

VALORACIONES CUANTITATIVAS DE LOS POSTULADOS DE LA NUEVA AGENDA URBANA: DENSIDADES E INFRAESTRUCTURAS EN DOS ÁREAS DISÍMBOLAS DE CIUDAD DE MÉXICO.

Georgina Sandoval

Universidad Autónoma Metropolitana- Unidad Azcapotzalco (UAM-A) México.

sandovalgeo@hotmail.com

Resumen

El caso se encuentra ubicado al costado poniente de la llamada ciudad central en Ciudad de México. Se trata un enclave industrial de los 50´s, hoy día recualificado como “área con potencial de desarrollo”; llamado desde la legislación urbana mexicana, SAC -Sistema de Actuación por Cooperación- por el gobierno de la ciudad, que le considera un instrumento de financiamiento para el desarrollo urbano. Por otro lado, mucho del suelo anteriormente industrial fue adquirido por uno de los hombres más rico, no solo de México, Carlos Slim, quien ha transformado esta zona en el enclave financiero y cultural del grupo Carso, por lo que la zona hoy se encuentra desarrollada a partir de altos edificios de oficinas y en menor medida de viviendas. Le denominan “el nuevo Polanco”, en alusión a un exclusivo barrio, vecino, potente a partir de los años 50´s. Al mismo tiempo y hacia el norte de esta área, claramente separado por un antiguo río se encuentra un barrio popular que creció y se desarrolló, mucho antes de los años 30´s, lo hace con mayor prontitud ante la cercanía de la zona industrial; su modelo habitacional es diverso, desde los lotes unifamiliares, las llamadas vecindades (vivienda plurifamiliar en renta) hasta conjuntos habitacionales; en donde, luego de todos los años cuenta ya con todos los servicios y la infraestructura; para hoy, vivir la presión inmobiliaria por su cercanía al “nuevo Polanco”.

La autoridad urbana de la ciudad postula la densificación como “el modelo” y tendencia internacional, pero, cómo es interpretado ello, desde la compleja normatividad urbana de la ciudad. Por otro lado, los parámetros de densidad ya existen desde el desarrollo histórico de la ciudad. ¿Cuál es la nueva propuesta? Se trata de explorar cuantitativamente los postulados de la NAU: la forma espacial urbana (el crecimiento en altura, identificada como densidad) y algunos indicadores que nos permiten valorar los efectos y la inclusión en su entorno. Sobre la infraestructura establecida (agua, drenaje, vialidades, movilidad, transporte, equipamientos públicos) que deben acompañar la densificación o redensificación. ¿Se hace evidente el sentido de planificación? ¿Ello es así en los dos casos de exploración? Cuándo sus pobladores tienen condiciones socioeconómicas distintas, ¿Qué valor se otorga a la infraestructura social urbana? desarrollada a lo largo de muchos años por los propios pobladores? Desde los postulados de la Nueva Agenda Urbana, desde los indicadores cuantitativos, se pretende mostrar las contradicciones o no, de los temas de la densidad e infraestructura a partir de las dos áreas vecinas de la Ciudad de México (CDMX).

Palabras clave: Densidad, Redensificar, Infraestructura, Indicadores de la vivienda adecuada.

Introducción

El documento titulado Nueva Agenda Urbana¹ y, en consecuencia, su Plan de Acción Regional², identifican un conjunto de preocupaciones que giran en torno a la pobreza y su relación con las ciudades; al mismo tiempo evita establecer vínculo claro y transparente hacia otro actor, igualmente importante en la producción de la ciudad: los inversionistas privados que actúan y toman decisiones en materia urbana, sobre el suelo adquirido y su edificación. Es importante el reconocimiento de este actor ya que, a diferencia de lo que debe ser el papel rector del gobierno, el inversionista privado, tiene una intervención sin memoria histórica; su actuación es de corto plazo y de pronta recuperación financiera, así mismo, no está preocupado por los efectos e impactos causados en la espacialidad.

Hablar del mercado inmobiliario es otro tema, distinto al del inversor, pero igualmente complejo, sobre todo porque no es un actor público -o conjuntos de actores- no se muestran, no necesitan dar la cara. Mejor aún, las declaraciones las hacen las autoridades, así, cuando se señala la ausencia de recursos económicos para el financiamiento del desarrollo urbano; inmediatamente se señala que es necesaria una asociación público- privada. Situación reconocida en Ley, lo cual hace perder el papel y función de la autoridad en materia urbana.

Por otro lado, la NAU, coloca la Planeación Urbana en un papel protagónico, olvidando hacer una valoración sobre el papel que le han dado las propias autoridades a lo largo de los últimos años; cuando hoy día, el dominio del “hacer ciudad” está fincado sobre las oportunidades de localización, que, si suma otras inversiones realizadas a lo largo de la línea del tiempo, serán más redituables para el inversor y para el desarrollador sin dejar nada a la ciudad. Es decir, son actuaciones de mercado, que no de planeación urbana las que, hasta ahora, son imperiosas. Para revertir esta manera de producir ciudad se necesitará más que declaraciones y compromisos.

Mientras tanto, en las ciudades existen fenómenos marcados por las dinámicas poblacionales y sus repercusiones en el territorio. Por lo que se parte de considerar un trio de viejas tesis que, sobre las ciudades se vienen considerando, hasta en la NAU y son referente: 1) la ciudad “no puede seguir expandiéndose” y; 2) La ciudad central “está en despoblamiento”, por lo que; 3) hay que volver a atraer población hacia esos lugares deshabitados.

