PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

Una experiencia exitosa de producción social de vivienda

PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA
Una experiencia exitosa de
producción social de vivienda

DISEÑO GENERAL:
VALENTÍN RIVERA MOLINA
DG JOSÉ IGNACIO MORALES SANCHEZ

DISEÑO Y DIAGRAMACIÓN:
GABRIELA SÁNCHEZ TÉLLEZ/COMMUNICARE

APOYO PARA LA IMPRESIÓN:
KATHOLISCHE ZENTRAL STELLE für ENTWINCK LUNGSHILFE e.V. "KZE"
y MISEREOR.

ÍNDICE

PROLOGO 5

I PRESENTACIÓN 9
por Raúl Bautista González

II CONSOLIDACIÓN, LOGROS Y LA PARTICIPACIÓN DE LA GENTE

- Consolidar la ciudad y apoyar el esfuerzo social, propósitos centrales del PMV. **Enrique Ortíz Flores** 17
- El Programa de Mejoramiento en Lote Familiar. **José Ma. Gutiérrez Trujillo** 24
- A 10 años del INVI y del PMV en defensa de la Producción Social del Hábitat. **Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata** 33
- Del Mejoramiento de Vivienda al Mejoramiento Barrial, profundizando la democracia en la Ciudad. **David Cervantes Peredo** 36
- Notas y datos para una evaluación del impacto del Programa de Mejoramiento de Vivienda. **Georgina Sandoval** 39

III OTRAS INICIATIVAS

- La Producción Social de Vivienda. Un proceso y muchos momentos. **Fernando Alfaro González** 51
- Sustentabilidad. **J. Fernando Rodríguez Salinas** 55
- Los Híbridos. **Raúl Bautista González** 57
- Vivienda Catalogada. **Antonio Martínez López** 58
- Mejoramiento Barrial. **Raúl Bautista González** 60
- Casa de la Cultura San Andrés Mixquic, Tláhuac. **Jorge Valderrama Blanco** 62
- Proyecto Camellón Aztecas. **Oliva Pérez Sánchez** 64
- Condominio Familiar dentro del PMV: una iniciativa. **Ligia Elemy García Villajuana** 67
- Asesoría Técnica en el PMV: un logro. **Ligia Elemy García Villajuana** 69
- Talleres de Habitabilidad: Una experiencia. **Humberto Rello Gómez** 72

IV TESTIMONIOS 75

V ANEXO. LOGROS Y ALCANCES DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA 97

PRÓLOGO

RAÚL BAUTISTA GONZÁLEZ*

Sistematizar la experiencia del Programa de Mejoramiento de Vivienda aplicado por el Gobierno del Distrito Federal en la ciudad de México, era una tarea que no podía postergarse más. Quienes en algún momento participamos - y quienes aún lo hacen- en el Programa, consideramos una obligación emprender esta iniciativa en el marco del décimo aniversario (1998-2008) del Instituto de Vivienda del Distrito Federal. Por diversas razones esta publicación no se logró en su momento. Gracias a *Casa y Ciudad* se retomó la tarea editorial para que este esfuerzo no se perdiera y llegara hasta tus manos.

Si bien las aportaciones que se recogen en este libro tenían como referencia lo avanzado hasta mediados de 2008, al cierre de esta edición podemos actualizar que desde octubre de ese año, (98) cuando se dio inicio como programa piloto y hasta septiembre de 2010 se han autorizado poco más de 182 mil acciones de mejoramiento de vivienda, con un presupuesto de aproximadamente 9,000 millones de pesos, que han beneficiado a más de 731 mil habitantes de los barrios, pueblos, colonias y unidades habitacionales de las zonas con mayor grado de marginalidad en la ciudad de México.

En este trabajo han colaborado los actores que han tenido una incidencia directa en el diseño, aplicación, seguimiento y evaluación del Programa, así como los beneficiarios que nutren de manera directa con sus comentarios esta experiencia. Sus opiniones y críticas tienen vigencia para el futuro inmediato, no sólo en cuanto al mejoramiento, ampliación, rehabilitación y mantenimiento del espacio habitacional, sino en lo que significa la Producción Social de Vivienda cuya acción alternativa al modelo de mercado, queda comprobada.

El trabajo realizado hasta ahora queda marcado con la obtención en el 2009 con tres menciones que otorga el Premio Nacional de Vivienda en la categoría de Producción Social de Vivienda en las subcategorías de Diseño Arquitectónico, Integración al entorno y localidad y en la de Participación de Beneficiarios, y en este 2010 con la obtención del Premio Nacional de Vivienda en la Categoría de Producción de Vivienda.

En buena hora llega esta publicación, porque la política habitacional que los anteriores gobiernos de la ciudad habían avanzado; hoy, se ve desmantelada por los *neoliberales de izquierda* que ahora gobiernan.

I

PRESENTACIÓN

RAÚL BAUTISTA GONZÁLEZ*

Aplicar 152 mil 424 acciones de mejoramiento de vivienda en diez años ha reclamado un gran esfuerzo. Este compromiso del Gobierno del Distrito Federal ha beneficiado de manera directa a más de 600 mil personas que habitan en un 73% barrios, colonias y pueblos de alta y muy alta marginalidad. La inversión, superior a los 7 mil 300 millones de pesos se ha dirigido a mejorar la calidad de vida de los pobladores con menos recursos.

Desde la elección directa del Jefe de Gobierno en 1997, -después de décadas de que la ciudad era administrada por un regente designado por el Presidente- la política social y la relación gobierno sociedad giró hacia la izquierda. Los planes y programas habitacionales se diseñaron con la participación de las organizaciones populares, Organizaciones No Gubernamentales (ONG's), la academia con compromiso social y demás actores involucrados en la producción de vivienda. De este ejercicio democrático e incluyente surge el Programa de Mejoramiento de Vivienda (PMV).

El PMV se propone apoyar, como política pública, el proceso de autoproducción de vivienda que la gran mayoría de los habitantes de la ciudad han desarrollado. Poco atendidos por los programas del gobierno, la gente ha ido construyendo progresivamente su casa. No fue fácil ganar la credibilidad y la confianza de los vecinos. Ofrecer un crédito sin intereses, no hipotecario y administrado por la propia gente no era creíble; la referencia hacia el gobierno era la corrupción y la impunidad, nos decían que el gobierno pretendía despojarlos de sus propiedades y por eso se planteaban tantas facilidades.

Un ingrediente que facilitó la aceptación del Programa fue la asesoría técnica. Por primera vez muchas familias tenían un arquitecto o ingeniero mejorando su vivienda, rediseñando espacios, facilitando la iluminación y ventilación a los cuartos oscuros y húmedos, proponiendo la ampliación, la mejora, la atención y adecuación que demanda la familia. Esta experiencia incorporó el diseño participativo, en el cual se incluye la opinión y las necesidades de todos los miembros de la familia hasta lograr que el proyecto a desarrollar logre el acuerdo de todos.

La participación de las organizaciones sociales fue al principio de la mayor importancia en la definición de las prioridades de atención del vecindario. También, al principio, ante el escaso presupuesto se aplicaron esquemas de cofinanciamiento con recursos provenientes de distintas fuentes: entre otros la Caja Popular Mexicana y alguna ONG.

La acción organizada de los vecinos se hace indispensable en la aplicación del Programa; propuestas y prioridades de beneficiarios; vigilancia en la aplicación del recurso; supervisión de la calidad de obra; cobranza y recuperación del crédito y evaluación permanente.

A partir del 2001, con el nuevo gobierno de la ciudad, el Programa se masifica. Si en la primera etapa se aplicaron 5 mil acciones, en el periodo siguiente se incrementó a 130 mil, es decir, aumentó en un 26 mil %. El PMV se incluyó, en la estrategia de gobierno, en el Programa Integrado Territorial (PIT) en el que se conjugaban los programas sociales en el ámbito del territorio, sea barrial, sea la colonia popular, la unidad habitacional o el pueblo. El PIT convocó a asambleas vecinales, en ellas desde el PMV se propuso crear las Comisiones de Vivienda por Unidad Territorial (UT), en aquellos lugares donde había un antecedente de organización vecinal se facilitaba conformar la Comisión, hay que reconocer que en la mayoría de las UT's no era el caso.

La territorialización de la política social obligaba a proponerse nuevas metas: acompañar el mejoramiento de la vivienda con el rescate y mejoramiento del entorno barrial y por lo tanto un programa que atendiera esta parte; dar certidumbre a la propiedad de los integrantes de cada familia a partir de las obras de mejoramiento que aplicaban en más de una vivienda en el lote, así se propuso el condominio familiar; colectivizar la compra de materiales de construcción para hacer competir entre sí a los comercios del barrio para abaratar los costos de los materiales; impulsar los Talleres de Habitabilidad como un espacio de análisis y propuestas de atención de los problemas urbanos en el ámbito de lo barrial, entre otras.

El PMV ha sido también un instrumento que ha permitido u orientado a los habitantes de la ciudad a regularizar su situación de propiedad, sea porque quedó intestado, sea porque no culminó el trámite de escrituración, etc. Ha proporcionado la información de planes y programas de desarrollo urbano sobre usos de suelo, densificación, zonas patrimoniales, etc. De igual manera ha relacionado a los acreditados con el Reglamento de Construcciones, su normatividad, lo permitido y lo restringido. Crear esta conciencia social sobre el respeto a la norma no ha sido fácil, los resultados se ven al aplicar el Programa y reconocer el porqué de la reglamentación en materia de vivienda.

Quizá no sea tan modesto señalar que lo bueno se recomienda pero, la principal promoción del Programa la hacen los acreditados. En el PMV se corre la voz, para bien o para mal, los aciertos como los errores se difunden en el barrio de la noche a la mañana.

Los beneficiarios recomiendan para bien o para mal a los asesores técnicos, las Casas de Materiales, los maestros albañiles y hasta los empleados de las Mesas de Trámite.

La atención prioritaria en la etapa de masificación del Programa se orientó al lote familiar en las colonias periféricas; ahora el PMV atiende a todo el parque habitacional.

Hay que destacar la incorporación al Programa de las viviendas catalogadas como patrimoniales y que nunca antes tuvieron atención por parte de los programas de gobierno. De la misma manera se sumaron las vecindades y las unidades habitacionales para desarrollar acciones de mantenimiento ante los niveles de deterioro que presentan muchas de ellas.

Es principio y compromiso de gobierno atender a los más necesitados en la mejoría de sus condiciones habitacionales, ellos son la población objetivo y en el resumen estadístico alcanzan el 46.96 % los que registraron un nivel de ingreso que va de 1.6 a 3.0 veces salario mínimo. Esta intervención ha logrado superar en gran medida problemas de hacinamiento, desdoblamiento familiar, vivienda precaria, etc. y ha permitido además fomentar la integración familiar y el arraigo barrial a partir de la consolidación de la vivienda.

La autoadministración del crédito por parte de los beneficiarios del PMV en una decisión de corresponsabilidad y confianza. Esto ha permitido que la derrama de los recursos en el barrio fortalezca la economía local, promueva empleos entre los maestros albañiles y las tiendas de materiales. Los acreditados, en su mayoría mujeres, administran con sapiencia los pesos y centavos: buscan mejores precios, negocian el costo de los materiales y la mano de obra, "alargan" el recurso como si fuera el gasto familiar.

El control por parte de los acreditados de la obra de mejoramiento, del proyecto arquitectónico a desarrollar, de la administración del crédito y de su visto bueno a la acción ejecutada, son características de la Producción Social de Vivienda. Otra de estas

características es que la vivienda que se construye o se rehabilita es para ser habitada por sus propietarios y no para ofrecerla al mercado. Esta experiencia del PMV que consideramos exitosa, por sus logros, por la aceptación de la gente, por sus reconocimientos, etc. está enmarcada en esta forma de producción social que demuestra que son posibles otros modelos que no se someten al interés neoliberal, que como el gobierno federal y el resto de las entidades destina recursos públicos en la lógica de las ganancias para la inversión privada, haciendo de la vivienda una mercancía y no reconociéndola como un derecho.

La experiencia del PMV nos señala que no hemos hecho un Programa perfecto ni mucho menos; nos indica que hay que mejorar –valga la redundancia- el propio Programa; nos exige trascender de la vivienda al barrio y de ahí a la ciudad. Tenemos muchos retos por delante: el desarrollo sustentable; el rescate y apropiamiento vecinal de los espacios públicos; el mejoramiento barrial; la regularización de la tenencia; las viviendas dañadas por diversos riesgos; la mayor incorporación de la participación social, de la academia, de los investigadores urbanos, de los productores de materiales de construcción; de una evaluación cotidiana, etc. De que faltan muchas cosas, no hay duda. De que esta es una experiencia que vale que el mundo la conozca, tampoco.

II

CONSOLIDACIÓN, LOGROS Y LA PARTICIPACIÓN DE LA GENTE

CONSOLIDAR LA CIUDAD Y APOYAR EL ESFUERZO SOCIAL, PROPÓSITOS CENTRALES DEL PMV.

ENRIQUE ORTÍZ FLORES*

¿ Con que objetivos se crea el Programa de Mejoramiento de Vivienda?
Cuando triunfó Cuauhtémoc Cárdenas en 1997, desde la sociedad civil organizada planteamos algunas propuestas al Jefe de Gobierno para mejorar las políticas de vivienda que se venían instrumentando. Hicimos un planteamiento amplio a la SEDUVI y a Elena Solís, Directora General del INVI, justo cuando empezaba el primer gobierno electo democráticamente en la ciudad. Teníamos una propuesta que abarcaba el conjunto de programas que se venían desarrollando en el Distrito Federal, pero priorizamos el tema de la atención al parque de vivienda construido, aquel en proceso de consolidación o de deterioro. Nos enfocamos principalmente en el programa de mejoramiento y consolidación de viviendas en proceso que ya se venía haciendo por FIVIDESU en forma muy complicada y, como consecuencia, sin muchos resultados.

Propusimos replantearlo como un Programa de mejoramientos, ampliaciones y construcción de segundas y terceras viviendas, en los predios familiares.

Un programa importante, ya que estimaba un universo de atención de 800 mil habitantes que debía ser abordado mediante diversas formas de intervención. Esto planteó un Programa de Mejoramiento de Vivienda, que perseguía varios objetivos. En primer lugar, consolidar la ciudad que estaba hecha pedazos, evitando su expansión. Se proponía

un Programa orientado a reconocer que la principal reserva territorial estaba dentro de la ciudad, incluso en las azoteas de las viviendas existentes. El Programa se planeó para zonas regularizadas o que estaban en proceso de serlo y que contaban con servicios básicos, por tanto la inversión podía dar más frutos al concentrarse en la vivienda.

El Programa contribuiría a, evitar el crecimiento y consolidar la ciudad existente, fortalecer y consolidar también lo que la gente había hecho. Con relativamente pocos recursos y créditos pequeños de corto plazo se podría mejorar esa vivienda, no créditos muy grandes de tipo hipotecario. Quien está en situación de pobreza prefiere créditos a corto plazo, que pueda pagar rápido, porque siempre está sujeto a vaivenes, ya que puede perder el trabajo o enfrentar situaciones críticas. Se buscaba también contribuir a la democratización del sector vivienda, con una participación activa de la gente. El objetivo inicial era trabajar con organizaciones, así el diseño y la puesta en marcha del primer Programa se hizo con el aporte de organizaciones sociales principalmente la UPREZ.

Se contaba con la simpatía del Gobierno de la ciudad que abrió la participación de esta organización, la Caja Popular Mexicana, FOSOVI como ONG, un representante del Gobierno y participé yo, como asesor del INVI. Fuimos 5 actores diferentes que estuvimos involucrados en el diseño del Programa, contando además con la asesoría de

FEDEVIVIENDA de Colombia. Parte de la democratización fue ir a visitar la experiencia colombiana con el colectivo que estaba encargado de diseñar el Programa.

Para impulsar este Programa se incorporaron recursos de varios financiadores. Esto fue importante porque el objetivo era lograr el cofinanciamiento de estas acciones con la incorporación de recursos de varias fuentes, porque el INVI no tenía inicialmente partida presupuestal para poner en marcha el Programa. Participaron la Caja Popular Mexicana, FOSOVI y la UPREZ. Se democratizó también la decisión sobre los fondos con la participación de los cofinanciadores.

Fue interesantísimo porque también se invitaba a uno o dos representantes del barrio en el que se realizarían los mejoramientos para que estuvieran presentes en las decisiones, con voz pero sin voto. Ellos podían aportar información ya que cuando se aplican muy rígidamente las reglas se comenten muchas injusticias. Por ejemplo, una señora que rebasaba el 25% de su salario para el pago de la mensualidad, inmediatamente fue rechazada por los funcionarios para recibir el crédito por estar fuera de la norma. Sus vecinos presentes dijeron: es doña Panchita, ella trabaja en el servicio doméstico, tiene resuelta la comida, la habitación y su hija, además, la ayuda, casi podría destinar todo su salario a pagar su casa, lo que permitió aprobarlo. Otro caso, en que los pobladores contaban apenas con una vivienda provisional, solicitaban créditos para construir una peluquería en su predio. El crédito, se dijo, no está para financiar locales comerciales, y por lo tanto no pasa. Un dirigente que conocía el caso planteó la importancia de fortalecer el ingreso de la familia con la peluquería para poder pagar su casa después, lo que era absolutamente lógico. Comentamos ahí el hecho de que para las familias pobres la vivienda es parte de su estrategia económica. De ahí surgió, de ese caso, la necesidad de modificar las Reglas de Operación del Instituto para incorporar el financiamiento de espacios productivos en los mejoramientos.

Otro objetivo al diseñar el programa era respetar las decisiones de la gente. Que los pobladores pudieran decidir sobre su casa considerando que, de hecho, estábamos trabajando sobre decisiones ya tomadas por ellos, algunas malas, algunas buenas, pero era

fundamental seguir incorporando sus decisiones. De esta manera se formuló un Programa abierto que contaría con asesoría técnica y que incorporaría también a las universidades para que los muchachos pudieran aprender a trabajar con la gente, acompañando a los arquitectos. Otro objetivo también importante, era demostrar que los trajes a la medida son más baratos que los producidos en serie, esto es, que se podían atender casos individuales incorporando asesoría técnica sin encarecer el producto.

Se planteó también el Programa sobre una base de confianza hacia los participantes, construida a partir del compromiso de la gente, lo que permitió entregar el crédito directamente a los participantes. Estas son las principales razones por las que el Programa pudo crecer rápidamente: la flexibilidad de ofrecerle a los habitantes que podían hacer lo que quisieran, con asesoría por supuesto, y por otro lado la confianza de que ellos administrarían los recursos y tomarían decisiones, sin verse obligados a hipotecar su patrimonio.

¿Qué antecedentes se retoman para dar inicio al PMV?

Hay algunos que vale la pena mencionar. Aparte de lo que ya venía haciendo FIVIDESU, un programa muy rígido de distribución de materiales, teníamos la experiencia de un programa de FONHAPO orientado a trabajar sobre el inventario de vivienda existente, incluyendo el mejoramiento para consolidarlo y evitar su deterioro.

FONHAPO en su delegación del Distrito Federal, operó ya en los años 80 ese programa que muchas veces implicaba la compra de los predios, como paso previo al mejoramiento o a la renovación total de vecindades altamente deterioradas. Si la vivienda estaba muy mal había que tirarla y volverla a hacer pero también se podía mejorar. Se trabajó mucho con esos dos programas en el Distrito Federal, y de ahí surgieron el programa de mejoramiento de FIVIDESU y el de Casa Propia de FICAPRO. Otros antecedentes son los proyectos que se venían haciendo desde las ONG y el que realizaba Chema Gutiérrez en base a grupos solidarios y tandas, en la colonia Santo Domingo. Varias de las organizaciones sociales habían participado en los programas de FIVIDESU, y tenían experiencia en lo social y lo técnico. No es pues un Programa caído del cielo, sino que partió en su diseño de todas esas experiencias, pensando en que realmente le sirviera a la gente.

¿Es el PMV una forma de producción social de vivienda?

Si, por supuesto, de hecho responde a la definición que hoy está en la nueva Ley de Vivienda del país y que venimos impulsando desde hace tiempo, que es caracterizarla como aquella que se hace sin fines de lucro, no para venderla en el mercado, sino para habitarla. No quiere esto decir que no se pueda vender, -todo se puede vender, hasta las rentas congeladas se vendieron en su momento-, pero no está hecha para valorar un capital sino para beneficiar a la gente. Se trabaja aquí sobre un parque construido por la gente, esto es, autoproducción individual, y la autoproducción es una de las modalidades de la producción social. Por supuesto que es producción social, pero limitada a la autoproducción individual, aunque en algunos casos se pudieron colectivizar algunas acciones como la compra de materiales.

¿Ha impactado el PMV en la Ciudad de México?

En estos diez años por supuesto que ha sido muy importante, porque solamente en el gobierno pasado, se realizaron alrededor de 110 mil mejoramientos, lo que implica a 500 mil personas.

El planteamiento original era que pudieras dar créditos sucesivos, chicos del tamaño que la gente quisiera. Bajo los criterios tradicionales, si una señora soltera con tres hijos y un ingreso muy reducido quería mejorar su casa, no podía. En lugar de darle un crédito de 80 mil pesos a pagar en 8 años, era mejor, darle primero un crédito de 20 mil y darle otro después, así podía terminar su casa al ritmo que ella marcara y con sus posibilidades financieras.

Esta aspiración, en si buena de darle más crédito a la gente, ampliando mucho los plazos de amortización, hizo que se marginara a los más pobres. Eso vino de la lógica de los créditos hipotecarios, que no son lo mejor para la gente pobre. Las familias pobres, todas las veces que las hemos entrevistado, quieren créditos a corto plazo que puedan pagar. Saben que incluso pueden solicitar por uno o dos años el apoyo de los hijos pero que no es posible ni justo hacerlo por periodos más largos.

Entonces la idea siempre fue armar un Programa muy flexible, de créditos y subsidios sucesivos. Esto facilita que pueda entrar una micro financiera. De hecho con la participación de la Caja Popular Mexicana al inicio del Programa se estaba mostrando que eso era posible. Desgraciadamente por problemas de fraude en algunas cajas, el Banco de México dio instrucciones a la Caja de salirse del Programa, mientras no se regulara por ley la operación de las microfinancieras.

El planteamiento original, en el aspecto de la recuperación ligaba muchas cosas, por ejemplo, el subsidio te lo tenías que ganar, tenía un saldo pedagógico. Ahora bien, para que te lo puedas ganar debes tener un crédito que puedas pagar y esto se vinculó en el planteamiento original a que el solicitante mismo definiera el monto de pago mensual y no una encuesta de ingreso gasto que se presta a engaños e imprecisiones. Me sorprendió mucho el hecho de que no se aceptaran los créditos sucesivos, porque los solicitantes como sabían que iban a tener un solo crédito aplicaban al crédito más alto posible, mintiendo en muchos casos sobre sus posibilidades reales de amortizarlo. Cuando trabajamos con sectores de muy bajo ingreso es absurdo fijar el monto del crédito en base al ingreso, aun sabiendo que es el correcto, pues con igual percepción, digamos 3 salarios mínimos, una pareja con un hijo puede con el crédito en tanto que una familia extensa puede enfrentar problemas incluso para cubrir otras necesidades básicas.

