



# Casa abierta al tiempo

DIVISIÓN DE CIENCIAS Y ARTES PARA EL DISEÑO.  
UNIVERSIDAD AUTONOMA METROPOLITANA XOCHIMILCO

PRESTACIÓN DEL SERVICIO SOCIAL:  
PROYECTOS POPULARES SOCIALES A.C

PERIODO: DEL 20 DE ABRIL AL 10 DE JUNIO DEL 2011  
HORARIO: DE 10:00 A 18:00 HORAS  
PROYECTO: "INSTRUMENTACIÓN PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA SUSTENTABLE PARA  
SECTORES DE MENORES INGRESOS"

NOMBRE: ROBLETO LEIVA MARLON JOSE  
LICENCIATURA: PLANEACION TERRITORIAL

MATRICULA: 205370389  
E- MAIL: [marlon\\_696@hotmail.com](mailto:marlon_696@hotmail.com)  
TEL. 57-82-64-87  
TEL. CEL. 044-55-28-59-00-30

---

RESPONSABLE DEL PROYECTO.  
LIC. ANAGELY FLORES ZEFERÍN  
LIDER COORDINADOR DE PROYECTO

1. INTRODUCCIÓN
2. OBJETIVOS GENERALES
3. OBJETIVOS ESPECIFICOS
4. METODOLOGÍA UTILIZADA
5. ACTIVIDADES REALIZADAS
6. OBJETIVOS Y METAS ALCANZADAS
7. RESULTADOS Y CONCLUSIONES OBTENIDOS EN EL PROYECTO
8. RECOMENDACIONES
9. BIBLIOGRAFIA.

## 1. INTRODUCCIÓN

Uno de los temas que concierne dentro de la carrera de Planeación Territorial es el de “vivienda” ya es un elemento importante que permite el desarrollo social y económico, en la medida que influye en la disminución de la pobreza y la miseria.

La situación de la vivienda se relaciona de manera directa con la formación de profesionales en los campos de las diversas universidades, es decir, con la preparación académica, ya que éstos podrían influir en la solución de este problema.

Así mismo este tema está íntimamente relacionado con la arquitectura, el urbanismo, el diseño, la ingeniería, la salud, la economía, la sociología, la política, las leyes, la contabilidad, la geografía, la ecología y muchas otras disciplinas.

La misión de las universidades y escuelas técnicas es ayudar a formar profesionales que sean sensibles y entiendan la importancia del espacio construido y la ciudad, que es donde principalmente se aplican sus conocimientos, y las diferencias entre el espacio público y el privado, en particular el de la vivienda donde habita y desarrolla sus actividades básicas cualquier ser humano. En este sentido, se vuelve relevante estudiar el tema de la vivienda.

La vivienda la podemos entender como una edificación cuya principal función es ofrecer refugio y habitación a las personas, protegiéndoles de las inclemencias climáticas y de otras amenazas naturales.

También se denominaba vivienda a toda edificación o construcción con capacidad para permitir el desarrollo natural de toda vida en condiciones constitucionales contando con energía, agua, alimentación, etc. y espacio para recibir tanto a la actual como a la futura familia sin que suponga condiciones de extorsión constitucional (por ejemplo esclavitud o merma constitucional continua).

El derecho a una vivienda adecuada es entendida como un “lugar donde poderse aislar si se desea espacio adecuado, seguridad, iluminación y ventilación una infraestructura

básica, y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable”, es uno de los derechos económicos, sociales y culturales.

El derecho a una vivienda adecuada está reconocido universalmente por las comunidades de países. Todos los países sin excepción, tienen algún tipo de obligación con respecto a la vivienda como lo demuestran la creación de ministerios y organismos de la vivienda, la asignación de fondos al sector de la vivienda y las correspondientes políticas, programas y proyectos.

Todos los ciudadanos, de todos los estados, por pobres que puedan ser, tienen derecho a esperar que sus gobiernos se preocupen de sus necesidades en materia de vivienda y que acepten una obligación fundamental de proteger y mejorar las casas y los barrios en lugar de perjudicarlos o destruirlos.

