGDUF afirma que a partir de 2001 el gobierno está aplicando una política habitacional para consolidar la producción social de vivienda¹⁵, conducir el desarrollo urbano y beneficiar a las familias pobres, a través de lineamientos e instrumentos específicos. Asimismo se promueve la vivienda como factor de ordenación territorial de los asentamientos humanos; **se impulsa la redensificación y repoblamiento de las delegaciones centrales y áreas con**

¹⁵ La vivienda social, es aquella que es concebida, financiada y/o promovida por organismos públicos para ayudar a satisfacer la demanda de vivienda de los sectores de bajos ingresos.(Villavicencio, 2004b)

factibilidad de servicios; “se contribuye al desarrollo económico con la activación del sector y la generación de empleos y se incrementa y diversifica la oferta de vivienda social y popular.”(PGDUDF,2003: 37).

LA CIUDAD CENTRAL

EL PGDUDF señala que en las cuatro delegaciones centrales en los últimos treinta años perdieron un millón 200 mil habitantes a un ritmo de 50 mil por año y que esto se ha visto reflejado en la baja en la densidad poblacional que en 1980 era de 779 habitantes por hectárea y para el año 2000 fue de 507 hab/ha.

Con el abandono de la población, las delegaciones centrales “perdieron más de 100 mil unidades de vivienda entre 1980 y 2000. A ello contribuyeron los programas de modificación de usos del suelo en áreas centrales, que permitieron la terciarización del centro transformando su uso habitacional tradicional”(Ibid.).

Ante la disminución de la población y vivienda que padece la ciudad central, el programa establece una serie de estrategias con el objetivo de revertir este problema. Dichas acciones son las siguientes:

PRIMERA. Generar mecanismos para redensificar, reciclar y aprovechar las áreas no saturadas, que contribuyan a reducir el despoblamiento de las áreas urbanas consolidadas y aprovechar de manera eficiente la infraestructura acumulada.

SEGUNDA. Arraigar a la población, reciclando la base material de las delegaciones centrales para recuperar su función social-habitacional, **mediante el mejoramiento de las condiciones de infraestructura básica y los servicios.**

TERCERA Reutilizar los inmuebles desocupados o subocupados, potenciando su uso a través de la generación de estímulos fiscales y de su integración a proyectos integrales de desarrollo.

CUARTA. Considerar como factores para ejecutar la política de reciclamiento o reconversión urbana, la existencia de servicios, infraestructura y equipamientos, el estado de mantenimiento y **el grado de saturación de la infraestructura;** así como tener en cuenta las variables de vulnerabilidad, condiciones físicas del suelo

y características del parque habitacional, con el fin de aumentar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

QUINTA. Concentrar en delegaciones centrales y zonas con factibilidad el esfuerzo institucional y la participación del sector privado en la adquisición de predios e inmuebles para promover programas de vivienda.

SEXTA. Conservar y mantener estructuras históricas como base material para la integración de la sociedad, de su identidad y sus valores culturales.

SEPTIMA. Racionalizar la vialidad y el transporte a partir de la creación de corredores peatonales, sobre todo a lo largo de las calles y avenidas que concentran un acervo patrimonial, generando adicionalmente, fuentes de trabajo que contribuyan al desarrollo económico.

Asimismo, el programa pone hincapié en la regeneración del Centro Histórico, para el cual propone lo siguiente:

- a) Preservar y rehabilitar la riqueza de su patrimonio histórico urbano y edificado, su estructura socio-espacial, su función habitacional socialmente heterogénea y su tejido económico y social, a través de cuatro líneas estratégicas integradas: rescate de la centralidad, regeneración habitacional, desarrollo económico y desarrollo social.
- b) Promover convenios de colaboración entre distintas dependencias y niveles de gobierno a fin de instrumentar y promover conjuntamente la conservación y consolidación del patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultural del Centro Histórico.
- c) Promover la organización, sistematización, investigación, actualización y seguimiento de todos aquellos inmuebles propiedad del GDF, a fin de poder destinarlos a proyectos de vivienda de interés social, a proyectos productivos y a la generación de equipamiento para oficinas de servicio público distribuidas equitativamente en la ciudad.
- d) Crear una bolsa de suelo susceptible de ser incorporado al desarrollo, clasificándolo y promoviéndolo de acuerdo a la zonificación que señalan los programas de desarrollo urbano.

- e) Fomentar el mecanismo de permuta de terrenos entre los propietarios privados y los del GDF, para desarrollar proyecto en áreas adecuadas al desarrollo; diseñar mecanismos de financiamiento que permitan captar recursos para el desarrollo de acciones de vivienda de interés social y popular y los nuevos proyectos públicos que demande el crecimiento de la ciudad.

Resulta evidente que el PGDUDF establece una serie de acciones que especifican lo que se debe hacer en la ciudad central, pero no indica quién lo va a hacer y cómo lo va lograr. Lo mismo sucede en el rubro de vivienda, donde no define el conjunto de acciones que se van a realizar para vincular la vivienda con el desarrollo urbano, ya que solamente se limitan a garantizar el acceso a la vivienda de los sectores de bajos ingresos.

Asimismo, al igual que el PGDUDF versión 1996, no establece preceptos que pueden servir de guía al proceso de densificación de las áreas centrales, es decir, no establece límites hasta donde se puede densificar, tampoco la creación de programas de mejoramiento y de mantenimiento de servicios e infraestructura de las zonas que están recibiendo vivienda.

1.4 POLÍTICA HABITACIONAL DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL

La política de vivienda de Gobierno del Distrito Federal (GDF) busca “consolidar la producción social de vivienda, conducir el desarrollo urbano y beneficiar a las familias pobres, a través de lineamientos e instrumentos específicos.”(PGDUDF,2003: 48). Además, se encuentra sustentada “en el aprovechamiento del territorio consolidado de la ciudad y la intensificación y revalorización del uso del suelo habitacional.” (Secretaría de Desarrollo urbano y vivienda, 2004)

La política habitacional es ejecutada por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI), el cual fue creado en 1998 por decreto y cuenta con personalidad jurídica y patrimonio propio (Castillo,2004)

El propósito del organismo es: “diseñar, establecer, proponer, promover, coordinar, ejecutar y evaluar las políticas y programas de vivienda enfocados principalmente a la atención de la población de escasos recursos económicos en el marco del Programa General de Desarrollo Urbano, de la Ley de Vivienda y de los programas que se deriven. Por su parte el PGDUDF, considera que el INVI realiza funciones como: “diversificar programas y esquemas financieros de vivienda; adecuar las condiciones de recuperación a la capacidad de pago de los beneficiarios; facilitar el acceso de las familias de menores ingresos y mayor vulnerabilidad; otorgar ayudas de beneficio social y **vincular la producción de vivienda a los programas de desarrollo urbano.**”(PGDUDF,2003: 48.)

Es de llamar la atención que nuevamente se vuelven a encontrar los postulados básicos del Bando 2, de tal manera que si alguien dudaba de su validez jurídica, sus principios han sido introducidos en los documentos más importantes de desarrollo urbano (el PGDUDF y la política de vivienda) del Distrito Federal.

Por otra parte, el INVI desarrolla su política con cuatro tipos de programas: Vivienda en Conjunto, Mejoramiento de Vivienda, Reserva Inmobiliaria y Rescate de Cartera Hipotecaria. De éstos el que más interesa para este estudio es el de vivienda en conjunto.

El Programa de Vivienda en Conjunto

Este desarrolla proyectos de vivienda con el fin de optimizar el uso de suelo habitacional en delegaciones que cuentan con servicios y equipamiento urbano disponible.

Asimismo, el programa se aplica en predios urbanos con propiedad regularizada, libre de gravámenes y uso habitacional; pueden ser inmuebles baldíos, ya sea con viviendas precarias, en alto riesgo o vivienda en uso susceptible de ser rehabilitada.

El Programa de Vivienda en Conjunto tiene las siguientes modalidades:

Vivienda Nueva Terminada. Esta modalidad corresponde a la construcción de vivienda nueva en predios con uso habitacional y con factibilidad de servicios, en un

proceso único de edificación que cumpla con las necesidades de área construida, seguridad estructural, instalaciones, servicios, áreas de uso común.

Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles Catalogados. Esta modalidad corresponde a la adquisición de vivienda por parte de sus ocupantes, siempre que presente buenas condiciones estructurales, o bien cuando las obras de rehabilitación garanticen que el inmueble tendrá una vida útil y duradera, que contribuya a la conservación del patrimonio histórico o artístico. La característica particular de estos inmuebles es el estar catalogados por Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes o la Dirección de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles No Catalogados. Esta modalidad consiste en la adquisición de vivienda por parte de sus ocupantes y que requiere de rehabilitación o mejoras mediante obras en su estructura y/o en instalaciones sanitarias, o requiere acciones de mantenimiento con las que se pueda garantizar una vida útil y segura del inmueble.

Vivienda Progresiva. Esta modalidad corresponde a la edificación de vivienda individual o plurifamiliar, a través de un proceso de construcción paulatina en desarrollos de tipo horizontal o vertical. Considera la construcción de vivienda con espacios habitables mínimos, en la que se dé prioridad a elementos estructurales, instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, que en su conjunto permitan su consolidación gradual y que brinden seguridad y bienestar a sus ocupantes.

Adquisición de Vivienda. Esta modalidad consiste en adquirir una vivienda propiedad de terceros, ya sea nueva o en uso.

Dentro del programa de vivienda en conjunto la modalidad que interesa es el de vivienda nueva terminada porque se constituye en una alternativa para resolver la demanda de vivienda de los sectores bajos del Distrito Federal, tomando en cuenta que

un solo predio es ocupado por varias familias lo que disminuye los costos de adquisición del suelo. Además, que es uno de los programas que mayor presencia ha tenido en las áreas centrales, asimismo es la modalidad de vivienda que están ofertando los constructores privados y también es la que más cambios traen en las áreas donde se ubican, por lo tanto, se constituye en el tipo de vivienda más importante para el desarrollo urbano.

Prueba de la primacía de esta modalidad de vivienda, es que en los últimos cuatro años de las 100 mil 467 acciones, 54 mil 462 corresponden a la vivienda nueva terminada y 46 mil 005 acciones del programa de mejoramiento y ampliación.

Aunado a lo antes mencionado, la política habitacional del Distrito Federal ha facilitado la participación de desarrolladores privados que están produciendo tanto vivienda de interés social¹⁶, como vivienda destinada a sectores medio, medio alto y alto, que se concentran principalmente en las cuatro delegaciones centrales, debido a las restricciones que impone el Bando número 2.

El estímulo a la intervención (cada vez mayor) de los particulares en la producción de vivienda no es ninguna novedad, recordando que el PGDUDF versión 96 ya la contemplaba, además esa es la tendencia que tomó la política habitacional implementada por el Estado a partir de la década de los noventa, donde abandona el papel de productor de vivienda y se convierte en facilitador de la misma.

El sector privado, está edificando vivienda de interés social y de otro tipo a través de empresas como SARE, Grupo Alai, Fincasa, Su Casita, Demet y un gran número de pequeñas constructoras.

Para darse una idea de su fuerte presencia se calcula que en el periodo de 2001 a 2004” se han autorizado a la iniciativa privada la construcción de 85 mil viviendas” (Granados, 2004:25)

Con respecto a la Ciudad Central, según la Canadevi entre “2000 y 2004 se han edificado 12 mil viviendas en Benito Juárez, 8 mil en Miguel Hidalgo, 6 mil 840 en Cuuhtémoc y 4 mil 434 en Venustiano Carranza” (Lidia Álvarez, citada en Granados, 2004:25)

¹⁶ Las personas acceden a este tipo de vivienda a través de créditos otorgados mayoritariamente por INFONAVIT, FOVISSSTE y SHF.

En actualidad, los particulares están ofertando en las delegaciones centrales un aproximado de 300¹⁷ de conjuntos con un número todavía no cuantificado de vivienda.

Revisando los nombres de las constructoras que trabajan en el Distrito Federal hasta el primer trimestre de 2005, salta a la vista un detalle que podría integrarse en futuras investigaciones: la llegada tardía (mediados de 2004) de grandes desarrolladores como SARE y GEO.(Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, delegación Venustiano Carranza, 2004)

1.5 REGLAMENTOS QUE FACILITAN Y REGULAN LA CONSTRUCCIÓN DE CONJUNTOS HABITACIONALES.

La edificación de vivienda, edificios e infraestructura en el Distrito Federal deben de observar varios reglamentos, dentro de los cuales destacan: la norma 26, el de Impacto Ambiental y Riesgo y el de Construcciones.

Cabe aclarar que en este apartado no se revisaran completamente estos dos últimos documentos, sino la atención se centrará en los preceptos destinados a normar la construcción de los conjuntos habitacionales.

1.5.1 Norma 26

El documento facilita y regula la construcción de vivienda de interés social en las áreas centrales del Distrito Federal, es la Norma 26, la cual determina lo siguiente:¹⁸:

¹⁷ Esta cifra no está tomando en cuenta los conjuntos habitacionales que se podrían clasificar como de vivienda media y media alta debido a que sus precios van desde 450 mil pesos hasta un millón 500 mil pesos. Estas viviendas se ubican principalmente en la delegación Benito Juárez.

¹⁸ La exposición del contenido de la norma 26 fue tomada íntegramente de www.cyp.prg.mx/chem/norma26.html.

“1. Los conjuntos habitacionales de interés social y popular tendrán como máximo 60 viviendas. Se podrán llevar a cabo tanto conjuntos (módulos de 60 viviendas como máximo), cuantos lo permita la extensión del terreno, sujetándose a la normatividad.

2. El Reglamento de Construcciones especificará los materiales de construcción y elementos prefabricados, alternativos a los tradicionales, que cumpliendo con la normatividad de seguridad estructural, podrán usarse como opciones en la construcción.

3. Deberá acreditarse que la vivienda de interés social no exceda del importe que resulte de multiplicar por 15, el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año, y de vivienda popular, con un valor de vivienda que no exceda del importe equivalente a 25 veces el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año. En el caso de proyectos dentro de los perímetros "A" y "B" del Centro Histórico el monto máximo podrá ser hasta 236 veces el salario mínimo mensual vigente para el Distrito Federal.

4. Los proyectos pretendidos deberán cumplir con la normatividad vigente en todo aquello que no contradiga a lo establecido en esta norma.”
(www.cyp.prg.mx/chem/norm26.html)”

“Para los proyectos que cumplan con los requisitos antes mencionados se autorizará:

A) Alturas de hasta 6 niveles (Planta baja más 5 niveles) para los proyectos que se localicen dentro de la denominada Ciudad Central.

B) Porcentaje mínimo de áreas libres de acuerdo con la siguiente tabla:

Número de viviendas Pretendidas	Área Libre Mínima Requerida
De 1 a 30	20%
De 31 a 60	25%

C) Exención total del área de donación.

D) Exención total de cajones de estacionamiento para los proyectos ubicados dentro la Ciudad Central o en aquellos en los que existan vecindades que serán demolidas y reconstruidas. Para aquellos conjuntos ubicados fuera de esta zona, la exención parcial de cajones de estacionamiento de acuerdo con la siguiente tabla:” (Ibid).

Número de Viviendas Planeadas	Porcentaje de cajones de estacionamiento que deberán construirse con relación a la normatividad general vigente
De 1 a 20	10%
De 21 a 40	30%
De 41 a 60	50%

“E) En todos los casos, no se requerirá ningún trámite para el otorgamiento de las facilidades señaladas en los incisos anteriores, únicamente se requerirá la realización de los tramites para el otorgamiento de licencias de construcción, estando exentos además, del trámite de licencia de usos del suelo.

Para la determinación de las colonias en las que se aplica la presente norma, se conjugan los siguientes criterios: zonas que cuentan con factibilidad de servicios conforme a lo que señala la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica; Colonias en las que se concentra la vivienda con hacinamiento y alto grado de deterioro; colonias en las que existe reserva territorial baldía e inmuebles subutilizados; No se aplica en zonas que cuenten con normatividad de Programa Parcial.

Cuando una área de conservación patrimonial¹⁹ coincida con un área con potencial de reciclamiento²⁰, esta norma se aplicará en su totalidad a excepción de la altura: se

¹⁹ Un área de conservación patrimonial “es una zona que contiene elementos y bienes inmuebles que expresan los valores y formas de vida materiales y espirituales del Distrito Federa, y sean declaradas como tales, por disposición de la ley...” (artículo 7 Ley de Desarrollo Urbano)

sujeterá a las alturas establecidas en la zonificación y a las demás disposiciones de la norma para área de conservación particular No. 4.

Cuando una colonia esté ubicada dentro de una zona de conservación patrimonial, no se aplicará esta norma en lo referente a las alturas. Se sujetará a las alturas establecidas en la zonificación y a las demás disposiciones de la norma Núm. 4 para las zonas de conservación patrimonial

“En todo caso, todo proyecto de vivienda deberá cumplir con lo señalado en los tres Programas Parciales de Desarrollo Urbano que conciernen tres áreas del Centro Histórico de la Ciudad de México: véase los instrumentos de planeación específicos para el Centro Histórico” (idem)

Como es de esperarse, la Norma 26 se presta al abuso por parte de los desarrolladores privados que la utilizan para construir viviendas sin terminar (en obra negra) cuyo precio se ajusta a lo señalado por la norma para ser considerada de interés social lo que provoca que obtengan de manera rápida el Certificado de Uso de suelo, sin atender al grupo de reglamentos que se deben observar para edificar conjuntos habitacionales; pero una vez que se le incluyen los acabados a esa vivienda, el costo se duplica o triplica según las características de los materiales utilizados.

Lo anterior, está causando problemas en la Ciudad Central, destacando el caso de la delegación Benito Juárez.

1.5.2 Reglamento de Impacto Ambiental y de Riesgo del Distrito Federal 2004.

La exigencia que se está tomando en cuenta para construir los conjuntos habitacionales, a parte de que exista un predio disponible, es el estudio de Impacto Ambiental e impacto Ambiental-urbano.

Así, el artículo 6 inciso J del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo del Distrito Federal establece que los conjuntos habitacionales que deben de presentar estudio de impacto ambiental son:

²⁰ Ver definición en la pagina 10 de este capítulo

- 1) “Los que involucren el manejo de sustancias peligrosas; que incluyan la construcción de salón de fiestas, alberca, establecimiento comercial, o
- 2) Que el conjunto incluya instalaciones de servicios distintas de las necesarias para la operación de la vivienda, como salones de fiesta, alberca o establecimiento comercial.
- 3) Que el conjunto pretenda localizarse en un predio con cobertura forestal significativa en los términos que establece la fracción XXX del artículo 3º de este Reglamento.
- 4) Que el lindero del predio más cercano a los tanques y dispensarios de estaciones de gasolina, diesel, gas natural o gas licuado de petróleo y a instalaciones donde se manejen o almacenen sustancias incluidas en los listados a los que se refiere el artículo 7º de este Reglamento, se encuentre a una distancia igual o menor de veinticinco metros.
- 5) Que dentro del predio existan ductos para el transporte de sustancias peligrosas.7
- 6) Que sea necesario el cambio de uso de suelo a partir de un uso industrial, de gasolinera o taller mecánico; o que no siendo necesario el cambio de uso de suelo, se cambien o modifiquen las actividades que se realizan o se haya realizado previamente en el predio, a partir de los mismos usos.
- 7) Que el predio se encuentre sobre una falla geológica, zona de minas o cavernas, o a menos de 150 metros de ellas.”(Reglamento de Impacto Ambiental,2004)

También, los conjuntos habitacionales cuyos predios afecten alguna barranca, cañada, suelo de conservación, cuerpo de agua o área natural protegida.

Asimismo, el artículo 18 determina que los conjuntos habitacionales deben observar ciertas disposiciones relacionadas con:

El medio ambiente y las áreas verdes, donde queda prohibido derribar y podar árboles, además que la plantación de árboles en áreas verdes y las características de

las mismas deben de apegarse a la normatividad ambiental. También en materia de ruido y vibraciones.

En materia de agua, deben de tener instalaciones hidráulicas y sanitarias que permitan el ahorro y el reuso del agua y que su descarga sea en el alcantarillado, además que los conjuntos de más de veinte viviendas deben cubrir el pago por concepto de aprovechamientos para compensar los efectos negativos sobre el ambiente y los recursos naturales.

En materia de suelo, cuando sea necesaria alguna reparación o mantenimiento emergente de maquinaria, ésta deberá realizarse sobre un área impermeable habilitada para tal efecto dentro del predio. Si se tratase de aplicación o cambio de contener cual posible derrame.

En materia de residuos, se refiere únicamente al manejo de los mismos durante la construcción de la obra. Lo mismo sucede en materia de contaminación del aire y del suelo y tránsito de automotores.

Por último en materia de energía, dispone de ciertos lineamientos que deben cubrir las instalaciones eléctricas e hidráulicas y estos son principalmente en el ahorro de energía.

Por su parte el artículo 19, comenta que los interesados en construir conjuntos habitacionales de más de veinte viviendas, que no se ubiquen en los supuestos señalados en el apartado j del artículo 6º de este reglamento (ver página 26), además de cumplir con las disposiciones de protección ambiental descritas en el artículo anterior, deben presentar a la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, directamente o a través de la ventanilla única delegacional, previo al inicio de la obra, el aviso de ejecución de obra.

El Artículo 20 establece que la Secretaría del Medio Ambiente determinará las modalidades para el cumplimiento de las disposiciones de protección ambiental en el caso de los programas de vivienda de interés social o popular promovidos para la administración pública local.

El título arriba mencionado se presta a la discrecionalidad, porque en cada caso se definirá las maneras en que pueden cumplir los lineamientos establecidos los conjuntos

financiados por el gobierno del Distrito Federal y puede darse la situación que la exigencia sea menor con respecto a los constructores privados.

Además, las unidades habitacionales erigidas por el gobierno y los particulares tienen el mismo impacto ambiental, entonces ¿por qué existe trato preferencial con las primeras?

Por su parte, el artículo 34 especifica que las obras relacionadas con la construcción de conjuntos habitacionales y edificios de oficinas, que además de la autorización de impacto ambiental requieran el dictamen de impacto urbano, los interesados podrán realizar un único estudio de impacto urbano-ambiental, de conformidad con las guías que para tal efecto publiquen la Secretaría de Medio Ambiente y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda

Por último, el artículo 68 comenta que los estudios de impacto ambiental para la realización de conjuntos habitacionales en predios que colinden con una actividad riesgosa o con estaciones de gasolina, diesel, gas natural o gas licuado de petróleo, cuyo lindero más cercano a los tanques y dispensarios o a instalaciones donde se manejen o almacenen sustancias incluidas en los listados a los que se refiere el artículo 7º de este Reglamento, se encuentre a una distancia igual o menor a los 25 metros; o bien cuando dentro del predio existan ductos para el transporte de sustancias peligrosas, deben incluir la propuesta de medidas de minimización de los riesgos, mismos que la Secretaría podrá aceptar como condicionantes para la realización de la obra o imponer otras adicionales que resulten necesarias para dichos efectos.

Como se puede observar existen un número amplio de disposiciones en materia ambiental que debe de cumplir todo aquel que desee edificar unidades habitacionales, lo que provoca dos preguntas: ¿los constructores cumplen con el conjunto de normas descritas? Y ¿Las autoridades se preocupan por hacerlas cumplir?

1.5.3 Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, 2004.

El reglamento de construcciones, establece en sus 257 artículos un conjunto de normas constructivas que tienen que ver con alineamientos, nomenclatura,

responsables de obra, cimentación, diseño estructural, características de los materiales de construcción, altura de los edificios, instalaciones eléctricas, sanitarias, etcétera, por lo tanto, solamente se comentaran dos o tres artículos como:

En el artículo 1 establece que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

Lo anterior, significa que los conjuntos habitacionales como obras de construcción deben observar las reglamentaciones arriba esbozadas

El artículo 51 establece que Manifestación²¹ de construcción tipo B. es para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m² o hasta 10,000 m² con uso habitacional, salvo lo señalado en la fracción anterior, y la manifestación tipo C, es para construcciones que requieren de dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental son para uso no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m² o más de 10,000 m² con uso habitacional

Como se puede observar, tanto el reglamento de Impacto ambiental y riesgo y el de construcción establecen preceptos que deben de cumplir los conjuntos habitacionales pero no comentan nada sobre lo que se debe hacer para integrar construcciones nuevas que significan varias viviendas en áreas ya consolidadas.

En cambio, la norma 26 es la única de todos los documentos hasta ahora revisados que contempla algunas características que deben de tener las zonas receptoras de vivienda nueva, pero sus criterios se limitan a regular la vivienda de interés social y popular, dejando de lado a la vivienda media y media alta, que como es sabido está presente en todas las delegaciones céntricas y en algunas como la Benito Juárez es mayoría.

²¹ La manifestación de construcción, “es la declaración, del propietario o poseedor de un inmueble o predio y, en su caso del Director responsable de obra, en la que manifiestan su responsabilidad de observar los requisitos legales, previo a construir, ampliar, operar o modificar una obra y asumen la obligación de cumplir técnica y jurídicamente con las disposiciones legales aplicables, haciéndose sabedores de las penas en que incurrir los falsos declarantes”(Ley de Desarrollo Urbano, 1996, artículo 7).

La insistencia en la necesidad que la planeación urbana regule la densificación y reciclamiento de que están siendo objeto las áreas centrales en el Distrito Federal obedece a que son áreas consolidadas con una estructura urbana definida que están siendo sometidas a un nuevo desarrollo urbano, por lo tanto, lo “nuevo” debe insertarse a lo existente sin causar ninguna clase de problemas.

Contrario a esta afirmación, parece ser que la llegada de vivienda nueva está provocando las dificultades ya comentadas y esto se debe a que la planeación solamente está posibilitando la edificación de vivienda y no esta regulando el proceso.

CAPITULO 2. EI AREA DE ESTUDIO:

2.1. LA DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA. ALGUNAS CARACTERÍSTICAS GENERALES

El área central del Distrito Federal a la cual se ha hecho referencia en el capítulo anterior, está integrada por las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza. Ésta última fue seleccionada para desarrollar el estudio de campo de la presente investigación, debido que durante el periodo 2000-2005 se han edificado en ella 8 mil 033 unidades de vivienda nueva que parecen estar produciendo muchos de los problemas señalados en la introducción de este trabajo.

La delegación Venustiano Carranza se ubica en la zona Centro-Oriente del Distrito Federal y tiene como referencias geográficas: Longitud Oeste: 99°02' y 99°08'. Latitud Norte: 19°24' y 19°28'. Se encuentra a una altitud de 2240 metros sobre el nivel del mar; tiene un clima semiseco templado, con una temperatura media anual de 16° centígrados y una precipitación pluvial de 600 mm anuales.

La demarcación limita al Norte con la delegación Gustavo A. Madero; al Sur con la delegación de Iztacalco; al Oeste con la delegación Cuauhtémoc y al Este con el Estado de México. Cuenta con una superficie de 3 mil 342 hectáreas, las cuales representan el 2.24% del territorio del Distrito Federal, que tiene 148 mil 936 hectáreas.

El territorio Delegacional se distribuye entre el Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México que equivale al 21.89% (731.37 ha), la Alameda Oriente al 2.7% (90.27 ha) y 68 colonias, destacando la colonia Jardín Balbuena que representa el 9.99% (333 ha.) de la superficie de la demarcación. En cambio la colonia mas pequeña es la Aarón Sáenz que equivale al 0.11% (3.68 ha.) del total. (PDDUVC:5)

Nacional de Geografía e Informática (INEGI), se puede analizar con cierta profundidad lo que sucede a nivel delegacional y municipal.

Según el Observatorio de la Ciudad de México se pueden identificar seis tipos distintos de poblamiento “los cuales se denominan de la siguiente manera: a) Centro Histórico, b) Pueblo conurbado, c) Colonia popular, d) Conjunto habitacional, e) Colonia residencial de nivel medio y f) Colonia residencial de nivel alto”(Connolly,2005)²²

En la delegación Venustiano Carranza la estructura del espacio habitable presenta, como muestra el Cuadro 1, solo algunos de los seis tipos de poblamiento arriba señalados. Es importante aclarar que el poblamiento Ciudad Central contiene al perímetro B del Centro Histórico y que se agregó el poblamiento de cabecera conurbada. También, que las áreas que ocupan el Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México y la Alameda Oriente, equivalen al 24.6% del total del territorio de la demarcación.

CUADRO 1

VENUSTIANO CARRANZA: SUPERFICIE, POBLACIÓN Y DENSIDAD POR TIPO DE POBLAMIENTO, 1990-2000.

TIPO DE POBLAMIENTO	SUPEFICIE (Hectáreas)		POBLACIÓN		DENSIDAD	
	1990	2000	1990	2000	1990	2000
CIUDAD CENTRAL	404.1	404.1	95,904	87,776	237.3	217.2
CABECERA CONURBADA	87.6	87.6	17,602	15,528	201	177.2
PUEBLO CONURBADO	138.5	138.5	35,191	30,263	292.7	251.5
COLONIA POPULAR	1,475.7	1,475.7	314,519	271,010	213.1	183.6
CONJUNTO HABITACIONAL	282.2	282.2	50,972	53,612	180.6	190
NO HABITACIONAL	132	132	5,440	4,629	41.2	35.1
TOTAL	2,520	2,520	519,628	462,806	206.2	183.6

FUENTE: Elaboración propia con base en la información del Banco de datos del Sistema de Información Geográfica para la Planeación y la Investigación Urbana OCIM-SIG, UAM-A.

²² Para mayor información sobre los poblamientos: Véase :Connolly, Priscilla “Tipos de poblamiento en la Ciudad de México, en www.ocim.azc.uam.mx

En la delegación se redujo la ocupación del espacio en 22.6 personas por hectárea durante 1990-2000, lo cual no es raro tomando en cuenta que la población total disminuyó en casi 11% en el mismo periodo, por lo tanto, casi todos los tipos de poblamiento registraron baja en su población por hectárea.

Asimismo, no existen AGEBS donde predominen la colonia residencial de nivel medio y alto. En cambio, hay una fuerte presencia de colonias populares y, lo que aquí más interesa, de conjuntos habitacionales. Este último poblamiento fue el único que experimentó crecimiento, ya que pasa de 123.6 a 125.5 habitantes por hectárea entre 1990 y 2000. Es decir, hubo un incremento de 5.2% en el número de personas que viven en este tipo de poblamiento, el cual posiblemente se elevará en la etapa 2000 a 2005, recordando que en este periodo en la demarcación se inició la construcción masiva de vivienda nueva en conjunto.