Retomando la pregunta, hay un impacto importante también en la calidad de la vivienda, en su estructura, espacio, funcionalidad y calidad de los materiales. Nosotros en HIC promovimos un estudio para medir la Producción Social de Vivienda a nivel nacional, mismo que fue realizado por la UAM Xochimilco, para medir los impactos macro y micro económicos de la Producción Social de Vivienda. Se analizaron mil 111 casos de Producción Social de Vivienda. De 7 áreas territoriales que se analizaron dos eran casos de vivienda nueva ya construidos y el resto de mejoramiento, uno en Xalapa, Veracruz y los demás provenían del Programa de Mejoramiento del Distrito Federal.

En esa muestra se vio que con un crédito promedio de 43 mil pesos y contando con asesoría técnica en alguna parte del proceso, la vivienda a diez años de haber sido empezada tenía un promedio de 93m2. En ese momento el crédito hipotecario más bajo para adquirir una vivienda de 45m2 en el mercado, era de 180 mil pesos a pagar en 20 años. Claro que parte de este "milagro" incluye el esfuerzo de la gente, pero ese esfuerzo también se cuantificó y equivalía a otro tanto del crédito promedio. Así con 100 mil pesos tu tenías una casa de más de 90m2 que en el mercado valía 300 mil pesos y se había pagado en 10 años.

Otro impacto muy importante del Programa, es el de disminuir los tiempos de autoproducción espontánea al proporcionar apoyo crediticio, asesoría técnica y subsidio. Estos apoyos, aunque no resuelven completamente el proceso, lo acortan, mejorando significativamente la calidad de la vivienda autoproducida.

También ha habido un impacto importante del Programa en el trabajo de los asesores. Ahora trabajan muchísimos arquitectos e ingenieros que estaban desempleados y es un trabajo interesante que ha modificado su desempeño profesional.

No todos lo tomaron con igual seriedad, las universidades muchas veces no forman a sus alumnos para trabajar con la gente, están con el dinero metido en la cabeza como único objetivo, lo que llevó a que algunos asesores tomaran más casos de los que podían resolver.

Creo, sin embargo, que la mayor parte de los pobladores participantes tuvo una buena asesoría, ya que muchos profesionales pusieron lo mejor de sí mismos y el Colegio de Arquitectos, las ONG y el Taller de Vivienda de la UAM Xochimilco desarrollaron talleres y diplomados para capacitar a los técnicos asesores del Programa. Otro impacto importante se tiene en la política misma de vivienda ya que el PMV del Distrito Federal es el único programa en el país que atiende a gran escala la producción social espontánea de vivienda.

¿Qué evaluación tienes de estos 10 años?

Me parece que en general son muy buenos resultados, es un Programa excelente al atender a población muy necesitada y contribuir a la densificación y no expansión de la ciudad. Son muchos los objetivos que nos habíamos planteado que se han logrado al menos parcialmente; se ha movilizado la gente y a la asesoría técnica para enfrentar juntos un problema crítico de la ciudad; se han desarrollado nuevos instrumentos como el Condominio Familiar; se ha dado cause para generar el Programa Comunitario de Mejoramiento Barrial, que articula el programa a escala del espacio urbano; se abren posibilidades y experiencias para desarrollar la figura del arquitecto del barrio, fundamental para dar seguimiento al Programa y apoyo permanente a los pobladores en un proceso que no termina con la intervención del Programa.

¿Qué plantearía para mejorar el Programa?

Una de las cosas es volver a democratizar el Programa, hacer que haya más participación de las organizaciones. Me gustó mucho la reflexión que hicieron los asesores que trabajaban en el gobierno anterior en Iztapalapa. De ahí surgieron propuestas que merecen seguimiento.

Yo seguiría peleando los créditos sucesivos, lo que implicaría mantener en los barrios un cierto mecanismo de asesoría, que el gobierno también podría estimular. Conocemos un arquitecto que lleva siete años viviendo de su trabajo en relación al Programa.

Instaló un pequeño consultorio, y cobra como médico la consulta, cien pesos, y si necesitas una curación, cómo puede ser la impermeabilización de un techo, ya te cobra más y si se requiere una intervención más delicada que implique quitar muros y ampliar o techar la casa, te cobra más. El gobierno de la Ciudad podría propiciar esta figura del arquitecto de barrio garantizando su articulación con el programa.

Otra de las cosas que planteamos desde el principio es la negociación con productores de materiales y prestadores de servicios. Algo se está haciendo actualmente, pero es muy importante no limitarse a una sola empresa pues equivaldría a entregar el Programa al sector privado. Contar con una gama de productores y distribuidores de materiales para que la gente pueda escoger, cuidando incluir a los distribuidores chicos que operan localmente para que la derrama del Programa fortalezca también a los pequeños negocios y a la economía barrial

Lo mismo con los albañiles y maestros de obra, ponerles ciertas condiciones para garantizarles trabajo a cambio de mantener precios. Otro tanto se puede hacer con los artesanos (plomeros, yeseros, carpinteros) de la zona donde estás trabajando, incorporándolos al Programa y negociando con ellos mejores condiciones para la gente. Esto es algo que debiera trabajarse más sistemáticamente para hacer efectivo tanto el papel social del Programa como su impacto en la economía local.

Mantener también el aspecto de confianza, no poner demasiadas normas, requisitos y restricciones porque frenas todo y propicias la corrupción. Privilegiar los incentivos sobre los castigos, la flexibilidad sobre el exceso de normas, la confianza sobre el exceso de garantías y de controles, es una visión distinta que puede garantizar resultados más satisfactorios para todos.

Hay que poner toda la creatividad y la energía en defender un Programa que ha tenido buenos resultados y que tiene aún un gran potencial para profundizar sus impactos.

Hay personas excelentes comprometidas con el Programa, los pobladores también están contentos y eso quiere decir que el Programa está funcionando y que es fundamental protegerlo, darle más escala y abrirlo a la cuestión barrial. Defender su característica de producción social, no hacerlo lucrativo, evitar su mercantilización evitando que favorezca los negocios de unos cuantos, poniendo sus frutos en manos de la gente, fortaleciendo los pequeños emprendimientos populares, las iniciativas de la gente y su economía. También orientándolo más a fortalecer el tejido social mediante la participación organizada y solidaria de sus beneficiarios.

---

* Arquitecto por la UNAM, Posgrado en el Centro Interamericano de la Vivienda en Bogotá, Colombia. Dentro de su trayectoria en las organizaciones de la sociedad civil y en el sector público destacan sus responsabilidades como: director de la ONG mexicana COPEVI (1965-1976); subdirector de vivienda, Secretaria de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, SAHOP (1977-1982); gerente de operaciones y posteriormente director general del Fondo Nacional de Habitaciones Populares, FONHAPO (1983-1987); secretario de la Coalición Internacional para el Hábitat, HIC, que agrupa cerca de 400 organizaciones sociales, no gubernamentales y académicas que operan en el ámbito del hábitat en 106 países (1988-1998). Fue asesor del Instituto de Vivienda del Distrito Federal (1998-2000). Coordinó el establecimiento de la oficina regional para América Latina de la Coalición Internacional para el Hábitat (2001-2003) y fue presidente internacional de ese organismo (2003-2007).

EL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN LOTE FAMILIAR

ARQ. JOSÉ MARÍA GUTIÉRREZ TRUJILLO*

La vivienda constituye la morada de la familia donde se genera la vida, en ella se desarrolla una manera de vivir, una cultura y una calidad de vida según sean sus características de ubicación, de seguridad, de convivencia, de comunicación, de confort y bienestar. Dada su trascendencia para el desarrollo social del país, los gobiernos de la República a partir de 1917, han establecido Políticas y Programas de Vivienda para atender la demanda en calidad y cantidad. Sin embargo, hasta la fecha no se ha logrado satisfacer en este campo a las familias con menores recursos económicos y que representan a la fecha más del 50% de la población.

Principios

Participación de todos en la calidad de vida:

- El mejoramiento de la calidad de vida de los seres humanos es el primero y el más importante de los objetivos de toda política de asentamientos humanos, comenzando por la satisfacción de las necesidades básicas de alimentos, vivienda, agua pura, empleo, salud, educación y seguridad social, sin discriminación alguna.
- Todas las personas tienen el derecho y el deber de participar individual y colectivamente en la elaboración y aplicación de las políticas y programas de sus asentamientos humanos.
- La participación popular deberá ser un elemento indispensable en los asentamientos y la vivienda, especialmente en la planificación de estrategias y en la aplicación formulación y gestión.
- Deben idearse instituciones que estimulen y faciliten la participación popular en el proceso de adopción de decisiones en todos los niveles.

Suelo y Servicios Públicos para los Pobres

- La tierra es uno de los elementos fundamentales de los asentamientos humanos. Todo Estado tiene derecho a tomar todas las medidas para mantener bajo fiscalización pública el uso, la posesión, la disposición y la reserva de tierras necesarias para la demanda de la población, especialmente la de menores recursos.
- El abastecimiento de agua salubre y la eliminación higiénica de desperdicios debe recibir la más alta prioridad.

Planeación Urbana

- La planificación local a nivel de barrio debe ocuparse de los factores sociales, económicos y urbanos del lugar en que se desarrollan las actividades y el uso del espacio a lo largo del tiempo.
- La planificación de los asentamientos no puede concentrarse únicamente en las nuevas urbanizaciones. El mejoramiento, renovación y rehabilitación de los asentamientos existentes y su vivienda deberán realizarse en forma continua.
- Las ciudades deberán planear y mantener el transporte público masivo, considerándolo como un elemento básico en el proceso de la planificación urbana.

Vivienda Popular

- La vivienda y los servicios adecuados constituyen un derecho humano básico que impone a los gobiernos la obligación de asegurar su obtención para todos los habitantes, comenzando por la asistencia directa a las clases más necesitadas.
- La vivienda popular no será considerada como un objeto de consumo subsidiario, sino como un poderoso instrumento de desarrollo social.
- La producción social de vivienda constituye una solución fundamental a la oferta de vivienda, para atender a la población de menores ingresos, siempre y cuando se elaboren adecuadas asesorías técnicas y legales para utilizar los recursos dentro de un marco de normas institucionales.
- La planificación de las unidades vecinales deben prestar especial atención a las cualidades sociales y al suministro de servicios, instalaciones y comodidades necesarios para la vida diaria de los habitantes.
- La verdadera arquitectura es la creación de espacios sociales para vivir en ellos. El acento no está ya en el continente sino en el contenido, no en la caja aislada, por muy bella y sofisticada que sea.

Evaluaciones Públicas Permanentes sobre Habitabilidad

- Los gobiernos federal, estatal y municipal deberán informar públicamente sobre una evaluación continuada de las condiciones en los asentamientos humanos y su vivienda.
- El desarrollo de la capacidad de investigación y la adquisición y difusión de conocimiento e información sobre los asentamientos humanos y las formas de producción de la vivienda, deberán recibir la más alta prioridad.

El importante papel de facilitador de las autoridades

- La formulación y actualización de leyes y reglamentos relativos a los asentamientos humanos y la vivienda deberá servir a los intereses, especialmente de la comunidad con menos recursos económicos.

Condiciones actuales de la vivienda

El número de hogares registrados en el año 2000 era de 23 millones 600 mil, de los cuales, 15 millones 740 mil eran urbanos y 7 millones 860 mil eran rurales (localidades de menos de 15 mil habitantes). El número de viviendas estables, era de 21 millones 800 mil, por lo que se requerían 1 millón 800 mil para reponer tanto las muy deterioradas, como para dotar a las familias sin vivienda.

Para ese mismo año, según el Censo, 7 millones 800 mil requerían mejoramiento de sus techos, por ser de materiales poco durables; 3 millones 220 mil demandaban agua potable entubada y 4 millones 990 mil requerían ampliación, ya que contaban con menos de dos cuartos.

Necesidad de nuevas viviendas para los nuevos hogares que se conforman anualmente

Para el año 2000, se requerían 730 mil viviendas para nuevos hogares, de las cuales, 488 mil corresponden a familias con ingresos menores a 4 veces salario mínimo (vsm), (66.8%).

Para el periodo 2007-2012, se requieren 4 millones 770 mil nuevas viviendas, de las cuales 2 millones 860 mil (60%), corresponden a familias con ingresos menores a 4 vsm.

Dos hechos principales caracterizan el problema de la vivienda en México. El primero es la enorme dimensión de la demanda. En el año 2000 existían en las áreas urbanas 48 millones de personas, habitando en 12 millones de viviendas, en el año 2020 existirán 96 millones de habitantes, para lo que se requerirán 24 millones de viviendas. Para atender el necesario mejoramiento de las viviendas existentes, se estima que por cada vivienda nueva se requieren por lo menos dos viviendas por mejorar. El segundo hecho es que la capacidad de pago de la mayor parte de las familias que demandan su vivienda es escasa, ya que 65% percibe mensualmente menos de 3 vsm.

En nuestro país no existe una Política de Vivienda que beneficie a la población mayoritaria, ya que el 70% de la población del país está excluida de los programas tanto de dotación de suelo urbano y asesorías técnicas y legales como de financiamiento a corto plazo y adecuado a su capacidad de pago para nuevas viviendas o para su mejoramiento.

Para solucionar su necesidad de vivienda, ésta parte de la sociedad desarrolla procesos de poblamiento y autoproducción de su hábitat durante 15 o 20 años. Estos procesos se inician generalmente en asentamientos de origen "irregular", con muy altos costos para la regularización de la propiedad y la dotación de servicios públicos, ya que en muchas ocasiones se ubican en zonas inadecuadas.

Es de señalarse los esfuerzos de la comunidad y sus autoridades, ya que a la fecha a nivel nacional más del 85% de las viviendas ubicadas en áreas urbanas cuentan con los

principales servicios públicos, cifra que alcanza 95% en el caso del Distrito Federal, a diferencia de las ciudades de Sudamérica en las que, por ejemplo, en Brasil o en Colombia, la población que tiene estos servicios no llega a 30%.

Los asentamientos de origen irregular representan más de 60% de las áreas urbanas y se caracterizan por la falta de áreas verdes.

La mayor parte de las viviendas presentan problemas de seguridad estructural, iluminación y ventilación, y se observa carencia de expresión e identidad ante el uso desordenado de materiales, volúmenes y anuncios. En los próximos 20 años se duplicará la población urbana y el número de viviendas, para la población de bajos ingresos se incrementará de 9 millones a 18 millones y se alojará principalmente en las ciudades de más de 100 mil habitantes.

Dentro del área metropolitana de la ciudad de México, el Distrito Federal presenta características especiales en las que, a pesar de reportar un menor crecimiento de población, requiere de programas intensivos de redensificación. Estos últimos se han destinado a acercar las viviendas de la población de escasos recursos a zonas con actividades económicas, educativas y culturales.

Producción Social de Vivienda

Sobre la forma de Producción Social de la vivienda y su hábitat se ha investigado poco y tiene características muy diferentes a la urbanización y producción de vivienda de los países con economías desarrolladas.

En los últimos 20 años, más del 70% de todas las inversiones empleadas en la producción de viviendas y su hábitat para toda la población mexicana se han realizado mediante la autoproducción y el autofinanciamiento de la vivienda popular, es decir sin la intervención de instituciones públicas o privadas, así como de profesionales en el campo de la construcción.

Los principales productores de cemento en México, declaran que más del 70% de su producción se vende al menudeo, mediante distribuidoras de materiales de construcción ubicadas en los barrios populares.

De acuerdo con investigaciones de la Universidad Autónoma Metropolitana Xochimilco, en 1900 en la ciudad de México existían cerca de 150 mil viviendas, 100 años después, conforme al Censo del año 2000 existen en la misma área metropolitana cerca de 4.5 millones de viviendas, de las cuales, más de tres millones han sido autoproducidas por la población de menores recursos económicos con una inversión promedio a la fecha de 150 mil pesos por vivienda.

La vivienda popular de construcción permanente, se inicia con uno o dos cuartos en un lote con titulo de propiedad, y al cabo de los años se convierte, en el caso de la ciudad de México, en dos o más viviendas para las familias de los hijos. Estas viviendas les proporcionan recursos económicos a través de incorporar un taller, un comercio o renta de cuartos. Al cabo de 15 o 20 años la superficie de construcción de las viviendas en cada lote oscila de 130 a 400 metros cuadrados. Esta forma de producción constituye una solución fundamental a la oferta de vivienda, que Naciones Unidas señala como una de las alternativas más significativas para atender a la población de menores ingresos siempre y cuando "se elaboren adecuadas asesorías técnicas y legales para optimizar los recursos existentes y posibles sistemas de Financiamiento, dentro de un marco de normas y procedimientos institucionales".

La enseñanza de la arquitectura

En este contexto es importante señalar que en las escuelas de arquitectura del país se privilegia el estudio abstracto de la disciplina; en ellas, los egresados adquieren conocimientos solo a través de métodos empíricos en desmedro de una formación profesional vinculada a la realidad social y cultural.

Actualmente existen en nuestro país 150 escuelas de arquitectura con más de 60 mil alumnos y reciben titulo cerca de 6 mil 500. Al no existir un mercado de trabajo acorde al perfil con que han sido capacitados los futuros arquitectos, más del 60% de ellos no laboran en su campo de especialización después de recibirse. La formación del arquitecto exige que sus conocimientos atiendan integralmente los problemas específicos del desarrollo urbano y de las diversas formas de producción de la vivienda en su región.

Programa de Mejoramiento de Vivienda en Lote Familiar del INVI D. F.

Hemos tenido experiencias en el Programa desarrollado por el gobierno de la ciudad de México, a partir de que se restituyó el voto popular en el Distrito Federal. Entre las primeras acciones que se adoptaron fue ayudar a los programas de vivienda de la gente de más bajos recursos. Me siento orgulloso de haber sido invitado a participar y seguir colaborando con el gobierno del Distrito Federal.

En el diseño e instrumentación del Programa de Mejoramiento de Vivienda (PMV) en la Ciudad de México, se logró concretar un número importante de las recomendaciones antes señaladas. Entre 1998 y 2000 se generó un plan piloto en el INVI a cargo de la SEDUVI, entonces dirigido por el Arquitecto Roberto Eibenschutz, para la realización del PMV en Lote Familiar, con objeto de apoyar los procesos de autoproducción familiar de viviendas que realizan los sectores sociales de bajos ingresos en los asentamientos populares.

Consideraciones Generales del Programa

El Programa se diseñó para atender a los sectores sociales con ingresos mensuales menores a 4.7 vsm, (70% de la población), equivalente a 6 mil pesos. Así mismo, se concibió como mecanismo para facilitar el desarrollo de la vivienda progresiva ubicada en las colonias populares, que estén regularizadas, tengan uso de suelo habitacional y no estén próximas a zonas de riesgo o de protección ecológica. Además apoyar los programas

de Desarrollo Urbano de la ciudad de México, con el mejor aprovechamiento de la infraestructura existente, impulsando la redensificación en los barrios populares, con lo cual también abate los costos inherentes al crecimiento de nuevas áreas urbanas.

Es importante señalar que se trata de un Programa institucional con las siguientes bases:

- Un esquema financiero basado en préstamos con montos al alcance de la capacidad de pago de la familia y pagos a corto plazo. La dispersión y la recuperación de los recursos deberán operarse a través de instrumentos eficientes de intermediación financiera.
- Una asesoría técnica organizada, remunerada y calificada a través de Organismos Gremiales (por ejemplo, el Colegio de Arquitectos), con la colaboración de los principales Centros de Enseñanza Superior. Para ello, se propusieron programas permanentes de mejoramiento a la vivienda y el barrio, evaluando, investigando, así como capacitando y certificando a profesionales y estudiantes.
- Un esquema legal con bases apropiadas y administrativas para el desarrollo de las viviendas y la regularización de su construcción en las diversas etapas del proceso de producción, así como otorgar seguridad jurídica de la propiedad facilitando la constitución y registro de condominios familiares.
- Con ocho años de experiencia (1998-2006), se atendieron a más de 110 mil familias, en el mejoramiento, ampliación y construcción de nuevas viviendas. Esta labor tuvo, entre otros, los siguientes resultados:
- El 72% de los beneficiarios declararon estar satisfechos con las obras realizadas en sus viviendas.
- El 60% de los beneficiarios invirtieron recursos adicionales al crédito otorgado por el INVI, con una inversión adicional promedio del 20% del crédito, que osciló entre 30 mil a 75 mil pesos.
- El 92% de las familias contrataron operarios de la construcción que vivían en el barrio y el 82% compró los materiales en la zona, con lo cual se contribuyó al fortalecimiento económico de las comunidades.

En lo que se refiere a los ingresos de las familias beneficiadas, 19% reportó entre 1 y 2 vsm. El mayor porcentaje se ubicó entre 2.1 a 3 vsm y 3.1 a 4 vsm, con 31% y 33% respectivamente, y 17% señaló percepciones por arriba del 4.1 vsm.

En cuanto al tiempo de acciones de mejoramiento que se realizaron, estas fueron en orden de importancia: Completar y mejorar con aplanados, muros y bardas (60%), ampliación de diversos locales (53%), colocación de puertas y ventanas (42%), ampliación y mejoramiento de baños (39%), ampliación y mejoramiento de cocinas (31%) así como

mejoramiento estructural de cimientos, muros y techos (21%). El 97% de los beneficiarios realizaron las obras en un tiempo menor a tres meses.

En el caso de las acciones de viviendas nuevas, 34% de los créditos se destinó a las familias que conviven con sus parientes en lotes originalmente unifamiliares, para la construcción de la primera etapa de la casa.

Por lo que se refiere a las acciones enmarcadas en el Programa de redensificación, se encontró que en 76% de los lotes unifamiliares habitan más de una familia. El promedio de familias atendidas por predio fue de 2.9 en el área central del Distrito Federal, de 2.2 en la intermedia y de 1.6 en la periferia.

Una de las cuestiones que la gente nos señala de manera constante es que no hagamos lo que esta sucediendo en los municipios metropolitanos de la ciudad de México, realizando desarrollos donde la gente tiene que emplear tres o cuatro horas y un gran gasto para llegar a su trabajo. Dejemos de hacer vivienda en las orillas de las ciudades. Hagamos vivienda nueva en segundos y terceros niveles, redensificando y ocupando lotes baldíos, como lo estamos haciendo en el Distrito Federal.

Política y Programas de Vivienda, para aplicarse en las Entidades Federativas del País

Para atender las demandas de la población de menores recursos es necesario, en primer término, conocer las formas de producción de vivienda que se dan actualmente en México. Evaluar y optimizar los recursos disponibles para las dos principales formas de producción de vivienda: la autoproducción social y la producción industrializada.

La autoproducción de vivienda y su hábitat constituye la principal estrategia para aten- der a la población de menores recursos que trabaja en el sector informal. La oferta de la "Constructora Pueblo" es, hoy día, la alternativa más viable para hacer frente al creciente problema de vivienda de este sector social. La población va a seguir invadiendo mientras no exista oferta de suelo urbanizado y va a seguir construyendo su casa de manera directa, por lo que requiere de un importante apoyo mediante la optimización de sus principales insumos.

La política federal de vivienda vigente (2001-2006) se centra en la meta de realizar anualmente 750 mil viviendas. Si bien este número corresponde a los nuevos matrimonios que se realizan en el país, es de señalarse, de esas viviendas, 500 mil corresponden a familias con ingresos inferiores a 4 vsm que, como se señaló, en su mayoría obtienen ingresos a través de trabajos informales.

En los dos años de la presente administración federal, la producción de vivienda, basada en esta política, ha dado preferencia a la oferta dirigida a 30% de la población, aquella con ingresos superiores a 4 vsm, mediante el otorgamiento de créditos para adquirir viviendas realizadas por empresas constructoras.