Así pues, se debe de entender la vivienda como un derecho, no estrictamente jurídico o constitucional, sino cívico y de integración siguiendo la tradición de los derechos sociales.

Al mercado de vivienda lo componen aquellos factores que determinan, tanto su demanda como su oferta, conjugándose para ofrecer una vivienda que pueda ser vendida a un precio determinado en un mercado específico.

Sin duda, existe una importante integración entre elementos de demanda y oferta en el mercado de vivienda, en todo el mundo existe la preocupación de que la cantidad y calidad de la vivienda que se construye es inferior a las necesidades y requerimientos de su población, por lo que se han diseñado apoyos de carácter gubernamental para tratar de reducir la brecha entre las necesidades reales de vivienda y la que se ofrece.

En el caso de nuestro país, la oferta de créditos hipotecarios en condiciones preferenciales u ofrecidos a través de organismos como Infonavit y Fovissste aportan el 80 por ciento del crédito habitacional, contribuyendo de esta manera a elevar la dotación de viviendas para las familias con menores recursos.

En México, ciertos factores han limitado la oferta de vivienda:

Falta de tierra con servicios.

Entorno económico inestable.

Ingreso reducido de la población.

Como respuesta a ello, el Gobierno ha aportado esquemas que principalmente tratan de ayudar a resolver tal problemática. Los esfuerzos se han concentrado en viviendas y créditos para familias con menores ingresos, tratando de que el mercado de la vivienda media y residencial sea atendido a través del mercado financiero.

La industria financiera de la vivienda en nuestro país, se ocupa de ofrecer a los consumidores hipotecas a largo plazo para adquirir una vivienda. El vencimiento típico para estos créditos es de 20 a 30 años. El tipo y precio de los productos que se financian depende principalmente de las fuentes de financiamiento que estén disponibles en un momento dado. También ofrece a los promotores de vivienda un producto denominado “crédito puente” o crédito para la construcción, este es un crédito de medio plazo que los intermediarios financieros otorgan a los desarrolladores de vivienda para la edificación de conjuntos habitacionales, equipamiento comercial y mejoramiento de grupos de vivienda.

Aunque la implementación de estos programas tratan de mejorar la calidad de vida de la sociedad, estos no han sido del todo eficiente a pesar de que se han aplicado desde hace muchos años, no parecen considerar las verdaderas características demográficas, sociales y culturales de la población demandante y, tampoco, los problemas que existen en las viviendas que se les han ofrecido hasta ahora. Menos aún se conocen las aspiraciones y reivindicaciones en relación al tipo de vivienda a la que aspira la familia mexicana, la cual ha experimentado cambios profundos en las últimas décadas, cambios que no parecen estar contemplados en la actual oferta habitacional de tipo social.

Todo esto ha llevado a una situación muy particular de las áreas urbanas, especialmente en las grandes ciudades del país. En ellas, la vivienda social no ha constituido nunca la vía principal para que los más pobres obtengan vivienda, de tal forma que no más de un 20 por ciento de la demanda ha sido satisfecha con esta oferta. Sucede entonces que alrededor del 60 por ciento de la población, que es la que ha quedado fuera de los esquemas de beneficiarios y está limitada económicamente para recurrir al mercado formal, ha tenido que autoproducir su vivienda en largos procesos de autoconstrucción, generalmente en suelo irregular, en el cual han debido introducir también los servicios y el equipamiento. Es cierto que en algunos de estos casos las familias han podido obtener el apoyo de programas de vivienda progresiva o mejoramiento de vivienda, pero lo común es que asuman particularmente los costos, el esfuerzo y el sacrificio de este proceso.

Entender la vivienda social en la Ciudad de México requiere conocer ciertos antecedentes concernientes al proceso de desarrollo urbano y, especialmente, sobre la formación de sus áreas habitacionales en las últimas décadas. Para esto debe aclararse que, como Ciudad de México, se considera a la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), que es el área urbana formada por el Distrito Federal (capital del país) y 27 municipios pertenecientes a otra entidad federativa (el Estado de México) que se han unido o conurbado con el área urbana del Distrito Federal (DF). Esta extensa zona urbana (de aproximadamente 155.000 hectáreas de superficie) constituye, en realidad, una sola y gran ciudad aunque desde el punto de vista político administrativo no se la considere así y el Gobierno Local del DF (subdividido a su vez en 16 delegaciones políticas) tenga atribuciones sólo en aproximadamente la mitad del territorio.