Lo anterior significa que desde antes de la aplicación del Bando 2, la edificación de conjuntos habitacionales en la demarcación ha tenido una presencia significativa. Quizá por esta razón la ocupación del espacio por unidades habitacionales durante el periodo 1995-2000 es la única que incrementó su población.

2.1.2. El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 1997

Aparte de los instrumentos generales de planeación descritos en el capítulo anterior, para el ordenamiento urbano y, en cuanto a lo que aquí interesa que es la nueva vivienda, la delegación Venustiano Carranza ha contado en los últimos años (desde 1997) con un Programa Delegacional de Desarrollo Urbano²³.(PDDUVC). Este instrumento parece necesario en una demarcación que entre 1950 y 1970 vio crecer la vivienda y la población de 112.1 mil viviendas y 369.3 mil habitantes a 162.6 mil y 749.5 respectivamente pero que, en el periodo de 1970-1995, invirtió estas tendencias

²³ El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, que sustituye al de 1997 fue publicado el 26 de enero de 2005 en la gaceta oficial del gobierno del Distrito Federal.

llegando a 118.4 mil viviendas con 485.6 mil habitantes. Esto significa que en 25 años la demarcación perdió 44.2 mil viviendas y 263.9 mil habitantes”(PDDUVC,1997:54)

En el texto del PDDUVC²⁴ 97 se afirma que en la demarcación existe una escasez de áreas susceptibles para la urbanización, por lo tanto, hay necesidad de redensificar las áreas que están perdiendo población. Esta idea la recoge del PGDUDF versión 96 y posteriormente se va a encontrar en el Bando Dos y en el PGDUDF 2003.

Para redensificar, y sobre todo para no seguir perdiendo población el PDDUVC considera que se requiere construir vivienda en el interior de la demarcación donde existan predios baldíos particulares, construcciones subutilizadas con potencial de redensificación de los usos habitacionales existentes y antiguas zonas industriales susceptibles de rescate y reciclamiento.

Asimismo, el PDDUVC especifica que la demarcación cuenta con áreas con potencial de reciclamiento que suman aproximadamente mil 417 hectáreas distribuidas en las partes norte y poniente de la demarcación, que corresponden a las colonias: Valle Gómez, Nicolás Bravo, Popular Rastro, Centro, Merced Balbuena, Lorenzo Boturini, Artes Gráficas, Sevilla, Jamaica, Felipe Ángeles, Michoacana, Aarón Sáenz, Ampliación Simón Bolívar, Escuela de Tiro, Aquiles Serdán, Romero Rubio, 1º: de Mayo, Ampliación Venustiano Carranza, Damián Carmona, Tres Mosqueteros, Revolución, Azteca, Miguel Hidalgo, Madero, Pensador Mexicano, Peñón de los Baños, Moctezuma 2º. Sección, Ampliación El Caracol, El Caracol, Adolfo López Mateos, Ampliación Aviación, Aviación Civil, Puebla e Ignacio Zaragoza.

Hay, además, tres polígonos que tienen potencial para ser reciclados: uno, que por su ubicación puede alcanzar hasta seis niveles, está formado por las avenida Eje 1 Oriente (del Trabajo, Circunvalación y la Viga), Viaducto Río de la Piedad, Eje 2 Oriente (Congreso de la Unión), Artilleros Eje 1 Norte, Emilio Carranza, Norte 29, Circuito Interior (Bulevar Puerto aéreo) México, Sonora, Tahel, Río Guadalupe y Circuito Interior (Río Consulado). El otro tiene la posibilidad de construir hasta cuatro niveles y está formado por las avenidas, Calle 39, Avenida 10, Calle 37, Viaducto Río de la Piedad, Eje 4 Oriente (Río Churubusco Oriente), Gustavo Díaz Ordaz, Adolfo López Mateos, Juan Guillermo Villasana, Roberto Santo Dumont e Ignacio Zaragoza. El último,

²⁴ Las siglas PDDUVC significan Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza.

formado por la avenida Laredo, Díaz Ordaz, Eje 4 Oriente (Río Churubusco Oriente), Jaime Torres Bodet, Bustamente, Coquet, Salinas, Uruchurtu, Del Rosal, Tercera Cerrada de Corona del Rosal, Eje 4 Oriente (Río Churubusco Oriente), Calle Río Churubusco y Revolución, acepta también la construcción de cuatro niveles.

A pesar de la importancia de esta propuesta, el PDDUVC 1997, no establece qué procedimientos se realizaron para determinar las áreas con potencial de reciclamiento. Tampoco aclara si se realizó una evaluación de la infraestructura o equipamiento; solamente especifica que después de realizar las consideraciones necesarias de las propuestas del Programa General de Desarrollo Urbano y las condiciones físicas que conforman la delegación se procedió a proponer las zonas de actuación arriba mencionadas

Con respecto a la construcción de vivienda el programa delegacional específica que las zonas habitacionales de la demarcación (a excepción de la colonia Jardín Balbuena y los conjuntos habitacionales existentes) y las áreas habitacionales predominantes de tipo popular deberán permitir la redensificación, fomentando el arraigo de sus vecinos y la adición de nueva población. Esto es, en parte, lo que pretende comprobar esta investigación al evaluar en qué medida las viviendas nuevas de interés social construidas en la delegación Venustiano Carranza permiten la inserción de los nuevos vecinos y a su vez , fomentan la permanencia de los pobladores que llevan varios años viviendo en la colonia o barrio.

2.2. LA VIVIENDA NUEVA EN CONJUNTO EN LA DEMARCACIÓN

Se puede suponer que, a partir de los lineamientos del PDDUVC 97 y, sobre todo, a partir de las disposiciones del Bando No 2, se alentó la construcción masiva de vivienda en la delegación. De esta forma, desde finales del año 2000 y principios del 2001 se inicia la edificación de vivienda nueva terminada, la cual hasta el 31 de diciembre de 2004 sumaban 6 mil 070 unidades; además se encuentran autorizadas y/o proceso de construcción hasta el 30 de septiembre de 2005 otras mil 963 viviendas,

es decir, en un periodo de cinco años van a existir 8 mil 033 unidades de vivienda nueva, distribuidas en 188 predios.

Las nuevas viviendas efectuadas en la demarcación, como muestran los Cuadros 2 a 7, han sido promovidas tanto por el INVI como por diferentes empresas inmobiliarias en conjuntos habitacionales pero, en el caso de la iniciativa privada el recuento incluye a toda la vivienda efectuada por ellos en conjuntos habitacionales, sin tomar en cuenta sí se trata de interés social, media y media alta.

CUADRO 2

VIVIENDA NUEVA EN CONJUNTO EDIFICADA EN LA VENUSTIANO CARRANZA EN 2000

COLONIA	PROMOTOR	NUMERO DE VIVIENDAS	% DEL TOTAL
20 De Noviembre	Privado	15	5.2
Aquiles Sérđan	Privado	10	3.5
Ignacio Zaragoza	Privado	07	2.4
Jardín Balbuena	Privado	37	12.8
Magdalena Mixhuca	Privado	72	25
Merced Balbuena	Privado	05	1.7
Moctezuma 2ª: Sección	INVI	23	7.9
	Privado	21	7.2
Morelos	Privado	24	8.3
Peñon de los Baños	Privado	04	1.3
Popular Rastro	Privado	03	1
Revolución	INVI	60	20.7
Valle Gómez	INVI	08	2.7
TOTAL	INVI	91	31.5
	Privado	198	68.5
TOTAL ANUAL		1,008	100

FUENTE: Elaboración propia con datos de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza

A finales del 2000 se construyeron en la Venustiano Carranza 289 viviendas en conjunto, la mayoría de ellas fueron promovidas por desarrolladores privados mediante pequeñas constructoras como Edificaciones y Proyectos, S.A.; Grupo Alex, S.A. de CV, Inmobiliaria Veracruzana, S. A; Exxea, S. A., etcétera; pero también hubo presencia de

un número importante de particulares que sin representar a ninguna empresa edificaron vivienda en ese año.

Por su parte, el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI) tuvo una presencia discreta que limitó a la edificación de vivienda en tres colonias, en cambio, la iniciativa privada realizó obras en 10 colonias, destacando la Magdalena Mixhuca.

CUADRO 3

VIVIENDA NUEVA EN CONJUNTO EDIFICADA EN LA VENUSTIANO CARRANZA, 2001

COLONIA	PROMOTOR	NÚMERO DE VIVIENDAS	% DEL TOTAL
1º. De Mayo	Privado	06	0.9
20 De Noviembre	Privado	38	6.2
Aguiles Serdán	Privado	10	1.6
Álvaro Obregón	INVI	15	2.4
Cuchilla Pantitlán	INVI	100	16.2
Federal	Privado	04	0.6
Jardín Balbuena	Privado	30	4.8
Magdalena Mixhuca	INVI	28	4.5
	INVI	20	3.2
Moctezuma 1ª. Sección	Privado	31	5
	INVI	12	1.8
Moctezuma 2ª. Sección	Privado	23	3.7
	INVI	24	3.9
Morelos	Privado	178	28.9
Nicolás Bravo	INVI	25	4
Revolución	Privado	10	1.6
	INVI	20	3.2
Romero Rubio	Privado	20	3.2
Santa Cruz Aviación	INVI	05	0.8
	INVI	249	40.5
TOTAL	Privado	365	59.5
TOTAL ANUAL		614	100

FUENTE: Elaboración propia con datos de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza.

Como se observa en el Cuadro 3, fue a partir de 2001 cuando se implementó plenamente el Bando Informativo Número Dos. Como producto de este documento en

la Venustiano Carranza se edificaron 614 viviendas en conjunto, lo que significa que las unidades de vivienda nueva se incrementaron en un 46.7% en relación al año 2000.

Como lo muestra el cuadro, el grueso de la producción estuvo a cargo de la iniciativa privada integrada por personas físicas y pequeñas inmobiliarias como J.I.J.Promotores S.A., de C.V; Opciones Pantitlán, S.A; Grupo ALAI, S.A de C.V.; Promotora comercial de Bienes, S. A, etcétera.

Por su parte, el INVI incrementó su presencia, respecto al año anterior, en un 9.5%. No obstante la vivienda ofrecida por la iniciativa privada superó en 18.8% a la promovida por Instituto. Los conjuntos habitacionales efectuados durante este año se distribuyeron en quince colonias, resaltando la Morelos, la Cuchilla Pantitlán y la Moctezuma 1era. Sección.

CUADRO 4

VIVIENDA NUEVA EN CONJUNTO EDIFICADA EN LA VENUSTIANO CARRANZA, 2002

COLONIA	PROMOTOR	NÚMERO DE VIVIENDAS	% DEL TOTAL
Arenal 1era. Sección	Privado	68	8.5
Artes Gráficas	INVI	142	17.8
	Privado	27	3.3
Azteca	INVI	36	4.5
Aviación Civil	Privado	07	0.8
Damián Carmona	Privado	12	1.5
Federal	Privado	12	1.5
Ignacio Zaragoza	Privado	24	3
Jardín Balbuena	Privado	09	1.1
Moctezuma 1era. Sección	INVI	42	5.2
Morelos	INVI	114	14.3
	Privado	48	6
Nicolás Bravo	INVI	35	4.4
Pensador Mexicano	INVI	15	1.8
Romero Rubio	INVI	67	8.4
	Privado	132	16.6
Valle Gómez	INVI	05	0.6
TOTAL	INVI	445	58.6
	Privado	315	41.4
TOTAL ANUAL		760	100

FUENTE: Elaboración propia con datos de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza.

Como muestra el Cuadro No 4 en 2002, se erigieron 760 nuevas viviendas en la delegación V. Carranza, lo que significa un incremento del 29.4% con respecto al año 2001. Asimismo, los créditos otorgados por el INVI se incrementaron de manera importante de tal forma que su presencia aumentó en un 17.5% con respecto a la del año 2001, superando con esto, por primera vez la actuación de los constructores privados en el área. Al mismo tiempo, el total de viviendas nuevas de este año continúa concentrándose solo en unas cuantas colonias, que resultan ser casi las mismas desde el año 2000.

CUADRO 5

VIVIENDA NUEVA EN CONJUNTO EDIFICADA EN LA VENUSTIANO CARRANZA, 2003

COLONIA	PROMOTOR	NÚMERO DE VIVIENDAS	% DEL TOTAL
5º Tramo 20 de Noviembre	Privado	35	1.7
Aeronáutica Militar	Privado	30	1.4
Ampliación Penitenciaria	INVI	48	2.3
Aquiles Serdán	INVI	10	0.4
	Privado	50	2.4
Artes Gráficas	INVI	20	0.9
	Privado	136	6.7
Aviación Civil	INVI	15	0.7
	Privado	10	0.4
Cuchilla Pantitlán	INVI	162	8
	Privado	100	4.9
Damián Carmona	Privado	09	0.3
Federal	INVI	10	0.4
	Privado	24	1.1
Jamaica	INVI	100	4.9
Lorenzo Boturini	INVI	116	5.7
	Privado	173	8.5
Moctezuma 1era. Sección	INVI	22	1
	Privado	15	0.7
Moctezuma 2ª. Sección	INVI	162	8
	Privado	06	0.2
Morelos	INVI	49	2.4
Pensador Mexicano	INVI	10	0.4
Popular Rastro	INVI	120	5.9
	Privado	120	5.9
Pueblo Magdalena Mixhuca	INVI	18	0.8

Continúa en la página siguiente.

Viene de la página anterior			
Revolución	INVI	90	4.4
	Privado	60	2.9
Romero Rubio	Privado	57	2.8
Santa Cruz Aviación	INVI	177	8.7
Simón Bolívar	INVI	10	0.4
Valle Gómez	INVI	58	2.8
TOTAL	INVI	1,197	59.2
	Privado	825	48.8
TOTAL ANUAL		2,022	100

FUENTE: Elaboración propia con datos de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza

Como muestra el Cuadro No 5, el año 2003 superó ampliamente al 2002 en lo que vivienda nueva en conjunto se refiere, ya que el número de ésta se incrementó en un 166%, situándose en las 2 mil 022 unidades. De éstas, el 48.8% fueron construidas por particulares y grupos inmobiliarios pequeños como: Corporación de constructores de México, Inmobiliaria de México S.A., Canarios S.A., Grupo Administración y Promoción Inmobiliaria S.A., Bahía Tultitlán S.A., etcétera. El INVI, por su parte, otorgó créditos para la edificación del 59.2% de unidades de vivienda incrementando en 0.7% su actividad en el año anterior, mostrando, con ello la mayor actividad en la delegación Venustiano Carranza desde que se formuló el Bando No 2

En cuanto a la localización de esta nueva vivienda, resulta significativo que de 2000 a 2003, el 57.5% de las viviendas nuevas en conjunto de la Venustiano Carranza se edificaron en nueve colonias que son Morelos, Artes Gráficas, Cuchilla Pantitlán, Moctezuma 1era. y 2ª sección, Popular Rastro, Federal, Romero Rubio y Lorenzo Boturini. El otro 42.5% se distribuyó en veinticuatro colonias, es decir, que en la Venustiano Carranza la vivienda nueva en conjunto se ha concentrado en treinta y tres colonias.

También, llama la atención que en colonias como la Jardín Balbuena, Aeronáutica Militar, Ignacio Zaragoza, Peñón de los Baños y Aviación Civil sólo los particulares hayan construido vivienda; en cambio en la Azteca, Ampliación Penitenciaria, Santa

Cruz Aviación, Nicolás Bravo, Pensador Mexicano y Valle Gómez el INVI es el único que ha financiado vivienda multifamiliar.

Por otra parte, en la 20 de Noviembre, Morelos, Magdalena Mixhuca, Artes Gráficas, Romero Rubio, Cuchilla Pantitlán, Moctezuma 1era. y 2ª. Sección, Popular Rastro, Damián Carmona, Aquiles Serdán, Ampliación Penitenciaria, Federal, Álvaro Obregón, Lorenzo Boturini, Pueblo de la Magdalena Mixhuca y Revolución, han participado ambos promotores, es decir, los privados y el INVI.

Para el año 2004 el año 2004 se construyeron 2mil 381 viviendas nuevas en conjunto en la Venustiano Carranza, lo que significa un incremento de apenas un 1.18% con respecto al 2003 (ver cuadro 6). En este período la vivienda privada fue edificada por personas físicas y en varios de los casos por grupos inmobiliarios que no habían aparecido en años anteriores como ACEX, S.A de CV, Petty, S.A. o Prima Tierra S.A.²⁵.

Pero, también, comenzaron a operar por primera en vez en la demarcación constructoras con presencia en el ámbito nacional como SARE y VIVESI. En cambio, el INVI vio reducirse en un 66.4% su participación en comparación al año del 2003., puesto que financió solamente el 16.9% del total de la vivienda edificada para el año en cuestión lo cual muestra una caída importante del ritmo que había venido mostrando. Observando las colonias donde se sitúan las viviendas nuevas, resulta que son casi las mismas que de los otros años, a excepción de que aparecen por primera vez las colonias Puebla, Felipe Ángeles, Emilio Carranza y V. Gómez Farías.

²⁵ Como se vera en el transcurso del presente apartado, estas constructoras solo aparecen una vez en los cinco años estudiados. Esto significa quizá que suceden dos cosas, la primera que se crean para realizar un solo proyecto y desaparecen. La segunda, que cambian de nombre para evitar posibles contratiempos con la Secretaría de Hacienda o reclamaciones de los comparadores de sus viviendas. Aunque sería pertinente realizar una investigación que compruebe a refute las anteriores afirmaciones.

CUADRO 6

VIVIENDA NUEVA EN CONJUNTO EDIFICADA EN LA VENUSTIANO CARRANZA, 2004

COLONIA	PROMOTOR	NÚMERO DE VIVIENDAS	% DEL TOTAL
20 De Noviembre	INVI	63	2.6
	Privado	10	0.4
Ampliación Penitenciaria	Privado	06	0.2
Álvaro Obregón	Privado	04	0.1
Aquiles Serdán	INVI	20	0.8
Artes Gráficas	Privado	383	6
Aviación Civil	Privado	12	0.5
Emilio Carranza	INVI	12	0.5
Federal	Privado	41	1.7
Felipe Ángeles	INVI	06	0.2
Ignacio Zaragoza	INVI	42	1.7
	Privado	75	3.1
Jardín Balbuena	Privado	17	0.7
Magdalena Mixhuca	INVI	117	4.9
	Privado	09	0.3
Moctezuma 1era. Sección	Privado	54	2.2
Moctezuma 2ª. Sección	INVI	08	0.3
	Privado	912	38.3
Morelos	INVI	40	1.6
	Privado	83	3.4
Puebla	Privado	18	0.7
Pueblo Magdalena Mixhuca	Privado	08	0.3
Popular Rastro	Privado	280	11.7
Revolución	INVI	24	1
Romero Rubio	Privado	122	5.1
Valentín Gómez Farías	Privado	25	1
Valle Gómez	INVI	70	2.9
	Privado	33	1.3
TOTAL	INVI	402	16.9
	Privado	1,979	83.1
TOTAL ANUAL		2,381	100

FUENTE: Elaboración propia con datos de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza y del Instituto de Vivienda del Distrito Federal.

Para el año de 2005 (hasta el 30 de Septiembre), en la delegación Venustiano Carranza se habían autorizado y/o se encontraban en proceso de construcción mil 963 viviendas nuevas (Ver cuadro 7). De éstas, nuevamente la gran mayoría han sido promovidas por los desarrolladores privados mientras el INVI disminuyó su participación (en el total) en 42.3% con respecto al año 2004. Esta disminución

progresiva de la actividad del INVI puede tener que ver con carencia de recursos para invertir en la vivienda nueva, ya que es difícil pensar que se deba a una disminución de la demanda hacia este instituto por parte de grupos de personas sin vivienda.

CUADRO 7

VIVIENDA NUEVA EN CONJUNTO EDIFICADA EN LA VENUSTIANO CARRANZA, 2005

COLONIA	PROMOTOR	NÚMERO DE VIVIENDAS	% DEL TOTAL
Ampliación Penitenciaria	Privado	32	1.6
Aviación Civil	Privado	28	1.4
Azteca	Privado	12	0.6
Cuchilla Pantitlán	Privado	138	7
Federal	Privado	06	0.3
Ignacio Zaragoza	INVI	31	1.5
Jamaica	Privado	263	13.3
Lorenzo Boturini	INVI	60	3
	INVI	72	3.6
Magdalena Mixhuca	Privado	100	5
Merced Balbuena	Privado	49	2.4
Moctezuma 1 era. Sección	Privado	152	7.7
Moctezuma 2ª. Sección	Privado	08	0.4
	INVI	27	1.3
Morelos	privado	112	5.7
Peñon de los Baños	INVI	42	2.1
Popular Rastro	Privado	831	42.3
Total	INVI	232	11.8
	PRIVADO	1,731	88.2
TOTAL ANUAL		1,963	100

FUENTE: Elaboración propia con datos de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza

En términos generales, la vivienda nueva efectuada desde el año 2000 en adelante en la Delegación V. Carranza ha tendido a concentrarse sólo en 33 de las 68 unidades administrativas (colonias) con que cuenta la delegación; pero de esas treinta y tres, nueve agrupan más del 50% del total de la vivienda nueva edificada en los cinco años. Además, casi 34% del total se localiza tan sólo en dos colonias: la colonia Popular Rastro (18.1% del total) y la Moctezuma 2ª Sección (15.6%). También hay calles como la Avenida Aluminio en la colonia Popular Rastro y la Calle Dos de la colonia Cuchilla Pantitlán que suman un buen número de vivienda. (Ver Plano 2).

PLANO 2

DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA NUEVA EN CONJUNTO EN LA DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA



FUENTE: Elaboración propia con datos de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza

Observando la distribución y localización de las nuevas viviendas en relación con las áreas que marca el PDUDVC 1997 como susceptibles para la redensificación, es fácil comprobar que muchas de estas últimas no han sido consideradas para tales efectos. Por ejemplo, nada se ha efectuado en colonias como: Damián Carmona, Tres Mosqueteros, Sevilla, Michoacana, 1º de mayo, Escuela de Tiro, Miguel Hidalgo, Madero, Ampliación Caracol, Simón Bolívar y Felipe Ángeles que son puntos importantes dentro del mencionado Plan.²⁶

De igual manera, las orientaciones del PDUDVC 1997 han sido ignoradas en la construcción de estas nuevas viviendas en lo que se refiere a las alturas de edificación permitidas. Mientras que según el Plan lo máximo permitido en algunas áreas son cuatro niveles, en la totalidad de los lugares donde se ha construido la vivienda, los edificios cuentan con cinco y seis niveles sin ser vivienda de interés social y popular, como lo marca la Norma 26. Resulta claro, entonces, el desconocimiento y franca desatención de las normas sobre desarrollo urbano por parte del INVI y los promotores privados, que localizan y ejecutan la vivienda según sus propios intereses. También es discutible el papel que cumple la propia delegación frente a estos hechos

Por último, si ha todo lo anterior le añadimos que el número de vivienda construida hasta el momento (septiembre del 2005) dentro de la delegación Venustiano Carranza representa el 18.2% del total perdido entre 1970 y 2000²⁷, por lo tanto, si la vivienda continuará creciendo a ritmo actual se necesitarían aproximadamente 25 años más para alcanzar la cifra que se tenía en el año 2000.

Ante esta situación se puede decir que los resultados que el Bando 2 esperaba alcanzar en las áreas centrales del Distrito Federal, es decir, recuperación de vivienda y población con el aprovechamiento de la infraestructura existente no se

²⁶ Según Pablo Benlliuren (2005)²⁶ la concentración de vivienda nueva en algunos lugares, en el caso de la iniciativa privada, obedece a la presencia de uno o varios factores como:

- a) Un precio del suelo bajo.
- b) La posibilidad de juntar grandes extensiones de terreno.
- c) Una reglamentación urbana flexible y
- d) La calidad de los servicios y equipamiento de la colonia

²⁷ Durante este periodo se perdieron 44,200 viviendas en la delegación. En cambio, desde el año 2000 hasta septiembre de 2005 se han construido solo 8,033 nuevas viviendas.

están alcanzando, porque en el caso de Venustiano Carranza el proceso es muy lento y como se verá más adelante está significando la salida de la población de otras delegaciones céntricas.

2.3 LAS COLONIAS CUCHILLA PANTITLÁN Y MOCTEZUMA 2ª. SECCIÓN.

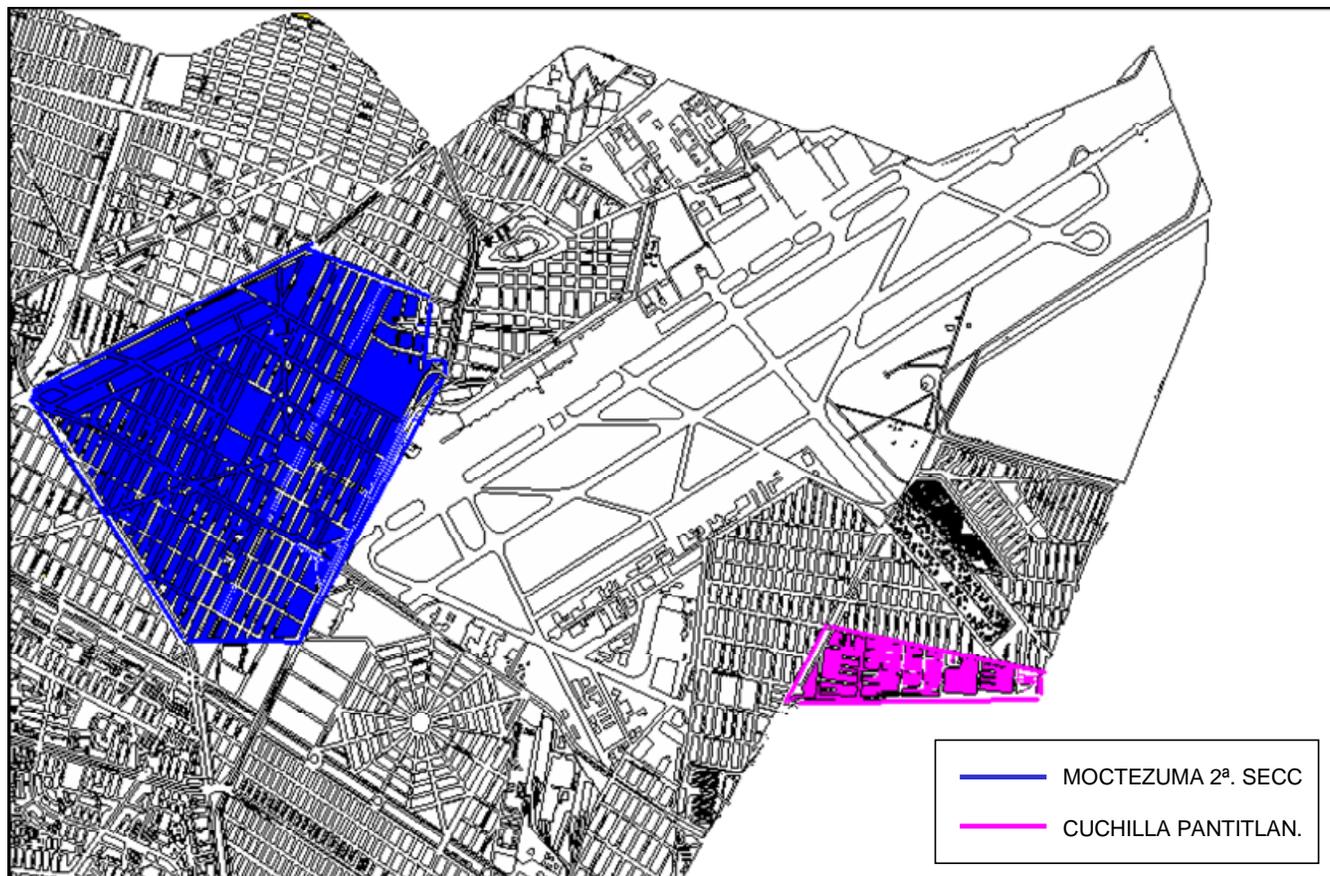
2.3.1. Generalidades sobre las colonias

Si bien cada conjunto de vivienda nueva en la Delegación Venustiano Carranza tiene sus especificidades, en este trabajo se han seleccionado dos programas habitacionales específicos con el objetivo de desarrollar con mayor profundidad el análisis de lo que, en términos de “construcción de ciudad” están representando estas intervenciones en el área central de la Ciudad de México. Estos programas son los que se han desarrollado en las colonias Cuchilla Pantitlán y Moctezuma 2ª sección.

La selección de estos casos obedece a dos razones fundamentales. En primer lugar por una cuestión de magnitud ya que estas colonias, junto con otras siete de la delegación, concentran más del 50% del total de la vivienda nueva en conjunto edificada tanto por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI) como la iniciativa privada. En segundo término, por una cuestión de tamaño; la Moctezuma 2ª sección es la colonia de mayor superficie (de la delegación) después de la colonia Jardín Balbuena (cuenta con 157 hectáreas (ha), lo que equivale a 4.70% del área delegacional) y la colonia Cuchilla Pantitlán es una de las más pequeñas de la demarcación. (ocupa una extensión de 34.14 hectáreas (ha), lo que representa el 1.02% del territorio de la demarcación) .Ver Plano No 3

PLANO 3

UBICACIÓN DE LAS COLONIAS DE ESTUDIO



FUENTE: Elaboración propia con base en la información del Banco de datos del Sistema de Información Geográfica para la Planeación y la Investigación Urbana OCIM-SIG, UAM-A.

De acuerdo a los datos censales y según Sistema de Información Geográfica para la Planeación y la Investigación Urbana OCIM-SIG, UAM-A., entre 1990 y el año 2000 (como muestra el Cuadro No 8) hasta antes de la construcción masiva de nueva vivienda, en las colonias zonas de estudio se concentraban diferentes tipos de poblamiento, predominando progresivamente la colonia popular. El

poblamiento “conjunto habitacional” en cambio no tuvo mayor importancia antes del año 2000.

CUADRO 8

CUCHILLA PANTITLÁN Y MOCTEZUMA 2ª SECCIÓN: POBLACIÓN Y DENSIDAD POR TIPO DE POBLAMIENTO, 1990-2000.