El INFONAVIT, principal órgano financiero de vivienda en el país, obtiene sus recursos a través de incorporar 5% de los salarios de todos los trabajadores. Hay que señalar que más del 70% de sus cotizantes, generalmente no obtienen un crédito para vivienda, ya que su salario es menor a 4 vsm. Para generar una política y programas adecuados de vivienda, se recomiendan las siguientes acciones:

- Crear Centros de Investigación, Capacitación y Asesoría a la Comunidad, así como Laboratorios de Habitabilidad integrados a la comunidad con la participación de las Universidades, Colegios de Profesionales y Autoridades locales, con objeto de profundizar en el conocimiento y mejoramiento de las diversas formas de la producción del hábitat en nuestras ciudades, para lo cual se tendrá que:
- Evaluar los desarrollos urbanos y sus formas de producción de manera permanente, analizando servicios básicos, viviendas y equipamiento.
- Desarrollar modelos de atención a la Producción Social de Vivienda, a través de la organización de la comunidad a escala de cada barrio, con una asistencia profesional integral.
- Crear y apoyar una asesoría integral, social, legal, financiera y técnica a través de profesionales capacitados y certificados en la autoproducción social organizada de vivienda, con la vigilancia y apoyo de las autoridades locales, centros de enseñanza e investigación y organismos gremiales.
- Reestructurar el servicio social, la práctica profesional y el desarrollo de tesis de los niveles de licenciatura y posgrado de los centros de enseñanza e investigación públicos, de acuerdo con los requerimientos de la población mayoritaria.

- Generar centros de información del desarrollo social, económico, urbano y de vivienda en barrios populares.
- Realizar y mejorar viviendas progresivas, en zonas urbanas con servicios, cercanas a centros comerciales, educativos y donde se tengan oportunidades de trabajo y no a la orilla de las ciudades, donde los costos de las nuevas urbanizaciones y los traslados de las familias a las áreas centrales son muy altos.
- Desarrollar sistemas de préstamo a corto plazo (no más de 6 años) adecuados a la capacidad económica de las familias y las etapas de construcción; por ejemplo, la formación de cooperativas de ahorro y préstamos y de Cajas Populares.
- Incentivar la coordinación del gobierno (federal, estatal y municipal) en su papel como facilitador de la promoción de modificaciones o añadidos a las leyes y reglamentos urbanos de construcción.
- Institucionalizar el PMV con normas y procedimientos adecuados a la cultura y a las condiciones económicas, sociales, financieras, técnicas y legales de la comunidad.

- Facilitar el desarrollo de las comunidades y de su hábitat, a partir del derecho a la ciudad y a la vivienda.
- Crear fuentes de empleo y trabajo en barrio populares, vinculados con los programas de mejoramiento de vivienda y de los barrios.
- Identificar centros de población en los que, conforme a la planeación regional, se puedan generar alternativas de suelo urbano en sitios adecuados para los pobres.
- Ocupar lotes baldíos y redensificar áreas urbanas que cuentan con servicios y equipamiento urbano, con vivienda nueva en segundos y terceros niveles.
- Refuncionalizar el parque habitacional reciclando inmuebles ubicados en las áreas centrales de la ciudad.
- Introducir y mejorar los servicios urbanos y el equipamiento básico, mejorando los barrios populares con las participaciones de las comunidades.

A 10 AÑOS DEL INVI Y DEL PMV EN DEFENSA DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT

UNIÓN POPULAR REVOLUCIONARIA EMILIANO ZAPATA

Hace más de 10 años, cuando por primera vez los ciudadanos del Distrito Federal tuvimos la oportunidad de nombrar al Jefe de Gobierno, se logró el triunfo del Ing. Cuauhtémoc Cárdenas. En ese momento, varias organizaciones sociales del Movimiento Urbano Popular, civiles, de la Coalición Internacional del Hábitat,académicas y el Colegio de Arquitectos entre otras, fuimos convocadas para discutir la política de vivienda que debería tener el nuevo gobierno elegido democráticamente.

Nuestras propuestas venían de las experiencias de más de veinte años que en la materia han desarrollado las organizaciones: reconocer a la vivienda como un derecho humano y no como mercancía y retomar la producción social del hábitat. Planteamos que los programas deberían conformarse a partir de las experiencias señaladas, sin embargo, en muchos casos no fueron tomadas en cuenta, o en forma muy reducida como en el Programa de Mejoramiento de Vivienda.

Por nuestra parte, la Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata (UPREZ) tuvo experiencias sobre mejoramiento de vivienda con el FONHAPO en la Zona Metropolitana del Distrito Federal; con FIVIDESU y otras que se dieron en Coyoacán, Tlalpan e Iztapalapa.

En ese momento, consideramos necesario contar en el INVI – recientemente creado- con un Programa de Mejoramiento de Vivienda (PMV). A pesar de que el INVI no contaba con recursos para su operación, cada uno de los participantes aportó mucho entusiasmo para su arranque. El PMV no era una idea nueva, solo que, después de muchos años, se hizo posible. Primero como experiencia piloto y después transformada en política pública.

El PMV surge de la experiencia acumulada de organizaciones sociales, civiles y académicas; sus objetivos iniciales fueron:

1) Apoyo y aceleración de los procesos de autoproducción individual o colectiva de vivienda que realizan los sectores sociales de bajos ingresos;
2) Ampliación, reforzamiento y consolidación de viviendas en proceso;
3) Fortalecimiento de las redes solidarias familiares;
4) La superación del problema de hacinamiento, mediante la generación de viviendas adicionales en predios familiares; y
5) Contribución a la consolidación urbana de los barrios populares para, con ello, evitar la expansión periférica de la ciudad y coadyuvar en la conservación de la reserva ecológica.

De febrero a septiembre de 1998 se diseñó el Programa y en octubre se aprobaron y ajustaron instrumentos, procedimientos y reglas de operación. Para ello, también contamos con la asesoría de FEDEVIVIENDA, organismo no gubernamental colombiano.

El Programa se puso en marcha inicialmente en Coyoacán, luego en Tlalpan e Iztapalapa.

Se decidió iniciar en 1998 con el apoyo de FIVIDESU. Se unieron esfuerzos para llevar a cabo un programa de cofinanciamiento entre la Caja Popular Mexicana con 10% de los recursos y se encargaría de recuperar los créditos; FOSOVI con un 20% quien se encargaría de la asesoría técnica, social y financiera; UPREZ con un 20% que aportaría su experiencia como organización social y FIVIDESU con el 50%. En esta primera experiencia aplicada en Coyoacán también participaron: Casa y Ciudad, Frente del Pueblo, COPEVI, vecinos organizados del Ajusco Medio y el Colegio de Arquitectos.

Se elaboraron las reglas de operación; se generó un proceso y un espacio colectivo entre todos los actores. Se impulsaron las asambleas en cada colonia, donde se tomaban las decisiones colectivamente y se daba prioridad a quienes tenían mayor necesidad del crédito.

En asamblea se nombraban las comisiones de archivo, técnica y de finanzas. Se expli- caba a la comunidad la importancia de contar con iluminación y ventilación en sus viviendas. Durante este proceso, muchos arquitectos fueron aprendiendo a partir de las

necesidades reales de las comunidades. Se logró que en el Comité de Financiamiento de FIVIDESU participaran todos los actores para definir el método de otorgar los créditos.

Se distingue la participación femenina en el PMV como acreditadas; como participantes en las comisiones de vivienda; como impulsoras del Programa en su fase experimental y como difusoras del Programa en el territorio. Se mantuvo el trabajo de algunas comisiones de vivienda de manera dispersa durante el desarrollo masivo del programa.

Cabe destacar la importancia de las asambleas comunitarias para dar claridad en el proceso de la aplicación de los recursos y para establecer un monitoreo comunitario de la recuperación de los créditos. No eran créditos a pagar en muchos años, sino de menor tiempo para que la gente tuviera condiciones de pagar.

Con la masificación del PMV, se inició una operación a escala importante, con lo cual surgieron aspectos no deseables, que se deben superar. En esta etapa se empezaron a perder algunos elementos de carácter social, que tenía en su origen el Programa, como la calidad de atención, que en la actualidad, en muchas ocasiones, se sacrifica en aras de cubrir "metas". Asimismo, se registran, entre otras, baja participación de las comunidades y deficiente recuperación de los recursos aportados.

Actualmente, varios aspectos negativos afectan al Programa: la tendencia a la privatización, al establecer acuerdos que orientan el proceso de acreditación a la obtención de beneficios particulares y clientelares. La intención de implementar la tarjeta CEMEX, que además de dejar de lado la libertad de elección de los acreditados para adquirir los materiales para sus obras donde mejor les convenga, favorece los intereses de dicha empresa al acaparar el mercado, en detrimento del impulso generado en la economía local, a la cual ha contribuido notablemente este Programa de producción social de vivienda.

También hay aspectos que, de atenderse, pueden potenciar el Programa:

- Recuperar el sentido colectivo que le dio origen; así como el fortalecimiento de la economía local.
- Fomento real de la participación de la gente desde las comunidades.
- Realización de una evaluación integral de la experiencia del PMV.
- Promoción de acciones para la recuperación de los créditos otorgados.
- Articulación del PMV con el Programa Comunitario de Mejoramiento Barrial (PCMB).
- La inclusión de la sustentabilidad en los proyectos del Programa.

La buena operación del PMV es, en principio, una garantía para su continuidad. Asimismo, este Programa, a lo largo de estos diez años ha reivindicado esta forma específica de producción de vivienda: la social, al mismo tiempo que redefine e impulsa a la **vivienda como derecho humano** y no como mercancía.

DEL MEJORAMIENTO DE VIVIENDA, AL MEJORAMIENTO BARRIAL, PROFUNDIZANDO LA DEMOCRACIA EN LA CIUDAD.

ARQ. DAVID CERVANTES PEREDO*

El Programa de Mejoramiento de Vivienda (PMV), como una vertiente de la política habitacional y de desarrollo social y urbano que el Gobierno del Distrito Federal (GDF) ha impulsado a partir de 1998, es una de las experiencias más importantes en esta materia.

Una de las principales virtudes de este Programa ha sido el estar orientado a resolver una parte significativa de las diversas expresiones que tiene la problemática de la vivienda en la ciudad y que poco o nada, habían sido consideradas dentro de las políticas públicas federales y locales.

Las políticas habitacionales del gobierno de la ciudad, que durante varias décadas fueron las políticas federales, por su condición político administrativa, tanto en el período en el que la vivienda para los sectores populares se producía principalmente a través de los organismos públicos que atendían a sectores corporativos, como en el período de aplicación de los criterios neoliberales a las políticas sociales, que dejaron de lado la atención a un amplio sector de la población cuyas necesidades de vivienda tuvieron que ser resueltas, cuando esto era posible, con el esfuerzo y los recursos propios de las propias familias.

La tendencia de las políticas públicas a privilegiar la construcción de vivienda nueva en conjuntos habitacionales, desatendió las necesidades de mejoramiento y ampliación de vivienda en lotes familiares y las de mantenimiento de los departamentos construidos en esas unidades habitacionales, así como otras necesidades que se generan al prevalecer los criterios del mercado en la solución de la problemática de la vivienda.

Es a partir de que la ciudad cuenta con un gobierno propio, elegido por el voto de sus habitantes, que se dan modificaciones importantes en las políticas públicas en materia de vivienda, teniendo como premisa fundamental el reconocimiento de la vivienda como un derecho de tod@s.

La implementación de una política habitacional, con la visión de los gobiernos de izquierda que han conducido el desarrollo de la ciudad desde hace diez años, alcanzó un importante grado de consolidación durante el período 2000-2006, a partir de que en los

ejes, líneas de acción y normas operativas de una parte importante de esta política, se incorporaron propuestas que fueron banderas de lucha del movimiento urbano popular de la ciudad a lo largo de varias décadas.

Es en este proceso de cambio, y posteriormente de consolidación de la política habitacional en la ciudad, que se inscribe el desarrollo del PMV.

Estos factores de carácter general, entre otros, constituyen una base fundamental sobre la cual se han construido los logros alcanzados por el Programa, pero han sido igualmente importantes para ello sus cualidades específicas, dentro de las que vale la pena resaltar las siguientes:

A. Está orientado, principalmente, a la atención de las necesidades de un amplio sector de la población que ha construido su vivienda, o una parte de ella con sus propios recursos y en forma progresiva. Esta forma de producción de la vivienda representa, de acuerdo con algunos estudios, alrededor del 60% o más, del parque habitacional con que cuenta la ciudad.

B. La población objetivo del Programa, son familias de bajos ingresos que requieren del apoyo del Estado para resolver su necesidad de vivienda. Y el mayor porcentaje de las acciones del Programa se realiza principalmente en zonas de la ciudad que presentan un muy alto grado de marginalidad.

C. Involucra la participación directa de las familias beneficiadas, así como la de diversos actores sociales y públicos en el proceso de gestión y ejecución del Programa: el beneficiario, grupos de asesoría técnica, vecinos, trabajadores de la construcción, el equipo del INVI y de otras áreas del gobierno.

D. La forma flexible en la que se han actualizado sus reglas de operación, a partir de la experiencia acumulada, ha abierto un abanico de modalidades de crédito que, a su vez, permite ampliar su campo de acción y aumentar el número de familias beneficiadas. Las características de los créditos, adecuadas a las condiciones socioeconómicas de las familias, aunadas a la simplificación de requisitos para obtenerlos -como el no requerir intereses ni garantía hipotecaria- permite también que estos sean asequibles para amplios sectores de la población que no tienen otra opción para resolver sus necesidades de vivienda.

En suma, se puede afirmar que el PMV, que lleva a cabo el GDF a través del INVI, ha sido un instrumento eficiente y eficaz de la política pública para atender una gama de expresiones de la problemática de vivienda en la ciudad. Pero además, el Programa ha tenido otros efectos colaterales positivos e importantes: ha contribuido a la consolidación de procesos de construcción de ciudad; ha incidido en el mejoramiento de la imagen urbana; ha promovido la corresponsabilidad en la solución de una problemática social; ha generado una gran cantidad de empleos directos y ha abierto cauces a la participación de otros actores en la aplicación de las políticas públicas.

El GDF tiene ahora una gran oportunidad para lograr que el Programa de un salto cualitativo en los próximos años. Su perfeccionamiento en aspectos administrativos para hacer más ágil su ejecución es algo que debe, sin duda, atenderse; pero el mayor reto y para lo que el Programa ha mostrado como necesidad para su mayor y mejor desarrollo es el convertirlo en una pieza fundamental de un programa articulado e integral de mejoramiento barrial, en el que participen todas las áreas del gobierno y se construya una forma de planeación y programación a escala de barrio, colonia, pueblo o unidad habitacional; propiciando la generación de redes sociales y fortaleciendo la economía "desde abajo"; entre otras importantes potencialidades.

Dar este paso es posible si existe la voluntad política para continuar y profundizar la democratización de la ciudad, lo que implicaría una serie de transformaciones de diversa índole: administrativas, jurídicas, sociales, económicas, políticas y, sobretodo, si se mantienen tanto la orientación general de la política de vivienda, como la participación decidida y directa del Estado; no sólo en su conducción sino también en su ejecución, destinando los recursos públicos necesarios para ello.

---

* Arquitecto por la UNAM. Asambleísta en la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, Primera Legislatura (1994-1997), Diputado Federal por el Distrito 30 en la LVII Legislatura de la H. Cámara de Diputados (1997-2000), Director General del Instituto de Vivienda del Distrito Federal (2000-2006).

NOTAS Y DATOS PARA UNA EVALUACIÓN DE IMPACTO DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

GEORGINA SANDOVAL*

Reflexionar sobre este Programa y valorar los efectos producidos por las más de 150 mil acciones de mejoramiento habitacional desarrolladas en la ciudad de México es un ejercicio no realizado. Exceptuando a los beneficiarios y los técnicos del Instituto de Vivienda involucrados, el Programa de Mejoramiento de Vivienda (PMV) es un programa poco conocido en otros medios; se difunde poco y se le estudia menos.

Este documento se propone tomar el periodo 2001–2006 para su análisis, por dos razones: la primera, es que se trata de un período administrativo – del gobierno de la ciudad – ya concluido, con resultados concretos; y la segunda, es que su política de vivienda es y se declara "distinta" a la implementada por el gobierno federal. Así pues, vale explorar, a posteriori, los impactos generados. El trabajo se realizará a partir de la simple comparación de las cifras y datos oficiales acopiados, de los cuales se genera información básica.

La afirmación de partida es sencilla: el impacto más importante del PMV se encuentra en el alivio a la situación de hacinamiento de las familias de colonias populares. Seguramente para los operadores, realizadores y beneficiarios del PMV resultará algo obvio; sin embargo, el tema a tratar aquí, es mostrar los efectos de una política pública en un territorio específico, que le ayude a construir una visión propia: cuantitativa y cualitativamente, que le permita validarse y situarse como política pública que deba arraigarse y trascender.

Para ello, se examinan diversas fuentes, que permitan reconocer la actuación del PMV. Se emplearán los datos estadísticos para hacer "un corte" en dos momentos: el 2000 como fecha de arranque y el 2005 como fecha de arribo; los que, a su vez, serán referenciados en tres escalas diferentes, para reconocer y valorar, de manera comparativa, el avance de dicho programa: el Distrito Federal, la delegación Gustavo A. Madero (GAM) y las colonias: Gabriel Hernández y Ampliación Gabriel Hernández.

Así mismo, se tiene el propósito de mostrar que el fenómeno habitacional del Distrito Federal tiene sus propias particularidades y ello pasa por exploración de la relación que se establece entre el parque habitacional construido y el desenvolvimiento de las familias y su cultura.

El hacinamiento entre manejo conceptual e indicador

Se reconoce el hacinamiento como un indicador que considera ese estado a partir de "la ocupación de un cuarto dormitorio por más de dos personas". Este dato es un componente de la variable de habitabilidad[1] entendida como "contar con espacios suficientes en relación al número de ocupantes, seguridad estructural, condiciones higiénicas y protección respecto a factores climáticos, vectores de enfermedad y riesgos naturales"; que a su vez es parte del concepto de *vivienda adecuada*, y referente del indicador de la *Meta 11* de los *Objetivos de Desarrollo del Milenio*; acuerdo signado por el Estado Mexicano.

El rezago

La administración federal pasada desarrolló su visión del "rezago habitacional" para el país[2]. Para el caso del Distrito Federal se señala el requerimiento de 245 mil 409 acciones de vivienda; 153 mil 239 para cubrir necesidades de vivienda nueva y 92 mil 170 para mejoramiento. Es decir, el resultado consideró que por cada acción de vivienda nueva era necesario realizar 0.60 de acción de mejoramiento.

La metodología supone, basados en datos censales, que la diferencia entre el número de viviendas particulares y número de hogares arrojará el número de viviendas sobreocupadas (a lo que consideran "hacinamiento por sobrecupo de hogares"); sumadas a las viviendas en deterioro – las que por sus materiales son necesarias de sustituir-. Concluye que: "El resultado es el número de viviendas que es necesario edificar para que cada hogar habite una vivienda". Por otro lado, señala el "hacinamiento en cuartos" para justificar la ampliación y mejora de las viviendas.

[1] Para mayor referencia consúltese: ONU: documento E/1992/23 Observación General Nº 4; Sexto período de sesiones (1991) que se refiere al concepto de "vivienda adecuada".
[2] SEDESOL-CONAVI: Rezago Habitacional; p. 28; 2001. http://www.conavi.gob.mx/publicaciones.html; 2008.

La necesidad

La actual administración federal, referencia la anterior metodología, con la que considera[3] que entre 2006 y 2012, en el Distrito Federal se tendrá un acumulado de necesidades de 519 mil 557 viviendas, de las cuales 192 mil 544 son viviendas nuevas y 327 mil 013 corresponden a mejoramiento habitacional. Se considera entonces que por cada acción de vivienda nueva es necesario 1.70 acciones de mejoramiento.

Los "escenarios" permiten suponer la elaboración de una referencia estadística que soporte las expectativas de producción del mercado habitacional. Por otro lado, habrá que señalar que las distintas autoridades del INVI, hasta la fecha han tomado "por buenos" dichos pronósticos habitacionales.

La población

La realidad poblacional del Distrito Federal nos indica que sigue en decremento como tasa de crecimiento, al pasar de 0.5 a 0.1 %[4]. Como número absoluto, en el año 2000 se tenían 8 millones 699 mil 216 habitantes y para el año 2005 se estimó llegaría a 8 millones 812 mil 668; la diferencia es de 113 mil 452, que al considerar el promedio de ocupantes por vivienda, en la fecha del Conteo de Población para el DF[5] era de 3.79 habitantes, entonces el requerimiento por población / nuevos hogares es de: 29 mil 935 familias/ vivienda en 5 años.

¿Reserva de suelo?

El esquema de producción privada aplicado en los municipios conurbados –vivienda unifamiliar en grandes conjuntos habitacionales-, no puede aplicar en la misma escala ni en la misma forma en el DF. El Distrito Federal tiene sus propias peculiaridades que se derivan de la forma en que se fue conformando y construyendo la ciudad y sus viviendas; no cuenta prácticamente con reservas de suelo y culturalmente, las familias aún viven en unidades unifamiliares.

¿Vivienda Condominal?

En el año 2000 en el Distrito Federal se censaron 2 millones 102 mil 753 viviendas particulares habitadas: "El 58.3% de las viviendas particulares de la entidad son casas independientes –o sea 1 millón 243 mil 400 viviendas-, mientras que en el país son 85.3%, es decir, difiere en 27 puntos porcentuales. Esto la ubica a nivel nacional con el porcentaje más bajo de esta clase de viviendas."[6]

[3] CONAVI: Subdirección General de Política de Vivienda y Esquemas Financieros; Necesidades de Vivienda 2006- 2012; 2007 p. 56. http://www.conavi.gob.mx/publicaciones.html; 2008.
[4] INEGI: Anuario Estadístico Distrito Federal 2007, p. 87; 2007.
[5] INEGI: Iris- Scince II Conteo de Población y Vivienda 2005 Distrito Federal; 2008
[6] INEGI: DF Perfil Sociodemográfico XII Censo General de Población y Vivienda 2000; p. 127.

Según los datos del Conteo de Población, para 2005[7], existen 2 millones 287 mil 189 viviendas particulares, de las cuales el 51% son casas independientes, esto es: 1 millón 188 mil 549. Por otro lado, el propio Conteo de Población 2005 también registra en la entidad 205 mil 086 viviendas deshabitadas. Si se comparan los datos, se establece la consideración que, si bien el parque habitacional ha crecido en 184 mil 436 unidades, también es cierto que está desocupada una cantidad mayor de viviendas. Además, aunque en porcentaje parece que las casas independientes están disminuyendo, en términos absolutos la cantidad casi se mantiene.

La realización

Las cifras ofrecidas por Edna Vega, entonces Directora General del INVI[8] señalan: "hasta el año 2006 el INVI otorgó poco mas de 147 mil créditos, de los cuales 112 mil 749 fueron a través del PMV (de ellos 78 mil 188 fueron para Mejoramiento y 34 mil 561 para Vivienda Nueva Progresiva en segundos niveles); dentro del Programa de Vivienda en Conjunto se otorgaron 33 mil 497 créditos para Vivienda Nueva Terminada; a ello se suman 907 créditos dentro del Programa de Rescate de Cartera Hipotecaria (para aquellas familias que por sus condiciones económicas no podían seguir pagando a la banca sus créditos originales y estaban a punto de ser desalojados). De la información anterior, es importante destacar que: 1) El resultado es una acción de vivienda nueva por cada 3.36 acciones de mejoramiento; 2) Que el volumen realizado no tiene comparación en el tiempo; por ejemplo, durante la reconstrucción habitacional producto del sismo de 1985, se realizaron 44 mil viviendas en 3 años.

