

Tercer Encuentro Académico

SEDATU
SECRETARÍA DE
DESARROLLO AGRARIO,
TERRITORIAL Y URBANO

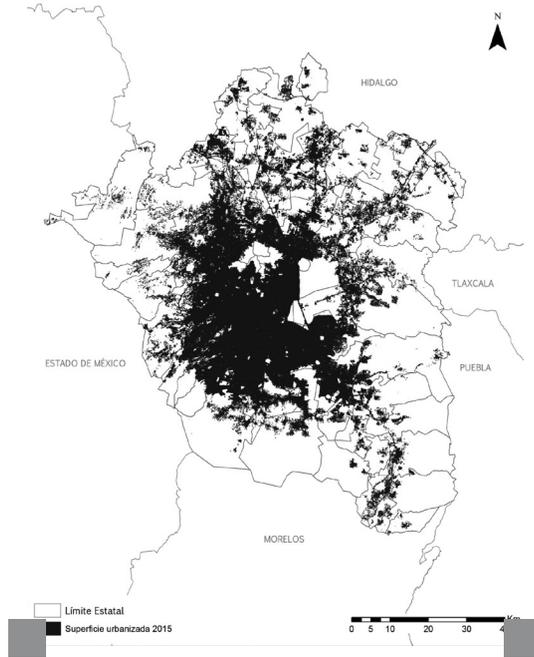


CONAVI
COMISIÓN NACIONAL
DE VIVIENDA



CONACYT
Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología

Noviembre 2016



Mapa 1

Identificar y caracterizar el suelo apto para vivienda de la población de bajos ingresos de la zmvm

Localización y caracterización de suelo apto para vivienda, a partir del análisis del territorio, los tipos de poblamiento metropolitano y el crecimiento demográfico y de vivienda esperado para 2030.

El objetivo general fue desarrollar un estudio de las distintas formas de poblamiento en la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), para evaluar los impactos ambientales, sociales, culturales, económicos y urbanos en los municipios y delegaciones que la conforman, proponiendo criterios

generales que permitan identificar y caracterizar el suelo apto para la vivienda que requiere la población de bajos ingresos. Lo anterior, con objeto de hacer recomendaciones a los organismos públicos del sector vivienda y que estos tengan elementos que guíen las acciones necesarias para el cumplimiento de las estrategias de

desarrollo urbano y vivienda, establecidas para la capital del país y su zona metropolitana; así como mostrar las áreas posibles de poblamiento. Con esa perspectiva, los ejes temáticos de la investigación fueron: visión general de los procesos de poblamiento de la zona metropolitana 1990-2010 y tendencias futuras; perfil socio-económico de los pobladores; impactos sociales y ambientales del desarrollo urbano metropolitano; formas de gestión de acceso al suelo para vivienda del sector público, social y privado.

Planteamiento y desarrollo de la investigación

Para lograr el objetivo principal del proyecto, se procedió a caracterizar los principales factores geográficos y ambientales del territorio y su ordenamiento territorial vigente; haciendo también la descripción de componentes urbanos y habitacionales de la ZMVM, aplicando la metodología de tipos de poblamiento, desarrollada en estudios anteriores, pero en esta ocasión atendiendo en particular las formas de poblamiento popular y de conjuntos habitacionales, que son característicos de la población de menores ingresos. Además, se analizaron las tendencias de crecimiento demográfico y de vivienda a partir de 1950 y, sobre todo, para el período 1990-2010, de municipios y delegaciones de las unidades político administrativas de la Zona Metropolitana del Valle de México. A ese respecto, si en 1950 la ciudad de México tenía 2.9 millones de habitantes y 600 mil viviendas, ocupando un área urbanizada de 262 km² y para 2010 la población llegó a 20.1 millones de personas y a 5.3 millones de viviendas, que

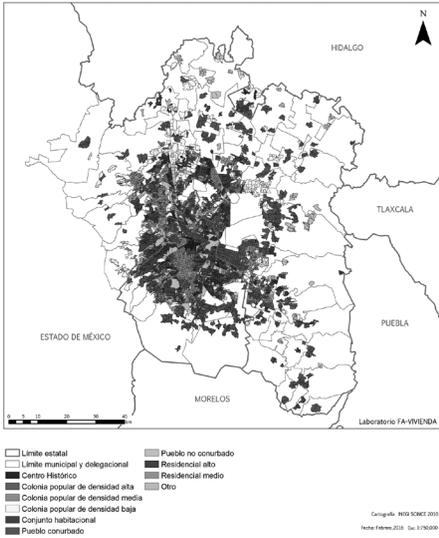
abarcan una superficie urbanizada de aproximadamente 1,715 km² en 2010 y de 1,730.8 km² en 2015, sobre los territorios de 16 delegaciones de la Ciudad de México, 59 municipios metropolitanos del estado de México y uno de Hidalgo y una población de 21.25 millones de habitantes ocupando 5.8 millones de viviendas.

Considerando el mismo número de unidades político administrativas en la t, para 2030 se prevé que la ZMVM alcanzará los 23.5 millones de habitantes, habrá 7.4 millones de viviendas y la superficie urbanizada se estima que alcanzará unos 2,400 km².