TIPO DE POBLAMIENTO	POBLACIÓN		DENSIDAD	
	1990	2000	1990	2000
CUCHILLA PANTITLAN				
COLONIA POPULAR	7,608	8,284	222.8	242.6
MOCTEZUMA 2ª. SECCIÓN				
COLONIA POPULAR	39,106	38,917	338.3	336.6
PUEBLO CONURBADO	11,586	10,072	281.2	243.3
TOTAL	50,692	48,989	323	312

FUENTE: Elaboración propia con base en la información del Banco de datos del Sistema de Información Geográfica para la Planeación y la Investigación Urbana OCIM-SIG, UAM-A.

CUADRO 9

TOTAL DE PARQUE HABITACIONAL Y DENSIDAD DOMICILIARIA

COLONIA	TOTAL DE VIVIENDAS		POBLACIÓN TOTAL		PERSONAS POR VIVIENDA	
	1990	2000	1990	2000	1990	2000
CUCHILLA PANTITLÁN	1,564	1,933	7,608	8,284	4.8	4.2
MOCTEZUMA 2ª. SECCIÓN	13,081	12,911	50,692	48,989	3.8	3.7

FUENTE: Elaboración propia con datos del Programa de Desarrollo Delegacional, 2005.

Por otro lado, como se ve en el Cuadro No 9, en la colonia Cuchilla Pantitlán entre el periodo 1990-2000 la vivienda se incrementó por encima de la población en un 14.8% provocando una disminución de 0.6 personas por vivienda, no obstante que la población en el año 2000 aumento en 8.8% con respecto a la de

1990; en cambio en la Moctezuma en la misma década disminuye tanto la población como la vivienda en un 3.3% y un 1.3% respectivamente, lo que lógicamente da como resultado una baja de 0.1 personas por vivienda.

Lo arriba comentado significa que al interior de la Venustiano Carranza la población y vivienda presentan dinámicas distintas, porque existen colonias como la Cuchilla Pantitlán que no pierde ninguno de estos elementos, por el contrario ambas variables se incrementan. Esto lleva a pensar que la disminución de vivienda y población en las demarcaciones céntricas no es tan uniforme como lo marcan el Bando Dos y el PGDUDF 2003, por lo tanto, resulta necesario revisar por colonia e incluso por AGEB, el saldo que presentan con respecto a la vivienda y población, antes de redensificar. Esto seguramente evitaría los casos de construcción de vivienda en lugares donde ésta no se ha perdido y con ello los problemas que se han comentado con anterioridad.

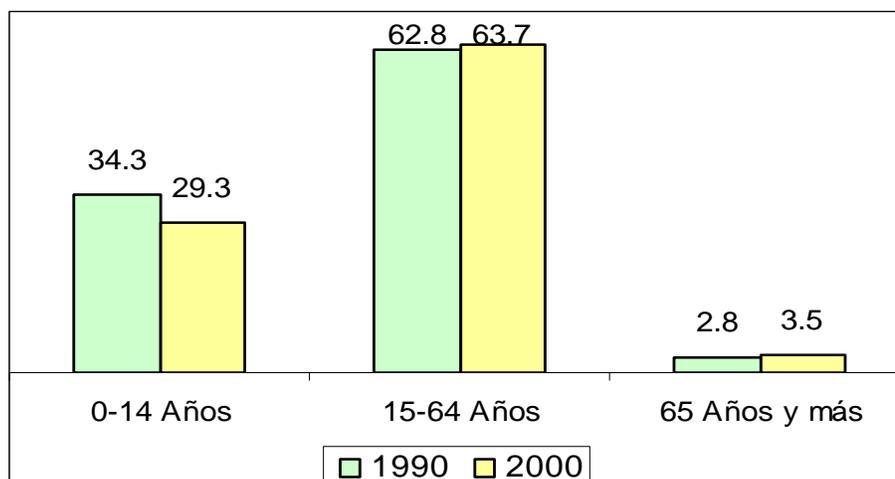
2.3.2. Características demográficas y socioeconómicas de la población de las colonias de estudio hasta el año 2000

Para el año 2000, la colonia Cuchilla Pantitlán contaba con 8 mil 284 habitantes, mientras que Colonia Moctezuma 2 a. Sección en el mismo año registro 48 mil 989 personas.

Como lo muestra la gráfica No 1, en la colonia Cuchilla Pantitlán durante el periodo 1990-2000 la población ha tendido a envejecer, ya que las personas de 0 a 14 años se reducen en ese período; en cambio las de 15 a 64 años se incrementan así como las de 65 años y más. Esto coincide, por lo demás con la tendencia general de la delegación.

GRÁFICA 1

CUCHILLA PANTITLÁN: POBLACIÓN POR GRANDES GRUPOS DE EDAD 1990-2000.



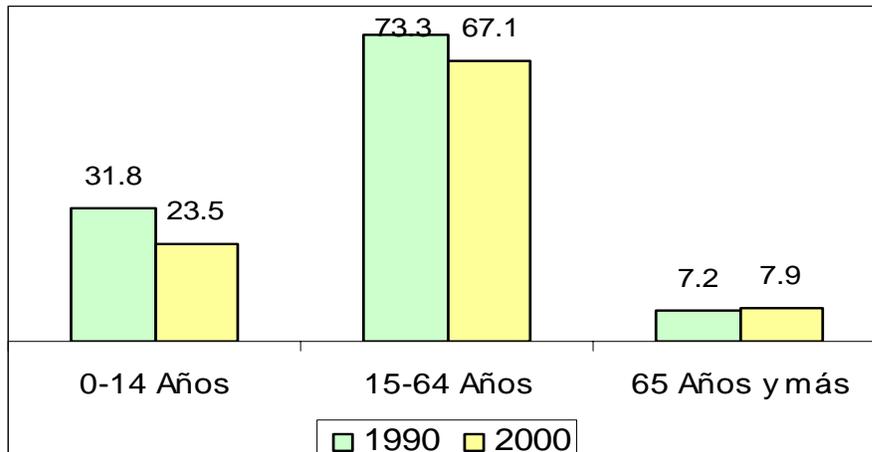
FUENTE: Elaboración propia con base en la información del Banco de datos del Sistema de Información Geográfica para la Planeación y la Investigación Urbana OCIM-SIG, UAM-A.

Por su parte, como se ve en la Grafica 2, la colonia Moctezuma 2^a. Sección, pierde población joven y madura aunque también incrementa el número de personas mayores de 65 años, lo que es una constante en toda la delegación²⁸. Es decir, el número de los habitantes de la tercera edad en la Venustiano Carranza se elevó de manera importante durante el periodo 1990-2000, hasta llegar a cubrir el grupo de edad de mayores de 90 años.

²⁸ Para conocer las cifras sobre las características demográficas, socioeconómicas y de la vivienda que presentó la delegación VenustianoCarranza en el año 2000, consultar los anexos de este trabajo.

GRÁFICA 2

MOCTEZUMA 2ª.SECCION: POBLACIÓN POR GRANDES GRUPOS DE EDAD 1990-2000



FUENTE: Elaboración propia con base en la información del Banco de datos del Sistema de Información Geográfica para la Planeación y la Investigación Urbana OCIM-SIG, UAM-A.

Esta población, en ambas colonias, cuenta con un nivel de escolaridad medio, alcanzando un promedio de entre 9 y 10 años de estudio.

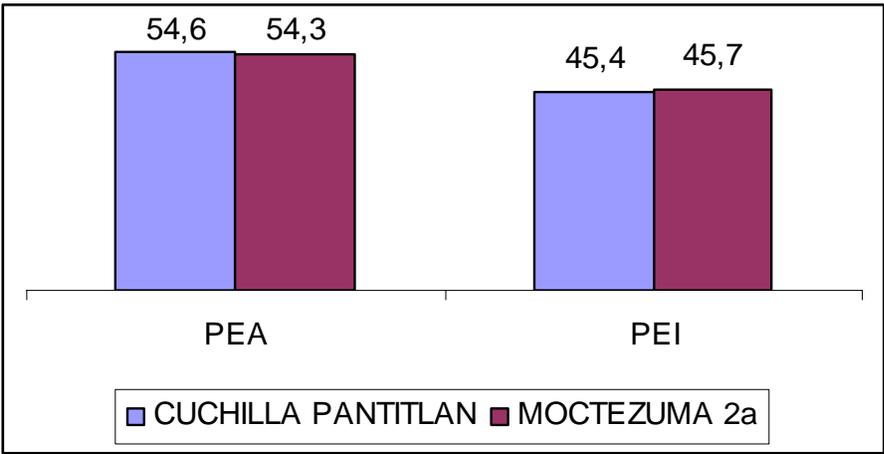
Pasando al tema de los hogares se tiene que para el año 2000, la colonia Cuchilla Pantitlán contaba con mil 951 hogares con un promedio de 4.1 personas por hogar. En la colonia Moctezuma habían 13 mil 144 hogares y un promedio de 3.7 personas por hogar. En ambas existen 1.1 hogares por vivienda también en ambas predomina la jefatura de hogar masculina (76% en la Cuchilla Pantitán y 69% en la Moctezuma)

En conclusión, la población que vive en las dos colonias de estudio, es una población que está envejeciendo paulatinamente, que tiene una escolaridad promedio que va de secundaria a preparatoria incompleta. Asimismo, al igual que el resto de la demarcación existe un hogar por vivienda que en la mayoría de los casos cuenta con jefatura masculina.

En cuanto al perfil socioeconómico de la población de las áreas de estudio hasta el año 2000, los datos muestran un elevado porcentaje de personas en edad de trabajar en ambas colonias (79.5% del total de su población en la colonia Moctezuma 2ª. Sección y 72.8% en Cuchilla Pantitlán). Esto es lógico en una población que es más bien “envejecida” como sucede en este caso.

GRÁFICA 3

POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA E INACTIVA POR COLONIA, 2000

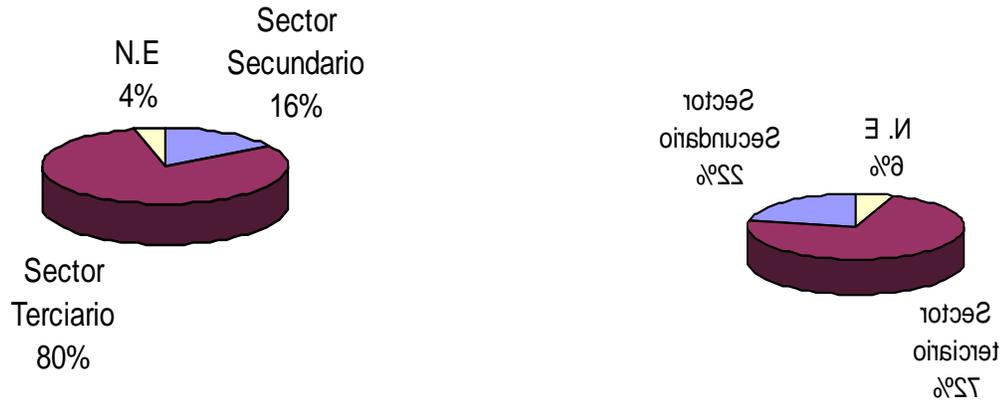


FUENTE: Elaboración propia con base en la información del Banco de datos del Sistema de Información Geográfica para la Planeación y la Investigación Urbana OCIM-SIG, UAM-A.

Como lo muestra la gráfica 3, la colonia Moctezuma 2ª. Sección cuenta con un menor porcentaje de población económicamente activa que la Cuchilla Pantitlán, pese a que tiene más población edad de trabajar que la segunda, esto se explica porque en la Moctezuma existen más personas desocupadas y dedicadas al estudio y/o al hogar que la Cuchilla Pantitlán.

GRÁFICA .4

MOCTEZUMA 2ª. Y CUCHILLA PANTITLÁN: PORCENTAJE DE POBLACIÓN OCUPADA POR SECTOR DE ACTIVIDAD, 2000



MOCTEZUMA 2ª SECCIÓN

CUCHILLA PANTITLÁN

FUENTE: Elaboración propia con base en la información del Banco de datos del Sistema de Información Geográfica para la Planeación y la Investigación Urbana OCIM-SIG, UAM-A.

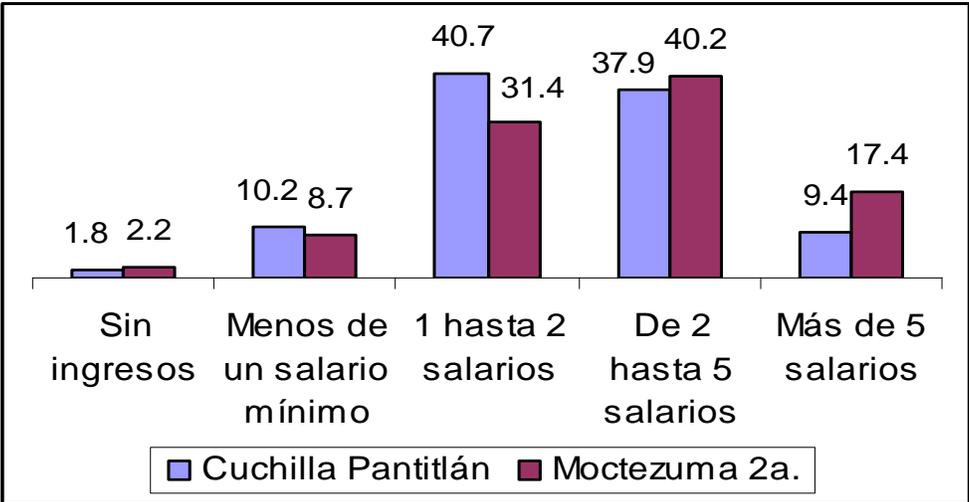
Por su parte, como muestra la gráfica 4, la PEA en ambas colonias está mayoritariamente inserta en el sector terciario, como sucede en toda la delegación y también a nivel del total del Distrito Federal. Sin embargo, la colonia Cuchilla Pantitlán cuenta con un mayor porcentaje de personas que trabajan en el sector secundario (22%), probablemente debido a sus orígenes y a la localización dentro de la delegación. Por lo demás, este porcentaje supera en 4% al del total de la delegación.

También en cuanto a las características socioeconómicas, esta vez en relación con los ingresos de la población, los datos para el año 2000 muestran que en ambas colonias vive población con ingresos bajos o medios, ya que (como muestra la gráfica 5), cerca del 50% de la población económicamente activa de ambas colonias perciben hasta 2 salarios mínimos de ingreso mensual y el 78.1% de ella recibe de 2 a 5 veces el salario mínimo. Sin embargo, la colonia

Moctezuma 2ª. Sección parece tener población con mejores ingresos y a la vez un mayor contraste y desigualdad ya que reúne un mayor porcentaje de PEA ocupada que recibe más de 5 salarios mínimos (17.4%) lo que, incluso, supera el 15.5% que caracteriza a la totalidad de la delegación pero también tiene mayor porcentaje de población ocupada sin ingresos (ver grafica 5)

Gráfica 5

CUCHILLA PANTITLÁN Y MOCTEZUMA 2ª: PORCENTAJE DE POBLACIÓN OCUPADA POR NIVEL DE INGRESO MENSUAL, 2000



FUENTE: Elaboración propia con base en la información del Banco de datos del Sistema de Información Geográfica para la Planeación y la Investigación Urbana OCIM-SIG, UAM-A

2.3.3 La nueva vivienda en las colonias de estudio (2000-2005)

En las colonias Cuchilla Pantitlán y Moctezuma 2ª. Sección durante el 2000 y 2004 se han edificado mil 602 viviendas (ver Cuadros 10 y 11), lo que representa el 27.4% del total de la vivienda nueva construida en toda la delegación Venustiano Carranza. Como es lógico dado el tamaño de las colonias, la mayoría de esta

nueva vivienda se ha localizado en la colonia Moctezuma 2ª Sección, pero en el periodo que va del de enero a septiembre de 2005 se encuentran autorizadas 146 viviendas más, la mayoría de ellas (94.5%) se ubicarán en la colonia Cuchilla Pantitlán.

Cuadro 10

CUCHILLA PANTITLÁN: VIVIENDA NUEVA EN CONJUNTO 2000-2005

PROMOTOR	2000	2001	2002	2003	2004	2005*	TOTAL
INVI	N/C	100	N/C	162	N/C	N/C	100
PRIVADO	N/C	82	N/C	100	N/C	138	320
TOTAL	0	182	0	262	0	138	582

Fuente: Elaboración propia con datos de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la delegación Venustiano Carranza.

* Autorizadas hasta el 30 de Septiembre de 2005

N/C. No hubo Construcción de vivienda

Cuadro 11

MOCTEZUMA 2ª SECCIÓN: VIVIENDA NUEVA EN CONJUNTO 2000-2005

PROMOTOR	2000	2001	2002	2003	2004	2005*	TOTAL
INVI	23	12	N/C	162	08	N/C	205
PRIVADO	21	23	N/C	06	912	08	962
TOTAL	43	35	0	168	920	08	1,167

Fuente: Elaboración propia con datos de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la delegación Venustiano Carranza.

* Autorizadas hasta el 30 de Septiembre de 2005

N/C No hubo Construcción de vivienda.

La mayor parte de esta nueva vivienda, en ambas colonias, ha tendido a localizarse sólo en ciertas calles. Por ejemplo, el 76.3% del total de la vivienda efectuada en la colonia Cuchilla de Pantitlán se ubica en la calle 2 y el 86.4 % de la efectuada en Moctezuma 2ª Sección, se ubica en la Avenida Oceanía y en las

calles de Pablo Sidar, Norte 37 y Ferrocarril, que dicho sea de paso son calles contiguas.. Asimismo, el 55% de esta nueva vivienda ha sido promovida por la iniciativa privada y, como sucede en el resto de la delegación, el INVI ha ido perdiendo progresivamente su presencia en ambas colonias.

A pesar de la importancia que se le ha dado al proceso de construcción de la nueva vivienda en el centro en general y en algunas áreas en especial, para el caso de nuestras colonias llama la atención que durante 2005 (hasta septiembre) a nivel general sólo se han autorizado 8 viviendas nuevas, lo que en comparación a los otros cuatro años resulta ser una cifra ínfima. La nueva actividad constructiva en la delegación se está concentrando ahora en colonias como Popular Rastro (donde se están edificando 831 casas) Jamaica (263) y Moctezuma 1era. Sección (152).

2.3.4. La inserción de la nueva vivienda en el área urbana

Una de las razones que aduce el Bando Dos (y otros instrumentos de planeación mencionados) para concentrar la nueva vivienda en las áreas centrales de la ciudad, es la existencia de equipamiento y servicios urbanos que pueden ser optimizados en su uso. Sin embargo, como se señaló en la introducción, la población residente asegura que estos equipamientos y servicios se están colapsando con la llegada de nuevas viviendas (y nuevos habitantes) a las áreas receptoras y que también está aumentando la inseguridad con este proceso.

En relación con este problema, en este trabajo se ha intentado analizar algunos servicios y equipamiento existentes en las colonias de estudio en la perspectiva de sus alcances y cobertura, mediante la información proporcionada por las autoridades correspondientes con respecto a la dotación y prestación de servicios como agua, recolección de basura, transporte y seguridad. Sin embargo ha sido imposible obtener información oficial referida a las colonias en relación al

agua y seguridad, por lo tanto, en estos temas se evalúa la situación prevaleciente en el total de la delegación.

2.3.4.1. La seguridad

Los problemas de seguridad son, según los residentes de los barrios estudiados una de las principales consecuencias que ha traído la llegada masiva de viviendas nuevas. En este sentido, es importante destacar que (como muestra el Cuadro 12) el índice delictivo en todas las delegaciones que componen la ciudad central ha disminuido durante el primer semestre del 2005, en comparación al mismo periodo de los dos años anteriores. La delegación Venustiano Carranza no es la excepción e incluso resulta ser la demarcación más segura de la zona céntrica, porque ha experimentado desde el año 2003 hasta el 2005 una baja constante en los delitos que se comenten a diario.

CUADRO 12

CIUDAD CENTRAL: COMPORTAMIENTO DEL INDICE DELICTIVO

DELEGACIÓN	ENE A JUL. 2003		ENE A JUL 2004		ENE A JUL 2005	
	DELITOS	PROMEDIO DIARIO	DELITOS	PROMEDIO DIARIO	DELITOS	PROMEDIO DIARIO
BENITO JUÁREZ	8,238	39.07	8,458	39.71	8,003	37.75
CUAUHTÉMOC	15,960	75.28	12,776	59.98	12,265	57.85
MIGUEL HIDALGO	7,287	34.37	6,331	29.72	5,996	28.28
VENUSTIANO CARRANZA	7,897	37.25	6,624	31.1	5,679	26.79

FUENTE: Elaboración propia con datos Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal (2005) en www.vcarranza.gob.mx.

El comportamiento señalado en el cuadro 12 para la delegación Venustiano Carranza puede que tenga que ver con la respuesta de las autoridades a la queja ciudadana de inseguridad, que ha llevado a incrementar el servicio de vigilancia en la demarcación durante el periodo 2003-2005. (Cuadro 13) No obstante, el problema parece subsistir en términos de la calidad de la atención porque una de las principales quejas de la población en Venustiano Carranza es la falta de vigilancia y la lentitud en la respuesta por parte de la policía ante la demanda de auxilio²⁹.

CUADRO 13

DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA: SEGURIDAD PÚBLICA 2003-2005

ELEMENTOS Y EQUIPO	2003	2004	2005
POLICÍA PREVENTIVA	1,318	1,340	1,390
POLICÍA AUXILIAR	150	300	600
PATRULLAS DE PROTECCIÓN	126	141	145
PATRULLAS DE VIALIDAD	34	36	36
MOTO PATRULLAS	11	15	20
CUATRIMOTOS	23	23	25
PANELES	5	7	7
MINISTERIOS PÚBLICOS	5	6	6

FUENTE: Elaboración propia con datos de www.vcarranza.gob.mx

²⁹ En el año 2004 la delegación recibió 1,415 quejas formales donde se hace alusión a estos dos temas.

2.3.4.2. El servicio de agua potable

La demarcación cuenta con un abastecimiento de agua potable que, según la información oficial, alcanza al 100% de la población. La captación, regulación y distribución viene de fuentes externas³⁰. La dotación promedio es de 350 litros/habitantes/día, un rango considerable que rebasa la dotación oficial que es de 150/litros/ día. Sin embargo, los problemas de abastecimiento a la población aparecen fundamentalmente en el proceso de distribución ya que se pierde una cantidad importante de agua debido a las fugas en las tuberías.

Además en la demarcación existe una presión del agua diferenciada que provoca que en la zona norte haya baja presión y en el área noroeste alta. Esto tiene que ver con la falta de interconexión “en red primaria, así como ineficiencia en la red secundaria porque cuenta con una antigüedad mayor a cincuenta años” (PDDUVC,2005:37),

La consecuencia directa de esto es una baja en la cantidad de agua que llega a colonias como: la Pensador Mexicano, Moctezuma 1era. y 2ª. Sección, Puebla, Valentín Gómez Farías, Jardín Balbuena y Peñon de los Baños y se requiera de bombas para subir agua a las plantas altas de las viviendas. “Además, colonias como Jardín Balbuena y Morelos tienen tuberías de distribución muy antiguas, que además son de hierro fundido lo que produce oxidación y contaminación del líquido dándole un color café oscuro, lo que degrada la potabilización. También existe falta de agua en las colonias Romero Rubio, Federal, Peñon de los Baños, Cuatro Arboles y Moctezuma 2ª. Sección” (Idem.)

³⁰ Tanques de Santa Isabel del Sistema Chiconautla que surten a la zona norte de la delegación. Los tanques Aeroclub que atienden los requerimientos de la parte poniente de la demarcación. El tanque Cerro de la Estrella, atiende la demanda de una parte de la zona sur-oriente de la delegación y el tanque Peñon del Marques y el Sistema de Aguas del Norte. Abastecen la zona norte, centro y sur de la demarcación.

2.3.4.3. La recolección de basura

Para el caso del servicio de recolección de basura, los datos que muestra el cuadro 14, indican que en términos generales la colonia Moctezuma 2ª sección esta mejor servida en todos los rubros que la Cuchilla Pantitlán. Pero esto cambia cuando los resultados se analizan tomando en cuenta la extensión territorial y el tamaño de población de ambas colonias

Cuadro 14

CUCHILLA PANTITLÁN Y MOCTEZUMA 2ª: SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE BASURA, 2005.

COLONIA	PARADAS DE RECOLECCIÓN	CAMIONES	PERSONAL DE BASE	PERSONAL EVENTUAL	BODEGAS
CUCHILLA PANTITLÁN	17	04	04	02	01
MOCTEZUMA 2ª	174	14	65	08	01

Fuente: Elaboración propia con datos de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano. Dirección de Limpia. Delegación Venustiano Carranza.

De tal manera que, la Moctezuma tiene una extensión de 157 hectáreas (ha) y para el año 2000 contaba con una población 48 mil 989 personas, lo que da como resultado que existe en promedio un camión de basura por cada 3 mil 400 habitantes; un peón de barrido manual por 2.2 ha de territorio y por cada 670 personas. En cambio en la colonia Cuchilla Pantitlán con 34 ha y 8 mil 284 habitantes hay un camión por cada 2,070 personas, un trabajador de limpia por 5.6 ha y por cada mil 380 individuos³¹.

³¹ Estas cifras seguramente van a variar si se toman los resultados del Censo de Población y Vivienda 2005, porque se están comparando los datos proporcionados por la delegación Venustiano Carranza sobre el servicio de recolección basura correspondiente al 2005 con la población que existía en ambas colonias en el año 2000.

Las cifras anteriores indican que en la Moctezuma existe una falta de camiones recolectores y en la Cuchilla Pantitlán de personal, pero más allá de eso, revelan que en ambas existe un servicio muy limitado, porque un camión y un solo empleado deben atender la demanda de cientos de personas.

Lo arriba comentado es confirmado por los involucrados en la organización y prestación del servicio de limpia. Según los jefes de sector³² adscritos en ambas colonias la recolección de basura ha padecido durante años la falta de personal para prestar el servicio³³, situación que se ha venido agravado en últimas fechas; debido a que el personal de barrido y los camiones asignados no se han incrementado. Por el contrario, las plazas que dejan vacantes los trabajadores que se jubilan no son cubiertas. Esto combinado con la construcción de nuevos conjuntos habitacionales, que significan un mayor número de viviendas, está provocando la necesidad de crear nuevas paradas de recolección que en algunas ocasiones la actual estructura no alcanza a recoger. De ahí que la delegación haga uso de la dirección de servicios urbanos, así como de personal temporal para satisfacer la demanda.

2.3.4.4. El transporte

Como muestra el Cuadro 15, las colonias estudiadas tienen diferencias importantes en términos del transporte público aunque ambas sean “colonias céntricas”. Esto obedece nuevamente al tamaño de las mismas, de tal manera que la Moctezuma al tener una mayor extensión que la Cuchilla Pantitlán, conjunta

³² El jefe de sector es el encargado de coordinar el servicio de limpia, le sigue en el escalafón el jefe de zona y el sobrestante. Los datos presentados en esta parte son producto de las entrevistas a los señores Roberto H., jefe de zona de Moctezuma 2ª sección norte y Valente L., jefe de sector en la Cuchilla Pantitlán.

³³ Ante la carencia de personal los jefes de sector y de zona hacen uso de personal voluntario que cubre su sueldo a través de las cuotas que las personas pagan por llevarse la basura.

varios de los elementos que influyen en la asignación del número de unidades por ruta y ramal, estos son:

- a) Demanda de usuarios,
- b) Longitud de recorrido.
- c) Tiempo de recorrido en ambos sentidos.
- d) Velocidad promedio entre las paradas” (SETRAVI,2005)

CUADRO 15

CUCHILLA PANTITLÁN Y MOCTEZUMA 2ª.SECCIÓN: SERVICIO DE TRANSPORTE, 2005.

COLONIA	PARTICULAR			PÚBLICO	
	COMBIS	MICROBUSES	CAMIONES	RTP	METRO
CUCHILLA PANTITLÁN	15	20	0	14	0
MOCTEZUMA 2ª.	70	110	60	25	2 líneas

Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaría de Transporte y Vialidad del Gobierno del Distrito Federal.

Además, existen otros dos factores que intervienen para que la Moctezuma tenga asignado un mayor número de vehículos. El primero, que se encuentra muy cerca del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México; y el segundo que sirve de punto de llegada y salida de rutas del Estado de México que tienen como destino San Cristóbal, Santa Clara, Xalostoc y Ciudad Azteca en el municipio de Ecatepec.

Es importante resaltar que no obstante que existen una mayor población producto de la edificación de vivienda nueva, el número de unidades en todas las rutas que confluyen en ambas colonias no ha aumentado en los últimos tres años, debido principalmente a cuestiones que tienen que ver con la negativa de los líderes y chóferes a que se otorguen nuevas concesiones.

CAPITULO 3 LA VIVIENDA NUEVA DE INTERÉS SOCIAL EN LA DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA

INTRODUCCIÓN

Cuando en este trabajo se hace referencia a que la vivienda (y sobre todo la vivienda nueva) debe contribuir a "hacer ciudad" , se quiere decir que la vivienda se debe constituir en el elemento estructurador del desarrollo urbano, es decir que su edificación debe permitir la ordenación del territorio y de los usos de suelo, y que, además, el área habitacional resultante debe integrarse al resto de la ciudad Pero, sobre todo, el proceso de "construcción de ciudad" implica que se la nueva vivienda debe de fomentar la inserción de los nuevos habitantes en el área y debe contribuir a la permanencia de los residentes anteriores. Es importante que la nueva vivienda, además, venga acompañada por programas de mantenimiento y renovación de servicios, de infraestructura y de las viviendas existentes. Esto es especialmente importante cuando se trata de nuevas viviendas en áreas ya pobladas, sobre todo en áreas centrales de la ciudad.

Como se dijo anteriormente, a partir del año 2000 se inició la construcción masiva de vivienda nueva en conjunto en las áreas centrales del Distrito Federal y al parecer, este proceso ha traído como consecuencia una serie de problemas que parecen mostrar que con esa vivienda se está muy lejos de "construir ciudad" . Más bien, se observan reclamos de la población residente en relación con los servicios (sobre todo agua y transporte) e inconformidades masivas ante la llegada de nueva población a los barrios.