Entender estas relaciones de proporción entre ocupación de un lugar y población implica pensarlo cómo “densidad”, misma que repercute e impacta las políticas urbanas de una ciudad. Los últimos Programas de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, no se plantearon revertir el fenómeno de despoblamiento, se plantearon evitar que la gente migrara a la periferia, al mismo tiempo que el Gobierno Federal permitía a los desarrolladores inmobiliarios, la construcción de grandes conjuntos habitacionales en la periferia de la periferia de las zonas metropolitanas. Lo mejor fueron las ventas que, muy pronto reportaron un fenómeno de despoblamiento. Ese es otro tema, que ahora solo justifica la posibilidad de entender cómo se cambió el paradigma de la ciudad en expansión a la ciudad compacta.

Por otro lado, hoy que se habla de contener las ciudades, de evitar su expansión, el discurso se acompaña con la afirmación general de que las ciudades, en sus viejas centralidades, se están despoblando; por lo que, donde se puede crecer, donde “la reserva está en el aire”.

Hacer crecer la ciudad hacia arriba ¿es densificar? Lo que si dice la NAU es que las actuaciones no vienen solas. Deben ser políticas coherentes y coordinadas entre distintos niveles de gobierno, al mismo tiempo que se trata de actuaciones que relacionan planeación urbana, diseño urbano y espacio habitacional; también señala la importancia de mezclar usos de suelo, así como distintos tipos de viviendas para distintos tipos de población que generen otras “espacialidades”.

Por lo que, este trabajo ha tomado un territorio para explorar la idea de densidad e infraestructura para, a partir de los indicadores del DHVA, observar y reflexionar sobre los efectos e impactos de la idea de “compactar la Ciudad”.

¹ ONU-HÁBITAT. <http://onuhabitat.org.mx/index.php/la-nueva-agenda-urbana-en-espanol> Consultado en abril 2018.

² CEPAL. <https://www.cepal.org/es/files/plan-accion-regional-la-implementacion-la-nueva-agenda-urbana-america-latina-caribe> Consultado en Abril del 2018.

Ha sido interesante reconocer un enclave de crecimiento en altura que, aún en proceso de consolidación ya muestra los efectos de 20 años de decisiones urbanas. Fue una zona industrial en la mitad del siglo XX que, en desuso, dio la oportunidad de adquirir un suelo barato; que, con el crecimiento de la metrópoli, es un lugar bien localizado que ha generado su propia centralidad a partir de su intensidad de uso y una oferta habitacional para población de altos ingresos. Comparte vecindad con un viejo barrio popular que tiene su propia historia y que hoy también tiene una buena localización y conectividad sin haber sido un gran centro histórico.

Por lo que este trabajo toma estos territorios distintos y vecinos para explorar el comportamiento de la densidad; en tanto, en un caso la propuesta es construir edificios en altura, con mezcla de usos provocando una saturación vial, como ejercicio para contener la ciudad; en contraparte los vecinos del barrio popular, por lo visto se niegan a migrar, aún a costa de ocupar sus viejas casas, disponer de una vivienda en hacinamiento pero reconociendo el privilegio de estar cerca de su empleo y en un lugar con excelente conectividad.

Método de exploración

El trabajo de corte cuantitativo, utiliza indicadores de resultado para realizar el análisis que sobre la densidad se ha propuesto; para llevar a cabo el análisis se recurre a una matriz que reconoce el comportamiento temporal. Por otro lado, se recurre a algunos de los indicadores del concepto del Derecho Humano a la Vivienda Adecuada (DHVA) para reconocer algunas de las infraestructuras y los fenómenos consecuencia de la idea de la “densidad”.

El concepto de densidad

Para efectos prácticos, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México (CDMX)³ dice en su Artículo 4, fracción XIX. Que densidad es la “Relación que existe entre un número de personas y una unidad de extensión territorial”.

La palabra densidad, a lo largo del texto Plan de Acción Regional es acompañada por otros calificativos: Densidad “media”, “baja densidad”, “densidad sostenible”, entre otras, sin que se precise a qué se refieren. El asunto se convierte en complejo cuando también se puede referir a la densidad habitacional, cuando se refiere a la relación entre vivienda y ocupación de suelo; o a densidad de construcción, cuando se refiere a la ocupación construida de determinado suelo. Solo para precisar, este trabajo refiere a la relación entre población y su relación como ocupación de una extensión territorial.

Más allá del concepto, considerándolo como un indicador, debe mostrar la aplicación de una política pública o en otro caso, el comportamiento de la presencia de la población en determinado territorio. De lo cual, se puede inferir un análisis.

Las sugerencias de la NAU

Señala que las ciudades no deben ser extensivas, que deben tener usos mezclados, las densidades, con equipamientos e infraestructuras; pero lo que propone no es nuevo; como interpretación propia, una densidad no puede ser una política en sí misma, viene acompañada de otras actuaciones que le posibilitan. Se infiere del Plan de Acción Regional⁴, Eje 3, Planificación Urbana y Territorial y Diseño Urbano Integrado, a partir del apartado 3.5, que la densidad no es una variable en sí misma, va acompañada de: “una forma espacial urbana compacta, conectada, integrada, segura e inclusiva”⁵.

Por lo que se deberían evaluar “los proyectos urbanos” que bajo esta tesis ya están operando. En el caso de la Ciudad de México, en cuya legislación urbana se tiene previsto el “Sistema de Actuación por Cooperación” SAC que es un instrumento del Desarrollo Urbano.