¿Para quiénes?

Continua Edna Vega: "estos datos cuantitativos dan una idea de las acciones realizadas; sin embargo hay que destacar que se lograron atender temas fundamentales, como el hacer accesible la vivienda, en la medida que atendió a la población de mas bajos recursos. El 66% de las familias beneficiadas tienen un ingreso inferior a 3 veces el salario mínimo y cerca del 60% de los créditos se otorgaron a mujeres"[9]

La realización privada

Según la SEDUVI[10], en el periodo de 2001-2005 se dictaminaron como factibles 143 mil 505 viviendas a través de el Certificado Único de de Zonificación de Usos del Suelo y del Sistema de Información Geográfica. Es evidente que factibilidad no quiere decir vivienda realizada, terminada y ocupada. Pero sí nos da un aproximado de lo producido por particulares y el sector de desarrolladores de la vivienda social, media (¿y?) residencial.

[7] http://www.inegi.gob.mx/est/contenidos/espanol/sistemas/conteo2005; 2008.
[8] VEGA, Edna: 2000-2006 POLÍTICA HABITACIONAL EN EL DISTRITO FEDERAL, MÉXICO ¿EXPERIENCIA EXITOSA? en V Jornada Internacional de Vivienda Social; "Desafíos de las políticas urbano-habitacionales en la promoción del derecho a la ciudad y la vivienda"; Organiza Instituto de Vivienda de la Facultad de Arquitectura; Universidad de Chile (Octubre de 2007). http://www.invi.uchile.cl/derechociudad/presentaciones_jornada_ulacav.html; abril 2008.
[9] Idem.
[10] SEDUVI: Informe de Trabajo 2006; pp. 39- 40 octubre 2006.

En dichas cifras no se incluyen las viviendas nuevas del INVI, en tanto sus Licencias de Construcción y, posteriormente, sus Manifestaciones de Obra fueron autorizadas por un Órgano Colegiado. Según SEDUVI, se emitieron 91 Licencias para 3,753 viviendas del INVI y se recibieron 143 Manifestaciones de Obra para 4,981 viviendas INVI. En tanto el PMV, para su realización, no tiene este tipo de requerimientos, entonces, de ninguna manera sus resultados se suman a los dos universos anteriores.

¿Cómo reconocer el impacto de lo producido por el INVI?

Tarea no fácil, reflexión en donde es complicado y comprometedor generalizar. En esta aportación se hace una exploración a efecto de reconocer distintas escalas y particularidades e iniciar la búsqueda de una construcción propia de indicadores para el Programa.

Para poder abordar las referencias estadísticas, se hace la siguiente consideración: a pesar de vivir en un mismo continuo urbano, la inercia de la administración pública se empeña en hacer la diferencia Entonces, este trabajo se remite a los datos Censales y de Conteo para el Distrito Federal; se recurre a referenciar la GAM en tanto el PMV actuó en ella de una manera importante al contratar 20 mil 426 créditos durante los 6 años de la administración –es decir, poco mas del 18% del total de acciones del PMV-; se toman los datos de las Colonias Gabriel Hernández y Ampliación Gabriel Hernández gracias al seguimiento y continuidad de la Asociación Civil Casa y Ciudad, mismos que durante el mismo periodo asesoraron 732 acciones; quienes además desde una visión propia han insistido en territorializar su trabajo de asistencia técnica y de asesoría al PMV.

Precisiones sobre el manejo de cifras.

1) Los parámetros de datos entre el Censo y el Conteo no son iguales. Por ejemplo, sobre "viviendas particulares ocupadas" el Censo distingue entre casas unifamiliares, edificio de departamentos, vecindades y el Conteo no lo hace.

2) Para toda referencia de comparación trata con números absolutos.
3) Se buscaba mayor precisión sobre los datos de hacinamiento, considerado que existe tal cuando más de 2 personas ocupan un cuarto dormitorio; sin embargo los números del Conteo agrupan variables, con lo que, los datos vertidos en realidad son un "por lo menos".
4) Los datos, a nivel de AGEB, muestran numéricamente la "desaparición de viviendas", lo cual es una incógnita no resuelta.

SOBREOCUPACIÓN DE VIVIENDAS								
	TOTAL DE VIVIENDAS PARTICULARES OCUPADAS		NÚMERO DE HOGARES		NÚMERO DE HOGARES EN SOBREOCUPACIóN		PRODUCCIÓN HABITACIONAL	
	2000	2005	2000	2005	2000	2005	SECTOR PRIVADO ENTRE 2000 Y 2006	INVI ENTRE 2000 Y 2006
VIVIENDA D.F.	2,102,753	2,287,189	2,180,184	2,292,059	77,431			112,749 PMV
VIVIENDA EN GAM	295,329	304,169	305,572	308,182	10,243			
AGEB G. HERNÁNDEZ	7,262	7,243	7,658	7,320	396	77	N/D	732

Elaboración propia a partir de datos de Censo 2000 y Conteo 2005.

Bosquejo analítico

La circunstancia en donde el ritmo de producción de viviendas es mayor que el ritmo de crecimiento poblacional no es nueva ni exclusiva de la ciudad. Por eso mientras en este periodo hay en el Distrito Federal 113 mil 452 nuevos habitantes, aproximadamente unas 29 mil 935 familias, según el Conteo también se han conformado 184 mil 436 unidades más de vivienda.

Entre el sector privado y el INVI se logra ubicar la responsabilidad aproximada de 176 mil 902 nuevas unidades, lo cual permitiría entender la disminución de hogares en sobreocupación en la escala del Distrito Federal y de la GAM.

Pero a nivel del DF también el PMV debió colaborar en la disminución de viviendas con hogares en sobreocupación. Si consideramos que en el año 2000 existían 77 mil 431 viviendas en esa condición y para el 2005 eran 4 mil 880, alguna actuación debieron tener las 34 mil 561 acciones de Vivienda Nueva Progresiva en segundos niveles del PMV.

GAM se considera una delegación periférica y, aún con las condiciones del Bando 2, el INVI construyó 3 mil 668 unidades de vivienda nueva y 20 mil 426 acciones de mejoramiento. En el caso propiamente del PMV, en donde los datos que arroja la administración son muy generales, los datos propios de Casa y Ciudad señalan que: del total de 732 acciones del PMV en las Colonias Gabriel Hernández y Ampliación G. Hernández,

el 26.32% fue para Ampliación; el 31.57% fue para Mejoramiento y Ampliación; el 21.05% fue para Mejoramiento; y el 21.06 % para una Vivienda Nueva Progresiva, en lote familiar.

Como se aprecia la conformación numérica sigue siendo un aproximado en donde los datos que vienen de las cuentas nacionales y los datos del trabajo de campo (en este caso el trabajo de l@s arquitect@s de Casa y Ciudad) no alcanzan a coincidir. Si de las 732 acciones que el PMV implementó en estas colonias, el 21.06% son otras viviendas nuevas, entonces 288 (¿de dónde sale?) se debe restar de 396 hogares en sobreocupación (2000) con lo que el resultado para 2005, debería ser 108 hogares en sobreocupación; el dato que da el recuento de la AGEB: 77 unidades. Otro aproximado.

VIVIENDAS CON HACINAMIENTO

	VIVIENDAS PARTICULARES OCUPADAS		VIVIENDAS CON UN CUARTO		VIVIENDAS CON UN DORMITORIO		PORCENTAJE DE VIVIENDA EN HACINAMIENTO	
	2000	2005	2000	2005	2000	2005	2000	2005
VIVIENDA D.F.	2,102,753	2,287,189	142,333	134,985	678,482	689,833	39.03	36.06
VIVIENDA GAM	295,329	304,169	19,232	17,015	101,760	97,861	40.96	37.76
AGEB G. HERNÁNDEZ	7,262	7,243	886	757	3,558	3,166	61.2	54.16

Elaboración propia a partir de datos de Censo 2000 y Conteo 2005.

Bosquejo analítico sobre el hacinamiento

Es importante recordar que las variables de resultado entre Censo y Conteo no coinciden. Con lo que los datos de hacinamiento deben considerarse como un "cuando menos"; en tanto el "número de habitantes por cuarto dormitorio" no lo proporciona el Conteo y para efecto de comparación se dispuso solamente de "viviendas con un dormitorio" y "viviendas con un cuarto".

Solo por tener otra referencia se anota que el CONAPO ha desarrollado un Índice de Marginación[11], que incluye el "porcentaje de viviendas con algún nivel de hacinamiento" y que considera en el DF para el año 2000 un porcentaje de 34.82; para el 2005 el porcentaje es de 29.31.

Según los números procesados, para el año 2000, el total de viviendas en hacinamiento en el DF es, al menos, 840 mil 815 (39.03%). Cinco años después, aún con el crecimiento poblacional, la construcción de vivienda nueva y las viviendas desocupadas,

[11] Consejo Nacional de Población CONAPO: Distrito Federal: Población total, indicadores socioeconómicos, índice y grado de marginación por localidad, 2005; www.conapo.gob.mx/publicaciones/indice2005xloc.htm abril 2008.

la cifra de viviendas en hacinamiento es, al menos de 824 mil 818 y representa el 36.06% del total de viviendas.

Si del total de acciones del PMV: 78 mil 288, son acciones de mejora y ampliación en el DF, entonces debió haber ayudado al alivio del hacinamiento. Aunque a escala del Distrito Federal la cifra no parece reflejarse.

Si consideramos que, en el ámbito delegacional, el Programa realizó más de 20 mil acciones de Mejoramiento y Ampliación, esa información es contrastante, ya que los datos de hacinamiento de GAM señalan que mientras en el 2000, se tienen al menos 120 mil 992 viviendas en hacinamiento; para el 2005 la cifra es de 114 mil 876, es decir, una diferencia de 6 mil 116 viviendas.

Algo similar ocurre a nivel de AGEB en donde, en el año 2000, al menos 4 mil 444 viviendas están en hacinamientos y para 2005 el número es al menos de 3 mil 923 viviendas en hacinamiento. La diferencia es de 521 unidades. Sabemos que el programa realizó 435 acciones de Ampliación y Ampliación y Mejoramiento (para efecto de reconocer el hacinamiento no se considera propiamente la acción de mejora en lo ya construido).

Recomendaciones

Los resultados a pesar de las "aproximaciones" parecen constatarse de manera cuantitativa; sin embargo solo se ha explorado la posibilidad del hacinamiento; hace falta seguir construyendo otras condiciones para medir, por ejemplo, la habitabilidad generada por el propio programa: calidad de materiales; seguridad estructural y servicios de sanidad con los que cuenta. Así podríamos constatar el avance y realización del derecho humano a una vivienda adecuada.

Los resultados también tiene que ser valorados desde la perspectiva de la eficiencia–eficacia de la aplicación de un presupuesto público. Las Unidades Territoriales aparecidas en el 2003, usan de base estadística el Censo del 2000. Si queremos que un instrumento sea útil hay que mantenerlo permanentemente actualizado y evaluado. Hoy día es referencia de otros programas (Mejoramiento Barrial), pero solo eso.

Es grave constatar que la creación y situación del parque habitacional de vivienda popular y los resultados de este Programa no sean considerados dentro del diagnóstico propio del Gobierno del Distrito Federal; el único indicador que tienen los compañeros del Programa es que la gente sigue llegando a solicitar un crédito de este tipo. Con lo que, la creación de instrumentos de medición de impactos a distintas escalas es imperativo.

Saber en realidad cuantas viviendas nuevas en segundos y terceros niveles se están conformando es importante para vislumbrar el éxito de la nueva iniciativa jurídica del INVI llamada Condominio Familiar. Obviamente faltará considerar si la cultura de las jefaturas de familia y su concepción del patrimonio, les permite regularizar la posesión; ya que significa, para los jefes de familia "heredar en vida" y, como ya se revisó, no es para el total de acciones del Programa; el universo de trabajo es menor.

Hasta acá se han referenciado elementos de carácter cuantitativo; hacen falta los elementos de carácter cualitativo, para lo cual es fundamental la opinión de los directamente involucrados en su operación y realización y de los acreditados.

* Arquitecta por la UNAM; Maestra en Planeación Urbana por la UAM-A y por Universidad Carlos III de Madrid y; Doctorante en Urbanismo por la UNAM. Profesor Titular C de la División de Ciencia y Artes para el Diseño UAM-A. Durante 13 años dirigió la ONG Casa y Ciudad A.C. Ha propuesto, participado, gestionado y desarrollado distintos programas y proyectos urbanos y de vivienda, la mayoría con y para grupos sociales organizados, por ello tiene algunas distinciones personales e institucionales. En enero de 2009 coordinó la realización de la "Evaluación del Programa de Vivienda en Conjunto" del Instituto de Vivienda del Distrito Federal; por concurso y encargo de Evalúa DF, Consejo de Evaluación del Desarrollo Social del Distrito Federal.

III

OTRAS INICIATIVAS

LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA. UN PROCESO Y MUCHOS MOMENTOS.

FERNANDO ALFARO*

Los acumulados del PMV

El Programa de Mejoramiento de Vivienda (PMV) es parte de una política pública con más de 10 años de experiencia, aunque hoy día, existe desconocimiento sobre sus impactos. Es un Programa de aplicación práctica de producción social de vivienda y de la realización del derecho humano a una vivienda adecuada.

La operación del Programa es peculiar ya que: reconoce las distintas formas de producción de la comunidad y las familias; la participación, de la mayor parte, de los asesores técnicos permite la óptima realización de cada proyecto y una mayor eficiencia del crédito y los recursos de los propios beneficiarios; solo somos un momento del proceso de realización de la vivienda, en tanto ésta progresará y continuará su propia evolución.

"La dirección del Programa"

El Programa (2001-2006) se desarrolló a partir de: 1) una actuación que por su escala, le interesó cumplir la **meta** física y financiera, 2) a través del Programa Integrado Territorial generó otra **"territorialización"** –las Unidades Territoriales- y sus propios representantes –desconoce las formas de organización de los barrios y colonias-; 3) no consideró como variable la propia organización de los asesores técnicos que buscaban su **colectividad** en el Programa, 4) no se dan las condiciones para reconocer la **práctica** desarrollada; y 5) ello explica porqué en el pasado no se haya realizado una evaluación del Programa.

Los asesores técnicos

Un asesor técnico presente en una comunidad que tiene un distingo territorial, permite la confianza que da la cotidianidad, muestra resultados y acumula experiencias diversas. Cualquier valoración podrá intencionarse con un carácter cualitativo que solo puede brindar una realización que no es de repetición ya que no se hacen viviendas que sean iguales.

Muchos asesores técnicos, juntos podrían generar un reconocimiento de sus propias prácticas y en consecuencia una visión de criterios y consensos para hacer un Programa mejor. En tanto no existe ni "un método" ni un solo "modelo" de hacer operar el PMV.

Las decisiones y acumulados desde Casa y Ciudad

Participamos en él grupos de compañeros, de ONG's y grupos sociales que se imaginaron el proyecto del Programa; asistimos a la capacitación y transmisión de experiencias brindada por FEDEVIVIENDA (ONG Colombiana) para la aplicación del mismo; nos imaginamos de manera integral una forma "distinta de hacer vivienda" para el contexto propio del DF; hemos ejecutado acciones; nos hemos expresado, no sin pasión, en las modificaciones y adecuaciones del propio Programa en sus Reglas de Operación; y; cuando nos han invitado, nos gusta sumarnos a las iniciativas de otros compañeros asesores, quienes por cierto tienen distintas formas de aglutinarse y trabajar. Por eso seguimos opinando sobre el mismo, sintiéndonos más parte de la comunidad, sin perder nuestra propia identidad. Por eso seguimos participando con propuestas e iniciativas sociales, ciudadanas y técnicas como sería el actual Programa Comunitario de Mejoramiento Barrial.

Casa y Ciudad tomó la decisión, desde el origen del programa (1998) de: 1) **territorializar** su actuación en tanto sabía que es un elemento de identidad, confianza y de evidencia de sumatoria de resultados, 2) vincularse y **trabajar con las organizaciones** sociales y comunitarias del territorio, en tanto, por su naturaleza son un referente de búsqueda de soluciones a problemas comunes, y 3) en tanto son problemas comunes pueden desarrollarse **actuaciones colectivas**.

Condición para que un arquitecto se dedique a la producción social de vivienda (no importa lo que sepa): actitud y aptitud.

Arq. Rosendo Mesías –Cuba-

Los arquitectos aprenden

En Casa y Ciudad hemos participado muchos arquitectos y estudiantes de arquitectura que han iniciado un proceso formativo en la producción social de vivienda. El primer **momento es de choque** en tanto conocerá de los procesos de construcción que no se aprenden en la escuela; se enfrentan a los usuarios; situación que al final lleva a cuestionarse la actividad profesional.

Es la formación de nuevas generaciones de arquitectos que realizan un trabajo en comunidades con población de bajos recursos y que aprenden a reconocer esa realidad.

La no correspondencia entre la normativa urbana y los asentamientos populares es parte del desconocimiento de una realidad que se palpa trabajando en estos lugares.

Hoy día defendemos una forma de trabajo profesional para gente que necesita personal especializado en ello y que tiene una diversidad de formas y métodos de organización del trabajo profesional.

Hemos aprendido a aprehender otro tipo de necesidades, requerimientos, usos, costumbres y realidades. Dejar que la gente, acompañada por la asistencia técnica, re-

troalimenten un diseño es parte de la clave. La familia puede aceptar un dibujo pero el momento de la verdad es en el trazo; ya que reconocerán físicamente el espacio y su decisión, al final la obra puede cambiar.

Las familias beneficiarias transmitirán su vida cotidiana, el técnico ayudará a reconocerlo como insumo de trabajo. Esa visión técnica que representa la vida cotidiana tendrá como resultado un mejor proyecto y su apropiación. A través de ello se conformará un método de trabajo propio y generará sus propias herramientas.

El reglamento de construcción.

Las actuaciones del PMV tienen una mención en el Reglamento de Construcción para permitir su ejecución. Lo construido no tiene vínculo lógico con la normatividad en dimensiones espaciales, mínimos de ventilación e iluminación, así como áreas libres y permeables. La intensidad de ocupación es prácticamente al 100%. En muchas ocasiones, a pesar de no cumplir con el reglamento y con otras normas, la intención es mejorar el espacio. La mejora también es por la iluminación y la ventilación.

Los ricos construyen sus viviendas terminadas y las habitan.
Los pobres habitan un suelo para construir su vivienda.
Reverendo Marco Cosmo –Brasil-

Los vecinos dicen

En los documentos "Rezago Habitacional" y posteriormente "Necesidades de Vivienda 2007-2012" de la CONAVI, se considera que el hacinamiento y las viviendas en deterioro (por sus componentes de edificación) son la justificación de la construcción de más viviendas nuevas. Lo que no saben, dice Doña Panchita, es el costo en "sudor y lágrimas" de la familia por haber construido ese muro –aún con el desplome-. No le considerará jamás un desecho.

Hoy día, algunos piensan con facilidad que la vivienda –aún la de mejoramiento- puede ser parte de una movilidad para la inversión. Lo que no saben es que, Don José señala que, el suelo y la construcción que en él existe es patrimonio de los jefes de la familia; él y su esposa decidirán cuándo lo heredan y a quiénes. Es una regla de cultura familiar.

Cuando hay un suelo regular puede entrar el Programa y modifica el contexto físico y social. También genera que los más pobres vendan su suelo y se trasladen a otros lugares; En otros casos, dependiendo de la situación socioeconómica, el impacto es su propia consolidación social a partir de la mejora física de la vivienda; que a su vez, les llevará a realizar una mejora en su calle y pensar en el mejoramiento del barrio.

Una diversidad de grupos de familias

Las familias nucleares. Son las familias jóvenes, primero buscan cumplir sus necesidades básicas; luego prevén el hacer cuartos cuyo uso es cambiante; más adelante distinguirán el acomodo de espacios por el sexo de los hijos.

Las familias desdobladas en el mismo predio. Se separan del núcleo familiar original, conformando otro espacio y reaccionando a sus propias necesidades. Comparten el patio y la zona de lavado, la azotea de tendido. Así alivian el hacinamiento.

La familia "muégano" La casa familiar se va a modificar en función de un cuarto dormitorio por cada hijo –cada nueva familia- Comparten cocinas, baños y todos los otros espacios. No hay espacio para desdoblarse. La opción es de mejora de servicios y condiciones de habitabilidad.

¿Quiénes opinan?

Las mujeres tendrán el mando en el uso y disposición de los espacios existentes y los que se van a generar. Así, ellas buscan un "gran patio" que será el espacio social para la familia en extenso, es el lugar de la fiesta. Ellas definirán el tamaño de la cocina, -la olla del mole tiene que entrar- será el punto nodal de la vivienda, el espacio de confianza más importante, -si existe-, que la sala o el comedor. Ellas harán permanecer el baño al frente del lote. ¿Vestibular? no se entiende; es una vieja decisión práctica ya que ahí está la conexión al drenaje. Ellas pensarán en la familia que viene del pueblo a hacer visita, necesitan otro espacio. Ellas se preocuparán porque su entorno, más allá de su propia vivienda, cumpla con otras necesidades de espacio. Como sea, son distintos momentos y siempre es una visión para el mañana para la protección familiar.

Entender qué es un programa de producción social de vivienda (a escala familiar)

Nosotros hemos entendido que es un proceso; que somos parte de un momento; que las familias lo tienen apropiado y continuarán con él. La circunstancia es que este Programa requiere reconocerse a mayor profundidad y mostrarse como una buena práctica.

De esa manera otros también lo podrán entender y visualizar su futuro y continuidad como el cumplimiento del derecho humano a una vivienda y; como una política pública distinta.

---

*Arquitecto por la UAM-A; con estudios de Especialización en Vivienda por la UNAM; viajes de estudio sobre vivienda con la Red CYTED "Viviendo y Construyendo" (Cartagena de Indias, Colombia) y; Capacitación en el Programa Arquitecto de la Comunidad a cargo del Colegio de Arquitectos, La Habana, Cuba.

Durante ocho años coordinó la asistencia técnica brindada por casa y ciudad al Programa de Mejoramiento de Vivienda. A partir de mayo 2007, Director de la Asociación Civil Casa y Ciudad. Coordina la implementación del Programa Comunitario de Mejo- ramiento de Barrios en distintas colonias pop. Casa y Ciudad y los vecinos recibieron la mención de "Buena Práctica", de parte de UN-Habitat y la Municipalidad de Dubai, por la realización del Programa de Mejoramiento Barrial en la Colonia 1º de Mayo (2008).

SUSTENTABILIDAD

ARQ. J. FERNANDO RODRÍGUEZ SALINAS*

En la ciudad de México existe un buen número de referencias y estudios del sector Académico, de investigación y otros actores relacionados tales como las Organizaciones de Ambientalistas y organizaciones afines, que indican que México tiene abundantes recursos energéticos renovables.

La creciente preocupación por lograr un cabal aprovechamiento de las energías renovables, la necesidad de diversificar las fuentes aprovechables de energía y reducir las emisiones de gases que provocan el efecto invernadero precursor del cambio climático global, han permitido introducir nuevas perspectivas dentro del Gobierno de la Ciudad porque lo que hagamos para reducir nuestra vulnerabilidad mediante acciones de adaptación que mitiguen los efectos del cambio climático, son medidas trascendentes para los habitantes de la ciudad, para el país e incluso para la humanidad.