Además, como se ha visto anteriormente que no existen documentos de la planeación urbana que guíen claramente este proceso. No hay programas que indiquen cuánta vivienda requiere la zona, qué magnitud de viviendas se requiere en el centro, qué cambios y reparaciones se le debe realizar al equipamiento y a la infraestructura para atender la nueva demanda, etcétera. Además, se está dejando en manos de la iniciativa privada y del INVI, la decisión de dónde y cómo

construir la vivienda; lo que ha provocado algunos de los efectos negativos arriba comentados,

En consecuencia, se está muy lejos de desarrollar un proceso de “construcción de ciudad” así como se entiende en este trabajo lo que, sin duda, afecta el habitar de las personas que han llegado a vivir en los nuevos conjuntos habitacionales, pero también el de los residentes tradicionales de las colonias donde se ubica esta vivienda.

De allí, que en éste y en el siguiente capítulo, se va a tratar de analizar el resultado de algunos programas de nueva vivienda en áreas centrales, en términos de su contribución a la “construcción de ciudad”. Esta revisión está basada en el estudio del habitar en estas nuevas áreas habitacionales y se centra en la nueva población que ha llegado a ocupar esta nueva vivienda, pero también se considerará la situación de la población que residía con anterioridad en las áreas. Frente a la imposibilidad de examinar todos los programas efectuados hasta ahora, en este trabajo se han elegido algunos desarrollados dentro de la delegación Venustiano Carranza. Como se dijo anteriormente, esta delegación fue seleccionada porque, en los últimos cinco años se han edificado en ella 8 mil 033 unidades de vivienda nueva que parecen estar produciendo muchos de los problemas señalados.

3.1 CUATRO CONJUNTOS DE VIVIENDA NUEVA EN EL CENTRO DE LA CIUDAD³⁴.

De todos los conjuntos que se han efectuado desde el año 2000 en la delegación Venustiano Carranza, para este trabajo se seleccionaron los efectuados en las colonias Cuchilla Pantitlán y Moctezuma 2^a. Sección que se encuentran ubicadas

³⁴ La información para esta parte del trabajo se obtuvo de la delegación, de entrevista a vecinos y de la observación directa de cada conjunto a diferentes horas del día. Así como de los datos proporcionados por las páginas electrónicas y oficinas de venta de las constructoras: SARE, S. A de CV y GIC, S. A de CV

en la referida demarcación, dentro de las cuales se escogieron los cuatro conjuntos habitacionales descritos en el Cuadro 17

Cuadro 17

CARACTERÍSTICAS DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES ESTUDIADOS

NOMBRE	LOCALIZACIÓN (COLONIA)	PROMOTOR	TOTAL DE FAMILIAS	CASOS ESTUDIADOS
Galaxia-Oceanía	Moctezuma 2ª.	Privado	200	20
USSVI*	Moctezuma 2ª.	INVI	162	15
MOLVIPAC**	Cuchilla Pantitlán	INVI	162	20
Carlos A. Madrazo	Cuchilla Pantitlán	Privado	84	15
TOTAL			608	70

Fuente: Encuesta Propia. Julio-Septiembre de 2005.

*Las siglas significan Unidad Social para la Vivienda.

** Las siglas significan Movimiento de Lucha por la Vivienda de Pantitlán, A.C.

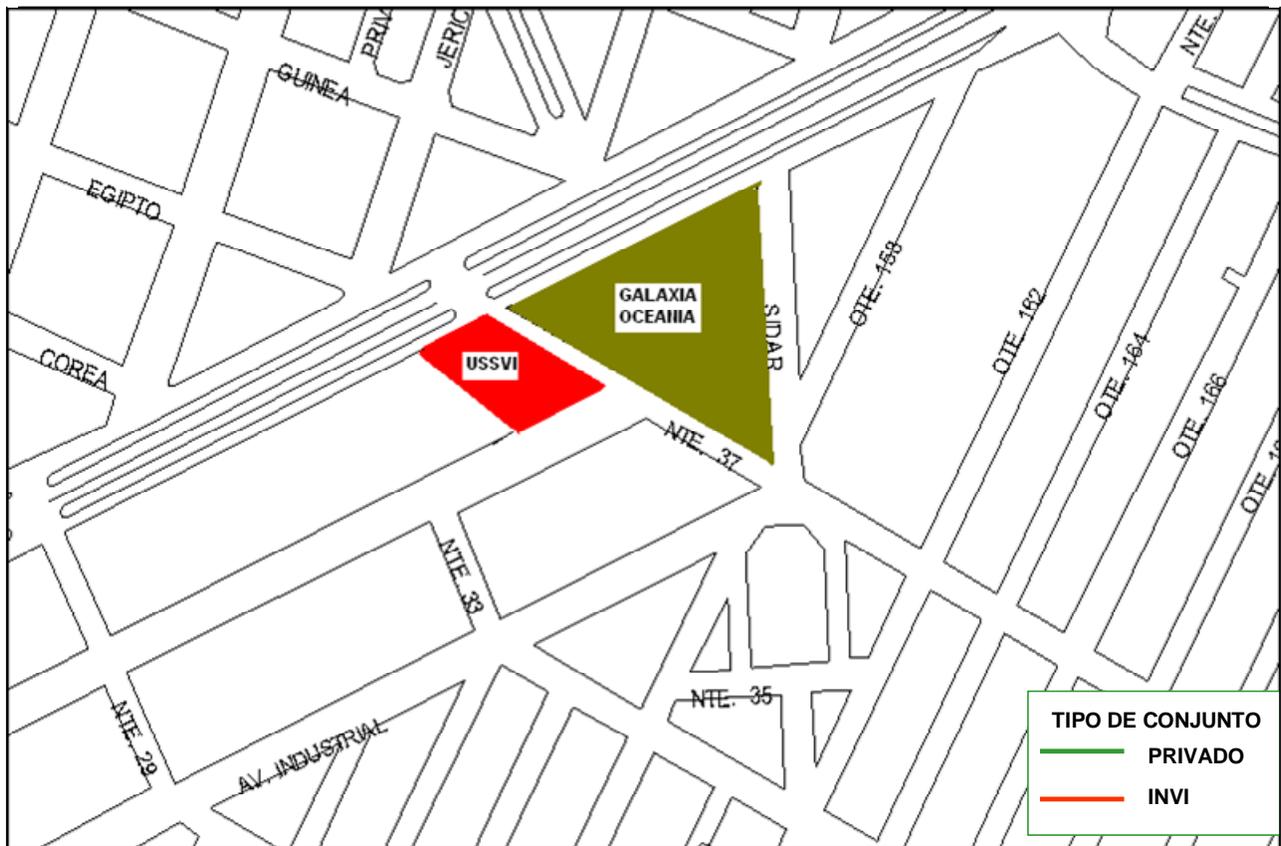
Estos programas fueron seleccionados, en primer lugar, porque se ubican en dos colonias que son muy distintas entre sí. La colonia “Cuchilla de Pantitlán” es pequeña y con equipamientos limitado, mientras que Moctezuma 2ª Sección es grande y considerada una de las más equipadas de la delegación; en segundo lugar, se seleccionaron porque en ellas se han efectuado programas promovidos por el INVI (organismo público) y por la empresa privada y ellos están en la misma calle, lo cual permite comparaciones entre programas sin estar afectadas por “factores de localización”. En tercer lugar se trata, en todos los casos, de conjuntos que superan las 20 viviendas, tienen más de un edificio y cuentan con algunas áreas colectivas. Por último, todos los programas seleccionados tienen más de un año de estar habitados (año y medio en el caso de Moctezuma 2ª. Sección y tres años en Cuchilla Pantitlán)

En lo que sigue se describen las principales características de los programas estudiados.

3.2 LOS CONJUNTOS DE VIVIENDA NUEVA EN LA COLONIA MOCTEZUMA 2ª. SECCIÓN.

Plano 4

MOCTEZUMA 2ª. SECCIÓN: UBICACIÓN DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES ESTUDIADOS



FUENTE: Elaboración propia con base en la información del Banco de datos del Sistema de Información Geográfica para la Planeación y la Investigación Urbana OCIM-SIG, UAM-A.

Como se observa en el Plano 4, el conjunto habitacional Galaxia – Oceanía fue construido por la empresa SARE, S.A. de C.V. (su edificación se inicia en el año de 2004) Cuenta con 200 viviendas terminadas, de las cuáles se encuentran ocupadas 170 y otras 600 en proceso de edificación³⁵. Este conjunto se ubica en la avenida Oceanía número 185, y colinda al Este con la Calle de Pablo Sidar y al Oeste con Norte 37, en la colonia Moctezuma 2ª. Sección. Galaxia Oceanía ocupa un terreno de forma triangular de poco más de 1.5 hectáreas, donde antes existían una fábrica de veladoras y varias bodegas de parafina y ropa, las cuales están siendo demolidas conforme avanza la construcción de los edificios.

FOTO 1



Conjunto Habitacional Galaxia-Oceanía, construido por la constructora SARE, S.A. de C.V. Foto tomada desde la calle Pablo Sidar.

³⁵ Para los meses de Julio -Septiembre de 2005, periodo en que se realizó el trabajo de campo.

El conjunto (ver foto 1) se encuentra enrejado en su totalidad, tiene tres entradas (por Calle de Pablo Sidar, Avenida Oceanía y Norte 37) y en cada una de ellas existe una caseta de vigilancia. Cada edificio cuenta con seis niveles y en cada uno de ellos se ubica dos viviendas, es decir, los edificios se componen de doce viviendas. Actualmente están completamente terminados dieciséis y otros tantos más a punto de concluirse.

Los edificios ocupados tienen como frente la calle de Pablo R. Sidar, donde existen áreas destinadas para estacionamiento que también se encuentran enrejadas (ver foto 1).

Por su parte, el conjunto habitacional USSVI fue construido a principios de 2004, toma el nombre de la organización que gestionó el crédito ante el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI) y cuenta con 162 viviendas. Se ubica en la Calle Norte 37 número 292, colinda con la avenida Oceanía y la calle Ferrocarril, en la colonia Moctezuma 2ª. Sección, lo que significa que es vecino del Galaxia. (Ver plano 4)

Cuenta con seis edificios con seis niveles, cada uno de ellos es de diferente tamaño, por lo tanto, albergan distintas cantidades de viviendas. Los más pequeños tienen el frente hacia la avenida Oceanía y se compone de seis y doce viviendas, mientras que los más grandes colindan con la calle de Ferrocarril y cuentan con dieciocho viviendas (ver foto 2). Existen dos puertas para acceder al conjunto, una por la avenida Oceanía y la otra por la calle de Norte 37. Por el lado de la calle Ferrocarril, el conjunto carece de barda, por lo tanto, los camiones de carga que realizan maniobras para estacionarse, se suben a la banqueta y sus partes traseras llegan a tocar las paredes de los departamentos (ver foto 2).

En la observación directa efectuada en este conjunto, se pudo comprobar que los edificios, que apenas cuentan con diez y ocho meses de construidos, ya presentan en los techos y en algunas paredes marcas de humedad. Además, en la calle de Norte 37 y Avenida Oceanía existen tres muros un poco deteriorados (sin pintar y con humedad), que según los habitantes son los que tuvo una fábrica de ropa, en cuyo terreno se edificó el conjunto.

La falta de bardas que rodeen el conjunto habitacional (ver foto 2), es uno de los problemas que está provocando que los habitantes no estén pagando su crédito, porque según ellos, la constructora les entregó la obra inconclusa y ahora tendrán que desembolsar mil quinientos pesos por departamento para la edificación de una contra-barda con la fábrica vecina, puesto que esta última se quejó ante la delegación. También, carece de estacionamiento, por lo tanto, la totalidad de las personas que cuentan con automóvil lo dejan en la calle.

FOTO 2



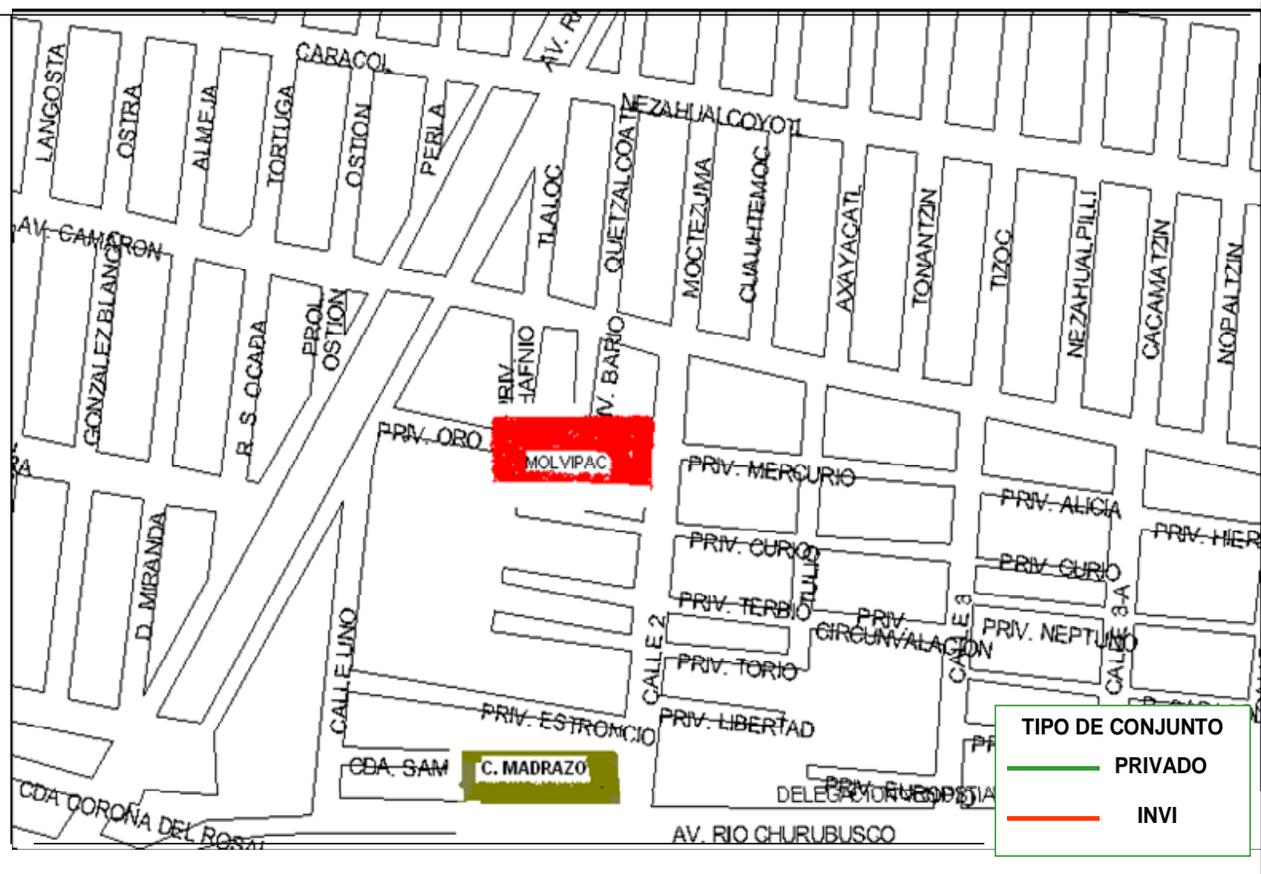
Conjunto Habitacional USSVI, edificado con crédito del INVI. Foto tomada desde la calle Ferrocarril.

3.3 LOS CONJUNTOS DE VIVIENDA NUEVA EN LA COLONIA CUCHILLA PANTITLÁN.

En la colonia Cuchilla Pantitlán, se ubican los otros dos conjuntos estudiados. Se trata del Conjunto MOLVIPAC, financiado por el INVI y el conjunto Carlos A. Madrazo, promovido por Desarrolladores Inmobiliarios GIG, S.A. de CV. (Ver plano 5)

Plano 5

CUCHILLA PANTITLÁN: UBICACIÓN DE LOS CONJUNTOS SELECCIONADOS



FUENTE: Elaboración propia con base en la información del Banco de datos del Sistema de Información Geográfica para la Planeación y la Investigación Urbana OCIM-SIG, UAM-A.

El conjunto MOLVIPAC se llama igual que la organización que solicitó el crédito al INVI. Cuenta con 162 viviendas y se ubica en la calle Dos número 412, de la citada colonia. (ver plano 5). Ocupa un predio que era habitado por tres familiares que lo cuidaron durante casi treinta años, hasta que la organización lo adquirió en dos millones quinientos mil pesos. Colinda al Norte con una vivienda unifamiliar; al Sur con una fábrica de telas y al Oeste con otro conjunto habitacional que fue edificado con crédito de FICAPRO hace aproximadamente diez años.

Cuenta con dos entradas por la calle Dos, además se encuentra enrejado en el frente y con bardas en sus otros tres costados. Esto último, provoca cierta preocupación en los habitantes de los departamentos del fondo, porque dicen que en una emergencia tendrían que recorrer todo el conjunto habitacional para poder salir.

El MOLVIPAC (ver foto 3) se compone de siete edificios intercomunicados, por lo tanto, entre ellos no hay espacios libres, solo el “corte” que indica que se pasa a otro edificio. Los edificios cuentan con planta baja y cinco niveles. En seis existen cuatro viviendas por piso, lo que da un total de veinticuatro viviendas y en el último edificio esta cantidad se reduce a dieciocho departamentos.

FOTO 3



Conjunto MOLVIPAC, edificado con crédito del INVI. Foto tomada desde la calle 2

En la observación directa de este conjunto, se comprobó que el edificio H del conjunto MOLVIPAC presenta problemas estructurales que provocan que se hunda paulatinamente, a grado tal que la delegación y el INVI prohibieron su ocupación cuando el conjunto estuvo terminado. Sin embargo, al cabo de algunos meses varias familias decidieron habitarlo por su cuenta y riesgo y hasta ahora no han sido desalojadas. Parte de los problemas constructivos que presenta el conjunto MOLVIPAC se deben, al parecer, a ahorro de recursos y a deficiencias en ciertas etapas básicas de la ejecución; aquí, por ejemplo, no se efectuó (o se

efectuó mal) el estudio de suelo del predio en circunstancias de que habían antecedentes de la debilidad de éste³⁶. Así lo expresa un vecino del conjunto:

“En el terreno donde está el conjunto, allí vivía la señora Mari y había como cinco viviendas más y todo lo que sobraba estaba sin construir, cuando llegaba a temblar fuerte se hacían hoyotes en el suelo tan hondos que les metíamos varillas y no sentíamos el fondo...”

(Sr. Ramón, 84 años, residente de Cuchilla Pantitlán)

El problema anterior, es producto quizá de la falta de instancias públicas que establezcan las pautas y controles que deben observar los constructores de la vivienda nueva llámense INVI y privados. Por lo tanto, se está dejando a su libre arbitrio el dónde y cómo edificar la vivienda, lo que está trayendo consecuencias negativas como la arriba comentada.

El conjunto Carlos A. Madrazo ocupa un terreno donde antes existían varias viviendas unifamiliares. Cuenta con 84 viviendas y se sitúa en la Calle Dos número 372. (Plano 5). Colinda al Noroeste con una vivienda unifamiliar y al Suroeste con la avenida Churubusco, que se formó una vez que el río del mismo nombre se entubo hace más de veinte años³⁷.

Se compone de siete edificios con planta baja y cinco niveles, en cada uno de ellos existen dos viviendas por piso, lo que hace un total de doce viviendas por edificio (Ver foto 4). Este conjunto cuenta con bardas en sus cuatro costados, y

³⁶ Según el arquitecto Emilio Ocejo, vicepresidente de CANADEVI, algunas áreas de la delegación Venustiano Carranza cuentan con un suelo muy blando, por lo tanto, para construir edificios en altura, se requiere una mayor inversión, porque los cimientos se deben de colocar a más de 30 metros de profundidad.

³⁷ Aunque entubado, el río Churubusco produce malos olores que inundan la zona donde se emplaza el conjunto.

una sola entrada por calle Dos, cuya puerta permanece cerrada todo el tiempo por lo que, para acceder al interior, los habitantes deben utilizar una llave.

FOTO 4



Conjunto Habitacional Carlos A. Madrazo. Construido por desarrolladores inmobiliarios GIG, S.A. de CV. Foto tomada desde la calle 2.

El MOLVIPAC y el Carlos A. Madrazo carecen de estacionamiento, lo que provoca que el 21.4% de las personas que cuentan con automóvil lo aparquen en la calle, generando problemas de vialidad y, como se verá más adelante, conflictos

con los vecinos de las casas aledañas³⁸. Así también, todos los conjuntos presentan espacios comunes reducidos y una misma altura (6 pisos) en los edificios aunque, por ahora, (todavía sin ocupar totalmente) destaca el conjunto Galaxia porque muestra espacios más amplios y mejores acabados en los edificios

Por último, en la en la mayoría de ellos (75%) se comienzan observar signos de deterioro físico como humedad en las paredes y algunas grietas, no obstante que cuentan con menos de cinco años de haberse construido.

3.4 LAS FAMILIAS EN LOS NUEVOS CONJUNTOS HABITACIONALES³⁹.

Hasta ahora hay muy poca información sobre las características de la población que está siendo beneficiada con la vivienda social en el área central de la ciudad y también de aquella que está llegando atraída por la oferta de los conjuntos de la empresa privada. En esta parte del trabajo intentamos conocer un poco más a esta población y compararla con las características que presentaron los residentes de las colonias estudiadas en el año 2000⁴⁰ especialmente en cuanto a sus especificidades demográficas y socioeconómicas.

³⁸ Por ahora el conjunto Galaxia no produce demasiado conflicto vial pero, al estar terminado, sin duda tendrá también déficit de espacios para automóviles ya que se tiene proyectado edificar solamente otros 320 cajones particulares para 643 departamentos.

³⁹ La información para esta parte del trabajo proviene fundamentalmente de una encuesta a hogares efectuada en una muestra no representativa de viviendas en cada conjunto (ver cuadro 17)

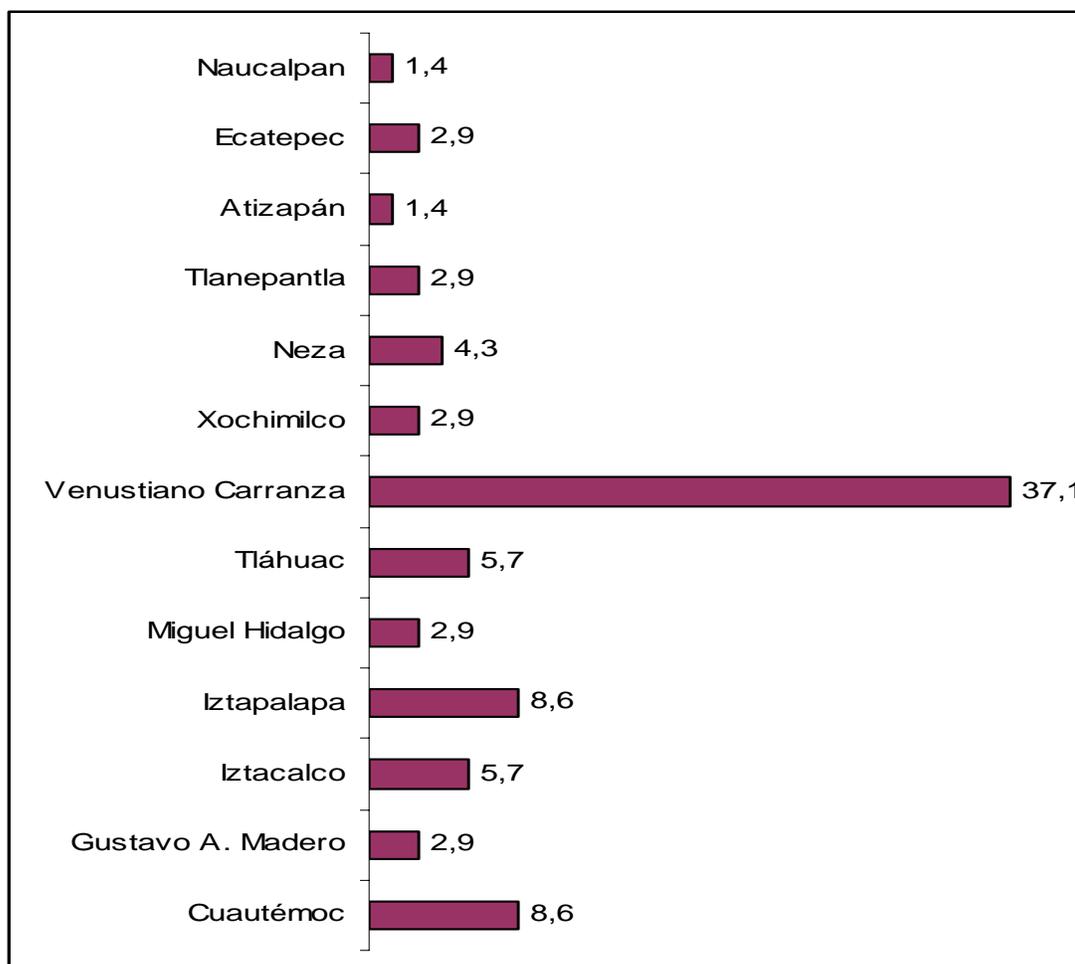
⁴⁰ Cuando se efectuó este estudio no estaban disponibles todavía los datos del Censo de Población de 2005, lo que hubiera permitido una comparación de las dos poblaciones en el mismo tiempo. Por eso se tuvo que recurrir a los datos Censales del año 2000

3.4.1 Características Demográficas

La mayor parte de las familias encuestadas que han llegado a los conjuntos habitacionales estudiados proceden del Distrito Federal y del Estado de México y, en especial, destacan aquellos que ya habitaban en la delegación, pero en otras colonias, que son el 37.1% del total de encuestados (ver grafica 7).

Gráfica 7

LUGAR DE PROCEDENCIA DE LAS FAMILIAS QUE HABITAN LOS NUEVOS CONJUNTOS



Fuente: Encuesta Propia. Julio-Septiembre de 2005.

Los datos obtenidos parecen indicar que si bien hay un traslado de familias desde la periferia hacia el centro de la ciudad, es mucho más importante el movimiento de ellas al interior de las áreas centrales. Casi el 50% de los habitantes “nuevos” encuestados que tienen las áreas de estudio, son originarios de la propia ciudad central. Al parecer, entonces, los habitantes del centro prefieren mantenerse en el área en vez de emigrar hacia la periferia como sucedía hasta ahora y el Bando No 2 les está dando la posibilidad de hacerlo.

Respecto a los encuestados que vivían en delegaciones más “periféricas”, las colonias de procedencia de los nuevos pobladores son muy variadas. Así, por ejemplo, los de Iztapalapa, provienen de las colonias Leyes de Reforma, Vicente Guerrero y Ejército de Oriente. De la Gustavo A. Madero, de la Casas Alemán, Ticomán y Gertrudis Sánchez, etcétera. Con respecto al Estado de México, los del municipio de Nezahuacoyotl vivían en las colonias como: el Sol, Metropolitana y Estado de México. De Naucalpan, en el Molinito.

En todo caso, estos datos llevan a cuestionarse sobre los elementos que intervinieron para que una familia que habitaba una casa prestada en la colonia Emiliano Zapata en el municipio Atizapán, terminara ocupando un departamento en un conjunto habitacional ubicado en la colonia Moctezuma 2ª. Sección. De igual manera habría que estudiar los mecanismos que permitieron a familias provenientes de municipios como Naucalpan o Nezahualcoyotl, del Estado de México, acceder a programas de vivienda del INVI que están destinados a atender a gente que tiene como lugar de residencia el Distrito Federal.

En cuanto a los tipos de familias que han sido beneficiadas, el cuadro 19 muestra que la mayoría de ellas (como es lógico en el México actual) son nucleares, es decir, que están integradas por los dos o uno de los padres y sus hijos solteros. Pero, como también sucede a nivel de la ciudad, hay presencia importante de familias extensas o compuestas que se constituyen generalmente por la anexión al hogar de uno de los padres del jefe o de su cónyuge, pero también de sus hermanos, nueras, yernos, nietos o sobrinos. Esto es mucho más evidente entre las familias beneficiarias del INVI

Cuadro 19

TIPO DE FAMILIA POR TIPO DE CONJUNTO HABITACIONAL

TIPO DE CONJUNTO	NUCLEAR	EXTENSA	SIN VÍNCULOS FAMILIARES	TOTAL
PRIVADOS	85.7	11.4	2.8	100
INVI	62.7	37.1	0	100
TOTAL	74.3	24.3	1.4	100

Fuente: Encuesta Propia. Julio-Septiembre de 2005.

Además, un número interesante (5.7%) de los hogares que se integran por matrimonio sin hijos y un porcentaje menor de personas sin vínculos familiares.

Lo anterior significa que, en los nuevos conjuntos habitacionales los hogares encuestados reflejan las tendencias de la familia mexicana actual, porque siguen siendo nucleares, pero también existen otros tipos, como aquellas que comparten una vivienda pero no tienen lazos sanguíneos o matrimonios solos.

La mayoría de las familias encuestadas (85.6%), cuentan de 2 a 5 integrantes, y estas últimas representan ellas solas el 31.4% de los hogares. En cambio, las familias integradas por 6 y 8 personas representan menos de la quinta parte.

La encuesta permitió comprobar, también, que el 21.4% de los jefes de las familias encuestadas son mujeres, lo cual resulta ser superior a la tendencia que presentan los hogares nucleares a nivel nacional, ya que el Consejo Nacional de Población (CONAPO) calcula que para el 2005 el 13.6%⁴¹ de las familias en México tienen esta particularidad. Además, sólo en el 13.3% de estos hogares con

⁴¹ Según CONAPO los hogares nucleares y extensos encabezados por mujeres han aumentando significativamente en los últimos años, prueba de ello es que los hogares que se ubican en el primer caso pasan de 7.3% en 1976 a 13.6% en 2005 y los que se ajustan al segundo caso pasan de 20.2% en 1976 a 30.8% en 2005.

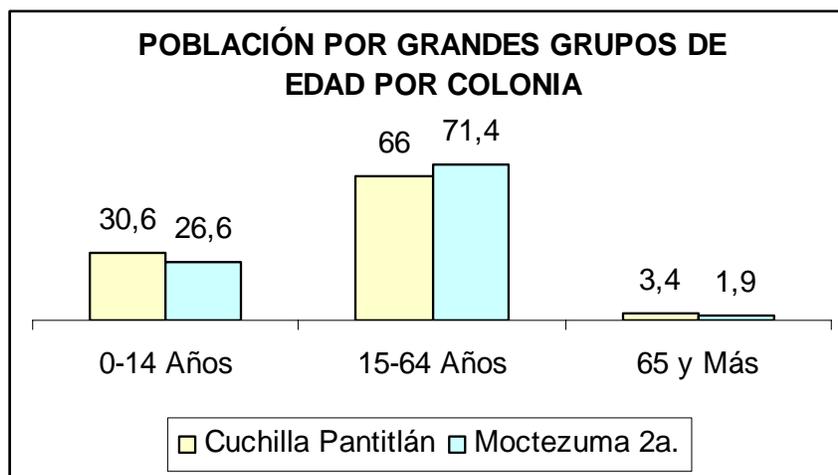
jefatura femenina existe un cónyuge lo que significa una ruptura con la costumbre socialmente aceptada de que es el hombre el que mantiene el hogar.