Lo que no señala la NAU son los parámetros que identifiquen que debemos entender, en la región latinoamericana, por “una densidad alta”, media, baja. Podría suponerse que dependerá de la clasificación

³ <http://data.consejeria.cdmx.gob.mx/index.php/gaceta>; Gaceta No 282 del 15 de marzo de 2018; Consulta de internet abril 2018.

⁴ Cepal: Plan de Acción Regional para la implementación de la Nueva Agenda Urbana en América Latina y el Caribe; 2016-2036. <https://repositorio.cepal.org/handle/11362/42144> Consultado en abril del 2018.

⁵ Op Cit. p. 43.

de país (que si refiere la NAU); así mismo al tipo de ciudad, particularmente para las grandes metrópolis o las ciudades medias.

En el caso de la CDMX, lo señalado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda -SEDUVI-, en su Proyecto de Programa General de Desarrollo Urbano de la CDMX -PGDU-, en su capítulo indicadores refiere a una densidad “con umbral verde” a 173 Hab/Ha -un horizonte óptimo- para áreas con potencial de desarrollo (Clasificación identificada para la zona de estudio llamada Granadas); la zona de estudio denominada Pensiles, aparece en el Proyecto PGDU, identificada como un área con potencial de reciclamiento, misma a la que le concede una densidad de 48.2 Hab/Ha. Situaciones que no coinciden con el resultado de este estudio.

El mercado inmobiliario

Qué puede interpretar este sector cuando se dice “forma espacial urbana compacta, conectada, integrada, segura e inclusiva”, seguramente “algo” no muy distinto a lo que ya es su práctica de sobre ganancia: no necesitan de ninguna regulación por parte del Estado -que se encuentra más que retirado-; con inversión compran suelo y edifican, lo que les convierte en productores de ciudad, y cuya única condición es la rentabilidad de su intervención. sin que, con ello el inversionista o desarrollador, se haga cargo de los impactos negativos que genera: por ejemplo, la normativa implica un predio, pero cómo prever los impactos de la sumatoria de predios que al final son una barrera urbana de exclusión, con intervenciones desintegradoras y segregadoras que no alivian pequeñas obras de mitigación.

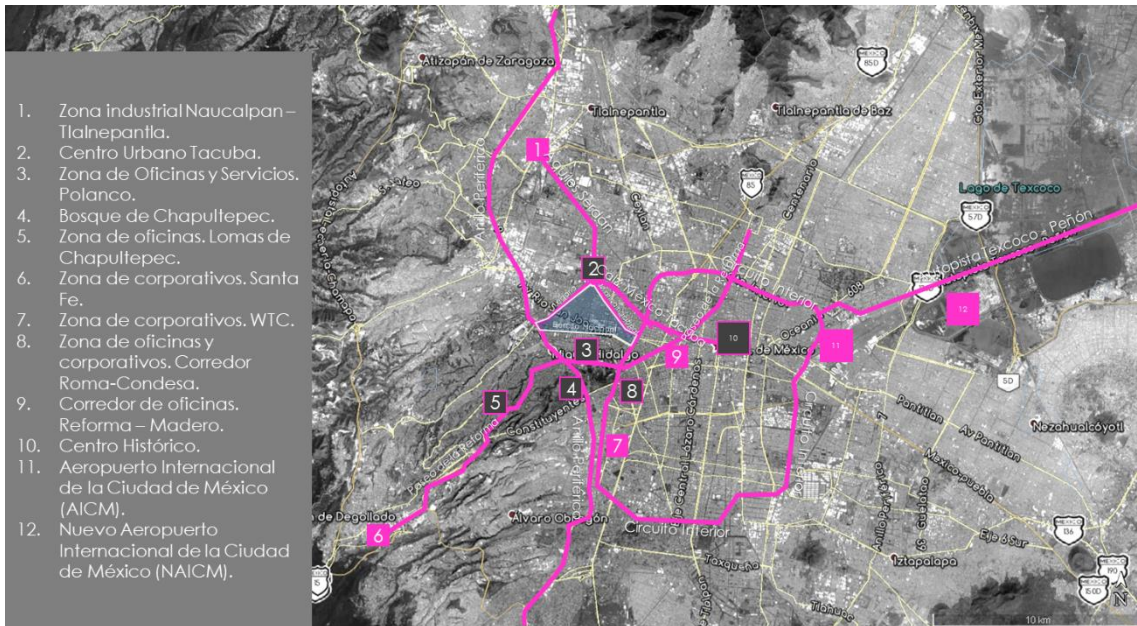
El tratamiento por predio busca mayor rentabilidad a partir de mayor altura, mayor intensidad y mezcla de usos con lo que ofrecerá productos y servicios que son parte de su ganancia. Se asemeja en mucho al Eje 3.5 del Plan de Acción, que no se propone la idea de que la ciudad recupere la inversión histórica realizada en infraestructuras y por lo propios pobladores.

¿Las ideas de la NAU y su plan de acción, son nuevas? Sus seis ejes de acción: Políticas Nacionales Urbanas, Marcos Legales Urbanos, Planificación Urbana y Territorial y Diseño Urbano Integrado, Economía Urbana y Finanzas Municipales, Implementación Local, y Mecanismos de Monitoreo, implican a otro actor que no tiene compromisos ni con la Nueva Agenda Urbana, ni para con las ciudades en lo particular. Sin estos, la intención de planificar en realidad será el dominio de la intención del mercado.