En la búsqueda de impulsar el aprovechamiento de este tipo de tecnologías el Instituto de Vivienda a través del Programa de Mejoramiento de Vivienda ha iniciado la aplicación de la línea de financiamiento que consta de hasta 500 VSMD, para la aplicación de sistemas alternativos, Ecotecnias, tales como la captación y tratamiento de agua

pluvial, sistemas ahorradores de agua, biofiltros, biodigestores, así como el aprovechamiento de la energía solar para los calentadores de agua, la iluminación utilizando celdas foto-voltaicas, etc.

El respeto por el entorno donde se construya una vivienda parece la primera de las máximas en la regeneración ecológica de la zona. Respeto por el agua, la tierra, la flora, la fauna, el paisaje, lo social, lo cultural...

Una construcción respetuosa con su entorno parece también una construcción adaptada al entorno. Conocer el clima ha sido el principal referente de los asentamientos humanos, el conocimiento del sol (de su trayectoria, de su intensidad), del viento, de la latitud, de la pluviosidad, de la temperatura... Mediante el empleo de materiales de bajo impacto ambiental y social a lo largo de todo su ciclo de vida. Consecuentes con esos materiales, los sistemas constructivos o, lo que es lo mismo, la forma de colocar esos materiales en la vivienda deben ahondar en este criterio de ahorro y austeridad.

La exigencia que se planteó para lograr estos objetivos, fue la capacitación de la plantilla de Asesores Técnicos en el área de ecotecnologías, sustentabilidad, huertos urbanos, tratamiento de aguas y su recuperación, en la búsqueda de tecnologías de vanguardia de última generación se instaló la primera feria de Ecotecnias y Sustentabilidad enfocada a las viviendas nuevas, mejoramientos y ampliaciones que realiza el Programa de Mejoramiento de Vivienda, para lograr un mejor aprovechamiento de los recursos naturales y con esto se vean beneficiados también en su economía que se verá reflejada en la aplicación de estos ahorros en sus viviendas, ya que se les dará capacitación a los acreditados y que sean ellos quienes también las apliquen en forma directa y vigilen el funcionamiento de todas estas nuevas alternativas y lograr con todo esto estar inmersos en la evolución de estas tecnologías y sistemas de sustentabilidad para que se apliquen sobre todo a la vivienda popular para beneficio de sus ocupantes y de los habitantes de esta gran Ciudad de México y por qué no a todo lo largo y ancho del País.

LOS HÍBRIDOS

RAÚL BAUTISTA GONZÁLEZ

Cuando los grupos y las organizaciones sociales vieron disminuida su expectativa de ser atendida su demanda de edificación por el Programa de Vivienda en Conjunto (PVC), voltearon al Programa de Mejoramiento de Vivienda (PMV).

Sabían que el PMV tenía una modalidad de crédito para Vivienda Nueva Progresiva (VNP) y que de acuerdo a sus demandas, resultaba una respuesta.

En el afán de dar solución a esta realidad, se mezclaron los Programas en lo que terminamos reconociendo como los casos híbridos. Vivienda en Conjunto y el PMV tienen diferencias sustanciales, como el alcance del crédito, el PVC aplica en lo general Vivienda Nueva Terminada y el PMV, Vivienda Nueva Progresiva; el PMV no adquiere, ni regulariza suelo, tampoco escritura la propiedad; la administración del recurso en el PVC se hace desde el INVI y se paga a la empresa constructora los trabajos realizados, etc.

Lo importante es que en común ambos Programas edifican vivienda. Para las organizaciones resultaba atractivo el esquema de notificar el suelo si el número de acciones lo permitía, de igual manera la autoadministración del recurso permitía conjugar los créditos y abaratar costos en mano de obra y materiales, esto es significativo por los costos que tienen los acabados en la vivienda terminada, porque el alcance en la vivienda progresiva llega hasta la obra negra, pero con costos de hasta un 50% menos. Ante la presión de las organizaciones el PMV resultó una salida. Hasta ahora se han construido más de 500 viviendas en diversos frentes:

- Guelatao del Frente Popular Francisco Villa Independiente. Iztapalapa.
- Telecomunicaciones 200 del Movimiento de Artesanos Indígenas Zapatistas. Iztapalapa.
- Paula López del Movimiento Proletario Independiente y México Nuevo. Tláhuac.
- Buenasuerte 154 de Patria Nueva. Tláhuac.
- Guillermo Prieto 115 Promovido por los propios vecinos. Cuauhtémoc.

VIVIENDA CATALOGADA

ANTONIO MARTÍNEZ LÓPEZ*

Durante estos 10 años, en los que el Programa de Mejoramiento de Vivienda (PMV) ha ido atendiendo las necesidades habitacionales de la gente de escasos recursos en toda la ciudad integrando todos los territorios en la cual está dividida. Uno de estos territorios, que por sus variantes tanto sociales como arquitectónicas, ha sido complejo para promover e implementar el Programa ha sido sin duda la vivienda patrimonial del Centro Histórico de nuestra ciudad.

La vivienda que se ubica en los perímetros A, B y C de la ciudad ha sobrevivido en forma tambaleante a los embates de los especuladores y depredadores tanto económicos como sociales. Esta vivienda popular es de suma importancia para la ciudad y para el Centro Histórico mismo, ya que sin éstas el patrimonio cultural de la humanidad como está catalogado, sería un territorio despoblado. Miles de vecinos del Centro habitan estos inmuebles, casi todos representan un riesgo a sus moradores por el grave deterioro que registran.

Dada la importancia de estas viviendas y a los requisitos normativos para intervenirlas por tener la etiqueta de "catalogadas", en el PMV estas se encontraban ajenas y sin posibilidades para su intervención. Para incorporarlas al Programa, en el año 2003 nos dimos a la tarea de buscar la forma de integrar en forma adecuada a la gente que habita estos predios catalogados, para tal efecto se implementaron las siguientes acciones:

- Depurar los expedientes de la gente excluida del Programa porque vivía en una vivienda catalogada.
- Implementar cursos para dotar a los asesores técnicos de conocimientos sobre el tema de conservación y restauración de monumentos.
- Hacer visitas técnicas para diagnosticar en forma adecuada la problemática de cada una de estas viviendas, ya que sus habitantes habían peregrinado por años en instancias federales como el INAH y el INBA sin conseguir la ansiada licencia para intervenir en su vivienda.
- Se realizaron reuniones de trabajo con personal del INAH para agilizar la gestión de las licencias para futuras solicitudes que se trabajarían a través de la Mesa de Trámite Cuauhtémoc.
- Se acuerda un plan piloto con una lista inicial de 80 predios.

Estas acciones dieron resultados positivos, sin embargo faltaba algo para poder intervenir en forma adecuada este tipo de vivienda, por lo tanto se crearon los siguientes instrumentos:

- Se aprueba una modalidad de crédito del PMV llamada Vivienda Catalogada Patrimonial para intervenir en estas viviendas.
- Se crea el formato para la presentación de proyectos, el cual contendría las etapas de intervención que las autoridades federales requerían.
- Se aprobó un presupuestador que contiene conceptos de restauración y conservación.
- Y un instrumento de apoyo de gestión para que a través de la Mesa de Trámite se tramitara la licencia de intervención en forma más expedita.

Los resultados de estas acciones fueron alentadores, de tal manera que al finalizar el plan piloto los resultados fueron los siguientes:

- De las 80 intervenciones en vivienda patrimonial en el 70 % de los casos se logró detener el deterioro de muros y techumbres evitando la destrucción total de la vivienda, logrando que la gente recuperara espacios que había perdido y que incrementaba el hacinamiento. Este proceso de consolidación fue un éxito y marca el principio teórico de que restaurando el objeto arquitectónico también se restaura la problemática social de la gente que habita esos espacios y los que las rodean.
- En un 15 % las intervenciones se dan en conservación de espacios y rehabilitación de los mismos, interviniendo solo en acabados como en impermeabilizaciones de azoteas, cambio de aplanados, pintura, herrería, pisos e instalaciones tanto eléctricas como hidrosanitarias.
- El 15 % de las acciones correspondieron a la reestructuración de las viviendas en sus sistemas constructivos y a las fábricas que la componen.
- Un logro importante y difícil de entender en el mercado laboral en este tipo de intervenciones, es que se lograron con presupuestos muy bajos logrando alcances físicos importantes.
- Se capacitó a un número pequeño de maestros albañiles en este tipo de trabajos de restauración.
- No se logró en todos los casos intervenir en fachadas y en elementos exteriores, se tendrá que trabajar en este aspecto para que en futuras intervenciones vinculándose con otras instancias o programas se logre el objetivo completo.
- De los ochenta casos, el 80 % fueron intervenciones en viviendas del siglo XIX y XX, de los perímetros A y B, y el porcentaje restante correspondieron a viviendas del siglo XVIII y principios del XIX. En el perímetro A

MEJORAMIENTO BARRIAL

RAÚL BAUTISTA GONZÁLEZ

El 19 de Septiembre del 2006, en el acto conmemorativo de los sismos de 1985, realizado con organizaciones sociales en la Plaza de la Solidaridad, el entonces Jefe de Gobierno electo de la ciudad de México, Marcelo Ebrard se pronunció, como una acción de su programa de gobierno, por un programa de mejoramiento de barrios, cuya propuesta fue resultado de los trabajos del Consejo Ciudadano Asesor de Desarrollo Urbano y Vivienda, iniciativa ciudadana que sesionó, en el marco de su campaña para la jefatura de gobierno, de abril a junio de 2006 y en la que participaron instituciones académicas, organizaciones sociales, talleres de habitabilidad y organismos de vivienda.

Antes, en agosto del mismo año se entregó a Marcelo Ebrard, como resultado del mismo proceso de trabajo, el documento "Hacia una política social urbana coordinada desde un Programa de Mejoramiento Barrial" propuesta elaborada por integrantes del Taller de Habitabilidad México, A.C. así como el documento "Doscientos Compromisos con la Ciudad", en ambos se propone una estrategia general de mejoramiento barrial y la ubicación de más de doscientos sitios susceptibles de intervención en proyectos barriales y de rescate del espacio público. En octubre del 2006, en el acto de entrega de créditos a los beneficiarios del Programa de Mejoramiento de Vivienda (PMV), los Talleres de Habitabilidad le hicieron públicamente el siguiente planteamiento al entonces Jefe de Gobierno, Lic. Alejandro Encinas Rodríguez: "Hoy sentimos la imperiosa necesidad de refrendar el compromiso con nuestra comunidad, con la gente que nos recibió en los barrios, que nos abrió la puerta y nos permitió orientar y modificar las condiciones al interior de su vivienda, pero que también nos manifestó su preocupación porque hacia la calle querían bardas cerradas por temor a lo que afuera sucede.

No podemos dejar de lado que el derecho humano a una vivienda adecuada define como uno de los componentes principales de ésta el sitio en el que se ubica y éste es, mayoritariamente, la ciudad a la que todas y todos tenemos derecho, a un entorno seguro, saludable, solidario y por consiguiente a una calidad de vida que propicie las condiciones de bienestar para sus habitantes.

Es por eso que planteamos la necesidad de transitar a un Programa de Mejoramiento de Barrios y actuar en ellos de forma coordinada, entre instituciones, asesoría técnica y comunidad. Aprovechemos la experiencia acumulada y formulemos juntos, diagnósticos y propuestas.

Proponemos volver la mirada al barrio, espacio que contiene la convivencia cotidiana, las redes sociales que nos identifican, que nos dan arraigo, el espacio público de encuentro, donde tenemos la oportunidad de vernos como iguales.

Actualmente, la asesoría técnica del PMV, organizada en Talleres de Habitabilidad con carácter multidisciplinario, hemos delimitado una estructura integrada por 500 barrios populares en la ciudad, sobre los cuales nos hemos dado a la tarea de elaborar, de forma conjunta con la comunidad, diagnósticos socio-urbanos que propicien el acuerdo entre los diversos grupos de población, para impulsar un proyecto común compartido, un "plan de barrio" consensuado con los distintos sectores de la sociedad y que coloque a todos, autoridades, instituciones y ciudadanía como corresponsables de las acciones y proyectos a implementar".

Hoy, el Programa Comunitario de Mejoramiento Barrial (PCMB) es una realidad. Con el impulso siempre desde la sociedad civil, comunidad, organizaciones sociales y asesoría técnica el programa va en su segundo año de existencia, dejándonos una experiencia fundamental: el reconocimiento de todas y todos como constructores y corresponsables de la ciudad. En la operación del PCMB se incluyó al PMV en el Comité Técnico Mixto que es la instancia que analiza y califica las propuestas que se reciben. El diseño e instrumentación del PCMB es resultado de un esfuerzo colectivo al que cada día se suman más actores, principalmente ciudadanos, que tienen como eje de su compromiso aprender juntos a hacer valer el derecho a la ciudad, discusión que apenas inicia y que debe llevarse a cada uno de los espacios de debate de la sociedad organizada en cada territorio.

Como todo nuevo programa, el PCMB requiere de monitoreo, revisión y evaluación permanente de las acciones desarrolladas, del ejercicio de los recursos, de la participación colectiva en cada barrio y colonia, de la rendición de cuentas y prioritariamente de la acción coordinada entre las instituciones del gobierno central y los gobiernos delegacionales para el ejercicio de sus propios presupuestos. Éstos, en un futuro no lejano, deben ser resultado de procesos colectivos democráticos, incluyentes y participativos entre autoridades y ciudadanos.

En la ciudad de México se debate ahora La Carta del Derecho a la Ciudad, a iniciativa también de los grupos sociales organizados y a la que ha dado respuesta Marcelo Ebrard sumándose a la convocatoria. Es importante subrayar, que en beneficio de los ciudadanos, ésta debe ser no solo una carta declaratoria, sino un instrumento de política útil a sus habitantes, que garantice el pleno ejercicio de los derechos humanos fundamentales, individuales y colectivos en la ciudad de México, haciendo realidad desde el gobierno local, el cumplimiento del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales firmado por México desde 1981 y que hasta la fecha no ha sido respetado por ningún nivel de gobierno.

Desde esta perspectiva, el PCMB debe elevar sus miras y convertirse en el eje rector de una política social urbana integral que haga efectivo el derecho a la ciudad y los demás derechos que éste conlleva.

CASA DE LA CULTURA SAN ANDRES MIXQUIC, TLAHUAC

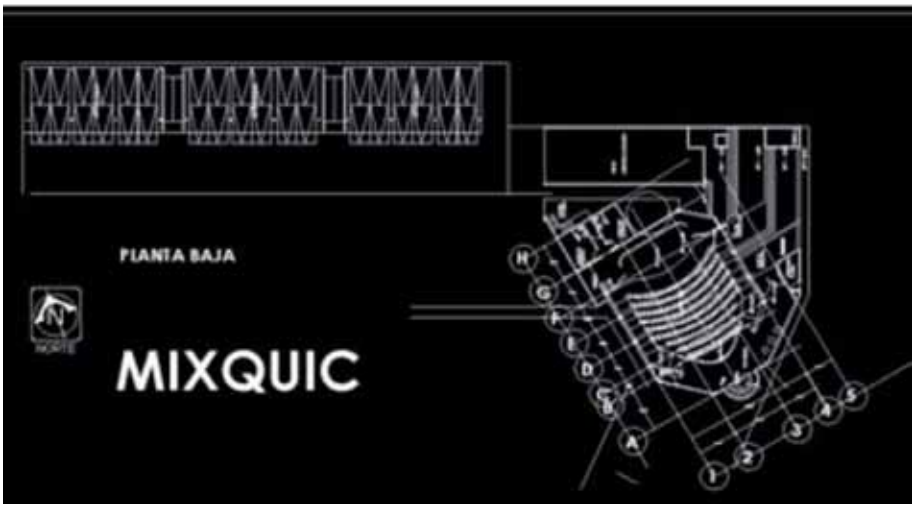
JORGE VALDERRAMA BLANCO

La participación social impulsada desde el Programa de Mejoramiento de Vivienda ha sido el principal cimiento del proyecto, después de una revisión de múltiples propuestas de mejoras para Mixquic en asambleas públicas, la comunidad en forma democrática resolvió respaldar al centro cultural, que desde un principio se le ha denominado "Casa de la Cultura San Andrés Mixquic".

Construir la casa de la Cultura, espacio en donde la comunidad de san Andrés Mixquic pueda reunirse, divertirse, compartir, aprender y desarrollarse integralmente en un espacio multifunción al que podrá ser aprovechado de muchas maneras.

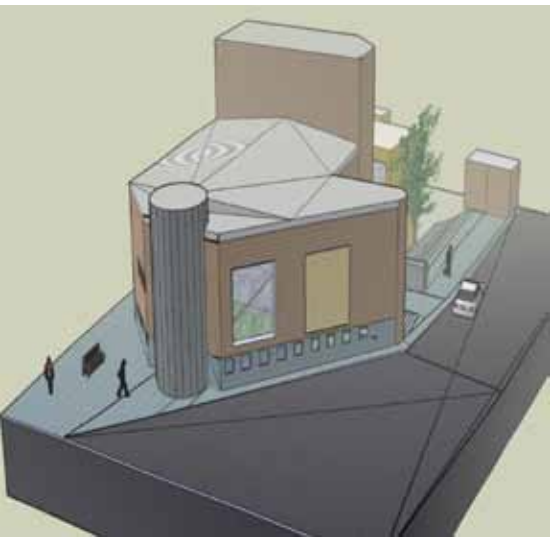
Actualmente según el censo de INEGI 2005 existen 12,525 habitantes en Mixquic, el centro cultural plantea ser tan flexible que podrá dar servicio al 100% de los habitantes, en el podrán realizarse conferencias, obras de teatro, asambleas, proyección de cine, cursos, clases, talleres, etc., cualquier actividad que la comunidad requiera.

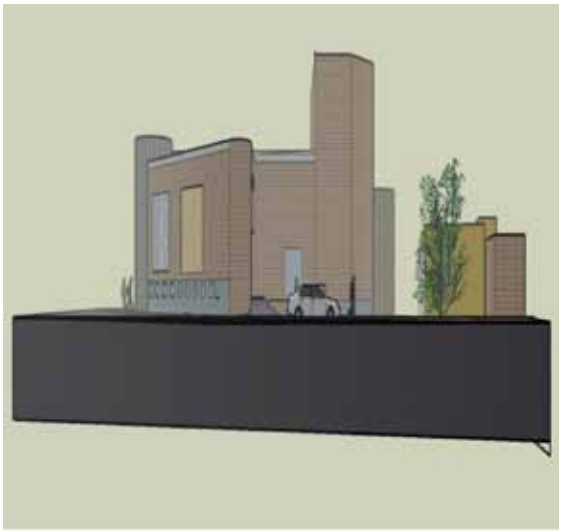
La comunidad concursa en nuevo Programa Comunitario de Mejoramiento Barrial de la Secretaria de Desarrollo Social del DF. y en una primera etapa el comité técnico



mixto resuelve a favor del proyecto y de la construcción del teatro (elemento principal de la Casa de la Cultura San Andrés Mixquic). En la primera etapa donde la asignación ascendió a $2, 100,000.00 MN. Se actualizó el proyecto debido a los resultados del estudio de mecánica de suelo, variando el partido original.

En la administración correspondiente a 2008 la asignación es de $2, 000,000.00 y se prevé la construcción de la totalidad de la superestructura consistente en muros perimetrales envolventes de block de concreto con acabado aparente con estructura de columnas, trabes, cerramientos, de concreto armado, techumbre de lamina fibro-cemento con soporte de estructura metálica a base de armaduras según diseño estructural, además de la construcción de losa de entrepiso y rampas de escaleras.





PROYECTO:
CAMELLÓN AZTECAS

OLIVA PÉREZ SÁNCHEZ

Los trabajos se desarrollaron conforme al proyecto, especificaciones y presupuesto inicial hubo algunos ajustes en volumétrica y se cancelaron algunos conceptos ya que los espacios estaban totalmente cerrados sin paso físico y visual cuando se desarrolló el proyecto.

Al desarrollar los números generadores se vieron resultados y los remanentes fueron aplicados como fueron indicando las necesidades del mismo proyecto avaladas y autorizadas por los comités y vecinos usuarios del espacio.

No hubo cambios en el proyecto pero si ajustes en cuanto al concepto, por ejemplo, la propuesta era suministro y colocación de un tanque rotoplas que en el desarrollo de la obra se cambio el concepto por un tanque de concreto por seguridad a que se roben el rotoplas ya que el proyecto esta al aire libre.

Se hicieron algunos ajustes en los conceptos hubo excedentes y remanentes pero se logró terminar no afectando los alcances de obra programada.

Los trabajos se hicieron de buena calidad, hubo algunas fallas en las instalaciones que fueron atendidas en su momento por el prestador de servicios bajo las observaciones del asesor. En donde hubo problemas es con la jardinería por falta de agua en la zona y algunas plantas se secaron, pero el prestador de servicios se comprometió a sustituir las que estén secas.

La obra se terminó en los tiempos marcados, lo que se atrasó es la gestión y entrega de documentos faltantes para le entrega total.

Los trabajos se supervisaron con el asesor y los comités físicamente y con números generadores se realizaron recorridos en obra semanales con el equipo de trabajo.

En algunas ocasiones se realizaron recorridos emergentes con el prestador de servicios, los comités y el asesor si se detectaban irregularidades para poder atender esas inconformidades o problemas que se fueron presentando.

Se realizó el proyecto complementario del foro aztecas con baños, camerinos, jardinería y unos tubos de herrería para instalar una lona solo cuando hay eventos para proteger al usuario del medio ambiente

Se realizaron trabajos de albañilería, instalaciones hidro-sanitaria, eléctrica, herrería, cancelaría, carpintería, acabados y jardinería con el recurso asignado alcanzo para todos los trabajos autorizados no quedaron trabajos pendientes.

CAMELLON AVENIDAAZTECAS

EL CONDOMINIO FAMILIAR DENTRO DEL PMV: UNA INICIATIVA

LIGIA ELEMY GARCÍA VILLAJUANA

Dentro de los temas que hemos plasmado para tratar de reflejar la experiencia de estos diez años del Programa de Mejoramiento de Vivienda, hemos mencionado el Condominio Familiar.

¿Cómo surge? ¿Qué plantea? A mitad del camino, posterior a una revisión exhaustiva de casos atendidos para conocer la posibilidad real de aplicación de la normatividad y específicamente del Reglamento de Construcción vigente para el Distrito Federal, así como el saber la dimensión del universo de población que no podía ser atendida por problemas de irregularidad o inseguridad en la tenencia o posesión de los predios (predios sin escrituras, intestados o en juicios familiares) surge como idea rectora la necesidad de al entrar a un predio, se dictaminara técnica y socialmente la posibilidad de, primero: plantear un reordenamiento general del predio, aunque solo se atendiera un crédito en el mismo, lo cual implicó conocer cuantas familias habitan en el mismo, su potencial en cuanto a la zonificación y uso de suelo permitido, y la investigación, sobre todo con los padres de familia sobre cuántos hijos habitaban el predio y cuántos estaban fuera, pero con el derecho familiar de estar dentro del mismo.

El concepto general fue "el ordenamiento de los predios aprovechando los niveles permitidos en los programas delegacionales, siempre y cuando se pudiera brindar una seguridad estructural con los montos asignados y posteriormente transitar a una tenencia propia de cada familia, en lugar de una propiedad colectiva, realizando los ajustes legales , jurídicos y financieros para constituir un régimen de condominio familiar" esto nos permitiría una densificación y aprovechamiento de los predios de una forma menos primaria que lo que significa "la herencia de un pedacito de tierra a cada hijo" que tantos problemas de violencia intrafamiliar genera.