Con respecto al sexo de los integrantes de las familias estudiadas, existe un índice de masculinidad de 98, es decir, por cada 100 mujeres hay 98 hombres.

La encuesta permitió conocer, también, que la población de los conjuntos estudiados concentra un poco más de niños y jóvenes de 0 a 14 años (1.3% más) y de población adulta que las colonias donde se ubican (ver gráfica 8). En cambio, presentan menor proporción (menos 1%) de adultos mayores (65 años y más) que las colonias.

Por otro lado, las familias encuestadas que tienen mayor cantidad de niños (85.7% de las familias encuestadas) y también adultos mayores (22.8% de las familias), son las beneficiarias del INVI, mientras que en aquellas que han llegado a las viviendas desarrolladas por el sector privado las proporciones son menores. Sin duda esto tiene que ver con el tipo de familia que tiende a concentrarse en cada tipo de conjunto como se vio en el cuadro 19 anterior.

GRÁFICA 8



Fuente: Encuesta Propia. Julio-Septiembre de 2005.

En cuanto a la edad de los jefes y sus cónyuges, dato que permite tener una idea de la edad y etapa de desarrollo de las familias que están llegando a las nuevas viviendas, se pudo observar que entre las familias encuestadas la edad

promedio de los jefes era de 41 años, con una edad mínima de 29 años y una máxima de 69 años (ver Cuadro 20). Es decir, en general se trata, predominantemente, de familias en un ciclo intermedio. Sin embargo, esta situación difiere según el tipo de conjunto ya que en el caso de los conjuntos (estudiados) desarrollados por el sector privado predominan las familias en un ciclo inicial (34.4% de jefes menores de 35 años) siendo éstas muy pocas en el caso de los beneficiarios (encuestados) del INVI (ver Cuadro 20).

Sin duda, esto tiene que ver con las condiciones en que se otorgan los beneficios (créditos) ya que en el caso de las instituciones bancarias (que apoyan la compra de la vivienda en el caso del sector privado), existen cláusulas que limitan el otorgamiento de hipotecas a personas mayores. Algo similar sucede con los créditos otorgados por INFONAVIT o FOVISSSTE. En cambio, en el caso de los beneficiarios del INVI, hay bastantes jefes de mayor edad (entre 55 y 69 años) ya que para esta institución la edad del beneficiario no es obstáculo para obtener un crédito (se otorgan a personas de hasta 64 años) y si superan la edad límite, pueden concurrir con un deudor solidario. Además, los grupos vulnerables como son los de la tercera edad son prioritarios para el INVI.

Cuadro 20
EDAD DEL JEFE DE FAMILIA POR TIPO DE CONJUNTO

GRUPOS DE EDAD	TIPO DE CONJUNTO		TOTAL
	PRIVADOS	INVI	
29-35	34.4	8.6	21.4
36-40	22.8	28.6	25.8
41-45	28.6	28.6	28.6
46-50	8.6	11.3	10
51-55	2.8	8.6	5.7
56-60	2.8	8.6	5.7
61 y más	0	5.7	2.8
TOTAL	100	100	100

Fuente: Encuesta Propia. Julio-Septiembre de 2005.

3.4.2 Características Socioeconómicas de la población encuestada

Lo que primeramente llama la atención es que a los nuevos conjuntos parece estar llegando población con menor escolaridad que la que tiene la tradicionalmente residente en las colonias. En el caso de los encuestados en el conjunto Moctezuma 2ª. Sección, la población tenía un promedio de 8 años de estudio mientras el promedio para la colonia era, en el año 2000, de 10 años de escolaridad. En el conjunto Cuchilla Pantitlán, los nuevos moradores (encuestados) tenían 7 años de educación en promedio, contra 9 de los habitantes de la colonia. Como sucede con otros antecedentes, en el caso de la escolaridad hay ciertas diferencias entre los beneficiarios; aquellos encuestados que habitan en conjuntos privados tienen un promedio de años de estudio (8.5 años) algo superior al que caracteriza a los encuestados en los conjuntos del INVI.

Esta situación general se observa también al analizar la escolaridad del jefe y su cónyuge. En este caso, las diferencias entre los encuestados en los conjuntos privados y los del INVI es todavía mucho mayor. (Ver Cuadro 21)

CUADRO 21

**NIVEL DE ESCOLARIDAD DEL JEFE Y SU CÓNYUGE POR TIPO DE CONJUNTO
(Porcentaje)**

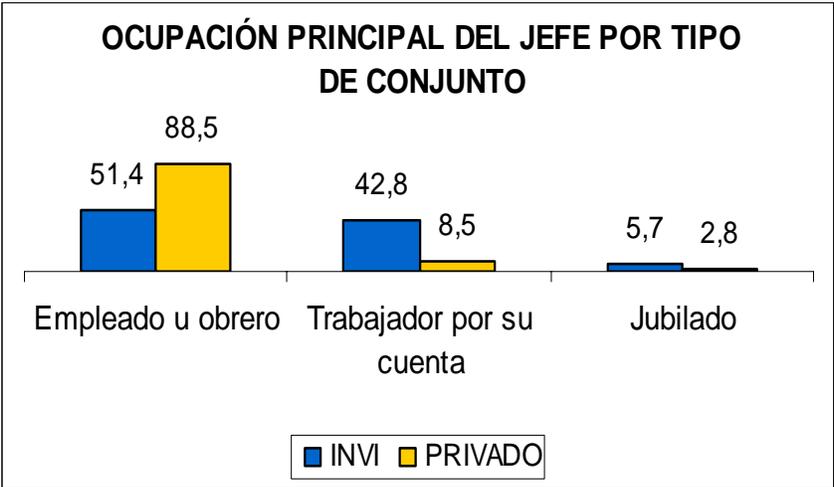
NIVEL DE ESCOLARIDAD	PRIVADOS		INVI	
	JEFE	CONYUGE	JEFE	CONYUGE
SIN ESCOLARIDAD	0	2.9	0	5.7
PRIMARIA	27.9	37.1	65.7	51.4
SECUNDARIA	48.6	34.3	34.3	28.6
PREPARATORIA	8.6	11.4	0	14.3
UNIVERSIDAD	20	14.3	0	0
TOTAL	100	100	100	100

Fuente: Encuesta Propia. Julio-Septiembre de 2005.

Dadas estas diferencias, sería interesante profundizar en el análisis de la relación o el peso que tiene la escolaridad (y en general “la educación”) y la capacidad o posibilidades de socialización e integración de población que llega a vivir en zonas donde la población residente tiene mejores condiciones socioeconómicas (o al menos, educacionales) así como, las posibles combinaciones de la escolaridad con otros elementos como la ocupación y los ingresos.

En cuanto a las actividades económicas que desempeñan los encuestados, se pudo observar que todos los jefes de las familias que habitan los nuevos conjuntos habitacionales se encuentran ocupados y tienen como actividad principal la de empleado u obrero y trabajador por su cuenta.(ver Gráfica 9)

Gráfica 9



Fuente: Encuesta Propia. Julio-Septiembre de 2005.

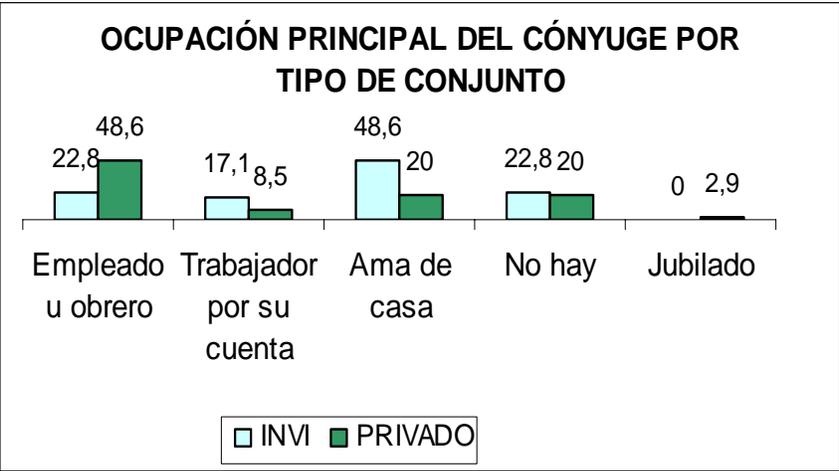
Sin embargo, estas características generales difieren bastante cuando se observan las actividades de los jefes en cada tipo de conjunto. En el caso de los promovidos por el sector privado, existe un mayor número empleados y obreros que en los conjuntos financiados por el INVI, sin duda porque en estos conjuntos la vivienda se adquiere mediante un crédito que generalmente es otorgado por

INFONAVIT a empleados de las empresas y por el FOVISSSTE a trabajadores al servicio del Estado. En los conjuntos financiados por el INVI, en cambio, viven más familias cuyos jefes han declarado ser “trabajadores por su cuenta” y esto corresponde a una política explícita de este instituto de atender a población que no tiene posibilidades de acceso a la vivienda por otras vías.

Con respecto a una ocupación secundaria, existe entre los encuestados una cantidad mínima de jefes (5.7%) que se desempeñan como trabajadores por su cuenta, en actividades como comerciantes y taxistas. La totalidad de ellos habitan en conjuntos privados, lo que puede interpretarse que al ser la vivienda más cara, requieren de más ingresos y por lo tanto, necesitan realizar actividades extras y como se verá más adelante con la aportación de otros miembros de la familia.

En cuanto a la actividad de los cónyuges en las familias encuestadas, se ha podido observar aquellos que trabajan lo hacen predominantemente como empleados u obreros (ver grafica 10). En este caso, llama la atención que en las familias encuestadas que llegaron a viviendas promovidas por el INVI, predominan los cónyuges “amas de casa”, las que en 5.2% combinan su trabajo doméstico con una actividad secundaria (venta de artículos por catálogo y comida en vía pública).

Gráfica 10

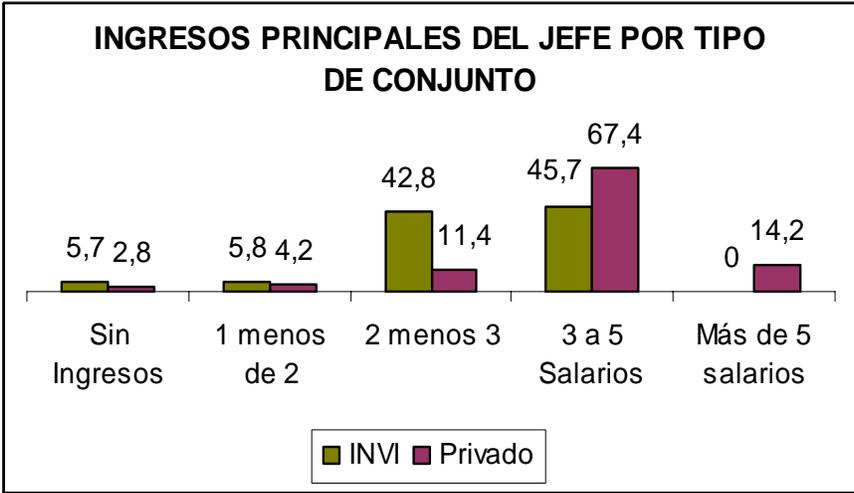


Fuente: Encuesta Propia. Julio-Septiembre de 2005.

En cambio, en las familias encuestadas que han accedido a las viviendas en conjuntos del sector privado, predominan los cónyuges que desempeñan una actividad económica fundamentalmente como “empleados u obreros” (ver grafica 10). Esto, sin duda, explica en parte la posibilidad de estas familias de pagar créditos más caros y mensualidades más altas por la nueva vivienda que las familias que han sido beneficiarias del INVI.

Estas diferentes situaciones en cuanto a actividades de los jefes y de los cónyuges, se traducen en ingresos también diferentes en las familias encuestadas. Considerando el ingreso de los jefes y sus cónyuges, así como, de otros integrantes de la familia expresados en salarios mínimos mensuales, (calculados con base en la tarifa establecida para el área geográfica “A”⁴² el 1º de enero de 2005 de 46.80 pesos diarios, multiplicada por 30 días.) la situación es la que se observa en la gráfica 11. En ella es posible observar que, como era de esperar, los jefes con mayores ingresos viven en los conjuntos habitacionales privados.

Gráfica 11



Fuente: Encuesta Propia. Julio-Septiembre de 2005.

⁴² El área geográfica “A” comprende los Estados de Baja California Norte y Sur, y el Distrito Federal. Así como, algunos municipios de Chihuahua, Estado de México, Guerrero (Acapulco), Tamaulipas, Sonora, y Veracruz

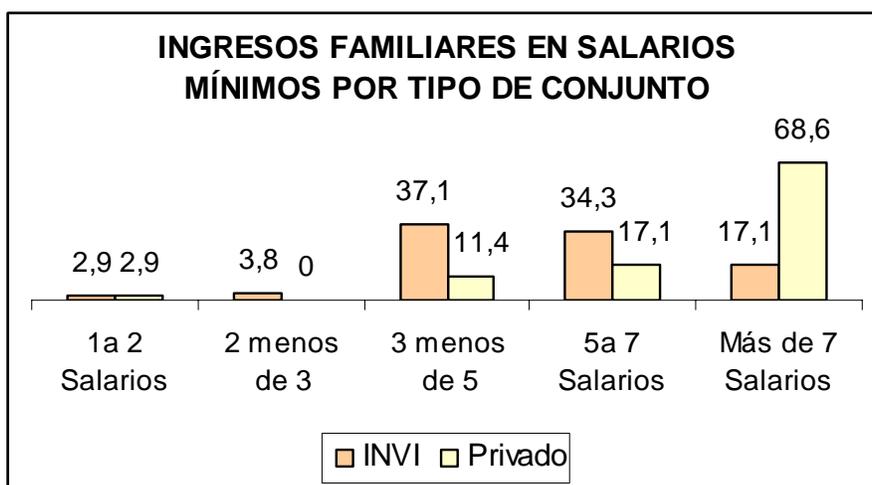
También en relación con los ingresos, los jefes sin ingresos resultaron ser los de más edad (jubilados, pensionados o que ya no trabajan y los jefes que tienen ingresos secundarios representan una mínima parte (5.6%); en estos casos las entradas de dinero oscilan entre menos de uno y dos salarios mínimos mensuales y todos estos jefes viven en los conjuntos privados.

Los jefes ganan más que sus cónyuges, tanto en los conjuntos privados como en los del INVI. Asimismo, un alto porcentaje de éstos cónyuges (55.7%) no reciben ingresos, porque son población económicamente inactiva (amas de casa) o porque son viviendas donde no hay cónyuge.

No obstante lo anterior, las amas de casa (12.9%) colaboran con el gasto familiar combinando su actividad con otra remunerada (generalmente como comerciantes). Por esta actividad, reciben desde menos de un salario mínimo hasta 3.5 salarios mínimos mensuales. Todas las amas de casa que reciben este último ingreso habitan los conjuntos habitacionales privados, lo que significa que al igual que los jefes, ganan más que las mujeres que vive en los conjuntos del INVI. En cuanto a la variable “ingresos familiar” (que resulta de la suma de los ingresos principales y secundarios del jefe y su cónyuge con los ingresos que reciben los otros integrantes de la familia).se puede observar (en la Gráfica 12) que como era de esperar, las familias que perciben los más altos ingresos habitan los conjuntos habitacionales privados.

Asimismo, es de llamar la atención que la totalidad de las familias (91.8%) reciben ingresos que van desde los 3 hasta más de 7 salarios mínimos mensuales, lo que significa que una mínima parte de las familias que reciben menos de 3 salarios mínimos están teniendo acceso a una vivienda. Incluso en aquellos conjuntos habitacionales que han sido financiados por el INVI, las familias de ingresos menores a 3 salarios representan una minoría (6.7%). Esto es importante porque deja en entredicho el apoyo prioritario planteado por esta institución a las familias (en la delegación Venustiano Carranza) “pobres”, es decir, aquellas que perciben hasta dos salarios mínimos de ingreso mensual (ver gráfica 12).

Gráfica 12



Fuente: Encuesta Propia. Julio-Septiembre de 2005.

En estas condiciones, parece estar claro que, en lo que a las áreas centrales del Distrito Federal se refiere, la vivienda nueva resulta inalcanzable para las familias de escasos ingresos y esto, sin duda tiene que ver con el elevado precio del suelo en la zona, que encarece el costo (y el precio) de la vivienda.

Hasta aquí se han comentado algunas de las características que presentan los conjuntos habitacionales estudiados así como las personas que viven en ellos y la población a la que hemos llamado “residentes tradicionales”. Es en estos conjuntos y observando a esta población donde, en el capítulo que sigue, se ha desarrollado el estudio del habitar concebido de la forma en que ha sido planteado en la introducción de este trabajo. Sólo se debe de recordar que en este estudio, el análisis del habitar, busca conocer, por ahora de manera inicial, las características y condiciones en que las nuevas viviendas están contribuyendo, o no, a “construir ciudad” en las áreas centrales de la Ciudad de México.

CAPITULO 4. EL HABITAR EN LOS NUEVOS CONJUNTOS HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL

INTRODUCCIÓN: ESTUDIAR EL HABITAR

Como se comentó con anterioridad, el concepto del habitar hace referencia esencialmente a un hecho social en el cual se encuentra o vinculan por un lado, la habitación o vivienda y por otro, las personas que habitan, que desarrollan el proceso de habitar.”(Villavicencio et al, 2006:16). De todas las dimensiones que distinguen a este proceso, creemos que las más importantes para este trabajo son las que se refieren a los aspectos espaciales, sociales y de la gestión-administración.

El desarrollo de este capítulo se ha basado principalmente en información primaria obtenida a través de la aplicación de una encuesta y entrevistas en profundidad a la población objetivo y también, mediante la observación directa de las dos colonias y de los cuatros conjuntos seleccionados, que se ubican en la delegación Venustiano Carranza.⁴³

4.1 DIMENSIÓN ESPACIAL DEL HABITAR

La dimensión espacial del habitar muestra particularidades para cada tipología de vivienda. En el caso de los “conjuntos habitacionales” se coincide con Villavicencio (2006) en considerar como parte de esta dimensión a la vivienda propiamente tal, las áreas de uso social o colectivo y la zona de emplazamiento (el barrio) del conjunto. El análisis del habitar en relación con esta dimensión, implica estudiar las características de estos espacios y los usos a que son sometidos.

⁴³ Ver al respecto el anexo estadístico.

4.1.1 La vivienda en los conjuntos

Si bien este espacio es de gran importancia para el habitar, en este estudio ha debido ser dejado de lado por problemas de tiempo y posibilidades de obtener toda la información pertinente. Sin embargo, hay algunas características que pueden ser señaladas. En primer lugar, en los cuatro conjuntos estudiados se trata de departamentos en edificios; los construidos por la iniciativa privada son similares a lo que muestra el plano-perspectiva 6. En el caso de Galaxia-Oceanía, tienen una superficie de 47m², con dos recámaras, sala-comedor, un baño y cuarto de servicio. Además, con un cajón de estacionamiento opcional, cuyo costo es de 60 mil pesos, que tiene que ser pagado en el momento de compra.

En el conjunto Carlos A. Madrazo, los departamentos miden 47m², se componen de dos recámaras, estancia, cocina, un baño y un cuarto de servicio. No cuenta con lugar para estacionar automóviles.

Plano 6

PLANO TIPO DE VIVIENDAS EDIFICADAS POR LA INICIATIVA PRIVADA EN LOS CONJUNTOS ESTUDIADOS



FUENTE: Acosta Rendón, Jorge, 2006.

PLANO 7

PLANO TIPO DE LA VIVIENDA EDIFICADA POR EL INVI EN LOS CONJUNTOS ESTUDIADOS



FUENTE: Acosta Rendón, Jorge, 2006.

Las viviendas edificadas con crédito del INVI son de un tamaño similar. En el Conjunto USSVI, las viviendas miden 48 m² con dos recámaras, sala-comedor, cocina, baño y azotehuela. En el conjunto MOLVIPAC los departamentos cuentan con una extensión de 48 m², con dos recámaras, sala-comedor, cocineta, un baño y un espacio muy pequeño destinado albergar un lavadero; no cuentan con estacionamiento. Además, las viviendas del quinto piso pueden disponer de la azotea de los edificios para tender la ropa. Ambos conjuntos no cuenta con estacionamiento, además la distribución de los espacios es muy similar (ver plano 7).

Esta vivienda, que además cuenta con todos los servicios necesarios (agua corriente, electricidad, etc.) ha significado para muchas familias que venían de

otros departamentos o de casas solas (73% del total) reducir su espacio habitable y para otras, un verdadero mejoramiento del espacio y de los servicios disponibles. El cuadro 22 muestra el tipo de vivienda anterior que tenían las familias encuestadas.

CUADRO 22

TIPO DE VIVIENDA ANTERIOR POR CONJUNTO HABITACIONAL

TIPO DE VIVIENDA ANTERIOR	TIPO DE CONJUNTO		TOTAL
	PRIVADOS	INVI	
CASA SOLA	54.3	51.4	52.9
DEPARTAMENTO EN EDIFICIO	28.6	11.4	20
DEPARTAMENTO EN CONJUNTO	2.8	2.8	2.8
CASA DE VECINDAD	14.3	37.1	24.8
TOTAL	100	100	100

Fuente: Encuesta Propia. Julio-Septiembre de 2005.

Además, como es sabido en estos casos, para la gran mayoría de las familias (51.45) la nueva vivienda ha significado dejar de ser inquilinos y transformarse en propietarios. Lo mismo sucede con aquellos que hasta ese momento tenían que compartir la vivienda anterior (“vivienda prestada”) que eran mucho más numerosos entre los encuestados en los conjuntos del INVI (31.4% del total) que entre los que accedieron a una vivienda del sector privado (28.5% del total). De esta forma, el 94.3% de las familias encuestados son propietarias de la nueva

vivienda⁴⁴ ; de ellas, 75.7% la obtuvieron mediante el apoyo de un organismo público y el resto, mediante un crédito bancario (18.6%) y por traspaso de particulares (4.3%). De quienes han sido beneficiarios de un organismos público el 66% obtuvo el apoyo del INVI, el 20.8% del INFONAVIT y el 13.2% por el FOVISSSTE, estos dos últimos en el caso de los conjuntos edificados por la iniciativa privada.

Un aspecto del habitar que corresponde más bien a la dimensión económica es el costo que significa para las familias ocupar una vivienda nueva. Como se ha comentado, en este trabajo no se han considerado todas las dimensiones de estudio, pero es importante señalar, por lo menos, lo que está significando en términos económicos para las familias encuestadas el haber obtenido la vivienda. En este sentido, se pudo observar que existe una gran diferencia (más de 150%) entre las cuotas mensuales que pagan los habitantes de los conjuntos privados y las que pagan los habitantes del INVI, diferencia que es mucho mayor que la que existe en relación con los ingresos que perciben en cada caso (ver características socioeconómicas de las familias en el capítulo anterior).

Así, el monto de la mensualidad entre los encuestados en los conjuntos del INVI, varía entre 500 (para el 80% de encuestados) y 700 pesos mensuales (para el resto), Evidentemente esto significa un ritmo de pago que requerirá un compromiso de entre 20 y 25 años para liquidarla y que pese a lo poco que representa en el presupuesto familiar, existe un 20% de las personas (encuestadas) que por diversas razones no está pagando su crédito⁴⁵ Esto significa que el INVI está teniendo poca o nula recuperación de los créditos

⁴⁴ Sólo 5.7% de las familias encuestadas alquilan la vivienda y esto sucede fundamentalmente en los conjuntos privados y en los más antiguos del INVI (los de Cuchilla Pantitlán)

⁴⁵ En el conjunto USSVI, las familias en esta situación representan el 14.3% del total. El no pago, en este caso, se debe según los encuestados, a que el INVI y la constructora no se quieren hacer cargo de los gastos que generan los arreglos que le hicieron falta al conjunto. En el conjunto MOLVIPAC, el 5.7% de los habitantes se niega a realizar sus pagos, porque el edificio donde se ubican sus viviendas tiene problemas estructurales que están provocando que se hunda y que las paredes se estén cuarteando

otorgados lo que lleva a: ¿cómo financian las nuevas viviendas? y ¿cuánto tiempo más podrá sostener el Instituto esta forma de producir vivienda ?

En el caso de los conjuntos privados, el pago mensual por la vivienda representa una fuerte afectación al presupuesto familiar si se consideran los ingresos declarados por las familias encuestadas. Aquí se observó que las cuotas en estos casos (con créditos de INFONAVIT o FOVISSSTE) oscilan entre los mil 800 y 2 mil pesos mensuales. Para quienes las adquirieron con crédito bancario pero que tenían un ahorro previo (18.6% del total), el pago fluctúa entre mil 100 y dos mil 300 pesos mensuales. Por último, los que obtuvieron la totalidad de su crédito con el banco (2.9% del total) el pago por la vivienda se ubica entre los 3 mil 500 y 6 mil pesos mensuales.

4.1.2 Las áreas colectivas

En los conjuntos habitacionales, las áreas colectivas o comunes son espacios que desde el punto de vista del proceso social, están destinadas fundamentalmente a complementar al espacio privado y conectar con las otras viviendas del conjunto, con los otros edificios, así como con el ámbito público que es la calle y a través de ésta, con el barrio (Villavicencio, et al, 2006). Son por lo tanto importantes espacios para el habitar, especialmente para la socialización de quienes habitan en los conjuntos y se pueden clasificar de acuerdo a su uso y función en tres tipos: semiprivados, semicolectivos y colectivos.(Idem)

El primer grupo comprende los accesos más directos e inmediatos a la vivienda como pasillos y pequeñas áreas verdes contiguas a los edificios. Las áreas semicolectivas incluyen a los andadores, las escaleras y los pequeños patios comunes que conectan a los habitantes con la mayor parte del conjunto habitacional. (Idem)

Las áreas de uso totalmente colectivo son aquellos espacios que son utilizados por la totalidad de los habitantes del conjunto y comprenden áreas verdes, jardines, patios y áreas deportivas (Idem)

A partir de la observación directa de todos los conjuntos, se constató que solo el Galaxia-Oceanía (conjunto privado) cuenta con los tres tipos de espacios colectivos. En este caso hay dos plazas forradas de pasto; la primera se ubica en Avenida Oceanía y tiene una extensión aproximada de siete metros de ancho por seis de largo. La segunda se encuentra en la calle Norte 37 y tiene las mismas características. Ambas están ornamentadas por una torre de concreto con figuras geométricas de unos cinco metros, estos “adornos” le quitan espacio a las plazas.(ver foto 5)

FOTO 5



Plaza situada en la entrada por la avenida Oceanía, éste espacio y otro similar se constituyen en la áreas colectivas más grandes con las que cuenta el conjunto Galaxia.

FOTO 6



Aspecto de uno de los tres pequeños patios con cuenta el conjunto USSVI, el camino que se observa fue construido por propios vecinos. La hierba la dejan crecer para que absorba un poco el agua, porque no existe drenaje.

En este conjunto existen otras zonas comunes que se encuentran en medio de cada cuatro edificios y miden aproximadamente dos metros de ancho por tres de largo; en ellas se ubican los medidores de la luz y del gas, esto lógicamente le “roba” al lugar espacio. Además, los edificios están comunicados por andadores de concreto con un medio metro de pasto de cada lado y a través de ellos los habitantes si lo desean pueden ir al interior del conjunto, o pueden salir directamente a la calle.

Las escaleras en los edificios de este conjunto son de concreto y deben compartirse por los dos departamentos de cada piso, donde existe un descanso circular que a su vez sirve de un pequeño balcón. En algunos edificios se observó que estos espacios estaban ocupados con bicicletas u otros enseres domésticos particulares.

Las áreas comunes del conjunto USSVI se componen de pequeños patios de concreto al frente de cada edificio y andadores estrechos que comunican con todo el conjunto; a los costados de cada andador existen cuadros de pasto de aproximadamente 50 por 50 centímetros que fueron construidos por los residentes para drenar un poco el agua que se acumula en los patios y andadores cuando llueve y dado que, según ellos, la constructora del conjunto no colocó drenaje en las áreas comunes (ver foto 6). Esta anomalía, es otra razón que ha llevado a los ocupantes del USSVI a no pagar su crédito hasta que la constructora o el INVI se hagan responsables de los desperfectos que tiene el conjunto.

El conjunto MOLVIPAC, carece en su interior de plazas, áreas verdes, patios y espacios entre los edificios. Sólo cuenta con dos andadores que comunican todos los edificios con cada uno de los dos accesos que existen. El andador de la entrada Noreste mide aproximadamente cinco metros de ancho (es el más amplio) y es espacio aprovechado algunas veces por los niños para jugar. En cambio el andador Noroeste es estrecho, no recibe luz solar (porque está cubierto por escaleras) y solo sirve como lugar de tránsito de las personas que viven en los departamentos de los edificios A, B, y C. Las escaleras dan acceso a sólo un departamento por piso y algunos habitantes colocan su basura en los descansos y, también, macetas o bicicletas; por lo tanto, reducen las áreas de paso para los departamentos superiores.

El Conjunto Carlos A. Madrazo, no cuenta con áreas verdes ni plazas y tampoco espacios entre los edificios. Las únicas áreas colectivas que se aprecian son un patio pequeño parte del cual está ocupado por las cajas que contienen los medidores de la luz y por las tapas de las dos cisternas con que cuenta el conjunto y un andador de aproximadamente seis metros de ancho, que recorre todo el

conjunto habitacional. El andador está conformado por “cuadros” cubiertos de grava y encima hay un pequeño camino de concreto que sirva para que los habitantes circulen ya sea hacia adentro o fuera del conjunto. En los espacios que quedan en los lados del “caminito” se observan de vez en cuando algunos niños jugando con las piedras.