Los casos a comparar

A partir del año 2000, las colonias Granada y Ampliación Granada (zona de estudio 1) se han visto modificadas y transformadas. Luego de haber sido una zona industrial pujante, Carlos Slim, reconocido como uno de los hombres más ricos de mundo, compra suelo en abandono, sin uso y seguramente con bajo costo. El propósito inmobiliario es recualificar la zona al desarrollar, en el tiempo, sus propias oficinas en edificios en mayor altura, desarrollos de centros comerciales de primer mundo, así como un par de museos de llamativa arquitectura. Otros desarrolladores se dedican a la construcción de torres habitacionales que ofrecen servicios privados, aunque no existan equipamientos públicos ni áreas verdes. Su cercanía con Polanco (colonia de clase alta) permite que se le denomine “Nuevo Polanco”. Una vez que logró ser una nueva centralidad a la que asisten a laborar mucha población flotante, su dilema es que, el día de hoy, no es parte del **Sistema de Trasporte Público** de la Ciudad, al mismo tiempo que es un enclave colapsado en materia de vialidad.

Ubicación en el contexto ciudad



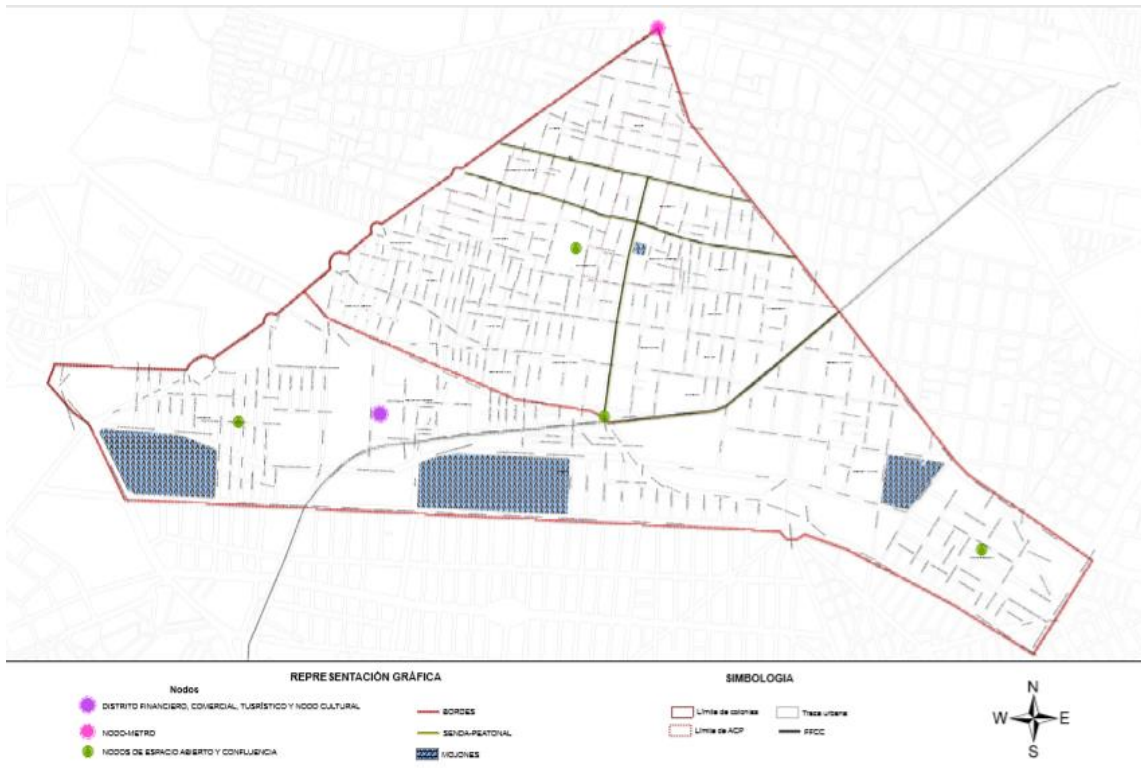
Se trata de un fragmento de ciudad que tiene una superficie de 337.78 Ha, cuya oferta de vivienda es solo para sectores población con ingresos muy altos; de tal manera que, si un oficinista medio deseará vivir cerca de su empleo, ello no lo logra ni rentando. La opción de vivienda media se abre al norte, en la originalmente llamada colonia pensil (hoy dividida en pequeñas colonias), en donde los desarrolladores, poco a poco van comprando lote por lote de uso unifamiliar o predios de mediano tamaño que podían haber sido pequeñas industrias.

La zona de estudio 2 corresponde a barrios desarrollados a lo largo de la historia, tanto que 3 polígonos son considerados como Áreas de Conservación Patrimonial, contiene inmuebles identificados y clasificados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia -INAH-. La vivienda se desarrolla a partir de los años 30's del siglo pasado, justo por su cercanía a la incipiente zona industrial, generando una oferta de vivienda en renta a partir de las vecindades y ofertando suelo para vivienda unifamiliar, para vivienda social o popular; su superficie es de 260.08 Has. Tres generaciones después, la tenencia de la propiedad es un tema tabú, donde las familias cuidan "su situación" al sentirse amenazados. Su histórico trazo, les favorece porque les conecta al resto de la ciudad; cuentan con dos estaciones de metro que les relacionan con dos líneas; cuentan con todos los servicios y equipamientos, salvo áreas verdes. Los vecinos para permanecer en la zona gestionan, de manera organizada, ante el Instituto de Vivienda de la Ciudad INVI, la construcción de vivienda nueva, a partir del Programa de Vivienda Nueva en Conjunto.