La idea entonces se echó entonces a andar en el PMV, quizá sin muchas reglas de por medio, más en un plan experimental que en una línea de crédito específica. Desde las mesas de trámite se inició esta detección y se procedió al otorgamiento de créditos a grupos principalmente familiares, con la posibilidad de ordenar y atender casi simultáneamente de 4 a 12 viviendas por predio en promedio, partiendo que el to a prueba la capacidad de intermediación y negociación de la asesoría técnica para conciliar y crear consensos en los grupos familiares. Se avanzó en el otorgamiento de créditos a grupos

familiares, a la construcción de sus viviendas y al ordenamiento de los predios. Sin embargo la parte jurídica para constituir el régimen de propiedad en condominio no tuvo el mismo avance sino hasta el año 2007 en que el gobierno del Distrito Federal, gracias al impulso que desde los Talleres de Habitabilidad se le dió, firmó el acuerdo por el cual se condonan gran parte del pago de derechos que por constituir un régimen en condominio se requieren.

La posibilidad de aprovechar el suelo, densificar y ordenar predios está puesta en la mesa como un eje importante para una política habitacional alternativa en el Distrito Federal. Las edificaciones de los condominios familiares impulsados como programa piloto desde el Programa de Mejoramiento de Vivienda están ahí, la responsabilidad de la asesoría técnica se asumió en los montos a ejercer, en la conciliación familiar y en la seguridad estructural, sin embargo, el diseño y configuración del programa de Condominio Familiar del Instituto de Vivienda, pareciera no vincularse del todo a los procesos cuyos resultados están presentes, por el contrario, los enajenó, como si estos procesos no tuvieran como mayor enseñanza para todos, el duro camino que para un grupo de familias representa alejarse del espacio y el techo, así sea precario, que le ha dado cobijo durante tantos años, para iniciar un proceso de producción social en el que se enfrentan a cualquier cantidad de diferencias, de aprendizaje en el manejo de recursos, de la necesidad de llegar a los consensos, de la lucha por darle a la progresividad el menor tiempo, de retornar a su espacio y a su barrio lo antes posible.

Recuerdo siempre las palabras de Don Gerardo, integrante de un grupo de diez familias que ejercen sus créditos del PMV para su condominio familiar: "arqui, aquí nací, así que ahorita que estoy lejos, necesito cuando menos venir a sentarme al callejón para sentirme bien, en casa y en familia, porque, que duro ha resultado este proceso, espero que todo sea por tener una mejor vivienda". En el camino de este proceso, Don Gerardo perdió un hijo, seguramente la vida no volverá a ser igual para él, pero queremos tener la certeza de que su espacio, su techo, su vivienda, le reconfortarán en un futuro no lejano de tantas carencias.

El camino está planteado, hay errores y deficiencias que corregir, el tema de la progresividad tiene que resolverse con mayor certidumbre para las familias. El esquema de ahorro se debe implementar desde la aceptación del crédito, las condiciones para constituir el régimen del condominio deben estar presentes desde el primer momento y los beneficiarios deben tener la información completa, por lo que esperamos que la vinculación del programa de condominio familiar con sus orígenes en el PMV, se restituya lo antes posible, ya que un proceso de vidas , requiere algo que va más allá que la figura de un Director Responsable de Obra.

ASESORÍA TÉCNICA EN EL PMV: UN LOGRO

ARQ. LIGIA GARCÍA VILLAJUANA*

El Programa de Mejoramiento de Vivienda (PMV) del INVI, se diseña e instrumenta en la ciudad de México a partir de 1998 como eje de una política habitacional alternativa basada en la Producción Social de Vivienda (PSV), la cual es posteriormente reconocida e incorporada en la Ley de Vivienda aprobada en el año 2006.

Esta Ley define a la PSV en su artículo 4, como "aquella que se realiza bajo el control de autoproductores y autoconstructores que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos". Esto significa que el control del proceso de producción lo tienen los propios beneficiarios y ellos toman las decisiones acerca de cómo piensan y solucionan su vivienda.

Este proceso que inicia desde el momento en el que el Instituto de Vivienda del Distrito Federal dictamina desde los aspectos social, técnico y jurídico el tipo de crédito a otorgar, está acompañado por la figura del "Asesor Técnico".

Pero, ¿cuáles son las funciones del asesor técnico en el PMV? La figura transita acompañando a los acreditados y al propio instituto, entre el diseño y la habitabilidad de los espacios, la certeza de la seguridad estructural, la optimización del recurso, hasta la progresividad de la vivienda, y aunque al inicio del programa la principal batalla a librar fue la aceptación de la gente, que no entendía el porqué de tener que pagar a un arquitecto o ingeniero, si "el maestro albañil" podía hacerlo todo.

Desde entonces empezó la integración del grupo de Asesores Técnicos del PMV, los cuales nos incorporamos de diversas maneras: unos por formar parte de alguna institución gremial colegiada, otros como parte de equipos técnicos que ya operaban dentro del Programa y otros, a invitación de compañeros involucrados. El origen es heterogéneo, la mayor parte provenientes de la universidad pública, pocos de la universidad privada,

pero casi todos con algo en común: el perfil presentado era técnico, con experiencia predominantemente en obra; la gran mayoría con una nula experiencia en procesos sociales de producción de vivienda, sin embargo diez años después parece que la batalla se ha ganado y no debemos perderla de nuevo.

La realidad de las condiciones de vida de la población atendida nos golpeó el rostro; debimos ocuparnos no sólo del proyecto y de la cantidad de insumos para la obra, sino en buscar los equilibrios entre espacio y recurso para que el beneficiario pudiera lograr mayores avances en la progresividad de su vivienda.

Asentados por territorio, los asesores técnicos caminamos los barrios y las colonias, permanecimos en ellas a pesar de la brevedad del plazo de atención de lo que significa un crédito, porque fuimos ganando la confianza de la gente, nos identificaron en sus calles y se apropiaron de nosotros, prolongando el vínculo del Instituto de Vivienda del DF con la gente, con la ciudad.

Acreditados y maestros de obra se han entrenado, con el apoyo de la Asesoría Técnica del PMV en nuevos criterios constructivos, como cimentaciones más seguras y adecuadas a los diferentes tipos de suelo; comprensión del respeto a la normatividad vigente, a la vía pública, a los espacios abiertos, a las necesidades de iluminación y ventilación natural. No es poco lo que hemos aprendido juntos.

Nos dimos a la tarea, con programas de capacitación permanente, de asimilar la experiencia cotidiana de cada familia atendida, y pasar del aspecto meramente técnico hacia una visión integral de las condiciones de habitabilidad existentes y futuras. En momentos de definición, la asesoría técnica integrada en Talleres de Habitabilidad, reflexionamos acerca de la cantidad de recursos fiscales asignados para hacer realidad el derecho a la vivienda de la población más vulnerable; de la instrumentación de un programa de producción social de vivienda como paradigma de una política habitacional alternativa, de la dimensión de la metas por alcanzar, nos cuestionamos acerca de la proporción en que el PMV ha significado un mejoramiento en las condiciones de vida de la gente, cuántas familias han quedado sin un techo porque el recurso fue insuficiente o

no hubo la visión para asegurar que éstos resolvieran de forma progresiva la necesidad de mejores condiciones de habitabilidad.

Hemos pugnado desde entonces por un monitoreo permanente de los resultados en campo, por una evaluación directa con los acreditados acerca de los beneficios obtenidos; no sólo para el mejor desempeño de la asesoría técnica, sino de todo el proceso en su conjunto, que nos permita corregir y adecuarnos a las cambiantes circunstancias.

Como parte de esta visión integral, consideramos que dentro del proceso de ejecución de los créditos, la asesoría técnica tiene responsabilidad en cuatro aspectos fundamentales:

1) El ordenamiento del predio.
2) Un diseño arquitectónico adecuado y flexible, que vincule el alcance del recurso, las necesidades de la familia y la progresividad prevista.
3) La calidad y seguridad de las estructuras.
4) La óptima utilización de los recursos, acortando los plazos de la progresividad.

En estos años el grupo de asesores, aunque ha variado en su conformación, disminuido o aumentado su tamaño, según han sido las necesidades, mantiene una base de integrantes que se han formado y consolidado en la producción social de vivienda, así como en el conocimiento y diagnóstico de la problemática urbana y social de las colonias po- pulares, del nivel "micro" que le ha permitido proponer y ver la realización también de un Programa de Mejoramiento Barrial que extiende la producción social de vivienda a la del hábitat y que lo hace un actor importante en la búsqueda de la rearticulación del tejido social.

Este grupo se ha comprometido no solamente con la comunidad que ha atendido, sino se convierte en la mirada del INVI para extender su presencia y rendir las cuentas que la dimensión del PMV ha ejercido, y que solamente en el periodo 2001-2006 fue de casi 5 mil millones de pesos entregados directamente a los acreditados del programa, y se ha comprometido con su ciudad, una de las más grandes y pobladas del mundo, cuyos recientes gobiernos se han ocupado de entender a la vivienda como un derecho humano.

---

*Asesor Técnico del PMV e integrante del Taller de Habitabilidad México, A.C.

TALLERES DE HABITABILIDAD: UNA EXPERIENCIA

HUMBERTO RELLO GÓMEZ

1.- Marco Teórico:

Considerando la imperiosa necesidad de las familias de contar con espacios propios donde habitar, la producción de vivienda se desarrolla por métodos auto constructivos. La vivienda popular y el hábitat de las ciudades, generados día con día requieren que el conocimiento técnico sea de fácil adquisición particularmente para el sector más vulnerable. Siendo necesario formar un centro de estudios de capacitación y de información sobre vivienda y hábitat. Pudiéndose denominar Taller de Habitabilidad e incluso podrían derivar en un organismo de asistencia privada por la naturaleza de sus fines: 1.- Producir asesoría técnica profesional 2.- Superar las visiones de corto plazo, estableciendo estrategias de mayor alcance 3.- Mantener un diálogo y un vínculo permanente con toda clase de instituciones, del sector publico, privado y preferentemente del sector social 4.- Intervenir activamente en el debate público sobre habitabilidad y sustentabilidad de la vivienda y de las ciudades 5.- Operar en condiciones de desastre ayudando a las familias afectadas y a las instituciones de gobierno.

2.- Objetivos.

Considerando lo anterior las autoridades del Programa de Mejoramiento de Vivienda a partir del año 2003 impulso la formación de los seis talleres de habitabilidad con este perfil. Un Taller de Habitabilidad central cuyo objetivo seria coordinar y conjuntar la

información de las necesidades en el ámbito de vivienda, la información recopilada por cinco talleres de habitabilidad (Norte, Sur, Centro, Oriente y Poniente) constituidos por todos los asesores técnicos; considerando el arraigo, la aceptación y confianza de los habitantes de las diferentes colonias asignadas a los mismos para atender básicamente el desarrollo de los créditos del Programa de Mejoramiento de Vivienda con los siguientes objetivos: A) Promover acciones que contribuyan a mitigar las problemáticas en la adquisición y autoproducción de vivienda. B) Mejorar la habitabilidad de las viviendas, los barrios, los pueblos, las colonias y de la ciudad misma. C) Participar en la revisión y actualización de las normas, reglamentos, planes parciales de desarrollo, etc. A través del debate de ideas entre los equipos de trabajo en mesas de discusión, para definir los ejes temáticos y las prioridades de la ciudad. D) Promover y fomentar la cooperación y participación de los diferentes actores en el análisis, fomento, producción y habitabilidad de vivienda popular y de la ciudad como son: universidades, centros de investigación, dependencias de gobierno, organizaciones no gubernamentales, personas o instancias del sector privado y organismos internacionales. E) Lograr que el ciudadano se identifique con su territorio y así lograr generar un cambio en la calidad de vida de la gran ciudad, siendo importante un nuevo tipo de interlocución con las autoridades competentes en la materia. F) Contribuir a elevar el nivel de calidad del Programa de Mejoramiento de Vivienda, dando seguimiento a las diferentes acciones operativas que se desarrollan, de tal forma que se generen los elementos de juicio suficientes para promover acciones preventivas, correctivas y de mejora continua. G) Promover y difundir por diferentes medios: gráficos y electrónicos los avances y los resultados en el desarrollo de los diferentes temas de vivienda y ciudad, como apoyo a los diferentes actores que contribuyan a mejorar sus acciones. H) Promover y realizar gestión con el Instituto de Vivienda, instituciones públicas y privadas generar y/o ampliar programas de vivienda. I) Coadyuvar con el Instituto de Vivienda para la institucionalización del Programa de Mejoramiento de Vivienda. J) Vincularse con los centros de enseñanza e investigación para promover programas de servicio social, práctica profesional y/o tesis. K) Evaluar los mecanismos de recuperación financiera del Programa de Mejoramiento de Vivienda. L) Desarrollar proyectos específicos como son: apoyo multidisciplinario a los asesores técnicos, en las áreas de arquitectura, ingeniería, sociología y jurídica. Ñ) Programa de actualización y capacitación para los maestros de obra (mano de obra). N) Análisis de factibilidad de redensificación y sus impactos. M) Identificación y delimitación de riesgos y sus zonas de influencia en la demarcación. O) Promover, difundir y desarrollar cursos de actualización dirigido a los asesores técnicos, instancias del INVI y otros actores vinculados con el PMV.

3.- Alcances.

La gran mayoría de asesores técnicos, representantes de los zonales y las organizaciones no gubernamentales, en su afán de apegarse a cumplir con el compromiso adquirido en los convenios de colaboración con el Instituto de Vivienda, se dieron a la tarea de reunirse para realizar planteamientos de trabajo entorno a la formación de talleres surgiendo proyectos de talleres de habitabilidad. De forma paralela participaron en reuniones, asesores técnicos, representantes de los zonales Oriente, Poniente, Sur, Norte, Centro y representantes del Instituto de Vivienda; se definieron los lineamientos y propuestas de

trabajo, objetivos generales, particulares, sociales y técnicos, planteamientos de trabajo, proyecto de estatutos, estructuras, reglamentos, plantillas de trabajo, coordinaciones con diferentes actividades. Así como la formalización de los talleres de habitabilidad. Surgiendo: 1.- Taller de Habitabilidad México A.C. 2.- Taller de Habitabilidad «habitar construyendo». 3.- Taller de Habitabilidad «hormiguero». 4.- Taller de Habitabilidad «TAPSHA A.C.» 5.- Taller de Habitabilidad «con la comunidad habitar construyendo» 6.- Taller de Habitabilidad «hábitat Sur-Oriente, Xochimilco, Tláhuac, Milpa Alta». 7.- Taller de Habitabilidad «Álvaro Obregón, Miguel Hidalgo, Magdalena Contreras, Cuajimalpa» 8.- Taller Habitabilidad «Sur». 9.- Taller de Habitabilidad «Arturo Albores» 10.- Taller de Habitabilidad «Oriente». 11.- Taller de Habitabilidad «hábitat TECTÓNICA S.C.». 12.- Taller de Habitabilidad «habitur». 13.- Organización no Gubernamental «Casa y Ciudad A.C.». 14.- Organización no Gubernamental «Ciudad y Patrimonio A.C.». 15.- Organización no Gubernamental «FOSOVI». 16.- Organización no Gubernamental «CENVI A.C.».

4.- Conclusiones.

La administración del Gobierno del Distrito Federal del sexenio anterior, el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México y la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda impulsaron el planteamiento manifestado y actualmente se ha truncado su seguimiento con el cambio de administración. La poca disponibilidad de colaboración y de compromiso de la gran mayoría de los asesores técnicos del Programa de Mejoramiento de Vivienda del Distrito Federal, ha generado que la importancia trascendental que representa el planteamiento de formación de talleres de habitabilidad y su influencia con el hábitat de la ciudad y de la vivienda, al subir de la población (en particular al sector mas vulnerable) a las instancias gubernamentales y la demanda de atención a las necesidades reales que aquejan a la comunidad no se ha podido concretar, siendo urgente retomar el planteamiento de los talleres de habitabilidad.

IV

TESTIMONOS

A pesar de todas las trabas que encontré...

NORA ELIZABETH MONROY FLORES
COLONIA GUERRERO
DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC

Mi nombre es Nora Elizabeth Monroy Flores, vivo en la calle de Sol, colonia Guerrero desde 1986. Cuando vi la casa por primera vez me gustó; su aire antiguo, sus pisos, sus habitaciones tan altas y grandes, propias de principios del siglo XX, su fachada labrada en cantera y la herrería forjada que ya no es común.

En fin, a pesar del deterioro en que se encontraba me atrapó.

Desde entonces habito la casa junto con mi familia. En el 2003, me enteré del programa de préstamos que tiene el INVI, decidí realizar una petición en el mes de junio al arquitecto David Cervantes Peredo, Director General del Instituto de Vivienda el Distrito Federal, recibiendo una respuesta negativa.

En el verano del 2004 vuelvo a solicitar el crédito. Esta vez me dirijo a la Mesa de Cuauhtémoc, donde me asesoraron y me explicaron los requisitos necesarios para acceder al Programa de Mejoramiento, ya que, en mi caso, mi propiedad tiene la fachada catalogada con valor artístico. La fachada es parte importante de la casa ya que le ha dado presentación; pero fue por esa clasificación que tuve que realizar innumerables trámites, los cuales me llevaron más de un año ante las instancias correspondientes.

Primero fue necesario contar con los planos de la remodelación propuesta; luego el visto bueno de SEDUVI, al igual que el INBA. Requería estar asesorada por un arquitecto responsable en diseño, además de obtener constancia de alineamiento y número oficial. Otro de los requisitos fue tener certificado de zonificación; todo ello implica un desgaste emocional, económico y de tiempo, ya que los trámites se llevaron a cabo en varias partes y en ocasiones las mismas

instancias no sabían que les correspondía dicho trámite. Sin embargo cuando se tuvo el dictamen final, el INBA dictamina que mi casa debía ser demolida; desilusionándome todavía mas.

Una vez que ya tenía todos los permisos, licencias y certificaciones, se me informa en la Mesa de Cuauhtémoc que no podía acceder al crédito porque las escrituras no estaban a mi nombre; solamente tenía contrato de compraventa, no importaba que los recibos de agua, predial, luz y teléfono también lo estuvieran.

Le dirijo entonces un escrito al Subdirector de Zonal Centro del Programa de Mejoramiento del INVI, explicándole mi situación y solicitándole me incluyera en la próxima Sesión de mejoramiento, misma que fue aceptada.

El sueño de tener una mejor casa…

GRACIELA PAREDES ESTRADA.
COLONIA OBRERA
DELEGACIÓN CUAUHTÈMOC

Una noche fuimos mi marido y yo a comprar pan y en una de las paredes de la avenida cercana a la casa vimos un anuncio de apoyo por parte del INVI (Gobierno del Distrito Federal) donde decía que se estaban otorgando préstamos para ampliación y/o remodelación de nuestras casas.

Al otro día se lo platiqué a mi vecina y la idea le fascinó tanto que prontamente se fue a informar de lo que necesitábamos para empezar los trámites.

Todo fue fácil, rápido y con excelente atención por parte de las personas que trabajan en el INVI y al cabo de un corto tiempo ¡el dinero ya estaba autorizado y nuestra casa a punto de sufrir una increíble remodelación! Siempre tuvimos el apoyo de los Arquitectos que nos dirigieron la obra y supervisaron todo el proyecto paso a paso.

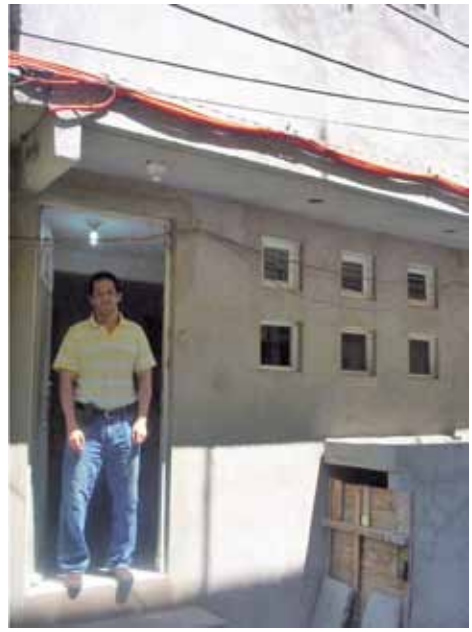
El sueño de tener una mejor casa se tenía que concretar tan sólo en tres meses (tiempo otorgado por el INVI) pero con un poco de tristeza vimos que no se iba a

poder realizar pues los costos de los materiales día con día aumentaban. No nos alcanzó el crédito para terminarla como hubiéramos querido; es decir, la remodelación de nuestra casa quedó en obra negra… Al cabo de un tiempo, la felicidad volviò a nosotros cuando llegò el Arquitecto y nos otorgò un subsidio con el que quedó prácticamente terminado nuestro hogar. Gracias INVI.

¡Que aventuras se sufrieron en la construcción!

JOSÉ ANTONIO LINARES MERCADO
COLONIA SAN RAFAEL.
DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC

Contaré que esto inicia con el otorgamiento del crédito del INVI para la construcción de una nueva vivienda ubicada en Guillermo Prieto 115 interior 6, colonia San Rafael, delegación Cuauhtémoc. Primero las aventuras de buscar al albañil y el material correcto y lo indispensable para mudarse a otra vivienda o pedir ayuda a familiares.



El inicio de la mudanza, y habiéndola terminado, buscar o cotizar albañiles para la demolición y la construcción de la nueva vivienda, cotización para el desalojo del cascajo, tenía que ser inmediato, empezar a cotizar materiales y mano de obra, los cimientos, se hicie-

ron de un sólo armado para que la estructura sea fuerte pero flexible, el colado de los cimientos se llevó con normalidad.

A continuación, pensar de qué material sería el piso: concreto o losa acero que es igual de fuerte que un colado con varillas pero la ventaja de la losa acero es que es más ligera, más fuerte y flexible. Quise hacer una construcción fuerte pero ligera, resistente pero flexible. El arquitecto me puso a investigar sobre la losa acero y las conveniencias de la misma, convenció a la familia. También para las divisiones internas, no tener que poner pilares en la habitación y no ser tan necesaria tanta trabe para poner divisiones de tabla roca, también material ligero y resistente por lo mismo que la losa acero se inició con los pisos, con el apoyo de los arquitectos del INVI que le dieron el visto bueno a la losa acero y en divisiones internas también en la construcción.

En el exterior se colocó ladrillo convencional. El crédito del INVI alcanzó para toda la obra negra, fuí a solicitar el crédito para acabados pero me prestaban 12 mil 500 pesos a pagar en cuatro años, con la aportación que estaba dando en ese momento, no me convenía y rechacé el crédito.

Con lo antes comentado, esta construcción tiene material ligero al mismo costo que el material más rígido o el convencional, ¡que aventuras se sufrieron en la construcción! desde llovernos en pleno colado al retraso en la entrega del material y los inconvenientes que conlleva toda obra en los contratiempos, hubo de todo para bien y para mal pero sin el apoyo del INVI no se hubiera llevado a cabo esta aventura.

Fue lo mejor que nos pasó…

GUADALUPE IZQUIERDO CONTRERAS.
COLONIA SAN RAFAEL.
DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC.

El predio de Guillermo Prieto 115, en la colonia San Rafael está integrado por 42 viviendas y desde hace mucho ya estaba en muy malas condiciones, de hecho existía el riesgo de que más de una tuviera percances que pusieran en riesgo inclusive la vida de sus habitantes.

En el caso de mi vivienda, el riesgo era que se cayera el techo, un techo muy viejo que fue construido con ladrillo y que seguramente en el tiempo que se construyó debió haber sido bonito.