De acuerdo con esta descripción, queda claro, entonces que los conjuntos estudiados están muy lejos de haber sido concebidos de una manera integral de tal forma que sean lugares de habitación donde la disminución de las áreas privadas (vivienda propiamente tal) sea complementada con las suficientes áreas de uso colectivo que requiere la reproducción familiar y social de la población en la actualidad. Se trata, más bien, de lugares exiguos, inhóspitos y totalmente insuficientes para responder a los requerimientos de los habitantes.

Es por eso que, como era de esperar, un buen número (44.3%) de las personas encuestadas en tres de los conjuntos habitacionales (dos del INVI y uno privado) no hacen uso de las áreas colectivas y en la mayoría de los casos es por que son muy pequeñas. Para otros habitantes la falta de uso de estos espacios obedece a la problemas de las características arquitectónicas de los conjuntos estudiados, especialmente porque los edificios están constituidos por seis pisos y no cuentan con elevador que les facilita subir y bajar de su vivienda.⁴⁶ Esto se transforma en un inconveniente para las personas discapacitadas y de la tercera edad que habitan los pisos superiores, porque no pueden subir y bajar las escaleras, por ello muchas veces evitan salir. Como lo muestran los siguientes testimonios:

“Mi hijo compró el departamento en el cuarto piso y como yo padezco de mis pies y tanta escalera me canso por eso casi no salgo, siento que se me sale el corazón...”

(Ama de casa, 70 años, conjunto Privado)

⁴⁶ Cabe señalar que, de acuerdo a los reglamentos, no es obligación que lo tengan con ese número de pisos

“Nos tocó el departamento en el quinto piso, por eso no salgo porque no puedo subir las escaleras, porque como uso andadera...”

(Sr. Luís, 68 años, Conjunto INVI)

Con respecto a los habitantes que si utilizan las áreas colectivas, en el caso del conjunto Galaxia (privado) las personas las usan las áreas fundamentalmente para, caminar y realizar labores de limpieza de escaleras y descansos. En cambio, en los conjuntos del INVI, quienes usan las áreas sociales buscan fundamentalmente relacionarse con los vecinos (34.3%). Es decir, las áreas comunes (las poquísimas que existen) de los conjuntos que fueron financiados por el INVI, se constituyen en un lugar de encuentro entre algunos de sus habitantes y quizá a esto se deba que varios de los vecinos mantienen relaciones que se han venido gestando durante bastante tiempo ya que compartieron el largo período de la gestión del crédito para las viviendas, que en los dos casos estudiados fue de 18 meses en el USSVI y dos años y medio en el MOLVIPAC.

Con respecto a la satisfacción o aceptación que les producen estas áreas a los usuarios, se halló que a la mayor parte (54.3%) de los ocupantes encuestados de los conjuntos tanto del INVI como en los privados no les agradan, porque son feas (27.1%), chicas (20%), no tienen áreas verdes (5.7%) y están descuidadas (4.3%). Solo un porcentaje menor (5.4%) comentó que las áreas comunes son bonitas (en el Galaxia nuevamente). Hay también un porcentaje de encuestados (14.3%) que comentó que aprecian y gustan de las áreas comunes porque son resultado de su esfuerzo y dedicación ya que se las entregaron inconclusas y ellos las han terminado dándoles su aspecto actual.

En cuanto a los problemas concretos que presentan para los usuarios encuestados las áreas de uso social en sus conjuntos, se observó que sólo un 15% de ellos (de conjuntos privados) no encontraban problemas.

El resto, como muestra el cuadro 23 señalaron la existencia de basura (que según ellos refleja la falta de cooperación de los vecinos), la ausencia de iluminación y lo reducido que suelen ser estos espacios. Mención especial merece el conjunto USSVI, porque no obstante que cuenta con varios meses de haberse inaugurado no tiene contrato con Luz y Fuerza del Centro (LYFC), por lo tanto, todos los vecinos están “colgados” de los postes de luz y ésta les exige 3 mil pesos por vivienda para regularizar el servicio. Pero la situación es aún peor, ya que tampoco les instalaron drenaje a las áreas colectivas, por lo tanto, éstas son oscuras y se inundan en época de lluvias.

CUADRO 23
PRINCIPALES PROBLEMAS EN LAS ÁREAS COLECTIVAS POR TIPO CONJUNTO
(Porcentaje)

PROBLEMAS DE LAS ÁREAS COLECTIVAS	TIPO DE CONJUNTO		TOTAL
	INVI	PRIVADOS	
NO HAY PROBLEMAS	0	31.4	15.7
BASURA, DESCUIDADAS	34.3	28.6	30
ILUMINACIÓN	34.3	11.4	23
INSUFICIENTES, PEQUEÑAS	11.4	22.9	21.4
DRENAJE	17.1	0	7.1
VARIOS DE ESTOS	2.1	5.7	2.8
TOTAL	100	100	100

Fuente: Encuesta Propia. Julio-Septiembre de 2005.

Asimismo, llama la atención que, en el Galaxia-Oceanía los habitantes vislumbran como problema lo pequeño de las áreas comunes en comparación al tamaño del conjunto, porque se tiene previsto que finalizando el proceso de edificación en el Galaxia, éste albergue 846 viviendas, 320 cajones estacionamientos y ninguna otra zona colectiva adicional.

Pero a partir de la observación directa y confirmando por la encuesta efectuada en todos los conjuntos, se observó que en ellos, tal como sucede en

todos los conjuntos habitacionales del Distrito Federal⁴⁷, existe la apropiación de áreas comunes con fines particulares por parte de algunos habitantes. En los casos estudiados, un elevado porcentaje de los vecinos (51.4%) se han adjudicado partes de las áreas comunes especialmente los andadores, aunque también ha sucedido con las escaleras, descansos y barandales, que en la definición que se ha hecho son espacios semiprivados y semicolectivos. Esta práctica es más frecuente en los conjuntos del INVI que en los privados y como se verá más adelante es fuente de tensiones entre los habitantes de los mismos

Frente a estos problemas, en muchos casos los propios vecinos han hablado con los “apropiadores” y les han solicitado que retiren los alambrados o rejas que han colocado de manera unilateral, pero también han pedido la intervención de la delegación (o el INVI) o han presentado quejas ante la administración del conjunto (Privados) y solo en pocos casos (1.4%) no ha hecho nada al respecto. En los conjuntos donde se pidió la participación de las autoridades de la demarcación de Venustiano Carranza, éstas respondieron retirando las cercas y divisiones que se habían colocado en los andadores.

En cuanto a las formas de solucionar estos problemas, los encuestados tienen dos posturas principales: unos (18.6%) consideran que las áreas deben de ser más grandes, mejor construidas y más adecuadas a los requerimientos de la población. En el caso de los conjuntos INVI, es importante que este organismo y/o la constructora se hagan cargo de corregir los desperfectos con que han sido entregados los conjuntos. De esta forma, la gente estaría más contenta y cuidaría y protegería más las áreas existentes.

Otro grupo de encuestados (25.7%) piensa que la solución está en una actitud más cooperadora, participativa y colectiva de la propia gente. Es decir, que existiera mayor conciencia social entre los beneficiarios.

Al mismo tiempo, los encuestados expresaron claramente sus aspiraciones en relación con el tipo de áreas que consideran que falta en sus conjuntos y que les gustaría tener y, como muestra el cuadro 24, las aspiraciones se centran en más y

⁴⁷ Cfr. Villavicencio, et al (2005)

mejores áreas verdes y de expansión. Especialmente, canchas deportivas, juegos para los niños y zonas verdes o jardines; en algunos casos se planteó también la necesidad de adaptación de estas áreas a requerimientos de personas con capacidades diferentes.

CUADRO 24

AREAS COMUNES QUE FALTAN SEGÚN VECINOS POR TIPO DE CONJUNTO HABITACIONAL

TIPO DE AREA	TIPO DE CONJUNTO		TOTAL
	INVI	PRIVADOS	
AREAS VERDES	22.8	22.8	22.9
JUEGOS Y CANCHAS	25.7	22.8	24.3
ESTACIONAMIENTO	2.9	20	11.3
PATIOS PARA TENDER	17.1	0	8.6
PATIOS GRANDES	2.9	8.6	5.7
UNA RAMPA O ELEVADOR	11.4	0	5.7
MOBILIARIO	0	5.7	2.9
VARIAS COSAS DE ESTAS	0	37.1	18.6
TOTAL	100	100	100

Fuente: Encuesta Propia. Julio-Septiembre de 2005.

En síntesis, las condiciones espaciales para el habitar, en lo que se refiere a las áreas de uso colectivo en los conjuntos estudiados, son deficientes. En parte esto se debe directamente a la carencia de estas áreas, con lo cual se impide la complementación del espacio privado y la posibilidad de efectuar numerosas

actividades necesarias al desarrollo familiar y social en este tipo de vivienda. Pero en parte, estas condiciones son deficientes porque quienes conciben y sobre todo, construyen, estos conjuntos no están preocupados por buscar soluciones nuevas y adecuadas que permitan, con pocos recursos, proporcionar los espacios necesarios para un mayor bienestar de la población.

4.1.3 El barrio o colonia

El Barrio o Colonia, se entiende como un espacio donde existen ciertos servicios y equipamientos y las personas realizan sus actividades diarias como: comprar, pasear, tomar el transporte y en ocasiones trabajar. Es el territorio donde se emplazan los conjuntos habitacionales (y por supuesto, todas las viviendas) con límites y fronteras (reales o imaginarias) y donde los individuos establecen sus redes sociales y sobre lo que construyen un sentimiento de pertenencia que les permite establecer 'el adentro' y 'el afuera'.

El barrio es de suma importancia para el habitar y debe ser considerado en el análisis de "la construcción de ciudad" a través de la nueva vivienda en el centro, porque los nuevos conjuntos, a diferencia de los que se edificaron en décadas pasadas, no cuentan dentro de ellos con comercios y servicios, por lo tanto, sus habitantes deberán utilizar la colonia para complementar sus actividades diarias.

En la colonia Moctezuma 2ª. Sección, los conjuntos nuevos de interés social estudiados se asientan en una zona industrial deteriorada, con numerosas fábricas y bodegas abandonadas que tienen las fachadas llenas de graffiti. Pero también existe en esa área un buen número de edificaciones industriales que siguen funcionando y en donde no hay vivienda, por lo que los conjuntos Galaxia-Oceanía

y USSVI (ambos muy cercanos) se encuentren aislados de la habitación del resto de la colonia.

En el barrio donde se emplazan estos dos conjuntos, se están llevando a cabo obras de edificación de un paso a desnivel y de muros de contención; además se está introduciendo drenaje nuevo e instalaciones de gas natural, por lo que la avenida Oceanía se encuentre cerrada en ambas direcciones y sus banquetas en ambos lados están invadidas por grúas y materiales de construcción⁴⁸. Evidentemente esto provoca problemas de circulación a los habitantes y ofrece muy poca calidad habitacional.

En cuanto a las calles de este “barrio”, son anchas y muy largas, están llenas de automóviles, camiones y trailers estacionados que sirven para cubrir bolsas de basura tiradas que se acumulan con el tiempo. En las horas hábiles del día (5 a.m. a 7p.m.) se observa en ellas mucho movimiento provocado por un gran número de automóviles, camiones de carga y transporte público.

El tránsito de personas es escaso en casi todo el día, a excepción de las 12am a las 2 p.m., cuando algunos trabajadores salen a consumir sus alimentos en las banquetas y algunas madres de familias que habitan los conjuntos vienen o van a dejar a los niños en la escuela primaria que se ubica a cuatro cuadras, Pero una vez pasada esta hora, la zona vuelve a presentarse solitaria y ello también se puede deber a que no existen comercios establecidos de ninguna clase en los alrededores del conjunto que atraigan a la población. Hay sólo tres puestos ambulantes de comida. Incluso el área aledaña a la estación Romero Rubio de la línea B del Metro se ve normalmente con muy poco movimiento.

Los conjuntos ubicados en la colonia Cuchilla Pantitlán, se encuentran enclavados en una zona en la que se asienta el mercado Arenal-Pantitlán; por lo tanto, entre las 8:00 a.m. y 18:00 p.m. (en que el mercado permanece abierto) se observa tránsito constante de personas y automóviles por la avenida

⁴⁸ Las autoridades han dicho que las áreas centrales cuentan con infraestructura subutilizada y que por ello es conveniente promover en ellas la construcción de vivienda nueva, resulta evidente que en este caso el drenaje con que se contaba en el área estaba deteriorado, por lo tanto, no lograba satisfacer la demanda de las nuevas viviendas.

Circunvalación y la calle Dos. En esta calle coinciden en un gran desorden vial los autos y camionetas estacionados que pertenecen a los locatarios y los compradores del mercado y los de los vecinos que han llegado al nuevo conjunto⁴⁹. Esta situación está provocando un conflicto y verdadero rechazo de los residentes tradicionales frente a los nuevos habitantes de los conjuntos habitacionales que no cuentan con estacionamiento⁵⁰, como se expresa en el siguiente testimonio:

“La calle Dos y la Circunvalación son muy estrechas en comparación a las calles de las otras colonias vecinas, por esta colonia se hizo con puras privadas y calles chiquitas, además que siempre ha tenido problemas con los coches por el mercado, pero ahora con la unidades si viera que broncas...”

(Sr. Ramón, 84 años y 40 de vivir en el barrio)

Tomando en cuenta las evidencias obtenidas de las entrevistas aplicadas y el conocimiento previo de la zona⁵¹, se puede afirmar que el problema con la vialidad en algunas calles de la colonia Cuchilla Pantitlán ya estaba presente antes de que llegaran los nuevos conjuntos habitacionales, éstos solamente lo hicieron más evidente.

⁴⁹ Además, hay siempre camiones estacionados que llegan para descargar y cargar papel y desechos de metales a un depósito de materiales que se encuentra en la misma calle.

⁵⁰ En la calle Dos número 388 está terminándose de construir el Conjunto Habitacional Torres Pantitlán, edificado por la empresa Desarrollos Industriales e Inmobiliarios, S.A., que albergará 100 departamentos y ninguno de ellos cuenta con estacionamiento.

⁵¹ El conocimiento de la colonia Cuchilla Pantitlán se remonta a más 20 años, ya que en ella están ubicadas la primaria y la secundaria donde estudie.

En cuanto a las áreas verdes y de expansión, éstas son mínimas en ambas colonias. En el caso de Cuchilla Pantitlán hay sólo un parque (de dimensiones pequeñas) y unas canchas deportivas. Además, estos dos espacios a decir de los vecinos son inseguros y no pueden ser usados por todos, como lo muestra el siguiente testimonio:

“El parque del ICARO está bien por las mañanas, pero no más anochece y se llena de vagos, igual que las canchitas de fútbol, fíjese no las pueden usar los niños, porque la liga de fútbol dice que la delegación les dio permiso para usarlas ellos nada más...”

(Sr. Ramón, 84 años)

En el caso de Cuchilla Pantitlán, la zona donde se ubican los conjuntos cuenta con comercios de diversa índole, que se complementan con el mercado. La existencia o no de comercios, es factor determinante para que las personas realicen sus compras en la colonia y por lo tanto, caminen por ella. En este caso, 43.9% de los encuestados de los nuevos conjuntos adquieren el mandado en su barrio. En cambio en la Moctezuma 2ª.Sección, sólo lo hace el 18.8% de los ahí encuestados. Lo anterior significa que, en ambas colonias un porcentaje significativo (38.6%) de personas no compra su “mandado” en las áreas donde habita, y las principales razones para no hacerlo (además de que no existe comercio en la zona) es que lo traen de su trabajo; del supermercado; de la colonia donde antes vivían, o porque es muy caro en la zona. Asimismo, las personas que dijeron que lo traen del supermercado y del trabajo (21.5%) habitan los conjuntos habitacionales privados; en cambio, quien argumentó que lo adquieren en la colonia donde antes residían (5.8%) viven en los conjuntos del INVI.

En cuanto al paseo o utilización del barrio como zona de expansión, se pudo observar que la mayoría de los encuestados (76.5%) no lo hace debido a que sus empleos, la escuela y los quehaceres domésticos no se lo permiten. Pero sobre todo se dijo (11.4% de los encuestados) que no se utilizaba el barrio para paseo porque la colonia es insegura. Esto, fundamentalmente en el caso de las personas encuestadas en los conjuntos de la colonia Moctezuma.

Es importante comentar que, los moradores de la nueva vivienda que han vivido durante varios años en el barrio lo usan con mayor intensidad que aquellos que provienen de otras colonias dentro del Distrito Federal sin importar si residen en un conjunto privado o financiado por el INVI, ya que las personas que más compran y pasean por la colonia, son aquellas que más años (entre 18 y 40) llevan habitando en ella. Esto incluso considerando que los nuevos conjuntos cuentan con espacios colectivos reducidos (o carecen de ellos)

CUADRO 25

TIPOS DE PROBLEMAS EN LA COLONIA POR TIPO DE CONJUNTO

TIPO DE PROBLEMA	TIPO DE CONJUNTO		TOTAL
	INVI	PRIVADOS	
INSEGURIDAD	22.9	17.1	20
ILUMINACIÓN	2.9	8.6	5.7
CAMIONES Y AUTOS	8.6	14.2	11.5
DRENAJE	5.7	2.9	4.3
BASURA	17.1	8.6	12.9
HOYOS EN LAS CALLES	5.7	2.9	4.3
PAREDES PINTADAS	5.7	2.9	4.3
MAL OLOR	0	5.7	2.8
VARIOS DE ESTOS	31.4	37.1	34.3
TOTAL	100	100	100

Fuente: Encuesta Propia. Julio-Septiembre de 2005.

En estas condiciones es importante destacar cuáles son los problemas principales que los encuestados en las nuevas viviendas han encontrado en su barrio (Cuadro 25) Como sucede en muchas otras zonas de la ciudad, el principal problema señalado en estos casos es la inseguridad del área habitacional entendida como los asaltos, presencia de drogadictos, vagos y lugares donde se expenden drogas. Por ello es que muchas personas no quieren pasear por el barrio. Además se mencionó también los problemas de vialidad y circulación (exceso de automóviles y camiones); de servicios urbanos (hoyos en el pavimento, drenaje y mal olor provocado por un entubamiento deficiente de un río) y lo relacionado con la violación de la Ley de Justicia Cívica del Distrito Federal (basura y paredes pintadas)⁵²

En síntesis, entonces, el espacio barrial para el caso de los nuevos conjuntos estudiados no parece responder a la idea que se tiene de un área central, consolidada y con facilidades para desarrollar en ella un proceso de habitar en bienestar y con calidad. Esto es más grave todavía si se considera que los conjuntos estudiados tienen ya problemas serios y carencias graves en cuanto a espacios privados y colectivos, con lo que es evidente que estas nuevas viviendas no parecen satisfacer las necesidades y requerimientos de los habitantes beneficiados.

4.2 DIMENSIÓN SOCIAL DEL HABITAR

La dimensión social del habitar es muy importante para este trabajo, porque muestra efectos importantes del proceso que hemos descrito como “hacer

⁵² La Ley de Justicia Cívica del Distrito Federal, en su artículo 26 considera infracciones contra el entorno urbano de la Ciudad de México:

IV. Tirar basura en lugares no autorizados,

V. Dañar, pintar, maltratar, ensuciar o hacer uso indebido de las fachadas de inmuebles públicos o de los particulares, sin autorización expresa de éstos, estatuas, monumentos, postes, arbotantes, semáforos, parquímetros, buzones, tomas de agua, señalizaciones viales, puentes, pasos peatonales, etcétera.

ciudad". Como se ha expuesto, esta dimensión se refiere al conjunto de relaciones sociales que se gestan entre las personas cuando éstas habitan o se vinculan con su vivienda. En la dimensión social del proceso de habitar se han destacado (para el caso de México) la conformación de redes sociales que van más allá del ámbito familiar y que incluye a vecinos y amigos. Por eso, al estudiar los conjuntos habitacionales, es importante considerar lo que, en este sentido, sucede no sólo al interior de la vivienda propiamente tal, sino también en las áreas de uso común (relaciones con los vecinos del conjunto) y en el barrio o colonia (relaciones con los vecinos del barrio). Además, en los conjuntos habitacionales la distribución de los espacios obligan a la cercanía física; vivir en un conjunto habitacional implica que los vínculos sociales sean más numerosos que en cualquier otra tipología de vivienda.

4.2.1 Las relaciones entre vecinos del conjunto

Como era de esperar, las relaciones que se dan entre los vecinos de un mismo conjunto difieren mucho en los casos estudiados, si se considera lo que los propios encuestados han señalado. Varios de los habitantes (58.6%) de las viviendas nuevas dijeron que poseen una buena relación con sus vecinos del conjunto, pero esto parece darse principalmente en los casos en los que el periodo de convivencia entre ellos es corto. Así, se encontró que entre los encuestados de los conjuntos más antiguos (MOLVIPAC y Carlos Madrazo) se concentran el mayor número de personas que declaró no ser amigo de sus vecinos y que sólo se saluda con ellos (55% y 60% respectivamente). Además, en los casos de una convivencia más larga, una cantidad significativa (40%) de encuestados dijo que había tenido problemas con los otros habitantes y las causas principales que señalaron son:

- a) El ruido, lo cual no es extraño, tomando en cuenta que las viviendas en conjunto suelen compartir paredes, incluso el techo y/o el piso.
- b) La existencia de uno o varios vecinos conflictivos y agresivos que discuten con todos y que en algunos casos han llegado a los golpes con los otros habitantes.
- c) La apropiación de espacios comunes, que en este caso resultan ser los semi-privados, tales como barandales, escaleras y pasillos.

Por otro lado, los encuestados suelen calificar a los “otros” vecinos como irrespetuosos (12.8%), entiéndase por esto, la poca importancia que tiene para ellos, el derecho de los “demás” a utilizar las áreas colectivas; chismosos y/o metiches (11.4%) y poco cooperativos (8.6%) con las tareas de mantenimiento del conjunto.

Pero es importante aclarar que no todo son relaciones sociales tensas entre los habitantes de las nuevas viviendas; así, llama la atención que muchos de ellos tienen vínculos de amistad (45%) y lazos sanguíneos (10%) con sus vecinos. Asimismo, en los conjuntos del INVI existen personas con más amistades (88.5%) y familiares (23%) que en los privados (34.5% y 8.5% respectivamente). Además, en los casos en que se reconoció amistad con los vecinos, estos fueron descritos como solidarios, amables, respetuosos, tranquilos y discretos.

A pesar de estas opiniones generalizadas, cuando se observa el tipo de relación que se da entre los vecinos según el tipo de conjunto de que se trata, es de destacarse que en los privados las relaciones sociales suelen ser un poco más distantes que en los del INVI. Prueba de ello es que en los primeros el 48.6% de los encuestados confeso que solo se saluda con sus vecinos, en cambio, en las viviendas INVI solo el 28.5% mantiene este tipo de relación. Asimismo el 25.7% de los encuestados que viven en una vivienda edificada por la iniciativa privada dijo no conocer a sus vecinos, en contraste en los conjuntos INVI, las personas en esta situación representaron el 8.6%.

Lo anterior obedece, quizá, a la forma que se gestionaron las viviendas en los dos tipos de conjuntos; mientras que en los primeros, las personas seleccionan y adquieren su vivienda de forma individual, en los segundos se requirió formar una organización para solicitar el crédito y en muchas ocasiones comprar el predio lo que implicó una convivencia diaria, por algún tiempo con los otros integrantes del grupo⁵³.

4.2.2 Relaciones con los vecinos del barrio

Como se ha comentado con anterioridad para el análisis del habitar en el caso de los conjuntos habitacionales, el “barrio” adquiere gran importancia y, por lo tanto, las relaciones que establecen quienes viven en los conjuntos con sus vecinos del “barrio” son también substanciales.

“Cuando, llega existir una vinculación conflictiva entre las personas y su barrio o, simplemente, no se tiene la oportunidad de establecer esas relaciones, los sentimientos de pertenencia y arraigo no se generan y por lo mismo se manifiesta un gran desinterés por participar en ese entorno lo que afecta la forma de vida de los habitantes. Esta desvinculación y aislamiento parece ser uno de los problemas más frecuentes en el habitar en los conjuntos habitacionales” (Villavicencio, et al, 2006:40)

En el caso de los conjuntos estudiados (y parece ser que en gran parte de los conjuntos que están localizándose en las áreas centrales) es justamente en torno a las relaciones dentro del barrio donde el habitar presenta problemas serios en la actualidad. Por un lado, como se vio anteriormente, las características espaciales de las zonas donde se han localizado los nuevos conjuntos no ayudan mayormente a promover su uso y desarrollar un sentido de pertenencia entre los

⁵³ En los dos conjuntos financiados por el INVI, la gestión del crédito implicó para las organizaciones más de un año de tramites, que incluyen juntas , marchas y plantones afuera del edificio del Instituto,

nuevos habitantes, de tal modo que la mayoría de los encuestados (64.3%) declaró que no tenía amigos en la colonia. Incluso un porcentaje significativo (61.4%) dijo no conocer a los vecinos de los alrededores y más del 50% de las personas dijeron que no han establecido ningún tipo de contacto con los residentes de la colonia donde viven. En muchos casos los encuestados dejaron claro, además, que tienen una opinión muy negativa de sus vecinos de barrio. Los encuestados en conjuntos INVI consideran que sus vecinos de barrio se creen superiores y son groseros; para los encuestados que han llegado a conjuntos privados los vecinos del barrio son mal educados y conflictivos.

Por parte de los residentes “tradicionales”, las opiniones sobre los nuevos vecinos tampoco son muy positivas. En general esto se debe a que los nuevos proyectos habitacionales, a decir de los residentes, no han venido acompañados por programas de mejoramiento de vialidad, de equipamientos y de servicios urbanos, de los cuales no hay duda que se encuentran presentes en las delegaciones céntricas, pero que al tener varias décadas de antigüedad y al no recibir mantenimiento, ha provocado que su capacidad para atender nuevas demandas haya disminuido en algunas zonas de estas demarcaciones.

Por ejemplo, cuando se inauguró el conjunto MOLVIPAC en las calles aledañas estuvo fallando el suministro de energía eléctrica debido a que el transformador era insuficiente para proporcionar luz a un mayor número de viviendas. Después de varios meses, la compañía de Luz y Fuerza del Centro colocó un transformador exclusivo para el conjunto, lo cual permitió mejorar la situación⁵⁴.

Es así como en varias delegaciones céntricas donde se está localizando nueva vivienda existe oposición de los residentes a la construcción de conjuntos nuevos, porque desde su perspectiva están provocando problemas de vialidad y dotación de ciertos servicios como el agua. En la delegación Venustiano Carranza, al

⁵⁴ En este caso también se tuvo que introducir drenaje nuevo, lo que provocó que la calle Dos y parte de la avenida Circunvalación estuvieran cerradas durante mes y medio alterando con ello la circulación de todos los vecinos de la zona.

menos en las dos colonias estudiadas, los residentes tradicionales culpan de las dificultades de las mismas a las nuevas viviendas y también a sus habitantes. Como lo muestran los siguientes testimonios:

“Desde que construyeron las unidades nuevas, el tráfico en la calle Dos es más complicado, si de por sí lo era con el mercado, ahora lo es más”...

(Lic. Erendira⁵⁵, 53 años, Cuchilla Pantitlán)

“Los vecinos comentan en las asambleas, que los de las unidades “son unos cochinos” porque ellos son los que dejan la basura en las esquinas, como el camión no pasa, ni el señor de la basura entra a las unidades porque viven puros rateros...”

(Sr. David⁵⁶, 48 años, Moctezuma 2ª. Sección)

Estas opiniones y rechazo de los residentes hacia los nuevos vecinos son percibidas por éstos y contribuyen a impedir una convivencia abierta entre ambos grupos. Existen también, según los ocupantes de los conjuntos, ciertas actitudes y rechazos por parte de algunas instituciones que no han querido cooperar en la acogida de las nuevas familias. Así, como muestra el cuadro 26, muchos de los

⁵⁵ La licenciada Erendira, es jefa del Comité Vecinal en la colonia Cuchilla Pantitlán. Además, habita en la calle Dos, de la citada colonia.

⁵⁶ El señor David, funge como dirigente del comité vecinal en la colonia Moctezuma 2ª sección área Norte.

encuestados (45%) declararon haber percibido rechazo en su nuevo barrio, en algunos casos franca oposición por parte de “los otros “. Como se observa en el cuadro, el mayor rechazo es sentido por encuestados que habitan en conjuntos del INVI.

CUADRO 26

**TIPO DE RECHAZO EXPERIMENTADO POR LOS HABITANTES ENCUESTADOS
POR TIPO DE CONJUNTO**

TIPO DE RECHAZO	TIPO DE CONJUNTO		TOTAL
	INVI	PRIVADOS	
NO LES HAN HECHO NADA	31.4	48.6	40
RECHAZO SOCIAL	25.7	25.7	25.7
RECHAZO INSTITUCIONAL (discriminación por parte de las autoridades)	14.3	0	7.1
LOS CULPAN DE PROBLEMAS	14.3	14.3	14.3
AGRESIONES (golpes, acoso)	14.3	11.4	12.9
TOTAL	100	100	100

Fuente: Encuesta Propia. Julio-Septiembre de 2005.

Como rechazo social se ha considerado en este cuadro, situaciones señaladas por algunos encuestados como la prohibición de los padres de familia de la colonia para que sus niños convivan con los de los conjuntos y la discriminación a los nuevos vecinos por considerarlos delincuentes e intrusos en el barrio⁵⁷. El rechazo institucional se refiere a la segregación que han sentido algunos

⁵⁷ Algunos encuestados se quejaron que no son invitados a las celebraciones de la colonia, como fiestas patronales y posadas.

habitantes de la vivienda nueva por parte de autoridades de la delegación y organismos públicos. Quizás la más grave en este sentido fue realizada por los directivos de la escuela primaria de la zona que negaron la inscripción de los niños del conjunto USSVI, argumentando que no había lugares para ellos. Los encuestados contradicen esta versión y afirman que no los querían integrar por venir de barrios diferentes y con “mala fama”. Por lo tanto, presentaron su queja ante los mandos superiores de la Secretaría de Educación Pública (SEP) en el Distrito Federal, las cuales obligaron a los encargados de la escuela a recibir a todos los niños provenientes de dicho conjunto⁵⁸

En algunos casos, los encuestados se quejaron que los residentes tradicionales “los culpan de todos los problemas del barrio”. Es decir, los residentes les atribuyen a los nuevos habitantes la responsabilidad de las fallas en el suministro del agua, el transporte y la luz, lo cual como se ha visto en capítulos previos no es del todo cierto, porque las zonas receptoras de vivienda ya presentaban anomalías con los servicios descritos.