Así, sí los desarrolladores grandes invirtieron en Granada y Ampliación Granada; los desarrolladores medios y pequeños tienen en su mira a los Pensiles; donde no les favorece (en algunas zonas, el ancho de las calles que pueden ser cerradas; la declaratoria de área de conservación patrimonial; aunque la disminución de inmuebles catalogados ya registra su demolición para generar la presencia de edificios de vivienda media y tiendas de conveniencia. La nueva Ley de Vivienda de la Ciudad, en su Artículo 5, fracción XVI, plantea el "Desarrollo Orientado al Transporte"⁶ (modelo que replantea el desarrollo urbano y la vivienda en torno al transporte público); se trata de densificar, a partir del desarrollo habitacional en el entorno de 500 metros a las estaciones de metro. Este estudio muestra que la densificación en el entorno del metro ya está dada.

Lectura urbana de la zona. Según postulados de Kevin Lynch.

⁶ Gaceta Oficial de la CDMX, Vigésima Época, Número 33 bis, 23 de marzo del 2017.



El cuestionamiento a estas miradas que sobre la ciudad existen, tienen una clara relación al tratamiento fragmentario que la ciudad recibe -por ejemplo, a través del SAC- sobre todo cuando las actuaciones carecen de alguna intención de futuro; y que muestran el desdén que sobre los estudios urbanos existen. Políticos, autoridades, inversionistas y desarrolladores solo miran la oportunidad de ganancia.

La Zona de Estudio 1 Granadas.

Para la SEDUVI se trata de un territorio llamado Sistema de Actuación por Cooperación SAC-Granadas. Instrumento de Desarrollo Urbano que pretende captar recursos de los privados, a través de un fideicomiso privado, para “mitigar impactos”.

Describir la zona implica reconocer o imaginar un rectángulo cuyos extremos menos anchos terminan, cada cual en una frontera vial que no les permite una continuidad en los extremos oriente poniente. Al norte, donde existió un río, hoy existe un borde, que es una vía de acceso controlado, que solo en algunos puntos puede cruzar hacia el norte; hacia el sur, existe una ancha avenida que le separa de una zona habitacional que de siempre ha pretendió ser exclusiva y distinguida.

Estamos frente a un enclave con una saturación y colapso vial permanente a pesar de estar rodeada de vialidades metropolitanas, pero sus vialidades interiores no se pueden ensanchar; el problema es entrar y salir; la opción es peatonalizar la zona y no construir más estacionamientos. Su presencia iniciada a partir del año 2000, no tuvo un ejercicio de planeación previo ni un plan maestro público, ha sido un ejercicio de mercado inmobiliario. Tan es así que no se ha intencionado la dotación de ningún equipamiento público, espacio abierto o áreas verdes; donde el sistema de transporte de la ciudad, no le considera para alguna estación de Metro o alguna línea de Metrobús.

La zona de estudio 2 Los Pensiles

Para la SEDUVI, es un área con potencial de reciclamiento, lo que para la legislación urbana significa el “proceso de desarrollo urbano que tiene por objeto recualificar, regenerar y revitalizar zonas

específicas del Distrito Federal”⁷ La zona es cruzada en sentido norte- sur por un trazo de origen prehispánico, ya que, en el extremo norte, contiene una centralidad de origen anterior a la llegada de los españoles; tener esta ocupación les hereda a sus habitantes, una traza y en consecuencia una conectividad “natural” con el resto de la ciudad. Su historia le concede, a sus habitantes, actuaciones relacionada con la identidad y vida de barrio, cuenta con los equipamientos básicos prácticamente al 100% salvo una carencia histórica referida a la ausencia de espacios abiertos o áreas verdes a pesar de contar con un jardín barroco único en américa: “El Pensil Mexicano” y que es el que le da nombre a la zona.

Sobre la población

Se parte de la tesis, al estar ubicados en la ciudad central, de que nos encontramos, como toda gran ciudad, frente al fenómeno de despoblamiento. En este caso la zona de estudio 1, llamada Granada, prácticamente no tenía población previa, ya que a partir de 1950 fue una zona industrial que entró en desuso a partir de 1980. Su actual población está llegando a este polígono y en general o son familias jóvenes con pocos hijos que inician un patrimonio o jóvenes solteros que rentan un departamento mínimo con un solo espacio. La zona de estudio 2, llamado genéricamente Los Pensiles, de siempre fue receptora de población de bajos recursos, atraída por la cercanía y opción de empleo en la zona industrial. Los datos, a diferencia de la delegación y la ciudad dicen que, la zona de estudio 2 Los Pensiles, no solo no pierde población, sino que, tiene una tasa positiva de crecimiento poblacional. La tipología de vivienda es de lo más variada ya que existe la vivienda unifamiliar en propiedad, hasta los edificios de vivienda en renta, sin olvidar las viejas y tradicionales vecindades.

Cuadro comparativo de Tasa de Crecimiento Anual

Demarcación	Población Total		Tasa de Crecimiento Anual
	2000	2010	
CDMX	8,605,239	8,851,080	0.27
Delegación Miguel Hidalgo	352,640	372,889	0.54
Zona de Estudio 1 Granadas	15,040	21,726	3.63
Zona de Estudio 2 Pensiles	62,959	68,032	0.75

Fuente, elaborado con base en Información de INEGI. XII Censo de Población y Vivienda 2000 y; XIII Censo de Población y Vivienda 2010. Consultas interactivas.