Como habitantes del predio y dadas las condiciones de las viviendas, en varias ocasiones se hizo el intento de que se nos apoyará para la reconstrucción, recuerdo

sobre todo el que se hizo después del temblor del 85 para que se nos considerara como damnificados, sin embargo siempre quedamos fuera.

Por iniciativa propia en el caso de nuestra vivienda intentamos iniciar la remodelación pero nos encontramos con muchos problemas, como por ejemplo que teníamos que solicitar permiso de construcción a la delegación Cuauhtémoc, que debíamos llevar un plano elaborado por un arquitecto, pero la verdad los recursos económicos con los que contábamos eran muy pocos para un proyecto de ese tamaño, por lo que sólo se quedó en eso, en proyecto.

Bueno el caso es que afortunadamente en el 2003, creo que a raíz de una campaña electoral, nuevamente salió el reclamo de apoyo para el mejoramiento de las viviendas, se dio el acercamiento con el INVI, a mi modo de ver fue lo mejor que nos pasó.

Lo curioso fue que, cuando el personal del INVI de la Mesa de Trámite de Cuauhtémoc, nos invitó a participar en el proyecto, varios tenían duda, pero se inició la atención, dando preferencia a aquellos cuyas viviendas estaban con mayor riesgo de siniestro, creo que nosotros fuimos del segundo o tercer grupo.

Debo reconocer, que fue gracias al personal del INVI que insistió y convenció a mi mamá, que me animé a asistir a una plática en la que se nos dio a conocer el proyecto del mejoramiento de las viviendas.

Recuerdo que cuando conocí la mecánica a través de la cual podríamos tener acceso al apoyo, lo que más me agradó fue que incluyera la asesoría técnica que contemplaba la elaboración de planos y la supervisión de la obra a través del arquitecto asignado y, la facilidad para cumplir con los trámites ante la delegación.

Aunque de inicio supe que el crédito otorgado no sería suficiente, acepté porque consideré que era una oportunidad de tener una vivienda con mejores condiciones y que podríamos aprovechar mejor el espacio que era bastante reducido.

Afortunadamente, con el apoyo de los recursos y la asesoría técnica que por cierto fue muy buena, iniciamos el proyecto de reconstrucción de nuestra vivienda y lo mejor fue que una vez que se inició conté con el apoyo de mi familia para terminar la obra.

Ojala que continúe este Programa y lo ideal sería que el monto de los créditos fuera mayor, para que las personas que tienen acceso a los mismos puedan terminar

las reparaciones que se inician con los créditos. En mi caso, a la fecha prácticamente tengo tres años pagando mi crédito y espero terminar en el plazo programado, conforme a lo establecido en el contrato.

Quisiera terminar esta nota agradeciendo al INVI, pero en especial al personal del Programa de Mejoramiento que nos atendió tanto en el módulo, como al arquitecto que nos brindó la asesoría técnica durante la construcción, que aún cuando no nos conocían nos atendieron siempre de la manera más atenta y mostrando interés en nuestras necesidades, pues gracias a todos ellos hoy tenemos la oportunidad de vivir en mejores condiciones.

Nos sentimos más a gusto…

REMEDIOS PÉREZ LLANOS
U. H. SAN JUAN DE ARAGÓN. 7ª. SECCIÓN
DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO

Somos una familia que vivimos muchos años en un hogar techado por láminas, queríamos un cambio ya que en estos años no contábamos con medios económicos, no podíamos hacer nada.

Soy madre de cuatro hijos y apenas podía sacarlos adelante, pero un vecino nos informó a dónde dirigirnos para solicitar un préstamo, motivo por el cual llegamos al INVI.

Gracias a este Programa de Mejoramiento iniciamos la construcción de nuestra casa, la cual consistió en demolición y cimientos hasta lograr una losa.

Esta oportunidad cambió nuestra forma de vida teniendo un hogar digno y decoroso en el cual nos sentimos más agusto logrando una mayor individualidad en la familia.

Esto nos hizo ver que el apoyo fue importante para este cambio. Esta oportunidad se nos hacía muy lejana por la situación económica en que se encuentra el país, dándonos la facilidad de que la institución nos

prestara el dinero para disponer de él y pagarlo en mensualidades, sin que nos genere intereses altísimos que en otro lado se nos hubiera multiplicado la cantidad prestada. Realmente vimos apoyo en nuestros bolsillos ya que al principio de las juntas lo veía imposible, pero soy testigo del apoyo que tuve por parte del INVI.

Ya puedo ofrecerle una mejor vivienda a mi hijo…

ROSA MARÍA PORRAS SOTO
COLONIA AGRICOLA PANTITLÁN
DELEGACIÓN IZTACALCO.

Me enteré de los préstamos por medio de mi mamá ya que a ella se lo habían otorgado. Fui al INVI ubicado en calle Oriente 237 s/n (entre sur 4 y Zaragoza, colonia Agrícola Oriental) y ahí mismo me asesoraron pidiendo todos mis documentos, fue así como me otorgaron el préstamo.

Me citaban en el mismo sitio para explicarnos paso a paso cómo se aplicaba el Programa de Mejoramiento, después de poco tiempo recibí el primer cheque por la cantidad de $15,809.00. La construcción fue asesorada y diseñada por el Arquitecto Santibáñez, el cual estuvo siempre al tanto de cómo seguíamos la obra según los planos que él nos había diseñado, nos planteó que debido a los cimientos que la casa tenia, la construcción requería que fuese como la planta baja y así fue como se hizo.

Después de un tiempo recibí el segundo cheque por la cantidad de $25,958.96, el Arquitecto daba visitas para asesorar y verificar que la obra seguía, también daba sugerencias en la forma de construcción,

él nos pedía cada recibo de pago de albañil y las notas de material que se compraba para así verificar que el dinero obtenido era solamente usado para la vivienda.

Así fue como pude construir un departamento con todos los servicios, agradezco al Programa de Mejoramiento de Vivienda por haberme otorgado el crédito, esa fue una oportunidad la cual nos trajo muchos beneficios a mi familia y ahora tengo dónde vivir y ya puedo ofrecerle una mejor vivienda a mi hijo.

Me pasé casi toda la noche haciendo la distribución de mi casa…

ANA PATRICIA PEREZ MACIAS.
U. H. VICENTE GUERRERO. SUPERMANZANA 6
DELEGACIÓN IZTAPALAPA

Vivíamos seis personas en una casita de una recámara, por no querer pagar renta, nos aguantábamos a estar apretados e incómodos, pero me enteré por una vecina que existe el INVI, investigué a donde podía ir para pedir informes, ahí me dijeronque podíamos construir en un predio o terreno aunque no fuera mío; mi mamá tiene una casita en la que me dio permiso para poder construir ahí, asistí a una plática en la que me informaron en que consistía el Programa y me dijeron qué documentos tenía que llevar para solicitar un crédito. El proceso se me hizo sencillo, aunque un poco tardado, pero con tal de poder contar con algo que se puede decir que sería mío, no me importó el tiempo que se pudiera tardar, me dieron una solicitud y otros papeles que tenía que regresar con información, los cuales entregué en el tiempo que estipularon.

Se revisaron y se formó mi expediente, me dieron una fecha en la que asistirían personal del INVI para hacer un reconocimiento de la casa en la cual yo quería construir; teniendo que poner un letrero con las siglas del INVI, para que así las personas que irían pudieran llegar sin problemas al domicilio; cuando llegaron, tomaron medidas, revisaron escrituras, en cuanto a colindancias, etc., entregué mi proyecto, del cual

me dijeron que les parecía funcional, tomando en cuenta las dimensiones de la casa; me pasé casi toda una noche haciendo la distribución de mi casa, me gustó mucho, a mi esposo y a toda la familia.

Después de un tiempo me entregaron el proyecto hecho ya por los arquitectos, junto con presupuestos probables para realizar mi obra, se firmó el contrato, esto para mí fue muy importante, haber dado el primer paso para el futuro familiar.

El 19 de septiembre de 2007, fue la fecha en la que entregaron el primer cheque del recurso destinado para mi obra, el segundo cheque me lo entregaron hasta el 7 de enero de 2008, al día siguiente se comenzó la obra, se siguieron las instrucciones al pie de la letra, todo tipo de especificaciones que los arquitectos e ingenieros me hicieron, tipo de tabique, varillas, malla, grava, arena, cemento, en fin, centímetro a centímetro fue hecho como lo recomendaron. Cada centavo del recurso destinado a mi obra fue invertido en la misma, ni más ni menos.

La obra concluyó en el plazo marcado, que fue de 5 semanas, en las cuales las visitas de los asesores fueron continuas y precisas, no sé si he tenido suerte, pero el trato y ayuda, tanto en oficinas como con los asesores ha sido de lo mejor, no puedo recordar queja alguna durante todo el proceso, es más, no podía creer todo lo que estaba sucediendo, este Instituto se puede decir que es un gran apoyo para muchas familias, tengo entendido que se encuentra en todas las delegaciones del Distrito Federal, yo creo que lo único que falta es un poco de difusión para que otras familias puedan obtener los mismos beneficios que yo he tenido.

Aún mi casa se encuentra en obra negra, pero ya he solicitado un crédito para acabados básicos, espero que pueda obtenerlo para poder ver terminado mi sueño y por supuesto a mi gusto.

Ya me gustaría ver mi casa con la cocina montada, con las ventanas que me gustaron y con las cortinas hechas por mí, el baño funcionando, las recámaras habilitadas, sala y comedor en su lugar, la escalera de acceso en su lugar y con flores colgado por el barandal; en fin, me gustaría ya estar ahí en mi espacio, en mi casa, y sé que con la ayuda del INVI lo podré conseguir.

Estoy segura que así como me dieron su confianza y me otorgaron el crédito, yo estoy comprometida en responder de la misma manera, haciendo mis pagos puntualmente y poder seguir disfrutando de otros beneficios, que no sé si haya más, pero seguiré con mi compromiso. No hay más que decir que gracias.

No pensé que fuera tan fácil…

ALMA NELLY RAMÍREZ ÁLVAREZ
COLONIA MIGUEL DE LA MADRID,
DELEGACIÓN IZTAPALAPA

Me enteré del INVI por vecinos y me fui a informar. Luego lo comenté con mi suegra, dueña del predio, y no pensé que fuera a ser tan fácil el préstamo.

Me alcanzó para lo que teníamos pensado fincar: 3 recámaras, cocina, sala, comedor y baño; y estoy contenta porque pago menos que lo que pagaba de renta.

Junto con mis demás familia vivimos en una casita digna y estamos felices y sin temor a las inundaciones...

PEDRO ARCE ARCE
COLONIA SAN ANDRÉS
DELEGACIÓN IZTAPALAPA

En el año de 1969 llegué a esta colonia de San Andrés Tomatlan Iztapalapa y compré este predio de 165 metros cuadrados y lo fui pagando en mensualidades, pagándolo aproximadamente en 5 años.

Sinceramente me sentía arrepentido de haber comprado en este lugar, pero como a los seis meses de hacer el trato de dicho predio finqué provisionalmente dos cuartitos techados con láminas de asbesto y cartón.

Y así nacieron mis hijos en el transcurso de seis años aproximadamente y sufriendo porque hasta el año de 1994 tuvimos un poco de agua potable.

Pero desde el año de 1969 al año 2005 tuvimos por lo menos 5 inundaciones, subiendo el agua hasta 80 cm. En cada inundación se nos echaban a perder camas y otro tipo de muebles, todo por el mal estado de los drenajes que en ese tiempo nos ponían los gobiernos del D.F. Y así crecieron mis hijos en esa chocita que teníamos muy humilde.

Pero por fortuna llego el Sr. Andrés Manuel López Obrador como jefe de gobierno de D.F. y gracias a esta persona la vida nos cambió y ahora el panorama es diferente porque con ese gran apoyo del INVI que el Sr. López Obrador nos brindó, mis dos hijos Javier y Leopoldo Arce Jaramillo, obtuvieron un crédito cada uno y posteriormente construyeron sus casitas.

Poco tiempo después yo Pedro Arce solicité un crédito y me fue autorizado y en seguida construí mi casita y ahora mis dos hijos y yo junto con mi demás familia vivimos en una casita digna y estamos felices y sin temor a las inundaciones, que tanto daño nos hicieron económica y moralmente.

Gracias al gobierno de DF gozamos de bastante agua potable y de una casita digna.

Todo esto es el premio por tantos años de sufrimiento.

Mi esposa, mis hijos y yo les damos las gracias al Sr. Manuel López Obrador y al actual jefe de gobierno Marcelo Ebrard.

Muchas gracias por el apoyo que nos dieron y por el apoyo que siguen dando a todas esas familias que tienen la ilusión de tener un lugar digno.

Muchas gracias.

Para el futuro de nuestros hijos…

MONICA JANETH NUÑEZ GALICIA
COLONIA MIRAVALLE
DELEGACIÓN IZTAPALAPA

Yo me enteré por un familiar que me platicó de los préstamo del INVI, le comenté a mi esposo sobre lo que me dijo mi prima y me contestó que fuera a asesorarme bien. En el INVI me dieron un folletito donde decía el día y hora para presentarme.

En el DIF, donde está la oficina del INVI, dieron una plática de cómo funciona el préstamo de construcción y me dijeron cómo empezar y dar instrucciones al albañil.

Presentaron a los arquitectos y al final dieron el nombre de cada uno de ellos, a mi me tocó el arquitecto Gerardo Santibañez.

En la segunda visita el arquitecto me entregó mis planos de como quería mi casa, y me pidió la opinión y la de mi esposo de cómo había quedado y la verdad me gustó mucho como lo planeó el arquitecto, mi esposo me dijo que sí.

Yo empecé a construir el día 3 de octubre del 2007 y transcurriendo los días fui viendo como se realizaba la construcción con la ayuda de mi arquitecto, la verdad me iba quedando como departamento y siempre quise uno aunque mi construcción todavía no acababa. El monto de préstamo no me iba a alcanzar, por eso fui al INVI a averiguar sobre la terminación de obra, eran solo acabados y como sí me lo autorizaron pude realizar mi sueño de tener mi casita para mi esposo y mis hijos, que por eso lo hicimos, para el futuro de nuestros hijos, le agradezco mucho al programa del INVI.

A mis 66 años logré aprender albañilería, carpintería y herrería...

MANUEL FRÍAS
COLONIA SANTA MARTHA ACATITLA
DELEGACIÓN IZTAPALAPA

Somos una familia como cualquier otra del Distrito Federal que fuimos beneficiados con el apoyo del Programa de Mejoramiento de Vivienda en la Sesión 105 Ordinaria. Mi folio es: VNP-110241-08-0637 del cual estamos orgullosos y agradecemos al gobierno del Distrito Federal por este esfuerzo.

El Programa de Mejoramiento de Vivienda nos trajo una vivienda digna y mucho aprendizaje. A mis 66 años logré aprender albañilería, carpintería y herrería, el entusiasmo de verme beneficiado con mi crédito nos motivó a mi familia y a mi para que todos los trabajos los realizáramos con nuestras propias manos. Cuando hay un gobierno que apoya a su gente México crece y su gente aprende y yo aprendí.

Vivíamos en un cuarto pequeñito…

JUANA MURILLO BARRÓN
COLONIA SAN MIGUEL TEOTONGO
DELEGACIÓN IZTAPALAPA

Me enteré del Programa por una vecina. Me animé a solicitar el crédito para mejorar con la familia, pues vivíamos en un cuarto pequeñito los cuatro y compartíamos el mismo baño con mis papás.

Al principio el trámite fue difícil porque me cancelaron todo, vinieron los arquitectos a hacer la visita y cuando fui a ver si calificaba quedé como fichada, porque decían (los del INVI) que ya no podían perder el tiempo con mi caso por que mi casa no se prestaba para hacer otro tipo de construcción pues estaba muy obscura. Como en ese tiempo estaba Clara Brugada fui con ella y retomaron el caso y dijeron lo que tenía que hacer: que abriera el domo para que pudiera calificar. Ella fue la que metió las manos. El proyecto que hizo el arquitecto sí me gustó, pues ya que nosotros no podemos hacer todos esos gastos. En la Mesa de Trámite les di mucha lata pero me atendieron bien.

La ayuda es importante, pero insuficiente

ROSA MARÍA SIERRA PACHECO.
COLONIA SAN ANDRÉS TOTOLTEPEC.
DELEGACIÓN TLALPAN.

Acudí al módulo de atención del INVI, ubicado en el Deportivo Tiempo Nuevo. Solicité informes para poder obtener un crédito para construcción, allí participé en el taller informativo en el cual me ayudaron a llenar una solicitud y entregar copias de la documentación necesaria para iniciar el trámite y así integrar el expediente.

Se me otorgó un crédito de Mejoramiento de Vivienda (MV) para empezar a construir desde cimientos lo cual a pesar de ser una ayuda importante, resultó insuficiente. Se me comentó en la Mesa de Trámite que no se me podía otorgar un crédito mayor ya que sólo cuento con un contrato privado de compra-venta notariado en lugar de Escrituras y por este motivo la construcción quedó en obra negra.

Por otro lado la asesoría y el apoyo que recibí del personal del Instituto para llevar acabo la supervisión de la obra fue satisfactoria.

De pura casualidad…

MARÍA JOSEFINA BARRERRA SALDÍVAR.
MARÍA RAMONA CASTRO HUERTA.
LEONILA CASTRO ELGUEA. CYNTHIA SALAZAR CASTRO.
VICENTE AGUILAR CASTRO. ARTURO SALAZAR MÁRQUEZ.
COLONIA AMPLIACIÓN MICHOACANA
DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA

Fuimos a la Delegación pero ahí nadie nos informó nada. De pura casualidad llegaba una señora y escuchó que preguntábamos por el programa de vivienda, ella nos dio la dirección de la Mesa de Trámite, allá por el Metro Mixhuca.

Cuando acudimos a la Mesa se acababan de cambiar pero había un letrero con la nueva dirección. Somos 6 familias en el mismo predio. Cuando acudimos a la Mesa, nos informaron de todos los documentos que necesitábamos llevar, lo único que nos costó más trabajo fue conseguir el CURP que pedían en la Mesa, por ese documento tuvimos que dar varias vueltas porque no lo conseguíamos.

Desde el primer día que nos dieron la información y hasta que nos aprobaron como acreditados pasaron 3 meses, empezamos en enero y en abril nos dieron la noticia que ya éramos acreditados. Pasaron 9 meses desde que dieron el primer cheque para terminar en obra negra la construcción, el tiempo justo que teníamos.

La atención de la arquitecta fue excelente ya que fue muy accesible porque a cada acreditado le permitió tener una distribución un poco diferente sin dañar la estructura, no solamente se preocupó por la construcción, si no que además propuso un tipo de cisterna. Nos trató muy bien y estamos satisfechos de su atención.

Para conseguir el material no fue difícil, porque un vecino tenía un amigo arquitecto que les mandó a sus proveedores con precios un poco más

bajos que lo normal y fueron clientes casi todo el año. Actualmente hace falta la instalación eléctrica en el área común y aplanados en fachada, cada acreditado hace el esfuerzo por seguir metiéndole terminados a su vivienda. Todos los acreditados están muy agusto con su propia vivienda porque quedó justo a las necesidades de cada quién. Nos hubiera gustado que el tiempo de construcción fuera mas rápido ya que algunos tuvieron que irse a rentar muy lejos de la zona y ya querían regresar.

Me tuve que convertir en supervisor de obra…

ROQUE ARTURO SANDOVAL ARRIAGA
Y FORTUNATA ARRIAGA FUENTES

Estábamos dedicados a nuestras cosas cuando, por un volante que arrojaron por debajo de la puerta, nos enteramos de una Asamblea Vecinal por parte de la delegación y entre mucha informaciones, mencionaron el crédito que otorga el Instituto de Vivienda para las familias que tienen necesidad de ampliar y mejorar su casa, un poco escépticos pero con la inquietud de ver que mucha gente había empezado a construir, asistimos a la junta de información y vimos que si podíamos ser candidatos para tal crédito.

Gracias a la asesoría técnica que incluye el crédito, pudimos planear la construcción de nuestra casa, porque uno, al menos nosotros, no teníamos ni idea de cómo se amplía y construye una casa, ni mucho menos, cómo pedirle presupuesto a un maestro albañil.

Dice el refrán "entre albañiles te veas", sí que es cierto, y eso que me lo recomendaron, parecen niños chiquitos, les explicas qué quieres y les proporcionas los planos y aún así, hacen lo que quieren, no digo que lo hagan mal, porque la verdad ya pasamos dos temblores fuertes y se ve que la casa aguanta, pero lo hacen a su modo o como ellos piensan que está mejor, pero como se trata de seguir al pie de la letra los planos, pues ahí nos tienen, cuidándolos y tras de ellos todo el santo día para que sigan al pie de la letra las especificaciones y pues bueno, me tuve que convertir en supervisor de obra por el día y tuve que trabajar en lo mío durante la noche. A decir verdad avanzaron muy rápido en dos meses construimos 140 metros cuadrados aproximadamente.

Terminamos de colar la losa del segundo nivel el mero 24 de Diciembre del 2004; fue un día muy atareado y eso que yo sólo era el supervisor, terminamos ya

de limpiar la obra y ordenar el material restante muy tarde y para colmo se fue la luz y como nuestra regadera es eléctrica ni cómo arreglarnos para la cena, así que mejor nos dispusimos a descansar y dejamos la cena familiar de navidad para el siguiente año.

Yo pensé que habíamos acabado de construir pero no ¡sorpresa! faltaban las ventanas, la puerta y la escalera, por fortuna y previendo, el baño lo dejamos terminado para poder habitar nuestra austera pero nueva casa y poco a poco la fuimos haciendo habitable, ya teníamos ventanas, puertas y escalera, una habitación para cada uno de mis hijos y otra para mi esposa y yo. Mi madre ya tiene su casa aparte y grande. Con el crédito de acabados le quedó preciosa, yo lo utilice para la herrería y la instalación eléctrica, nos faltan los acabados, pero le avanzamos más en estos 4 años que en los 38 que teníamos viviendo aquí y pues esto ya no es provisional ni mal planeado si no para toda la vida y un patrimonio para toda la familia.

Lo que ha significado el PMV para las comunidades, organizaciones sociales y la experiencia de las comisiones de vivienda

UNIÓN POPULAR REVOLUCIONARIA EMILIANO ZAPATA

El Programa de Mejoramiento de Vivienda (PMV) ha representado para nosotros la oportunidad de hacer ciudad desde las bases de la organización comunitaria, por ello impulsamos desde su fase piloto la conformación de Comisiones nombradas en las comunidades para desempeñar diversas actividades impulsoras y complementarias del Programa. Cuando se masifica el PMV, se actúa a una escala importante beneficiando a miles de familias, pero la tensión entre cantidad y calidad en el Programa se reflejó en la pérdida del aporte organizativo desde los territorios específicos, donde el tejido social tendría una oportunidad de regenerarse a partir del impulso de la organización desde la base a través de un programa social tan importante.

Cuando hemos señalado la importancia de construir conjuntamente con las comunidades, las Comisiones de Vivienda hemos encontrado poco o nulo interés al interior del PMV, sin embargo, esto no ha impedido impulsar experiencias de formación de Comisiones en algunos territorios específicos y haber experimentado la riqueza de su potencial, como en los casos de Azcapotzalco, Gustavo A, Madero e Iztapalapa.

Por eso señalamos que lo pequeño tiene vocación de crecer para construir pasos firmes para nuestros sueños, siempre y cuando construyamos desde la base y con la gente, que es lo más importante en la producción y gestión social del hábitat.