En un complejo proceso de crecimiento y re densificación del área urbana incorporada entre los cuarentas y el momento actual, la Ciudad de México se extendió, por una parte,

hacia el sur y el poniente en base a la creación de fraccionamientos destinados principalmente a sectores medios y altos aunque también, cuando el suelo no era de buena calidad (inundable, en barrancas, etc.), en base a fraccionamientos irregulares destinados a población de bajos ingresos. Por otra parte, el proceso de poblamiento se orientó también hacia el norte, mezclándose con las áreas industriales y hacia el oriente donde existía suelo más barato ya sea por su irregularidad jurídica o por sus malas condiciones de habitabilidad y donde se pudieron asentar los grupos más pobres.

El tipo de suelo disponible y la existencia o no existencia de una administración que orientara, planificara y controlara el proceso de desarrollo urbano, fueron determinantes para la localización de la vivienda social y su complemento, la vivienda popular autogestionada en la Ciudad de México. Así, mientras el DF tuvo suelo barato o reservas territoriales de propiedad pública disponibles, la vivienda social nueva se ubicó en esta parte principalmente en las periferias pero, también, en zonas más céntricas como resultado de procesos de renovación urbana (años cincuenta y sesenta) o de reconstrucción (después de los sismos de 1985). Cuando este suelo disminuyó, los organismos públicos y sus programas de vivienda nueva se dirigieron hacia el norte de la ciudad, concentrándose en algunos municipios conurbados (Naucalpan, Ecatepec, Tlanepantla, Cuautitlán Izcalli).

La vivienda autogestionada por los sectores populares que, como ya se dijo, ha sido la alternativa habitacional más importante para la población de bajos ingresos, se ubicó también en zonas periféricas del DF. Sin embargo, porque en la capital existía un mayor control por parte de las autoridades y una menor oferta de suelo, tendió a concentrarse progresivamente en los municipios conurbados del oriente de la Ciudad de México (Nezahualcoyotl, Chimalhuacán, Chalco) donde había más oferta de suelo barato y menor control de los procedimientos con que se ofrecía. Dada la mala calidad de la vivienda que, por lo general, caracteriza en un comienzo a estos procesos informales, ha sido en estas zonas donde se han concentrado los programas oficiales de mejoramiento de vivienda o de apoyo a la vivienda progresiva.

A principios de los años setenta, la oferta de vivienda social en la forma y tipo que se había venido haciendo estaba en crisis. Por un lado, la cantidad que se podía ofrecer era insuficiente para la demanda existente, por otro lado, los organismos promotores y encargados de estas viviendas habían demostrado su incapacidad para administrarlas y, sobre todo, para mantenerlas habitables para los inquilinos. Por eso, en una coyuntura en la que el gobierno de entonces requería fortalecer sus relaciones con los sectores de trabajadores y en la que el petróleo daba a México una ilusión de riqueza nacional, desde 1970 se destinaron importantes recursos para la construcción de nueva vivienda social y se establecieron nuevos mecanismos para la acción del Estado. Por esto, se dice que fue en este período cuando comenzó verdaderamente la construcción de vivienda social en México.

En primer lugar, se crearon fondos públicos especiales para ser destinados a la vivienda social así como organismos específicos, de alcance nacional, para administrar esos fondos. Entre otros destaca INFONAVIT, que ha sido el Instituto que ha manejado el fondo de la vivienda para los trabajadores (con aportes públicos y de las empresas para sus trabajadores) y que desde su creación (un poco más de treinta años) ha dado vivienda a más de un millón y medio de familias mexicanas.

En segundo término, se estableció que la nueva vivienda social debía ser ofrecida en propiedad a los derechohabientes y las que hasta ese momento se rentaban fueron vendidas generalmente a sus ocupantes.