Pero también los encuestados han declarado ser objeto de un rechazo del tipo “agresión” refiriéndose a golpes y acoso realizado por los residentes de la colonia en contra de los moradores de los nuevos conjuntos. En el caso de la colonia Cuchilla Pantitlán, según las personas encuestadas, los ataques se originan por la disputa de los espacios de la calle para estacionar los automóviles y la obstrucción de entradas de las cocheras de las viviendas contiguas a los conjuntos. Sin embargo, los habitantes tradicionales del barrio, dicen que los agresivos y poco cooperativos son los que habitan en la vivienda nueva, como lo muestran los siguientes testimonios:

⁵⁸ Algunos encuestados del conjunto USSVI (INVI) declararon que el recolector de la basura y el letrista del servicio de aguas de la Ciudad de México no quieren entrar al conjunto porque lo consideran un lugar muy peligroso, debido a que en él habitan personas que provienen de las colonias: Morelos, Peralvillo, Centro, Tepito, Ticomán, la Lagunilla y de varias áreas de la delegación Iztapalapa.

“Los que viven en las unidades, se sienten dueños de la colonia, cuando uno tiene que pasar por la Calle Norte 37 para ir al METRO, los chavos que viven allí se sientan en las banquetas y no dejan pasar, y si uno les dice que se quiten, no hacen caso y cuidado les repite que se quiten, porque para pronto echan bronca y retan a los golpes...”

(Sr. David, Moctezuma)

“Esos de los conjuntos son unos “canijos” porque invaden nuestras entradas del coche y cuando se les pide de buena manera que los quiten, ellos contestan groseramente que no quitan nada y que le hagamos como queramos, esto ha llegado hasta los golpes entre ellos y nosotros....”

(Lic. Eréndira, Cuchilla Pantitlán)

Este último testimonio, de la jefa del comité vecinal, denota la existencia de una fuerte identidad vecinal en los habitantes tradicionales de la calle Dos, porque hace la diferenciación entre el “nosotros” y “ellos”, es decir, los de que vienen de afuera, los extraños. Lo mismo sucede en la Moctezuma 2ª. Sección:

“Los que viven en las unidades se pasan de “vivos” porque ya se habían apropiado de las calles con botes, varillas y lazos, diciendo que eran para apartar sus lugares para estacionar sus coches, entonces “nosotros” nos movilizamos y fuimos a la delegación para que quitaran los estorbos que “ellos” habían puesto...”

(Sr. David, Moctezuma)

Independientemente de quién pueda tener la razón, la encuesta y los testimonios ofrecidos revelan que las relaciones sociales entre los vecinos de los conjuntos nuevos (privados e INV) y los de la colonia no son cordiales e incluso con el tiempo prometen deteriorarse más. Uno de los principales motivos de ello, son los problemas derivados de la falta de previsión del impacto que iba a tener construir conjuntos habitacionales sin estacionamiento, en zonas donde ya existían contrariedades con la vialidad.

Así se tiene que la agudización de las dificultades ya descritas, así como la situación de calles está provocando que las relaciones sociales entre los nuevos habitantes y los vecinos tradicionales de las zonas donde se está edificando vivienda, sean tensas y en algunos casos conflictivas, lo que está impidiendo la integración social de los habitantes que llegan. Pero también influye en esta falta de relación, la ubicación y la conformación física de los conjuntos, por que aísla a sus moradores del resto de la colonia y por lo tanto, no pasean, compran o establecen vínculos de amistad.

En síntesis, las relaciones que se están dando entre los habitantes de los nuevos conjuntos y sus vecinos del barrio son malas y ello está impactando negativamente en el habitar tanto de los nuevos como de los viejos residentes. En general no se ha dado una buena integración de los habitantes nuevos y ello deteriora las condiciones de vida de la población. La consecuencia más grave de esto es que se está gestando un conflicto social que debería ser atendido por las autoridades delegacionales del INVI y también del Gobierno del Distrito Federal para evitar situaciones descontroladas más adelante.

4.3 DIMENSIÓN ADMINISTRATIVA Y DE LA GESTIÓN

Como se ha esbozado anteriormente, la dimensión administrativa y de la gestión del habitar tiene que ver, según Villavicencio, et al, (2005) con el hecho de que los

conjuntos constituyen propiedad en condominio, lo cual implica una serie de aspectos que van más allá de lo social y se refieren básicamente a las formas y relaciones que se da la sociedad para conjuntar y organizar, necesariamente conductas e intereses privados en escenario colectivos. En consecuencia, considera el tipo de organización con que cuentan los vecinos para efectuar las acciones necesarias para mantener las áreas de uso social, incluyendo el costo colectivo que ellas implican. Es decir, se refiere a la manera en cómo se organizan y se involucran los vecinos en los problemas de su conjunto y a su vez si este interés por participar trasciende al barrio y les permite integrarse a la colonia.

En los conjuntos habitacionales del INVI y en uno privado se encontró que existen una organización de vecinos y una administración que tienen funciones distintas. De tal manera que la organización está integrada por la totalidad de los habitantes del conjunto y se encarga de atender problemas generales como: fallas en el voltaje de la luz eléctrica, saturación del drenaje y en su caso disputas con el Instituto de Vivienda por los defectos de construcción en los edificios y las viviendas.

En cambio, la administración está conformada por los moradores de cada edificio y se encarga de solucionar problemas relacionados con el suministro y pagos del agua, gas y luz, así como, el mantenimiento en general, como lo puede ser la impermeabilización de techos y la pintura.

Mención especial merece la administración en el Galaxia (privado), puesto que es contratada y resuelve las dificultades de todo el conjunto. Asimismo, se encarga de la vigilancia de las puertas de acceso al mismo.

La actuación de la administración siempre es motivo de inconformidad, polémica y hasta de enfrentamientos entre los vecinos. El cuadro 27 muestra la opinión de los encuestados en relación con la administración en su conjunto habitacional.

CUADRO 27**CAUSAS DEL MAL FUNCIONAMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN POR TIPO DE CONJUNTO**

OPINIÓN	PRIVADOS		INVI		TOTAL
	GALAXIA OCEANIA	CARLOS MADRAZO	MOLVIPAC	USSVI	
FUNCIONA BIEN	65	33.3	40	46.7	48.6
A VECES NO CUMPLE	5	20	10	6.7	10
SE TARDA EN RESPONDER	30	6.7	5	0	11.4
NO HACE NADA	0	13.3	15	6.7	8.6
CAMBIA CADA RATO	0	20	10	40	15.7
SON LADRONES	0	6.7	10	0	4.3
NO SABE	0	0	5	0	1.4
TOTAL	100	100	100	100	100

Fuente: Encuesta Propia. Julio-Septiembre de 2005.

Como se observa en el cuadro, son los habitantes del conjunto Galaxia Oceanía los que tienen la mejor opinión de su administración. Quizás esto sea porque es contratada y por lo tanto, los vecinos pueden exigir con mayor fundamento que cumpla con su trabajo e incluso en un momento contratar los servicios de otra. Pero al mismo tiempo, este tipo de administración es la más costosa, porque cada departamento debe cubrir 60 pesos mensuales por sus servicios.

En cambio, en los otros conjuntos la situación es distinta, En primer lugar, como muestra el cuadro 28, las cuotas que pagan los encuestados son mucho menores y en algunos casos difieren incluso al interior de un conjunto. En segundo lugar, hay un porcentaje de familias (27.1%) que no paga cuota y si bien la mayoría de los habitantes (72.9%) pagan por la administración, los que si cumplen

con su cuota no cuentan con mecanismos eficaces para obligar a los morosos a cumplir con las contribuciones fijadas por todos los vecinos y esto como era de esperarse es motivo de tensión entre los residentes de los edificios.

Vale la pena resaltar que en los conjuntos del INVI, existen edificios que no tienen fijado ningún pago y los que lo tienen, resulta ser más bajo en comparación de los conjuntos privados (Cuadro 28).

CUADRO 28

CUOTA MENSUAL POR TIPO DE CONJUNTO

CUOTA MENSUAL	PRIVADOS		INVI		TOTAL
	GALAXIA	CARLOS MADRAZO	MOLVIPAC	USSVI	
No hay cuota	0	6.7	35	40	20.1
10-14*	0	13.3	10	13.3	8.6
15-19	0	6.7	45	13.3	17.1
20-24	0	33.3	10	26.7	15.7
25-30	0	40	0	6.7	10
60	100	0	0	0	28.6
TOTAL	100	100	100	100	100

Fuente: Encuesta Propia. Julio-Septiembre de 2005.

* Los intervalos se refieren a pesos.

La organización de vecinos, en los casos de los conjuntos INVI, tiene como actividades fundamentales resolver problemas generales del conjunto, tratar con las autoridades de la delegación y arreglar dificultades con los créditos del INVI. Parte importante de sus actividades es también buscar soluciones para los ya mencionados problemas constructivos de los conjuntos (partes de ellos no fueron

terminados) y estructurales (en algunos edificios) que los aquejan y que han llevado a varios de sus habitantes a no pagar el crédito.

En cuanto a la participación y cooperación de los habitantes de los conjuntos con las organizaciones barriales, es evidente que en las situaciones de rechazo mutuo descritas anteriormente, la mayor parte de los habitantes de la vivienda nueva (87.1%) no participan en los grupos vecinales de la colonia, por lo que las personas que si participan en el comité u organización vecinal (en general con muchos años habitando en ella) son los que se están movilizando permanentemente por mejorar las condiciones colectivas y, sobre todo, para oponerse a los nuevos habitantes aunque no siempre con éxito. .

Parte de los problemas que están encarando las organizaciones vecinales en el área de estudio, es la deficiente dotación de servicios urbanos como agua, recolección de basura y transporte, frente a lo cual hay importantes conflictos entre los vecinos. Sin embargo, estas carencias no afectan a todos por igual. Así, la dotación de agua, es considerada como buena por la mayoría (60%) de los habitantes encuestados pero la recolección de basura, fue catalogado como muy mala, el peor servicio por una buena parte (64.3%) de los nuevos residentes. Según ellos el camión y el personal de barrido pasan muy poco a recoger la basura.

El transporte varía de acuerdo a la colonia. Para la mayoría (97.1%), de los encuestados en los conjuntos ubicados en la colonia Moctezuma es un buen servicio porque cuentan con dos estaciones del Metro y 10 líneas de camiones, combis y microbuses; en cambio para los que viven en la colonia Cuchilla Pantitlán es de regular (28.5%) a malo (65.7%), ya que para ellos existen deficiencia de unidades que presten el servicio, además que éste es muy malo durante las horas pico (7 a 9 a.m. y de las 18 a 23 p.m.). Por último, la seguridad es otro de las demandas que moviliza y agrupa a los vecinos.

Como se ha dicho, todas estas carencias se las imputan los residentes antiguos a los nuevos habitantes. En este sentido, los jefes de los comités vecinales reconocieron que hay mucha inconformidad de los vecinos antiguos por

la construcción masiva de los conjuntos habitacionales, pero que no se han hecho del conocimiento público, porque no tienen recursos económicos y tiempo para hacerlo, tal como se expresa en los siguientes testimonios:

“Nosotros nos estamos de acuerdo con la construcción de las unidades, pero nuestras opiniones no son escuchadas, porque no tenemos dinero ni influencias como los de la Benito Juárez, porque no es lo mismo la Unión de vecinos de la Roma o la Nápoles, que la de la Cuchilla Pantitán, además estoy segura que los vecinos no asistirían diario a las movilizaciones y para ello tendría que dejar de trabajar....”.

(Lic. Erendira, Cuchilla Pantitlán)

“A muchos de nosotros, no nos gusta que estén construyendo los conjuntos, porque esta llegando gente muy “broncuda”, pero no salimos en “la tele” porque no tenemos “lana”, además, trabajo y no creo que los vecinos de la colonia me acompañen a todas horas para andar protestando en la delegación, sí con trabajos asisten a las juntas 8 o 10 personas, van andar conmigo en la bola”...

(Sr. David, Moctezuma 2ª. Sección)

Si embargo, en los conjuntos del INVI, los vecinos se han movilitado también a través de sus propias organizaciones para solicitar a la demarcación la regularización, para sus conjuntos, de servicios de los cuales carecían o no

funcionaban, como el agua o la luz, más camiones recolectores de basura o vigilancia.

En síntesis, la dimensión administrativa y de gestión del habitar en los conjuntos estudiados adolece también de carencias y dificultades que no están contribuyendo a un mayor bienestar habitacional. La falta de unión de los vecinos de la colonia (residentes tradicionales y nuevos habitantes) y los conflictos que se han producido entre ellos están contribuyendo a la desmovilización y falta de participación de una parte importante de ellos, lo cual les hace perder fuerza y efectividad frente a las organizaciones que se han dado y frente a las autoridades que deberían asumir la responsabilidad de mejorar las condiciones existentes.

CAPITULO 5. CONCLUSIONES: ¿SE HACE CIUDAD CON LA VIVIENDA NUEVA EN LAS AREAS CENTRALES DEL DISTRITO FEDERAL?

A partir del año 2000 con la publicación del Bando número 2, por parte del Gobierno del DF, se inició la construcción masiva de vivienda nueva en conjuntos en las áreas centrales del Distrito Federal. Como se ha visto en este trabajo, este proceso no ha sido todo lo exitoso que se esperaba si se le evalúa desde la perspectiva de su contribución al proceso de habitar de la población que ha llegado a ocupar las nuevas viviendas y, también, para quienes residían en esas áreas con anterioridad.

Así, y en relación con los resultados de lo que aquí se ha denominado “construcción de ciudad” a través de la nueva vivienda, se han observado varios problemas, suficientemente descritos a lo largo de este estudio, al menos en lo que tiene que ver con las dimensiones espacial, social y de la gestión del habitar. Posiblemente existan también problemas serios en cuanto a la dimensión económica u otras características del habitar que aquí no se han considerado.

A) Los problemas espaciales

Como se observó en el transcurso del trabajo, los problemas espaciales que se detectaron en las áreas de estudio tienen su origen en:

- La falta de planificación y la carencia de instrumentos claros para conducir la producción de nueva vivienda, más allá del deseo (o búsqueda) de hacer vivienda en el centro.
- La mala calidad de la vivienda que se está haciendo en cuanto a sus características espaciales. No sólo es pequeña, sino que también

carece de las áreas comunes adecuadas y de los estudios barriales que la inserten espacialmente en las zonas donde se localizan. Esto es aplicable tanto a la vivienda financiada por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI) como a la construida por la iniciativa privada.

Además, la mala calidad de la vivienda se extiende a los materiales con que está construida, porque los conjuntos estudiados pese a ser relativamente nuevos (todos cuentan con menos de cinco años de haberse edificado) ya presentan signos de deterioro y algunos problemas estructurales, de los cuales el INVI y las constructoras no hacen responsables.

Asimismo, es importante destacar que la realización de la investigación también permitió realizar una evaluación (limitada) de los objetivos del Bando Informativo número 2, con los resultados que se obtuvieron en las áreas de estudio a cinco años de su aplicación, todo parece indicar que no está teniendo los efectos deseados porque:

- 1) En los cinco años de implementado el Bando, la vivienda y la población en Venustiano Carranza se están recuperando muy lentamente a grado tal que se necesitarían 25 años para alcanzar el nivel de vivienda que se tenía en 1970.
- 2) Resulta incorrecto utilizar el análisis por delegación para llevar a cabo la redensificación de las áreas centrales, ya que se encontró que efectivamente la Venustiano Carranza perdió vivienda y población en las últimas décadas, pero no de manera tan uniforme, ya que al interior de las colonias existen dinámicas muy distintas, por lo tanto, la tan deseada redensificación se debe decidir tomando en cuenta las características de cada colonia e incluso siendo más precisos de cada AGEB'S.
- 3) La llegada de la vivienda en ciertas zonas en la delegación Venustiano Carranza, se traduce en la necesidad de realizar inversiones en

infraestructura y servicios para cubrir la nueva demanda, situación que el Bando suponía que en las áreas centrales no eran necesaria.

Los puntos arriba comentados muestran que los programas habitacionales de vivienda nueva que se están desarrollando en las delegaciones centrales del Distrito Federal **no** están colaborando en la “construcción de ciudad”. Es decir, la edificación de vivienda nueva no está ayudando ni apoyando la ordenación del territorio y de los usos de suelo; asimismo, el área habitacional resultante no se integra al resto de la ciudad y no existen programas de mantenimiento y renovación de servicios, infraestructura para el área y las viviendas existentes.

Por lo tanto, una alternativa que podría resolver los problemas espaciales que se están presentando, es que **la planeación** entre a regir el proceso de recuperación de vivienda en las zonas céntricas del Distrito Federal, inicialmente se podría hacer a través de algunos programas tales como:

- 1) Un programa que evalué la infraestructura y los servicios con que cuentan las zonas susceptibles a recibir vivienda nueva, y con ello determinar hasta dónde y cómo se puede redensificar.
- 2) Un programa de ordenamiento vial, que revise las dificultades específicas de cada una de las áreas que integran la ciudad central, para decidir de acuerdo a cada caso las soluciones que se deben de implementar. Aunque no está de más adelantar, que la primera acción a realizar es la construcción de estacionamientos.
- 3) Un reglamento que indique a las empresas edificadoras de vivienda los lineamientos que deben seguir cuando desarrollen proyectos en áreas consolidadas (centrales) desde hace muchos tiempo , además este conjunto de normas deben establecer que es responsabilidad de las constructoras cualquier desperfecto estructural que presenten los conjuntos habitacionales o viviendas dentro de los tres primeros años de construcción, y por lo tanto,

obligarlas a reparar los daños que llegarán a presentar sus conjuntos de vivienda.

B) Los problemas sociales

Los problemas sociales, que posiblemente tienen su origen, como se vio en el trabajo, con:

- Los prejuicios que tienen los habitantes (tradicionales y nuevos), porque las diferencias económicas y educativas entre ellos no son muy marcadas. Estas preconcepciones tienen que ver con que los vecinos nuevos provengan de colonias o barrios llamados “bravos” (Tepito, Lagunilla, etc.); así como en los de robos y asaltos frecuentes en las áreas receptoras de vivienda, que para los nuevos residentes son producto de las “malas mañas” de los vecinos tradicionales.
- Las dificultades que presentan los servicios de recolección de basura, drenaje y disponibilidad de agua, que se traducen en rechazo a los nuevos vecinos y deterioro de la calidad de vida de los residentes tradicionales.
- La disputa entre los nuevos y viejos residentes de los espacios de la calle para estacionar los automóviles.
- También con las carencias de espacios públicos que fomenten la convivencia o que impidan los conflictos, como canchas deportivas, parques o jardines.

Los elementos anteriores, son indicativos de que las zonas habitacionales que están recibiendo vivienda nueva en conjunto no están contribuyendo a fomentar la

inserción de los nuevos habitantes y la permanencia de los residentes tradicionales en estas áreas.

C) Los problemas de administración y gestión del habitar

El origen de los problemas de administración y gestión en los conjuntos habitacionales estudiados obedece a los siguientes factores:

- La falta de participación de las autoridades para intervenir y conducir un proceso de renovación urbana en todas sus etapas, incluida la administración.
- La carencia de una reglamentación o legislación adecuada que defina claramente los derechos y obligaciones de la población que vive en los conjuntos habitacionales en el Distrito Federal.
- La falta de conciencia condominal y de participación EFECTIVA entre los habitantes, que está llevando al deterioro físico de algunos conjuntos, así como a un enfrentamiento entre vecinos al no asumir cada uno de ellos las responsabilidades (colaborar en el mantenimiento y solución de problemas comunes) que conlleva residir en un conjunto habitacional.

D) ¿Qué se debe tomar en cuenta en los programas habitacionales en las áreas centrales del Distrito Federal?

Los programas habitacionales que hasta el momento se han implementado con el objetivo de redensificar las áreas centrales del Distrito Federal consideran que el

mejoramiento de la calidad de vida de las personas, se da cuando éstas reciben una vivienda consolidada que cuenta con todos los servicios como disponibilidad de agua, luz eléctrica y drenaje, lo que sin duda es cierto porque cambia la vida de los beneficiarios.

Aunque como se observó a lo largo de esta investigación, a la par con cada conjunto habitacional que están edificado por la iniciativa privada y el Instituto de vivienda del Distrito Federal , están surgiendo dificultades espaciales, sociales, de administración y gestión que tienen como consecuencia fundamental que el habitar en ellas se esté deteriorando y que en algunos casos sea ya problemático, tanto para los nuevos habitantes, como para los tradicionales, por lo tanto, resulta esencial que los futuros programas habitacionales tomen en cuenta los problemas mencionados. Y con ello se evitarían muchos de los conflictos que suelen darse al interior de los conjuntos habitacionales y en varios casos en sus alrededores.

E) Algunas Líneas de Investigación para el futuro.

Durante el desarrollo de la investigación surgieron preguntas muy importantes, que no fue posible responde, porque implicaban desviarse de los objetivos iniciales, por lo tanto, otras líneas que podrían ser tema de posteriores trabajos son:

- a) Analizar el impacto de la vivienda nueva en las áreas centrales, estudiando más profundamente la percepción de los residentes de la colonia y sí es posible realizarlo en las cuatro demarcaciones céntricas, para comparar resultados.
- b) Los elementos que toma en cuenta el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI) para decidir la localización de sus nuevos conjuntos habitacionales.

- c) La conformación de las organizaciones que gestionan los créditos ante el INVI, poniendo atención en el origen de sus integrantes y la manera que se vincularon al grupo y cómo le hacen para cumplir con las cuotas del mismo y realizar los pagos que les exigen como enganche o para la compra del suelo.
- d) Los mecanismos que han utilizado varias de las familias que habitan los conjuntos del INVI, para ser beneficiarias de los programas de vivienda, sin haber tenido como lugar de residencia el Distrito Federal
- e) Un análisis de las empresas que están participando en la construcción de la vivienda nueva en las áreas centrales con el objetivo de saber quiénes son, su peso específico en el proceso, por qué algunas realizan solo un proyecto y nunca vuelven a figurar. Además, para conocer la perspectiva que guardan sobre el Bando Dos y la problemática que han enfrentado para su cumplimiento

Asimismo, es importante aclarar que en la investigación se realizó en una delegación central con una muestra de colonias, conjuntos habitacionales y residentes reducida, por lo tanto, en un futuro sería interesante aplicar la misma metodología en un universo mayor con el objetivo de ver si la problemática con las disponibilidad de ciertos servicios y las características que presentó el habitar se repiten y si no es así comparar las diferencias que podrían existir al interior de toda la delegación e incluso entre las delegaciones que integran la ciudad central.

BIBLIOGRAFÍA

- Acosta Rendón, Jorge (2006) La producción de vivienda de interés social en la Ciudad Central del Distrito Federal 2001-2005, Tesis. UAM-A/Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas, México.
- Aguilar, Miguel Angel, et al., (1998) "Espacio, socialidad y vida cotidiana en dos conjuntos habitacionales en Schteingar, M. Y B. Graizbord (Coords.) Vivienda y Vida urbana en la Ciudad de México, El colegio de México, México.
- Alcaraz, Yetlaneci (2005) "Chorros de agua se tiran en el Distrito Federal: 70 fugas al día", en El Gráfico del Universal, vienes 11 de noviembre de 2005, sección Ciudad, México.
- Amerigo, María (1995). Satisfacción residencial. Un análisis psicológico de la vivienda y su entorno. Alianza Universidad. Madrid.
- Asamblea de Representantes (1996) Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en Gaceta Oficial del Distrito Federal 29 de enero de 1996, México.
- Asamblea Legislativa del Distrito Federal (2004) Ley de Cultura Cívica del Distrito Federal, en Gaceta GDF No.48-Bis, México.
- Bautista, Raúl (2004) "La larga marcha del MUP 1934-1942", en Revista Malacate No. 3 Noviembre/Diciembre, GDF, México.
- Cabrera, Oscar (2004) "Las políticas de vivienda del gobierno de López Obrador, en Revista Malacate No. 3 Noviembre/Diciembre, GDF, México.
- CONAPO (2005) "Hay en México 25.9 millones de hogares", Comunicado de prensa 06/05, Secretaría de Gobernación en www.segob.gob.mx
- Castellano, César (2003) El Espacio barrio y su espacio comunitario, un método para la Estructuración de lo urbano en revista INVI No. 48. Diciembre de 2003, Universidad de Chile, Santiago.
- Castillo, Laura Itzel (2004) 4º. Informe de Labores en [www. Seduvi.gob.mx](http://www.Seduvi.gob.mx).
- Connolly, Priscilla (2005) "Tipos de poblamiento en la Ciudad de México, en www.ocim.azc.uam.mx.
- Cortés Alcalá, L. (1995). La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar, Editorial Fundamentos, Colección Ciencia, Madrid.
- Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano (2004) Informe de Autorizaciones para construcciones de obra nueva para la vivienda Plurifamiliar, Delegación Venustiano Carranza.

- Duhau, Emilio, et al. (1998) "Bienes colectivos y gestión vecinal en los conjuntos habitacionales del INFONAVIT en Schteingart y Graizbord (coords.) Vivienda y Vida urbana en la Ciudad de México, El colegio de México, México.
- Esquivel, María Teresa (1997) "Dinámica demográfica y espacial de la población metropolitana" en Coulomb y Duhau (Coords) Dinámica urbana y procesos sociopolíticos, UAM/ CENVI, México.
- Esquivel, María Teresa y Villavicencio Judith (2006) "Características de la vivienda en México al año 2000, en Coulomb, René y Schteingart, Martha (Coords.) Entre el Estado y Mercado: La vivienda en el México de Hoy, UAM-A/Miguel Ángel Porrúa/Cámara de Diputados, México.
- García, Raúl (2004) "Crean frente en la Benito Juárez contra las construcciones", en el Periódico El Universal, Domingo 20 de junio de 2004, México.
- Giglia, Ángela (2000) Terremoto y reconstrucción. Un estudio antropológico en Pozzuoli, Italia. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales-México y Plaza y Valdés Editores, México, D.F.
- Gobierno del Distrito Federal (1997) Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal versión 1996, Gaceta Oficial del D.F, México.
- Gobierno del Distrito Federal (1997) Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza versión 1997, Gaceta Oficial del D.F, México.
- Gobierno del Distrito Federal (2003) Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Gaceta Oficial del D.F., México.
- Gobierno del Distrito Federal (2004) Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, Gaceta Oficial del D.F., México.
- Gobierno del Distrito Federal (2004) Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, Gaceta Oficial del D.F. México.
- Gobierno del Distrito Federal (2005) Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza versión 2005, Gaceta Oficial del D.F. número 11-Bis, México.
- Granados, Javier (2004) "El Bando número 2 y sus mitos" en Revista Malacate No. 3 Noviembre/Diciembre, GDF, México.
- Instituto de Vivienda del Distrito Federal (2005) Programa de vivienda en Conjunto. Reporte de obra terminada 2004-2005, GDF, México.
- Michel, Marco Antonio (1987) (Coord.) "El proceso habitacional en la Ciudad de México" en Procesos habitacionales en la Ciudad de México, UAM/SEDUE, México.

- Pradilla Cobos, Emilio (2004) "Bando 2 los errores" en Revista Malacate No. 3 Noviembre/Diciembre, GDF, México.
- Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal (2005) Comportamiento del Índice delictivo por delegación, en www.vcarranza.gob.mx.
- Puebla, Claudia (1999) "Del Estado Interventor al Estado facilitador" en Revista Ciudades Núm. 44, octubre-diciembre de 1999, RNIU, Puebla, México.
- Safa, Patricia (1998) Vecinos y Vecindarios en la Ciudad de México: un estudio sobre la construcción de las identidades vecinales en Coyoacán, Distrito Federal, UAM-I/CIESAS/ Grupo Editorial Miguel Angel Porrúa, México.
- Schteingart, Martha (1987) La vivienda terminada (producción Habitacional y promoción inmobiliaria en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México) en Michel, Marco A. (Coord.) Procesos habitacionales en la Ciudad de México, UAM/SEDUE, México.
- Schteingar, M. Y B. Graizbord (1998) Vivienda y Vida urbana en la Ciudad de México, El colegio de México, México.
- Secretaría de Transporte y Vialidad del Distrito Federal (2005) Informe sobre las rutas que convergen en las colonias Cuchilla Pantitlán y Moctezuma 2ª. Sección. Delegación Venustiano Carranza, Oficio. DIST/4380/05, Dirección General de Transporte.
- Sepúlveda, Orlando y Sepúlveda Swatson, Daniela (2004) "Espacio residencial Urbano e integración social: una propuesta metodológica de medición" en revista INVI No. 48. Diciembre de 2003, Universidad de Chile, Santiago.
- Vega R., Edna (1997) "Programa general de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en Coulomb y Duhau (Coords.) Dinámica Urbana y Procesos Socio-políticos Número 2, UAM-A/CENVI, México.
- _____ (2004) "La experiencia habitacional de GDF", en Revista Malacate No. 1, Julio-Agosto, GDFMéxico
- Villavicencio, J. y Durán Ana María (1997) "la vivienda en la ZMCM" en Coulomb y Duhau (Coords) Dinámica urbana y procesos socio-políticos, UAM/ CENVI, México.
- _____ (2003) "Treinta años de vivienda social, en la Ciudad de México: Nuevas necesidades y Demandas" en Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, UNIVERSIDAD DE BARCELONA, España, 2003.
- Villavicencio, Judith, et al. (2005) Conjuntos y unidades habitacionales en la Ciudad de México: en busca de espacios sociales y de integración barrial, UAM-A/RNIU, México.

PAGINAS WEB

www.vcarranza.gob.mx

www.segob.gob.mx

www.seduvi.gob.mx

www.cyp.org.mx/chem/norma26.html.

www.sare.com.mx

www.stps.gob.mx

ANEXOS METODOLÓGICOS

ANEXO 1

GUIA DE OBSERVACIÓN

1) **CONJUNTO HABITACIONAL**, con el objetivo de detectar la cantidad, el tipo características físicas de los espacios colectivos. Los elementos a observar son:

- Tamaño del conjunto habitacional (número de edificios y viviendas)
- Pasillos (cuántos y dimensión)
- Patios (sí existen y elementos físicos que contienen)
- Áreas Verdes (sí cuenta con ellas y su dimensión)
- Instalaciones deportivas (Sí cuenta con ellas y características físicas)
- Estacionamiento (Sí cuenta con él y la dimensión)

2) **COLONIA O BARRIO**. Con el objetivo de conocer las características físicas de la colonia como:

- Aspecto de las calles. (Sí son grandes, pequeñas, están comunicadas o no, están deterioradas, etcétera)
- Vialidad de la zona. (Observar la circulación de autos y personas)
- Los Usos de suelo (Observar los usos de suelo presentes en la colonia)
- Servicios y equipamientos que existen en el área.