En estas experiencias la participación de las mujeres de las comunidades ha sido fundamental, ya que las Comisiones de Vivienda generalmente se conforman por mujeres que no han tenido experiencias organizativas, sin embargo, van aprendiendo y encuentran un espacio de participación natural donde sus liderazgos se enriquecen o se descubren.

Si existiera una base organizativa suficiente desde las comunidades participantes en el PMV, ellas mismas mantendrían la vigencia social del Programa, aportarían para incidir en la toma de decisiones del rumbo que necesita, de lo que hay que cambiar para mejorarlo, de defender la importancia del Programa para la producción social de vivienda, de la vigencia del derecho humano a la vivienda y al hábitat.

La comunidad tiene saberes acumulados para incidir de manera organizada en el diseño de las políticas públicas, siempre y cuando se le tome en cuenta. Dichos saberes se van enriqueciendo con otros actores participantes en el PMV, como es el caso de los asesores técnicos comprometidos con un programa social, que para ellos no sólo represente una oportunidad de trabajo remunerado, sino también la toma de conciencia de que la construcción colectiva de un Programa que a lo largo de diez años de ejercicio necesita cambios, requiere del aporte colectivo para que mantenga su vigencia y siga contribuyendo a satisfacer las necesidades básicas de habitabilidad de los pobladores de la Ciudad de México.

De ahí la importancia de planear el diseño del PMV de manera incluyente, donde todos los actores sean corresponsables, también de su evaluación y sistematización en los espacios donde el Programa de aplica, en el barrio, la colonia, la unidad habitacional o el pueblo, lugares donde existen comunidades con identidad, con historia, con sueños, con necesidades que nos hacen diferentes y al mismo tiempo nos enriquecen.

La dimensión social del PMV se expresa cuando tenemos la oportunidad de ser incluyentes con todos los actores, donde nadie enseña a nadie, sino que todos aprendemos de todos. En esta rica experiencia que nos ha posibilitado tener un medio a nuestro alcance para reconstruir nuestra mentalidad de corto alcance en una mentalidad integral que tome en cuenta todos los elementos que hagan posible la reproducción de la vida comunitaria, donde impulsemos la sostenibilidad de nuestras acciones, ya que ello enriquece nuestra intervención en el PMV cuando tomamos en cuenta que nuestras actividades cotidianas en el Programa por pequeñas que sean, son significati-

vas para nosotros (as) mismos (as) y se encaminan a construir una sociedad sostenible que contribuya a que sus ciudadanos sean socialmente participativos y de este modo puedan hacer concreta y continuamente perfectible la democracia.

La democracia directa es lo que hemos intentado expresar e impulsar en este ejercicio con las comunidades a través de las experiencias en las Comisiones de Vivienda que son necesarias en nuestro ejercicio cotidiano de la operación del Programa y que con una metodología participativa donde la educación popular tiene un rol fundamental sea posible su participación para mantener la vigencia del PMV.

Sostenemos que el Programa de Mejoramiento de Vivienda es resultado de un esfuerzo colectivo, de la experiencia del Movimiento Urbano Popular de la Ciudad de México; de sus organizaciones sociales; de las Organizaciones No Gubernamentales comprometidas con los pobres; de académicos y profesionistas honestos que aportan su reflexión, acción y análisis; de las comunidades que por más de 30 años han aportado en el diseño de los programas sociales a partir de toda su rica experiencia y lucha urbana para contribuir con sus cualidades de autogestión a hacer ciudad desde la base.

El restirador, la regla t y las escuadras

LORENZO REYES HERNÁNDEZ.
ASESOR TÉCNICO DEL PMV EN EL ZONAL ORIENTE

Cuando inicié mi participación en el Programa de Mejoramiento de Vivienda (PMV) corría el año 2001, no tenía la menor idea del trabajo que había que realizar y como realizarlo. Llegaba al Programa con la experiencia y forma de trabajo que exige la iniciativa privada y la que adquirí con trabajos que realicé de manera independiente; siempre enfocados en el tema de vivienda, pensando que con ello era suficiente para dar buenos resultados.

Estaba acostumbrado a trabajar en papel de 90x60 o de mayor tamaño y siempre a escala 1:50. De entrada se presentaba una primera desventaja con los arquitectos que llevaban dos años en el Programa, ya que algunos entregaban planos por computadora en un programa que decían se llamaba Auto-Cad. Es necesario mencionar que me forjé por los años 75-81 y vengo de la cultura del lápiz, papel, sacapuntas y goma, por

lo que me sentí desfasado de la realidad; pero ya estaba ahí y había que dar buenos resultados.

Mi primer pensamiento fue subsanar mi deficiencia con un buen diseño y un trabajo completo de lo que es un Proyecto Ejecutivo, sin embargo la escala 1:100 con la que se tenía que trabajar, resultaba poco práctica para el dibujo, porque trabajaba sobre el restirador, con la regla T y las escuadras. A pesar de ello y por los tiempos del proceso (un mes, por lo regular), para entregar todos los proyectos terminados que, al conocerlos, me era imposible asimilar. Pero, era el momento de sacar el colmillo, por lo que decidí dibujar a escala 1:50 y hacer reducciones, sacrificando la pérdida de escala en el dibujo, lo que se solucionó agregando una escala gráfica.

Así fue mi incursión, metiéndole ganas, esperando una pronta retribución económica para ir construyendo mejores condiciones de competitividad. Sin embargo el pago no llegaba. Ya para esos momentos había que visitar obras, hacer nuevos levantamientos, nuevos proyectos, comprar papelería, revelar fotos, ponerle gasolina al auto y mantener la familia y sin retribución económica aún. Había que aguantar, sin embargo me sentía contento con lo que hacía, tanto que para solventar mis gastos me daba el lujo de trabajar un mini taxi propiedad de mi padre, de las 22 a las 24 horas o una de la mañana (claro, sin dar cuenta, todo era para el vencedor) en tanto me pagaran.

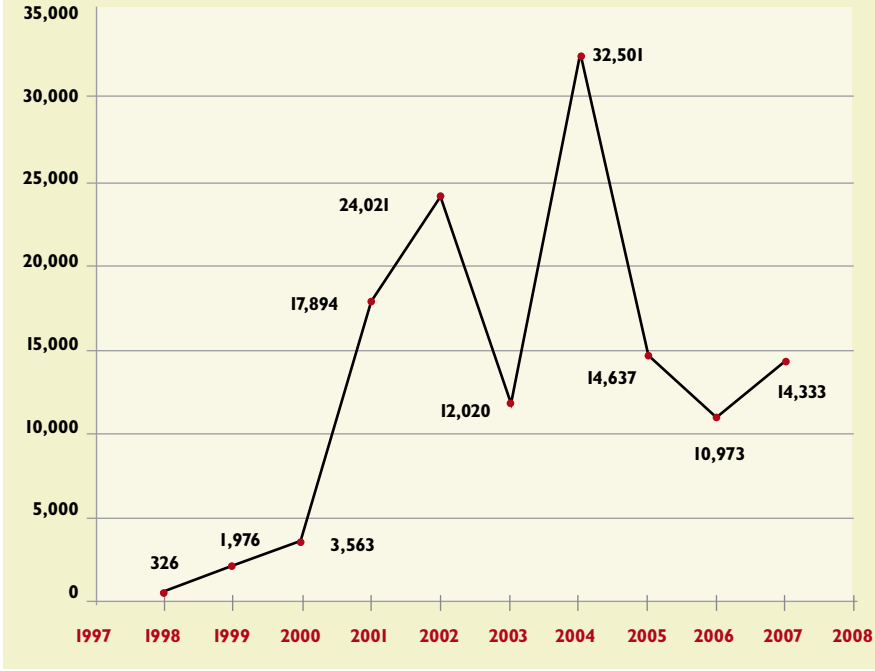
Hoy, a siete años de distancia puedo presumir que hemos mejorado nuestro trabajo en el PMV, me lo han dicho la mayoría de mis acreditados. Aunque no tengo un solo reconocimiento del Instituto, se que hemos avanzado, que junto a mi se están forjando nuevos técnicos con vocación social que espero mejoren lo hasta aquí realizado.

V

ANEXO

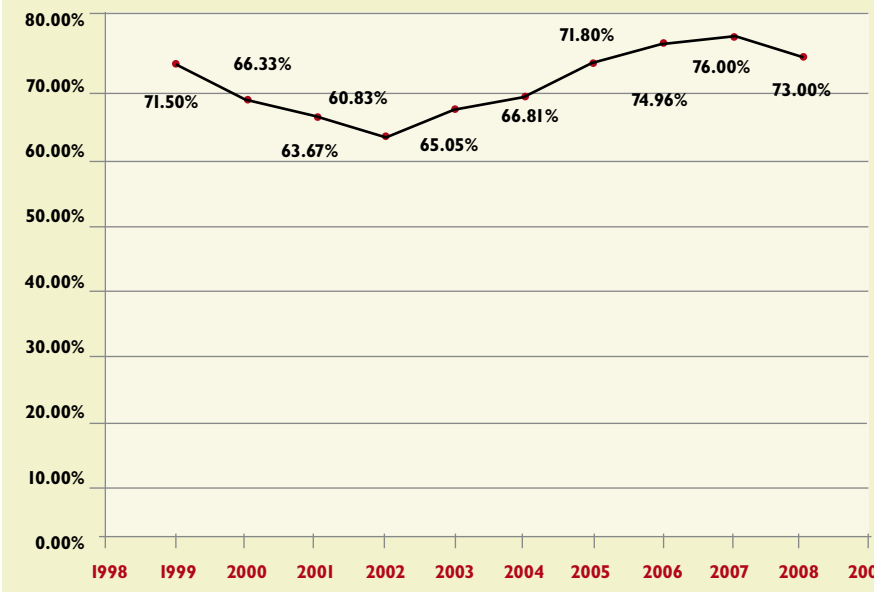
LOGROS Y ALCANCES DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

HISTÓRICO DE ACCIONES APLICADAS POR AÑO

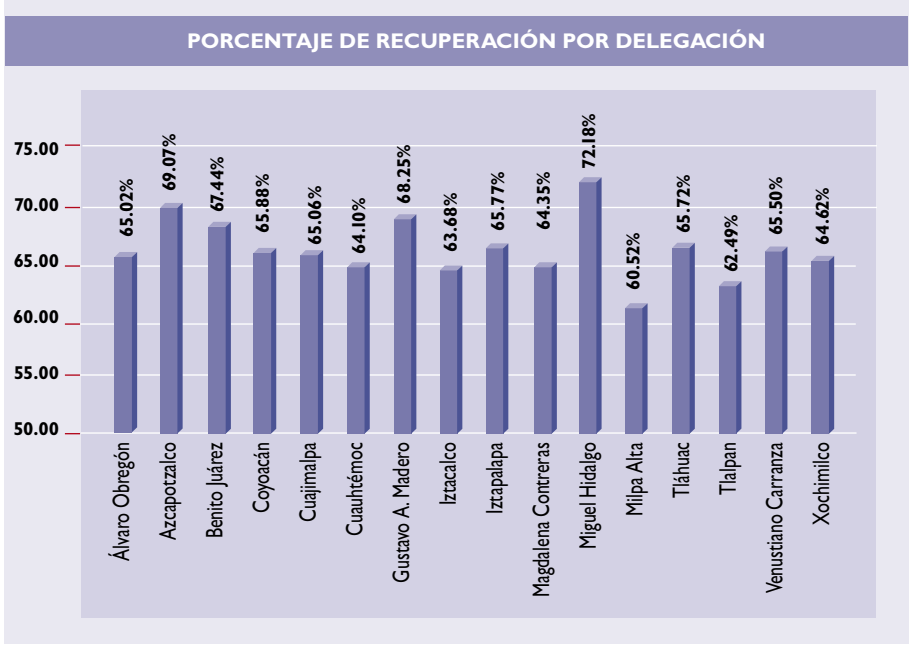


Fuente: Programa de Mejoramiento de Vivienda del INVI. Informes anuales y Memoria del Foro: 10 años de atención a la vivienda popular en el Distrito Federal. Balance y Perspectivas

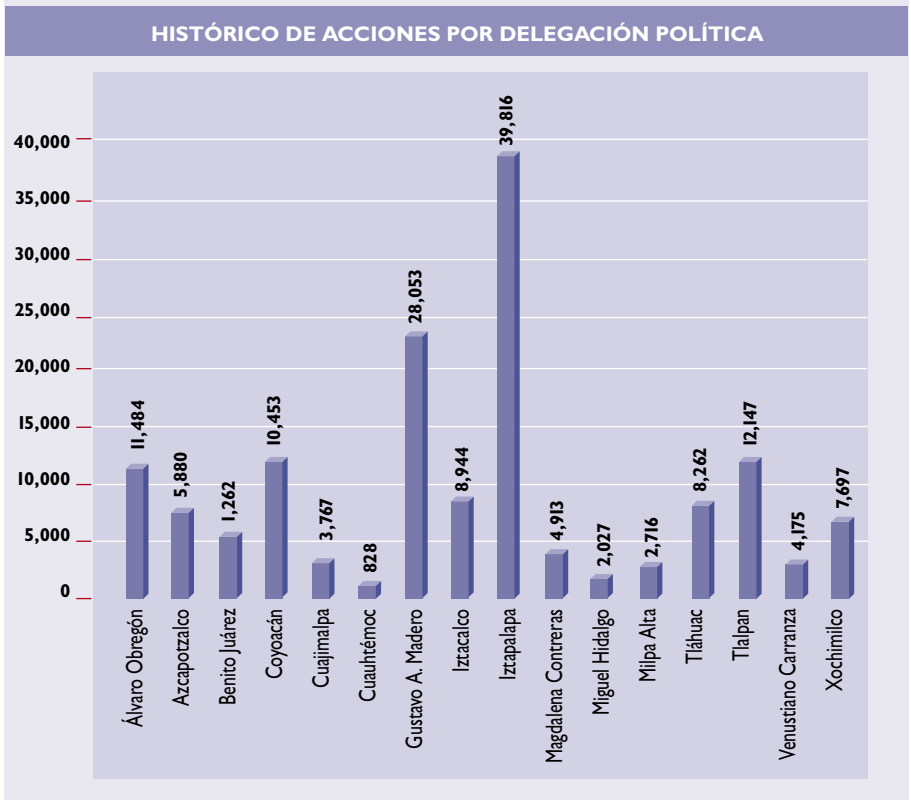
PORCENTAJE DE RECUPERACIÓN POR AÑO



Fuente: Programa de Mejoramiento de Vivienda del INVI. Informes anuales y Memoria del Foro: 10 años de atención a la vivienda popular en el Distrito Federal. Balance y Perspectivas

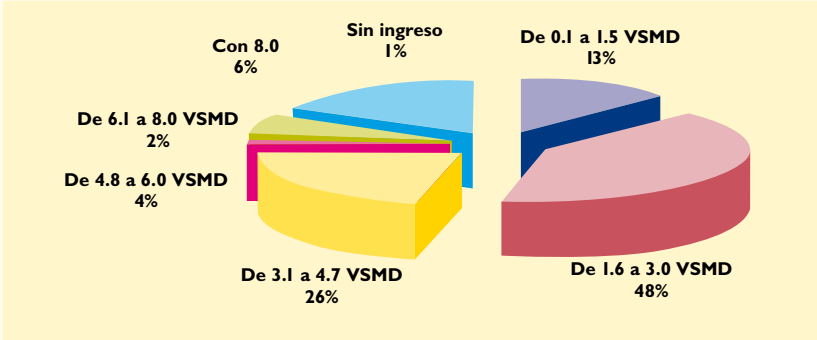


Fuente: Programa de Mejoramiento de Vivienda del INVI. Informes anuales y Memoria del Foro: 10 años de atención a la vivienda popular en el Distrito Federal. Balance y Perspectivas



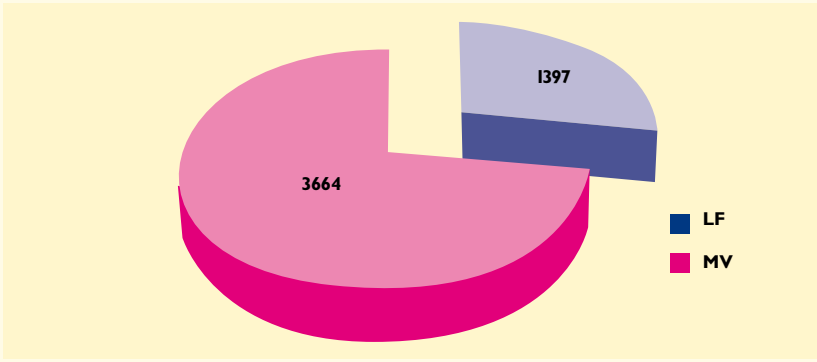
Fuente: Programa de Mejoramiento de Vivienda del INVI. Informes anuales y Memoria del Foro: 10 años de atención a la vivienda popular en el Distrito Federal. Balance y Perspectivas

DISTRIBUCIÓN DE NÚMERO DE ACCIONES POR RANGO DE INGRESOS



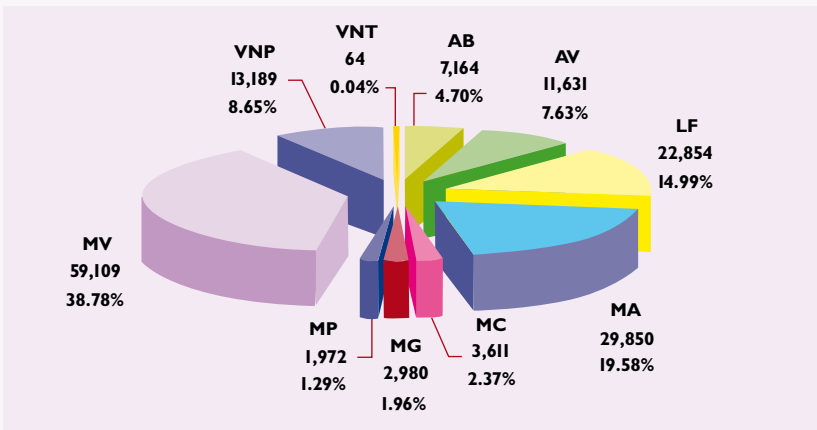
Fuente: Programa de Mejoramiento de Vivienda del INVI. Informes anuales y Memoria del Foro: 10 años de atención a la vivienda popular en el Distrito Federal. Balance y Perspectivas

ACCIONES 1998-2000



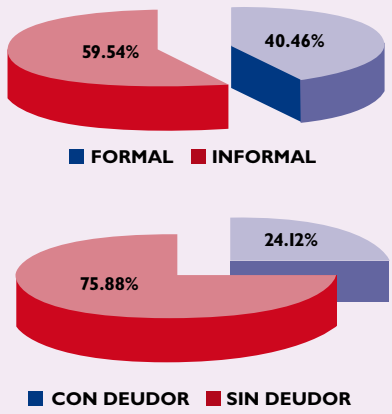
Fuente: Programa de Mejoramiento de Vivienda del INVI. Informes anuales y Memoria del Foro: 10 años de atención a la vivienda popular en el Distrito Federal. Balance y Perspectivas

ACCIONES POR MODALIDAD DE CRÉDITO 2000-2008



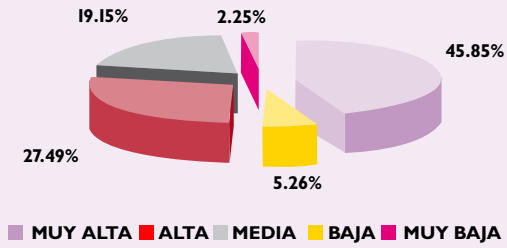
Fuente: Programa de Mejoramiento de Vivienda del INVI. Informes anuales y Memoria del Foro: 10 años de atención a la vivienda popular en el Distrito Federal. Balance y Perspectivas

ECONOMÍA FORMAL E INFORMAL



Fuente: Programa de Mejoramiento de Vivienda del INVI. Informes anuales y Memoria del Foro: 10 años de atención a la vivienda popular en el Distrito Federal. Balance y Perspectivas

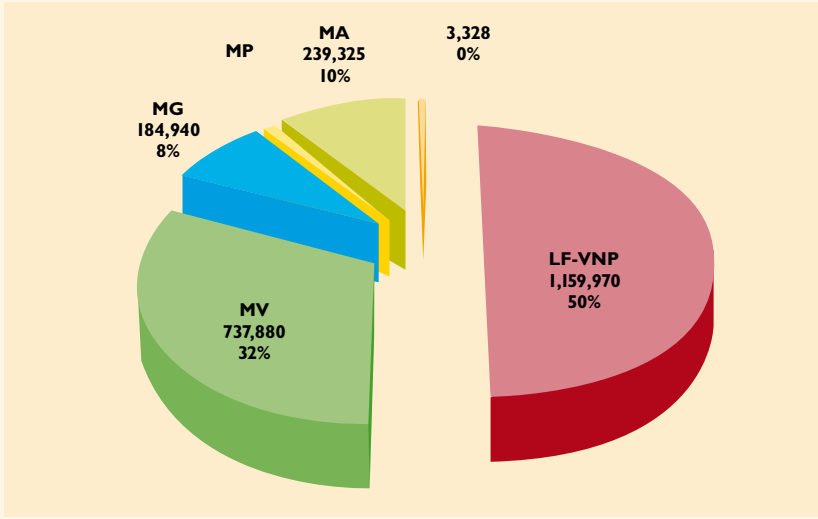
GRADO DE MARGINALIDAD



CRÉDITOS OTORGADOS POR GÉNERO

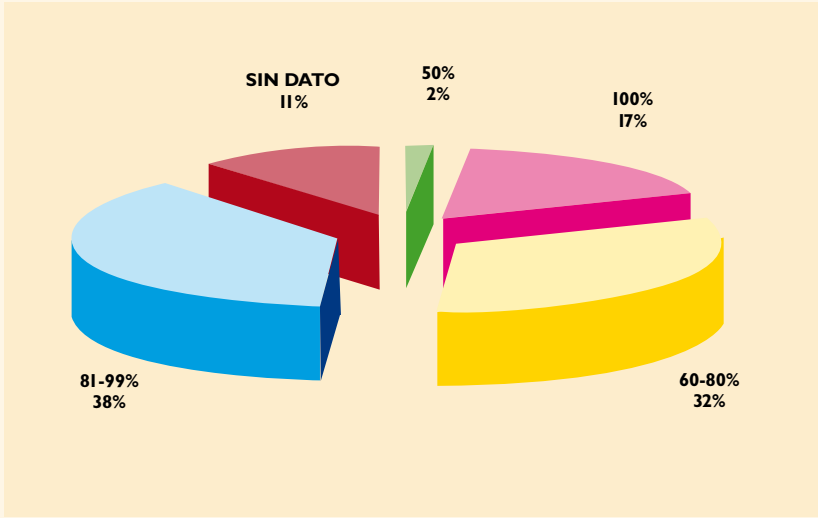
Fuente: Programa de Mejoramiento de Vivienda del INVI. Informes anuales y Memoria del Foro: 10 años de atención a la vivienda popular en el Distrito Federal. Balance y Perspectivas

GRADO DE MARGINALIDAD



Fuente: Programa de Mejoramiento de Vivienda del INVI. Informes anuales y Memoria del Foro: 10 años de atención a la vivienda popular en el Distrito Federal. Balance y Perspectivas

AVANCE DE OBRA PROGRAMADO



Fuente: Programa de Mejoramiento de Vivienda del INVI. Informes anuales y Memoria del Foro: 10 años de atención a la vivienda popular en el Distrito Federal. Balance y Perspectivas