Por último, la creación de diversos organismos para promover la vivienda social repartió y diferenció a los posibles beneficiarios, normalmente a partir del tipo de actividad económica que desempeñaban los jefes de familia (obrero asalariado, empleado del estado, trabajador por cuenta propia, etc.). Esto diversificó también las características de la vivienda que se ofrecía y la modalidad de programa al cual se podía postular (vivienda terminada, vivienda progresiva, terreno con servicios, etc.).

En estas condiciones, por las características de la demanda y el tipo de suelo disponible, la vivienda social que se ofreció en todo este período en la Ciudad de México fue, fundamentalmente, vivienda nueva en conjuntos habitacionales y, en menor medida, ya que no aprovechaban intensamente el suelo, programas de vivienda progresiva, de autoconstrucción o terrenos con servicios. En un principio, los conjuntos con vivienda terminada se ubicaron en lo que entonces era periferia urbana del DF, hacia el sur y el oriente, y en la medida en que el suelo de las reservas del Estado se agotó o se vendió, empezaron a ubicarse hacia el norte, en los municipios conurbados y en torno a las principales vías de comunicación que salían de la ciudad.

Tomando estos datos históricos, y la importante que tiene la vivienda como un bienestar social, desarrolle mi servicio social en la Asociación Civil "Proyectos Populares Sociales A.C" la cual está encargada de dirigir un proyecto social para establecer predios en los lugares que mas demanda requiere, en el Distrito Federal.

El objetivo principal de la A.C. en este ramo es la creación de un proyecto que permita la optima colocación de vivienda de interés social, en lugares céntricos en los cuales cuenten con todos los servicios básicos a su alcance, como lo son escuelas, mercados, centros de salud, etc., y de no encontrarse alguno de estos servicios o equipamientos, cercanos al área del proyecto, se plantea la construcción de este, en un radio de influencia dentro del predio a construir.

## 2 OBJETIVOS GENERALES

Conocer las ventajas y desventajas que se generan en los nuevos proyectos de desarrollo urbano, enfocados a la solución de la problemática de vivienda.

## 3 OBJETIVOS ESPECIFICOS

Evaluar los impactos positivos y negativos en la elaboración de los planes de vivienda, así como la cantidad y calidad que se ofrece a las familias de diferentes escalas sociales.

## 4 METODOLOGÍA UTILIZADA

El procedimiento que se utilizó para el análisis de los proyectos de vivienda presentados por la A.C. variaban dependiendo de los requerimientos del proyecto, pero generalmente se utilizaba el siguiente:

Se delimitaba el área de estudio, por medio de un plano o croquis proporcionado por la A.C. en el cual se observaba el radio de influencia del proyecto, para su delimitación se tomaban en cuenta múltiples factores, pero los más influyentes son los siguientes:

-El *área de influencia de los servicios básicos*. Se tomaban en cuenta todos los servicios localizados cerca del área de estudio, escuelas, mercados, centros de salud, estos deberían de estar a una distancia óptima del proyecto, para que las personas que fueran habitar las futuras viviendas, no tengan que recorrer grandes distancias en buscar de estos servicios.

-Es importante contar con un *pre análisis de la información* del proyecto ya que en base a este se podía delimitar la zona de estudio con mayor precisión, tomando en cuenta los múltiples aspectos que influyen en este. Para este pre análisis, se utilizaban encuestas o entrevistas, que se les realizaban a los habitantes que vivían cerca del área de estudio.

Estas preguntas se enfocaban a los servicios básicos que se encontraban en su colonia, estando estos localizados a una correcta o no distancia de sus viviendas.

Si las necesidades de las personas o del proyecto a analizar eran de mayor escala se procedía a realizar una zonificación del área de estudio, lo cual permitía manejar volúmenes más pequeños de información, para la realización de esta zonificación se consideró lo siguiente:

Número de residentes en cada zona. Se analiza la distribución de la población por zonas y si superan ampliamente los límites de población por zona establecidos.

Medio físico. Si la zona de estudio presenta elevaciones importantes del terreno, si circulan ríos o arroyos, si hay parques o jardines y todos los accidentes geográficos que se

perciban, y hay que destacar cuáles son sus características y su posición dentro del ámbito.