El fenómeno

Hoy día, la zona de estudio 1 ha construido, en grandes alturas, más oficinas que viviendas y, paradójicamente, está generando un impacto de cercanía al buscar, en la zona de estudio 2, un suelo más barato para hacer vivienda para otros sectores de población con ingresos medios, que pueden pagar un crédito hipotecario; sin que se ofrezcan propuestas para la población residente.

La densidad

Tiene como imaginario de que solo se da, cuando existe un crecimiento en altura, el caso muestra que no es así. Al ver el comportamiento en el tiempo y la situación actual (ver Cuadro de Relación Superficie/ Población. Densidad) Entonces, la zona de estudio 2, la popular Pensiles tiene una mayor densidad de población en una edificación casi en horizontal y un desarrollo permitido de hasta 3 niveles de

⁷ Art. 3; Fracc. XXVII Ley de Desarrollo Urbano de CDMX

construcción; resta mencionar que la zona de estudio 1, aún se encuentra en proceso de saturación y consolidación.

Cuadro de Relación Superficie/ Población. Densidad.

	S uperficie en Has.	P oblación 2000	D ensidad 2000	P oblación 2010	D ensidad 2010	Esti mación población 2016	D ensidad 2016
Z ona de estudio 1 Granadas	7.78	5,040	4.52 Hab/Ha	1,726	4.31 Hab/Ha	47,980	42.04 Hab/Ha
Z ona de estudio 2 Pensiles	0.08	2,959	42.07 Hab/Ha	8,032	61.58 Hab/Ha	70,408	70.71 Hab/Ha

Fuente: Elaboración propia

Repercusiones de estas densidades

Además de llevar a cabo las operaciones necesarias para hacer estos cálculos mostrados en el cuadro anterior, el resultado muestra que hay una idea equivocada sobre la ocupación popular, quienes tienen una ocupación densa en horizontal. Lo que se explica por su historia y permanencia; donde la gente ha vivido en estos sitios por lo menos en 3 generaciones, que intuyen que ocupan un lugar con una localización de privilegio; que su vida económica que fue de obrero de la industria vecina, hoy día le permite prestar servicio en algún taller o comercio propio y en el mismo lugar en donde viven.

Elemento conclusivo. Entonces, las dos zonas, con un desarrollo urbano y desarrollo económico distinto son pujantes y activas; responden a realidades igualmente válidas. La idea de “redensificar” aplica en la zona que no fue habitacional; pero hay que ser cuidadosos al señalar la idea de redensificar “zonas de reciclamiento” o para zonas de larga ocupación que no presentan el fenómeno de despoblamiento. Dicho por la autoridad, se puede interpretar como pretexto para permitir nuevos desarrollos inmobiliarios; cómo ya lo propone la nueva Ley de Vivienda.

Otra mirada, desde el Derecho Humano a una Vivienda Adecuada

Retomar las tesis de la NAU que pide “lograr una forma espacial urbana, compacta, integrada, segura e inclusiva” aún requiere trabajar en definiciones e identificación de indicadores que permitan constatar los avances en los próximos años; por lo que las referencias a los Objetivos de Desarrollo Sustentable (ODS), en particular el Objetivo 11 que trata sobre la ciudades y a partir de estos, considerar el Derecho Humano a una Vivienda Adecuada DHVA⁸ nos permite identificar precisiones y acercamientos; sobre todo porque sus indicadores no se refieren “a las 4 paredes”, sino por el contrario, a la relación que se establece entre la vivienda y la ciudad a partir de los servicios, equipamientos e infraestructuras; la accesibilidad, el hacinamiento y la adecuación cultural.

Se considera que, al incorporar estos indicadores, al comparar dos zonas distintas: estamos integrando una visión, al mismo tiempo que tendremos referencias para reconocer procesos de exclusión.

1. Indicador Infraestructura y Servicios

Se entiende por “Disponibilidad de servicios, materiales e infraestructuras Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deben tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, agua potable, energía para la cocina, calefacción y alumbrado, instalaciones sanitarias y de aseo, almacenamiento de alimentos, eliminación de desechos, drenaje y servicios de emergencia.”

⁸ Comité DESC- ONU: _ OBSERVACIONES GENERALES ADOPTADAS POR EL COMITÉ DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES; OBSERVACIÓN GENERAL N° 4, EL DERECHO A UNA VIVIENDA ADECUADA_ (Sexto período de sesiones, 1991), NU. Doc E/ 1991/ 23 (1991); Párrafo 7.

La gran ciudad hace suponer que se cuenta con todos estos satisfactores, pero algunos de ellos, como el agua permite entenderle como infraestructura, pero también como servicio. Entonces los datos estadísticos recabados por INEGI, en realidad muestran que se cuenta con la infraestructura que no quiere decir el servicio y; menos aún se refiere a la calidad del servicio.

Desde el ejercicio de comparación entre las dos zonas de estudio, se muestra que, en ambos casos, el porcentaje de infraestructura de servicio de agua, en el 2010, es el mismo al llegar, en ambos casos al 96% de red dentro de la vivienda. El resultado es que la dotación de infraestructura ha crecido de manera positiva ya sea tratándose de una zona popular o de una zona de ingresos altos.