ANEXO 2

GUIÓN DE ENTREVISTA Aplicada a los residentes de la colonia

- 1.- Qué opinión de construcción de los nuevos conjuntos habitacionales en la colonia?
- 2.- ¿Cuál es el sentir de los sus vecinos con respecto a la construcción de los conjuntos habitacionales y la llegada de nuevos residentes a su colonia?
- 3.- La llegada de los nuevos conjuntos y residentes ha traído cambios en la colonia.
- 4.- Considera usted que esos cambios se han convertido en problemas para su colonia y sus habitantes
- 5.- Sí así, ¿Qué Clase de problemas son?
- 6.- ¿Cómo se lleva usted con los vecinos que viven en los nuevos conjuntos?
- 7.-¿ Qué acciones ha tomado el comité vecinal ante los problemas provocados por llegada de los nuevos conjuntos y residentes en la colonia?

ANEXO 3

ENCUESTA COLECTIVOS EN LOS CONJUNTOS NUEVOS E INTEGRACIÓN BARRIAL.

Para ser aplicada a los habitantes de los Conjuntos Habitacionales

I. DATOS DE CONTROL

No: de Cuestionario _____

Nombre del Conjunto _____

Dirección: Calle _____

Colonia _____

Delegación _____

No. de Viviendas _____

DATOS DE LA VIVIENDA

Edificio _____

Departamento _____

Fecha de Aplicación: Año _____ Mes _____ Día _____

II. DATOS DEL GRUPO FAMILIAR

No	Relación con el Jefe	Sexo	Edad	Asiste Escuela	Último grado aprobado	Ocupación principal	Situación de trabajo	Ingreso Mensual	Actividad Secundaria	Ingreso Mensual
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										

1.-Ocupación Principal trabajo

- 1) Empleado u obrero
- 2) Jornalero
- 3) Trabajador por su cuenta

- 4) Patrón o empresario
- 5) Trab. Familiar sin paga
- 6) Ama de casa

- 7) jubilado
- 8) Estudiante
- 9) No trabaja ni estudia
- 99) Sin datos

2) Situación en el

- 1) Ocupado
- 2) Desocupado

III. VIVIENDA ACTUAL Y ANTERIOR

1) ¿Dónde vivía usted anteriormente? _____
Colonia _____
Delegación (DF) _____

Municipio _____

Estado _____

2) La Vivienda anterior era: _____

0) No hubo vivienda anterior _____ (pase pregunta 4)

1) Propia _____

2) Rentada _____ 8) Otro _____

3) Prestada _____ 9) No sabe _____

4) Compartida _____

3) ¿Qué tipo de vivienda era la anterior?

1) Casa sola _____ 8) Otro _____

2) Departamento en edificio _____ 9) No Sabe _____

3) Departamento en conjunto habitacional _____

4) Casa de vecindad _____

5) Cuarto de azotea _____

4) ¿Esta vivienda es: (leer)

1) Propia _____ 3) Prestada _____

2) Alquilada _____ 8) Otro _____

5) Usted adquirió esta vivienda:

1) A través de un organismo público _____

2) A un particular _____

8) De otra forma _____

6) ¿Cuánto paga usted mensualmente por esta vivienda?

\$ _____

1) No paga porque ya la pago _____

2) No paga porque no le cobran _____

8) No sabe, no contesta _____

IV. CARACTERÍSTICAS DE LOS ESPACIOS COLECTIVOS DEL CONJUNTO Y SU USO.

7) ¿Usa usted las áreas comunes de este conjunto? _____

1) Si _____ 3) No hay _____ (pasar pregunta 11)

2) No _____ (Pasar pregunta 9)

8) ¿Qué hace en ellas? (Mencione 3 cosas)

1. _____
2. _____
3. _____

9) ¿Cómo encuentra usted que están los andadores y los patios de su edificio con respecto a : (leer)

- | | | | | |
|----------------|-----------|--------------|----------|-------------|
| 1) Limpieza | Bien_____ | Regular_____ | Mal_____ | No sabe____ |
| 2) Iluminación | Bien_____ | Regular_____ | Mal_____ | No sabe____ |
| 3) Seguridad | Bien_____ | Regular_____ | Mal_____ | No sabe____ |
| 4) No hay_____ | | | | |

10) ¿Cómo encuentra usted que están las plazas y áreas verdes del conjunto con respecto a: (leer)

- | | | | | |
|-----------------|-----------|--------------|----------|-------------|
| 1) Limpieza | Bien_____ | Regular_____ | Mal_____ | No sabe____ |
| 2) Iluminación | Bien_____ | Regular_____ | Mal_____ | No sabe____ |
| 3) Seguridad | Bien_____ | Regular_____ | Mal_____ | No sabe____ |
| 4) No hay _____ | | | | |

11) ¿Me podría decir donde acostumbran jugar o juntarse los niños y/o jóvenes de su familia?

- | | |
|---|--|
| 0) No hay jóvenes o niños_____ | 4) canchas y deportivos de la colonia_____ |
| 1) En las áreas comunes_____ | 5) Otros locales_____ |
| 2) En calle_____ | 6) No salen_____ ¿por qué?_____ |
| 3) En parques y plazas de la colonia_____ | |

12) ¿Cuáles son los principales problemas que presentan las áreas colectivas de este conjunto (mencione 3 en orden de importancia)

1. _____
2. _____
3. _____
- 4 No hay problemas_____ (Pase pregunta 14)

13) ¿Qué considera usted que sería lo más efectivo para resolver los problemas de las áreas colectivas?

- 0) No hay áreas comunes_____
1. _____

14) ¿Le gusta las áreas comunes de este conjunto?

- 0) No hay áreas comunes _____ (Pase pregunta 17)
- 1) Si _____
 - 2) No _____ (pase pregunta 16)
- 9) No sabe _____

15) ¿Por qué si le gusta?

1. _____
- 9) No sabe._____

16) ¿Por qué no le gusta?

1. _____
- 9) No sabe_____

17) ¿Qué áreas de uso común le hace falta a este conjunto? (diga 3 opciones)

1. _____
2. _____
3. _____

4) Ninguna _____

18) ¿Cuenta usted con automóvil?

- 1) Si _____
- 2) No _____ (pase pregunta 20)

19) ¿En donde estaciona o guarda usted su automóvil? (leer)

- 1) En la calle _____
- 2) En una pensión _____
- 3) En casa de parientes o amigos _____
- 4) En el estacionamiento del conjunto _____
- 9) No sabe _____

20) ¿Tienen ustedes una administración en este conjunto?

- 1) Si _____
- 2) No _____ (pase pregunta 24)
- 9) No sabe _____ (pase pregunta 24)

21) ¿Qué tipo de administración es? _____

- 1) De los vecinos _____
- 2) Contratada _____
- 4) De la delegación _____
- 9) No sabe _____

22) ¿Cómo funciona la administración? (leer)

- 1.- Bien _____ ¿Por qué? _____
- 2.- Regular _____ ¿Por qué? _____
- 3.- Mal _____ ¿Por qué? _____

23) ¿paga alguna cuota?

- 1.- Si _____ ¿de cuánto? _____
- 2.- No _____
- 9.- No sabe _____

24) ¿Están organizados los vecinos en este conjunto?

- 1.- Si _____ ¿para qué? _____
- 2.- No _____ (pase pregunta 27)
- 9.- No sabe _____ (pase pregunta 27)

25) ¿Cada cuando se reúne la junta de vecinos? (leer) _____

- 1) Cada mes _____
- 2) Cada dos meses _____
- 3) Cuando hay algún problema _____
- 4) Nunca _____

26) ¿En donde se reúne la junta de vecinos?

- 1.- En el patio o plaza _____
- 2.- En los andadores _____
- 3.- En una casa _____

IVa. RELACIONES SOCIALES

27) ¿Tiene amigos o familiares en este conjunto?

- 1) Si, amigos _____ 3) No _____
2) Si, familiares _____ 9) No sabe _____

28) ¿Cómo se lleva usted con sus vecinos del conjunto?

- 1.- Bien _____
2.- Más o menos, solo nos saludamos _____
3.- Mal _____
4.- No los conozco _____

29) ¿Ha tenido usted problemas con sus vecinos?

- 1.- Si _____
2.- No _____ (pase a la pregunta 31)
9.- No sabe _____

30) ¿Qué problemas ha tenido?

1. _____

31) Mencione lo que más le gusta de sus vecinos

1. _____

32) Mencione que no le gusta de sus vecinos

1. _____

33) ¿Sus vecinos se han apropiado de espacios comunes? _____

- 1) Si _____ ¿de cuáles? _____
2) No _____ (pase pregunta 35)

34) ¿Qué han hecho ustedes al respecto?

1 _____

V. CARACTERISTICAS FÍSICAS Y USO DE LA COLONIA

35) ¿Cuántos años lleva viviendo en la colonia? _____

36) El suministro del agua en su casa es: (leer)

- 1.- Bueno _____ ¿Por qué? _____
2.- Regular _____ ¿Por qué? _____
3.- Malo _____ ¿Por qué? _____

37) El servicio de recolección de basura en esta calle es : (leer)

- 1.- Bueno _____ ¿Por qué? _____
2.- Regular _____ ¿Por qué? _____
3.- Malo _____ ¿Por qué? _____

38) El Transporte en la colonia es: (leer)

- 1.- Bueno _____ ¿Por qué? _____
2.- Regular _____ ¿Por qué? _____
3.- Malo _____ ¿Por qué? _____

39) ¿Pasea usted por la colonia?

- 1.- Si, diario _____
2.- A veces, casi nunca _____ ¿Por qué? _____
3.- No, nunca _____ ¿Por qué? _____

40) ¿Cuándo pasea por su colonia tiene miedo a que lo asalten o roben?

- 1) Si _____
2) No _____
9) No sabe, No contesta _____

41) ¿Realiza sus compras del mandado en la colonia?

- 1.- Si _____
2.- No _____ ¿Por qué? _____
3.- Muy poco, a veces _____ ¿Por qué? _____
4.- No sabe _____

42) ¿Le gusta esta colonia?

- 1) Si _____ ¿Por qué? _____
2) No _____ ¿Por qué? _____

43) ¿Cuáles son los principales problemas de la colonia? (Mencione 3)

- 1 _____
2 _____
3 _____

44) ¿Participa usted en la organización de vecinos de la colonia?

- 0) No hay organización _____
1) Sí _____ ¿cómo? _____
2) No _____ ¿Por qué? _____

Va. RELACIONES SOCIALES

45) ¿Tiene amigos o familiares en la colonia?

- 1) Si, amigos _____ 3) No _____
2) Sí, familiares _____

46) ¿Conoce a sus vecinos de la colonia?

- 1) Si, a muchos _____ 3) No _____
2) Si, algunos _____

47) ¿Qué es lo que no le gusta de sus vecinos de la colonia?

- 1 _____

48) ¿Qué es lo que más le gusta de sus vecinos de la colonia?

1 _____

49) ¿Ha observado usted algún rechazo hacia ustedes por parte de sus vecinos de la colonia?

1) Si _____

2.) No _____ (Fin de la preguntas)

50) ¿Qué les han hecho?

1 _____

51) ¿Qué han hecho ustedes en respuesta?

1 _____

(LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA Y LA MAESTRÍA EN PLANEACIÓN
Y POLÍTICAS METROPOLÍTANAS LE DAN LAS GRACIAS POR SU COLABORACIÓN)

ANEXO ESTADISTICO

CUADRO 1

CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN DELEGACIONAL

AÑO	POBLACION			DENSIDAD BRUTA	
	Delegación	Distrito Federal	% Con respecto al Distrito Federal	Delegación	Distrito Federal
1970	721,529	6'874,156	10.4	232.7	147
1980	692,896	8'831,079	7.8	189.8	136.9
1990	519,628	8'235,744	6.3	155.5	127.7
1995	485,623	8'489,007	5.7	145.3	131.6
2000	462,806	8'605,239	5.4	138.4	140.9

Fuente. **Programa de Desarrollo Urbano Delegacional 2005.**

CUADRO 2

TASA DE CRECIMIENTO DE LA DELEGACION Y EL DISTRITO FEDERAL

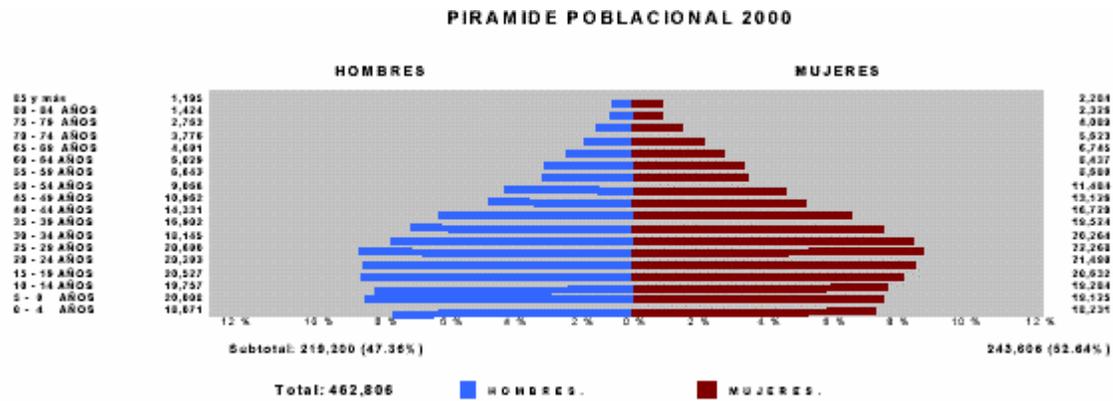
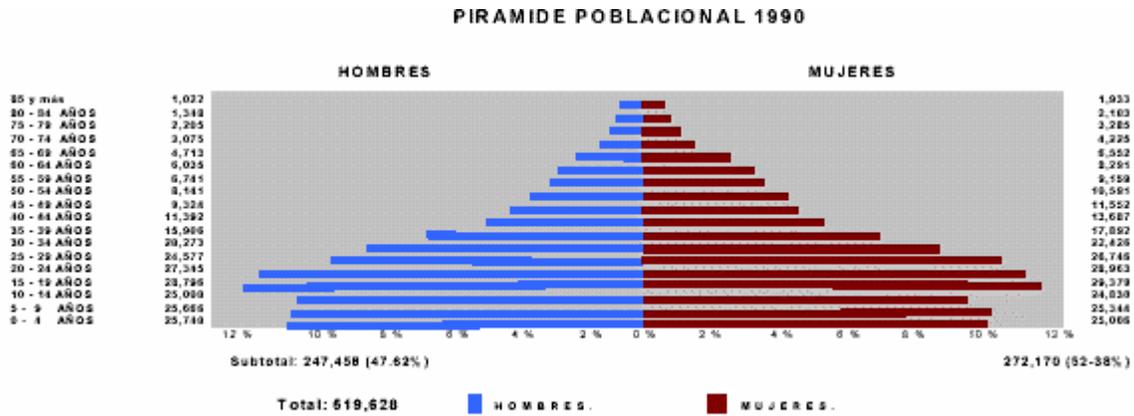
UNIDAD TERRITORIAL	TCMA
DISTRITO FEDERAL	
1950-1960	2.31
1960-1970	4.80
1970-1980	2.45
1990-1995	0.54
1995-2000	0.32
VENUSTIANO CARRANZA	
1950-1960	S/D*
1960-1970	S/D
1970-1980	-0.76
1990-1995	-1.34
1995-2000	-0.95

Fuente: Elaboración propia con base en los datos del VIII, IX, X, XI y XII Censos Generales de Población y Vivienda, 1960, 1970, 1980, 1990 y 2000.

*La delegación se conformó como tal hasta los años 70

GRÁFICA 1

POBLACIÓN TOTAL POR SEXO SEGÚN GRUPO QUINQUENAL DE EDAD



CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS

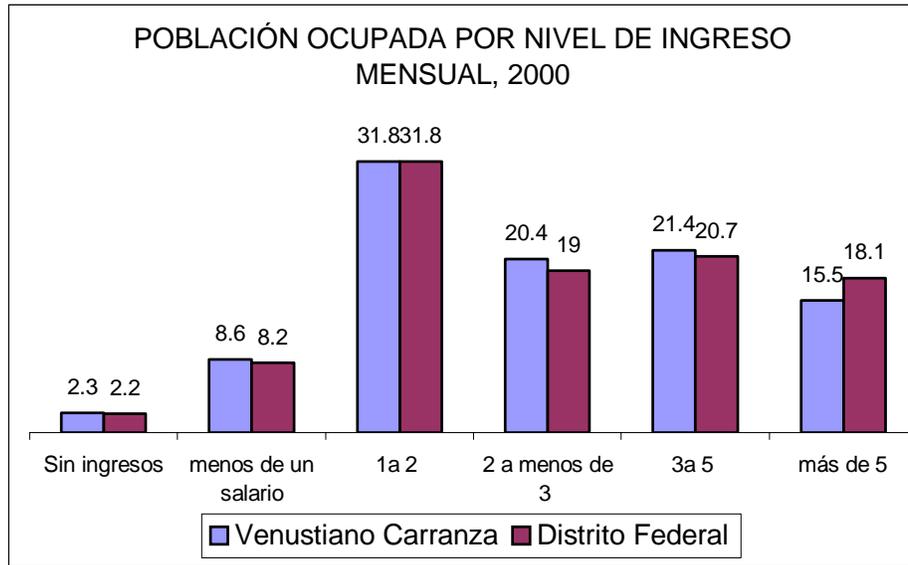
CUADRO 3

POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA OCUPADA POR SECTOR

SECTORES DE ACTIVIDAD	DISTRITO FEDERAL		VENUSTIANO CARRANZA		% RESPECTO AL DISTRITO FEDERAL
	POBLACION	%	POBLACIÓN	%	
PRIMARIO	20,600	0.57	229	0.12	1.11
SECUNDARIO	757,798	21.15	33,674	17.46	4.44
TERCIARIO	2'688,355	75.04	153,237	79.47	5.70
N.E	116,028	3.24	5,689	2.95	4.90
PEAO	3'582,781	100	192,829	100	5.38

FUENTE: Elaboración propia con datos del Programa de Desarrollo Urbano Delegacional de Venustiano Caranza, 2005

Gráfica 2



FUENTE: Elaboración propia con datos de INEGI: XII Censo de Población y Vivienda de 2000. Tabulados Básicos.

VIVIENDA

CUADRO 4

TOTAL DE PARQUE HABITACIONAL Y DENSIDAD DOMICILIARIA

AÑO	TOTAL DE VIVIENDAS (Miles)	POBLACIÓN TOTAL (Miles)	PERSONAS POR VIVIENDA
1950	112.2	369.3	3.3
1970	162.6	749.5	4.6
1990	117.8	519.6	4.4
1995	118.4	485.6	4.1
2000	118.4	462.8	3.9

FUENTE: Elaboración propia con datos del Programa de Desarrollo Urbano Delegacional de Venustiano Caranza, 2005.

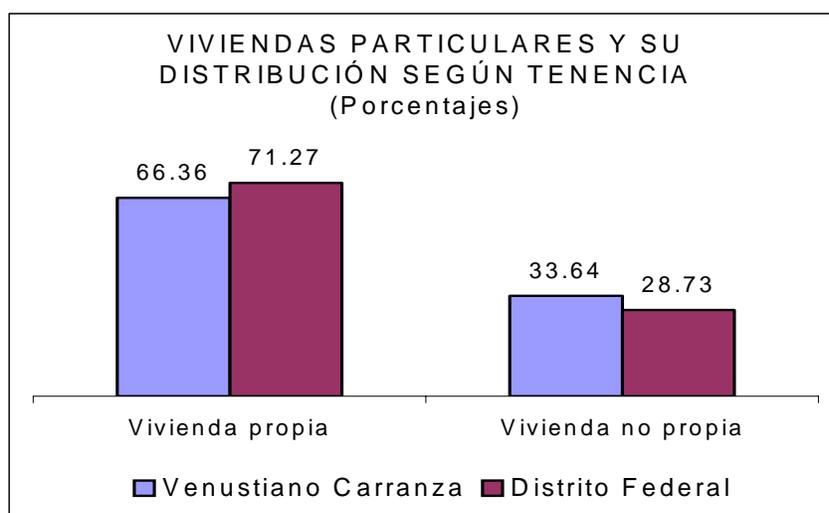
CUADRO 5

VIVIENDAS HABITADAS POR TIPO Y CLASE DE VIVIENDA PARTICULAR

	VENUSTIANO CARRANZA	DISTRITO FEDERAL
TIPO Y CLASE DE VIVIENDAS PARTICULARES	VIVIENDAS HABITADAS	VIVIENDAS HABITADAS
TOTAL	100	100
VIVIENDA PARTICULAR	97.97	99.95
CASA INDEPENDIENTE	42.28	58.34
DEPARTAMENTO EN EDIFICIO	37.54	27.0
VIVIENDA EN VENCINDAD	14.86	9.87
CUARTO DE AZOTEA	0.62	0.60
LOCAL NO CONSTRUIDO PARA HABITACIÓN	0.25	0.14
VIVIENDA MOVIL	0.01	0.01
REFUGIO	0.02	0.02
NO ESPECIFICADO	4.41	4.14
VIVIENDA COLECTIVA	0.05	0.03

FUENTE: Elaboración propia con datos de INEGI: XII Censo de Población y Vivienda de 2000. Tabulados Básicos.

GRÁFICA 3



FUENTE: Elaboración propia con datos de INEGI: XII Censo de Población y Vivienda de 2000. Tabulados Básicos.

SERVICIOS

CUADRO 6

VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS SEGÚN DISPONIBILIDAD DE ENERGIA ELECTRICA

UNIDAD TERRITORIAL	VIVIENDAS PARTICULARES	DISPONEN	NO DISPONEN	NO ESPECIFICADO
VENUSTIANO CARRANZA	100	99.65	0.09	0.26
DISTRITO FEDERAL	100	99.52	0.18	0.30

FUENTE: Elaboración propia con datos de INEGI: XII Censo de Población y Vivienda de 2000. Tabulados Básicos.

CUADRO 7

VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS SEGÚN DISPONIBILIDAD DE AGUA Y SU OBTENCIÓN

UNIDAD TERRITORIAL	VIVIENDAS	DISPONEN DE AGUA ENTUBA					NO DISPONEN DE AGUA ENTUBADA		
		TOTAL	DENTRO DE LA VIVIENDA	FUERA DE LA VIVIENDA	DE LA LLAVE PÚBLICA	LA ACARREAN DE OTRA VIVIENDA	TOTAL	DE PIPA	DE UN POZO RIO O LAGO
VENUSTIANO CARRANZA	100	99.17	87.95	11.75	0.16	0.14	0.15	12.94	87.06
DISTRITO FEDERAL	100	97.94	79.52	19.40	0.72	0.36	1.33	84.16	15.84

FUENTE: Elaboración propia con datos de INEGI: XII Censo de Población y Vivienda de 2000. Tabulados Básicos.

CUADRO 8

VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS POR UNIDAD TERRITORIAL SEGÚN DISPONIBILIDAD DE DRENAJE Y LUGAR HACIA DONDE DRENAN LOS DESECHOS

UNIDAD TERRITORIAL	VIVIENDAS	DISPONEN DE DRENAJE					NO DISPONEN DE DRENAJE
		TOTAL	CONECTADO A LA RED PÚBLICA	CONECTADO A FOSA SÉPTICA	DESAGUE A UNA BARRANCA O GRIETA	DESAGUE A UN RÍO, LAGO O MAR	TOTAL
VENUSTIANO CARRANZA	100	99.11	99.95	0.04	0.01	NS a	0.47
DISTRITO FEDERAL	100	98.17	94.81	4.23	0.83	0.13	1.36

FUENTE: Elaboración propia con datos de INEGI: XII Censo de Población y Vivienda de 2000. Tabulados Básicos.

CUADRO 9

VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS SEGÚN DISPONIBILIDAD DE SERVICIO SANITARIO EXCLUSIVO Y CONEXIÓN DE AGUA

UNIDAD TERRITORIAL	VIVIENDAS	DISPONEN DE SERVICIO EXCLUSIVO				NO DISPONEN	N.E
		TOTAL	CON CONEXIÓN DE AGUA	SIN CONEXIÓN DE AGUA	N.E	TOTAL	TOTAL
VENUSTIANO CARRANZA	100	92.21	92.52	7.37	0.11	7.30	0.49
DISTRITO FEDERAL	100	91.34	84.69	15.25	0.06	8.12	0.56

FUENTE: Elaboración propia con datos de INEGI: XII Censo de Población y Vivienda de 2000. Tabulados Básicos

CUADRO 10

RESUMEN DE LA INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
Pozos Operados por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México	04	Pozo
Pozos Operados por Particulares	33	Pozo
Tanques de Almacenamientos	01	Tanque
Garzas de Agua potable	01	Toma
Plantas de Bombeo	03	Planta
Red Primaria de Agua potable	49.70	KM
Red Secundaria de Agua potable	1,093	KM
Tomas domiciliarias domésticas	120,533	Toma
Tomas domiciliarias de gran consumo	1,220	Toma
Estación medidora de Presión	04	Estación

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza, 2005

CUADRO 12

EQUIPAMIENTO

EDUCATIVO
42 JARDINES DE NIÑOS
91 ESCUELAS PRIMARIAS OFICIALES
48 ESCUELAS PRIMARIAS PRIVADAS
28 ESCUELAS SECUNDARIAS OFICIALES
14 ESCUELAS SECUNDARIAS PRIVADAS

<p>13 PLANTELES DE EDUCACIÓN MEDIA SUPERIOR</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 DE CONALEP: AEROPUERTO, VENUSTIANO CARRANZA I Y II. • COLEGIO DE BACHILLERES NO.10. • 3 CETIS. • 3 CECATIS.
<p>1 CENTRO DE ATENCIÓN INTEGRAL A LA TERCERA EDAD SITUADO EN LA COLONIA NICOLÁS BRAVO</p>
<p>SALUD</p>
<p>4 CLÍNICAS DE ESPECIALIDADES</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 DE ORTOPEDIA UBICADAS EN LA COLONIAS CARACOL Y VALLE GÓMEZ • 1 DE TOXICOLOGÍA UBICADA EN LA COLONIA ADOLFO LÓPEZ MATEOS. • 1 DE ODONTOLOGÍA UNAM SITUADA EN LA COLONIA ARENAL 1ERA. SECCIÓN
<p>1 CLINICA DE URGENCIAS MEDICAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • HOSPITAL DE URGENCIAS DE BALBUENA
<p>17 CONSULTORIOS PERIFÉRICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • 9 CONSULTORIOS DENTALES • 7 DE MEDICINA GENERAL • 1 CENTRO DE LA SENECTUD
<p>2 HOSPITALES</p> <ul style="list-style-type: none"> • MATERNO INGUARÁN • INFANTIL MOCTEZUMA)
<p>14 CENTROS DE SALUD</p>
<p>7 UNIDADES DE MEDICINA FAMILIAR</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 CLÍNICAS IMSS. NÚMERO 21 UBICADA EN LA COLONIA JARDÍN BALBUENA; NÚM. 14 EN LA SANTA CRUZ Y NÚM.6 EN LA ZONA CENTRO • 4 CLÍNICAS ISSSTE. UBICADAS EN LAS COLONIAS JARDÍN BALBUENA, MOCTEZUMA 1ERA. SECCIÓN Y 2 EN LA COLONIA MORELOS
<p>ABASTO Y COMERCIO</p>
<p>42 MERCADOS PÚBLICOS</p> <p>9 PLAZAS COMERCIALES</p> <p>2 PASAJES COMERCIALES</p>

2 CORREDORES COMERCIALES
RECREACIÓN
14 JARDINES RECREATIVOS UBICADOS EN LAS COLONIAS, AMPLIACIÓN 20 DE NOVIEMBRE, 7 DE JULIO, PEÑON DE LOS BAÑOS, MOCTEZUMA, ADOLFO LÓPEZ MATEOS, MAGDALENA MIXIUHCA, JARDÍN BALBUENA Y ZONA CENTRO
11 PARQUES SITUADOS EN LAS COLONIAS NICOLÁS BRAVO, POPULAR RASTRO, MORELOS, 20 DE NOVIEMBRE, ARENAL, MOCTEZUMA, ÁARON SÁENZ, DEL PARQUE Y 7 DE JULIO.
11 ESPACIOS DEPORTIVOS VELÓDROMO OLÍMPICO PARQUES PLUTARCO ELÍAS CALLES Y VENUSTIANO CARRANZA DEPORTIVOS: 20 DE NOVIEMBRE, OCEANÍA Y JAMAICA
11 GIMNASIOS, 11 CENTROS DE AEROBICOS, 2 CENTROS DE NATACIÓN Y 2 ESCUELAS DE ARTES MARCIALES.
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
EDIFICIO DE LA DELEGACIÓN PALACIO LEGISLATIVO DE SAN LÁZARO PALACIO DE JUSTICIA FEDERAL JUZGADOS DEL REGISTRO CIVIL

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza, 2005.

Cuadro 13

SERVICIOS

SERVICIOS PUBLICOS
2 ESTACIONES DE BOMBEO
2 CAMPAMENTOS –BODEGA DEL SERVICIO DE LIMPIA
9 PLANTAS DE BOMBEO
1 CAMPAMENTO-BODEGA DE TRANSPORTE
1 CAMPAMENTO ELÉCTRICO-MECANICO
1 CAMPAMENTO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN
1 CAMPAMENTO DE DESENSOLVE DE ESCUELAS Y MERCADOS
1 CAMPAMENTO DE DESENSOLVE
1 CAMPAMENTO DE OBRA CIVIL
10 CAMPAMENTOS DE SERVICIO DE LIMPIA
29 GASOLINERIAS

TRANSPORTE

CAMIONES RTP

MICROBUSES

TROLEBUSES

RED DE TRANSPORTE COLECTIVO (METRO).

EN LA TERMINAL PANTITLÁN TIENE SU PUNTO DE LLEGADA Y SALIDA LAS LÍNEAS 1,9,5 Y A EL AEROPUERTO INTERNACIONAL BENITO JUÁREZ

LA TERMINAL DE AUTOBUSES DE ORIENTE (TAPO)
--

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza, 2005.