Infraestructura con el que dispone la zona, ya sean: aeropuertos, ferrocarriles, avenidas, carreteras, etc.

Equipamientos. Se consideran todos los servicios destinados a prestar atención al público, como: centros comerciales, hoteles y hostales, bancos, hospitales, centros de salud, escuelas, etc.

También se requiere saber si el área de estudio está formado por una o varias delegaciones.

Estos elementos en conjunto ayudaron a tener una perspectiva completa de las características de la zona de estudio, y de cómo puede afectar la demanda de servicios a corto y mediano plazo.

## 5 ACTIVIDADES REALIZADAS.

En la primera semana me dedique a conocer la forma de trabajo y las normas que utilizaban en la A. C. para realizar cada proyecto previsto, en base a esto revise varios proyectos realizados anteriormente por la A. C., para así poderme integrar al equipo de trabajo y poder generar una opinión técnica y fundamentada en los futuros estudios.

En las siguientes semanas realice la revisión de varios proyectos habitacionales, ubicados en la delegación Gustavo A. Madero, dando una opinión acerca de posibles ventajas y fallas que el proyecto tenga.

También realice trabajo de campo, en el cual era necesario conocer el área de estudio, por medio de fotos, entrevistas, y planos, para esto primeramente se nos proporcionaba un plano del proyecto, mediante el cual recorriamos la zona de estudio, este recorrido también servía como actualización de calles, ya que no todos los planos que se nos proporcionaban tenían los nombres de calles escritos correctamente, este proceso se realizaba a mano, para posteriormente en la oficina pasarlo digitalmente utilizando en programa de Mapinfo o ArcGis. El recorrido implicaba también localizar todos los tipos de servicios, equipamientos e infraestructuras que se encontraran en el radio de influencia del proyecto.

Una vez realizado el recorrido por el área de estudio se precedía a tomar fotos de los puntos clave, por ejemplo del predio mismo, de lugares de conflicto, como puede ser una calle cerrada con poca iluminación que sea un foco de inseguridad, una avenida grande, que no cuente con un paso o puente de cruce para peatones, toda esta información se capturaba por medio de fotografías.



Con el plano y las fotografías, se iniciaba con las entrevistas a los vecinos del área, en el cual se investigaba si encontraban algún tipo de deficiencia en cuestión de la cercanía de los servicios públicos, como son escuelas, centros de salud, hospitales, etc, y también de los puntos de inseguridad que ellos mismo vean en su colonia, este tipos de investigación servía para generar una propuesta, para la construcción ya sea de una escuela, de un puente peatonal, o de incrementar la inseguridad, ya que el proyecto de vivienda no solo sirve para establecer el predio sino también para localizar y satisfacer aquellas necesidades que la población futura tendrá una vez establecidos en esa zona, así se cubrirían las necesidades básicas de los habitantes en ese rango.

Esta información se guardaba digitalmente para la base de datos de la Asociación, también se generaba un plano del proyecto a futuro utilizando toda la información ya recolectada, para poder ver los posibles puntos de conflicto que este mismo tenga, estos planos los realizaban los urbanistas, en donde yo apoye al proporcionar la información de campo.

## 6 OBJETIVOS Y METAS ALCANZADAS.

Dentro de los objetivos alcanzados al realizar mi servicio en la A. C. “Proyectos Populares Sociales” fue el haber adquirido experiencia dentro del área de la problemática de vivienda en México, así como en la generación de un pre análisis de proyecto, esto es de gran ayuda para ampliar mi campo de visión en este ramo y dar soluciones futuras a estos proyectos, también mejore mi capacidad de trabajar en equipo y tener un buen desenvolvimiento dentro del mismo.

Conforme fui trabajando con los proyectos, pude mejorar mi manera de generar una crítica ante las nuevas forma de planeación de vivienda comparándolas con las diferentes instituciones que operan en nuestro país como INFONAVIT.