Viviendas particulares según acceso al agua potable por tipo de fuente										
Demarcación	Total de viviendas 2000	Total de vivienda 2010	Red Pública dentro de la vivienda				De la Red Pública fuera de la Vivienda, pero dentro del terreno			
			000	010			000	010		
Zona de estudio 1 Granadas	4,362	8,064	3,061	3.10	772	6.38	52	.78		.00
Zona de estudio 2 Pensiles	16,204	20,368	3,288	2.00	9,564	6.05	758	7.02		.04

Fuente: Datos Censo 2000 y Censo 2010 de INEGI

2. El Indicador Lugar adecuado

La referencia del indicador señala que debemos entender por “lugar adecuado”: “... encontrarse en un lugar que permita el acceso a centros de empleo, servicios de atención de salud, guarderías, escuelas y otros servicios sociales y ambientales. La vivienda no debe construirse en lugares contaminados ni en la proximidad inmediata de fuentes de contaminación que pongan en peligro el derecho a la salud de los habitantes”.

En este caso, al ser las dos zonas carentes de áreas verdes o espacio abiertos, pero al mismo tiempo ser estos un referente de lugar común, se resalta la condición de carencia compartida entre las dos zonas.

La zona de estudio Granadas, a su vez tiene distintas vialidades con anchos camellones que pueden ser considerados espacios verdes; aunque, en contraparte otras referencias señalan que los espacios lineales no se convierten en espacios de esparcimiento. Por lo que el cuadro que refiere a las áreas verdes, no distinguió zonas y si, por considerar camellones o no. Ello también implica un proyecto de “Parque Lineal” que se encuentra en proceso.

Sea cual sea la circunstancia, la carencia de un bien público puede ser devastadora, cuyo resultado no es en M2, sino en centímetros cuadrados.

Cuadro de Áreas verdes

	Áreas Verdes m2	Hab.	m2 AV/ Hab.
Sup. Total de A.V. (espacios abiertos+ camellones)	7 224,301.2	8 89,75 (2010)	2.50
Superficie de AV (espacios abiertos)	65,672.67	8 89,75 (2010)	0.73

Parque lineal	+ 14,500 = 238,801.27	8	95,18 (2017)	2.50
Parque Lineal (espacio abierto)	+14,500 = 80,172.67	8	95,18 (2017)	0.84

Fuente: identificación a partir de trabajo de campo.

3. Indicador de Hacinamiento.

Una vivienda adecuada debe ser habitable. “En otras palabras, debe ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros peligros para la salud, riesgos estructurales y vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes”.

Por lo que el indicador es el Hacinamiento; que se presenta cuando más de 2 personas o más, ocupan un cuarto dormitorio. Por lo que la tabla se desarrolla considerando que el promedio de ocupantes por familia/ vivienda es de 3.9 personas en la CDMX. De manera práctica se considera que las viviendas con un solo dormitorio o con un solo cuarto están en hacinamiento.

Si se comparan las diferencias entre el año 2000 y 2010 tendríamos que decir que es un fenómeno creciente en las dos zonas de estudio. Aunque, es probable que en la zona Granadas se este ofertando vivienda en renta, en un solo ambiente, para solteros. Y también es probable que, en la zona de la Pensil, la familia tienda a hacinarse por el crecimiento natural de la familia, la cercanía a las escuelas y al trabajo.

El resultado general de las dos zonas señala que para el año 2000, las personas que viven en hacinamiento son el 24%, en tanto, para el año 2010, las personas que viven con algún grado de hacinamiento son el 39%.

En lo particular, para la zona de Granadas, resalta el crecimiento de viviendas con un solo cuarto dormitorio. Sobre todo, cuando la legislación federal de vivienda obliga a que la oferta de vivienda tenga al menos dos cuartos dormitorios.

Hacinamiento						
2000						
	Total de particulares habitadas	Total Viv.	Viv. con un solo dormitorio	Viv. con un solo cuarto	Su ma	%
Zo na Estudio 1. Granadas	4,362	4,36	448	150	598	13.71
Zo na Estudio 2. Pensiles	16,204	16,2	3,539	957	4,496	27.75
Tot al	20,566	20,5	3,987	1,107	5,094	24.77

Fuente: elaboración propia a partir de INEGI, Censo de Población y vivienda 2000.
Consulta Interactiva

Hacinamiento	
2010	

	Total de particulares habitadas	Viv con un solo dormitorio	Viv con un solo cuarto	Su ma	%
Zona de Estudio 1. Granadas	8,06	2,7	11	2,8	35.
Zona de Estudio 2 Pensiles	20,3	7,6	81	8,4	41.
Total	28,4	10,	92	11,	39.
	32	396	4	320	81

Fuente: elaboración propia a partir de INEGI, Consulta Interactiva

4. Indicador de Accesibilidad (para todos los grupos sociales sin discriminación)

Se entiende por accesibilidad que “Debe garantizarse una cierta prioridad en la esfera de la vivienda a los grupos desfavorecidos como las personas de edad, los niños, los incapacitados físicos, los enfermos desahuciados, las personas infectadas con el virus VIH, las personas con problemas médicos persistentes, los enfermos mentales, las víctimas de desastres naturales, las personas que viven en zonas en que suelen producirse desastres, y otros grupos de personas”.

Se recurre a los datos de disposición de rampas en banquetas, cuya información está disponible a nivel de manzana. Los resultados muestran una mejor condición en la zona Pensiles. Ello podría deberse a su condición histórica; sin embargo, no olvidemos que la zona de estudio Granadas se mueve en automóvil.