## 7 RESULTADOS Y CONCLUSIONES OBTENIDOS EN EL PROYECTO

Con los antecedentes expuestos en la introducción y en mi experiencia dentro de la A. C. muestran que la Ciudad de México, y el país en general, enfrentan uno de los retos más serios en relación con el problema de la vivienda y la vivienda social. Se trata fundamentalmente de resolver la gran carencia habitacional que existe pero, principalmente, la que afecta a la población de más bajos ingresos.

Para esto, es necesario reorientar la actual política habitacional pero, también, es fundamental buscar y formular soluciones y programas nuevos que contemplen las características sociodemográfica y las aspiraciones de las familias demandantes y superen los problemas que se dan en la vivienda existente.

Por lo tanto, independientemente de los procesos de producción y formas de acceso y financiamiento que los caracterice, estos nuevos programas deben ser muy variados en cuanto al tipo de vivienda que ofrecen y cuidar que la respuesta habitacional que contengan permita conservar el estilo de vida de las personas y que sea parte del ordenamiento urbano y la construcción y reconstrucción de la ciudad.

Este tipo de problemática habitacional se puede prever con una óptima metodología e instrumentación a la hora de gestionar el proyecto, garantizando su buen funcionamiento.

En conclusión, es indispensable que esta problemática de vivienda en México se enfrente de una manera diferente a la que se está haciendo actualmente. Para esto es fundamental una voluntad política de los responsables del sector que permita reorientar la política habitacional así un mayor objetivo social.

Se tienen que desarrollar propuestas que contemplen no sólo aspectos como las formas de producción, los recursos necesarios, los esquemas de financiamiento adecuados y el papel que deben cumplir los diferentes agentes involucrados sino, también definir programas habitacionales que contemplen la diversidad de la demanda que proviene de las familias de bajos ingresos así como sus requerimientos y aspiraciones en cuanto a la vivienda que desean.

La elección de una vivienda de autogestión, no siempre es resultado de las dificultades económicas y de procedimientos que implica para los más pobres el acceder a la vivienda nueva terminada que ofrecen los programas sociales. En muchos casos es también la búsqueda de una vivienda que se adapta mejor a los requisitos y necesidades actuales de la familia.

## 8 RECOMENDACIONES

Como comentario final, puedo agregar que en mi estadía en la A. C. aprendí mucho sobre las diversas formas de gestión habitacional que hay en nuestro país, así como las normativas a las que están ligadas, de igual forma aprendí a utilizar programas de cartografía, los cuales fueron de gran ayuda al desarrollar mi servicio social, como lo son MapInfo y ArGis, una de mis recomendaciones sería que la misma escuela ponga más énfasis en la enseñanza de esta paquetería, ya que es realmente necesaria al estar dentro de un ámbito de trabajo profesional.

Sería de gran importancia para la formación de los alumnos de Planeación Territorial, que dentro de la carrera se les enseñe las diferentes normativas legales, técnicas y de construcción que hay sobre vivienda, ya que en el campo de trabajo profesional contarían con las ventajas y las herramientas necesarias para la gestión de un óptimo proyecto urbano.

Como comentario final sería que las instituciones gubernamentales y privadas que se dedican al desarrollo de vivienda en nuestro país, generen programas o proyectos los cuales tomen en cuenta las necesidades reales de las personas que habitaran las vivienda, como la cercanía con los servicios básicos, los equipamientos, etc. al igual el tipo y calidad de vivienda que se ofrece a la población, ya que la mayoría que se construye no alcanza a tener una durabilidad de más de 30 años.

## 9 BIBLIOGRAFIA.

Ferenc Z. Lantos, “La Problemática de la Vivienda Unifamiliar y Colectiva”, 1976, Sindicato Nacional de la Construcción

Garza, Gustavo. “Una década de Planeación Urbano-Regional en México, 1978-1988”. El Colegio de México

Luis Unikel. “La Dinámica del Crecimiento de la Ciudad de México”. Revista de Comercio Exterior. México, 1971. Banco de Comercio exterior. Vol. XXI, No. 6. p. 513

[www.infonavit.org.mx](http://www.infonavit.org.mx)

[www.seduvi.df.gob.mx](http://www.seduvi.df.gob.mx)

[www.conavi.gob.mx](http://www.conavi.gob.mx)