Disposición de rampas en banquetas por zonas del PPPDUG						
Zona	Cobertura					Total
	Total	Parcial	Inexistente	Descubierto	Restante	
Zona de Estudio 1 Granadas	2.20	3	4	22.	0.56	100.
Zona de Estudio 2 Pensiles	5.45	5	4	2.7	-	100.

Fuente: Procesamiento de datos de INEGI, Micro datos. Características de las localidades y del entorno urbano 2014.

5. Indicador de Adecuación cultural

Lo señalado por la referencia de adecuación cultural en el marco de identificar el DHVA señala que: “La manera en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan deben permitir una adecuada expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda. Las actividades vinculadas al desarrollo o la modernización en esta esfera deben velar por que no se sacrifiquen las dimensiones culturales de la vivienda.”

Inmuebles patrimoniales en 2008	Inmuebles observados en 2016	Inmuebles con fichas INAH	Situación en diciembre de 2016

24	20	6	3 demolidos; para dar paso a desarrollo habitacional privado. 1 demolido Para dar paso a tienda comercial Una iglesia demolida para hace otra Iglesia Un baldío
			7 inmuebles patrimoniales desaparecidos (29.17% de total de inmuebles de la zona del PPP)

Fuente: Inmuebles identificados por el Catálogo de predios con valor Cultural Urbano -SEDUVI- y trabajo de campo que constata situación de cada inmueble.

Conclusiones:

Si una de las tesis de la NAU señala que la densidad va acompañada de: “una forma espacial urbana compacta, conectada, integrada, segura e inclusiva; hemos visto que no es caso de la zona de estudio 1.

La relación de proporción entre población y ocupación del suelo, la densidad, nos permite entender dos procesos de ocupación totalmente distintos, pero igualmente densos, al mismo tiempo que les comparamos y; donde queda claro que su situación de densidad no es parte de una política pública.

La comparación de dos zonas vecinas y distintas de la ciudad, hoy día con una localización privilegiada, permite reconocer los fenómenos locales, sin pretender generalizar, aunque si es importante señalar la urgencia por deshacernos de viejas tesis, como aquella del “despoblamiento” de la ciudad central.

La densidad y la dotación de infraestructura son elementos que no son suficientes de desarrollar, monitorear y evaluar. Este ejercicio comparativo permite decir que “la densidad” no solo se desarrolla en altura (en vertical), también lo hace en horizontal; se podría argumentar que la densidad en horizontal lo hace a costa del hacinamiento, pero aquí se mostró que en densidad en vertical también presenta hacinamiento.

De los indicadores que hacen distingo entre las dos zonas, son las referencias históricas que da el patrimonio construido y que básicamente se halla en los barrios populares; elementos sin duda que forman parte de su sentido de pertenecía, comunidad y generación de identidad.

El paso del tiempo se muestra en la infraestructura social servida -donde los pobladores relatan como los abuelos, los padres, participaron en la introducción de infraestructura de agua y drenaje, luego llega el gobierno y les cobra impuestos por su propio trabajo y; al final, llega el desarrollador y “toma todo”. Es la zona popular donde el trato a personas con discapacidad se ha convertido en el mayor número de manzanas con rampas para discapacitados.

Por otro lado, hay temas que afectan a todos por igual, aunque sean ricos o pobres. 1) el tema del agua, en donde el problema no es la carencia de infraestructura, sino la carencia del líquido -que rebasa la gestión local- y donde nadie muestra las acciones concretas para participar en una ciudad sustentable 2) la carencia de áreas verdes. Aunque para la zona popular, simplemente no existe, aunque el espacio común o comunitario sí existe. Para la zona pudiente, el desarrollador ofrecerá (y cobrará) el servicio privado dentro del propio edificio en altura, desde albercas, cines y azoteas verdes. También por ello se paga.

Cómo se ha mostrado, es necesaria la actualización de informaciones que nos permitan acomodar y revisar viejas tesis, como la del despoamiento. Que también puede ser identificado como “discurso de poder” de la autoridad ante los ciudadanos.

1. Porque todos podemos estar de acuerdo en que la expansión desmesurada de las ciudades repercute en el medio ambiente.

2. Luego entonces, solo queda crecer y construir en altura y para áreas de reciclamiento o mejoramiento, también se tiene que redensificar. A menos que se muestre que ya se está densificado.

3. Construir en altura, se llama “densificar” aunque los vecinos y ciudadanos se opongan, porque entienden que el agua “será repartida entre más pobladores”.

4. Ello se puede hacer, en algunos fragmentos de ciudad o en vialidades primarias.

5. El siguiente paso son procesos de repoblación, regeneración y densificación de los centros urbanos. Identificados como una política pública.

Si la apuesta de política pública se centra en permitir oportunidades de nuevos desarrollos, nuevas centralidades, a través de mezcla de usos, ello debe ir acompañado de intenciones y actuaciones de sustentabilidad, como la dotación de áreas verdes y equipamientos públicos como una obligación donde participa el sector privado.

Por otro lado, estos enclaves no deben, no pueden ser un factor de exclusión para la población de bajos recursos o para la población que no es sujeta de crédito por su nivel de ingresos.

Otro tema, no abordado en este trabajo pero que existe en la zona popular, es la presión por adquirir o comprar suelo para nuevos desarrollos.

ISBN 978-987-4415-46-2