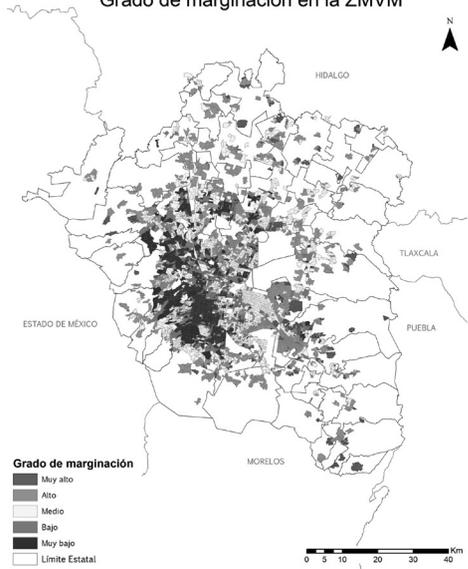
Igualmente, fue muy útil tomar en consideración los distintos tipos de poblamiento que tienen lugar en la ciudad. Con ese fin, se seleccionaron casos de estudio en colonias populares, unidades habitacionales y pueblos conurbados habitadas por familias de ingresos bajos, donde se llevaron a cabo entrevistas, recorridos, reportes fotográficos, historias de vida y un diagnóstico del contexto urbano-arquitectónico de cada uno de ellos. Lo anterior debido a que, a lo largo del tiempo, la dinámica de los procesos de poblamiento de la metrópoli han estado determinados en su mayor parte, por esa población de menores ingresos, que en la búsqueda de una mejora en su calidad de vida, ha recurrido principalmente a dos formas de producción habitacional: producción social de vivienda y producción de vivienda con financiamiento público.

En promedio en la Zona Metropolitana alrededor de 50% del suelo urbanizado se destina al uso habitacional en colonias populares (de baja, media y alta densidad) y pueblos conurbados. Pero hay algunos

TIPOS DE POBLAMIENTO 2010 DE LA ZMVM



Grado de marginación en la ZMVM



Mapas 2 y 3

municipios metropolitanos en que la vivienda popular ocupa más de las tres cuartas partes de su superficie total. De acuerdo con datos del CONEVAL, el 27% de la población del Distrito Federal y 43.2% de la población de los municipios metropolitanos se encuentran en pobreza, lo que se ha traducido en 2010, en que, el 43.6% del total de viviendas del Distrito Federal y el 72.3% de viviendas en los municipios metropolitanos fueron resultado de procesos de autoproducción.

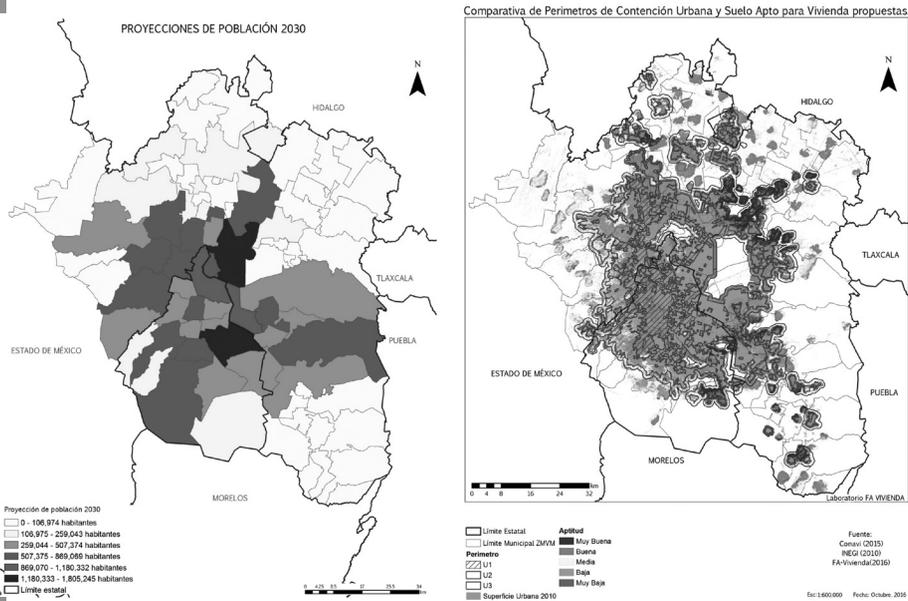
Con los antecedentes anteriores, se procedió a revisar las proyecciones existentes y más recientes de población hasta 2030, en las cuales se plantea que la Ciudad de México perderá población mientras que los municipios conurbados seguían creciendo. Por considerar que ello no sería necesariamente así, se planteó una proyección demográfica alternativa que fue la que se utilizó para estimar la demanda de vivienda entre 2010 y 2030 y su ubicación dentro de la metrópoli.

En el horizonte 2030 de la proyección alternativa, la mayor parte

de crecimiento urbano tendrá lugar sobre el territorio de los municipios metropolitanos mexiquenses ya que, aunque la ciudad de México también seguirá incrementando su población y el número de sus viviendas, lo hará a un ritmo cada vez más lento. Y nuevamente, el mayor actor de ese crecimiento metropolitano seguirá siendo la población con ingresos bajos que habita en formas de poblamiento popular y en unidades habitacionales.

Principales conclusiones y reflexiones finales

Durante las últimas décadas la producción de vivienda gestionada o inducida por el sector público en la ZMVM ha estado principalmente dirigida a sectores de población de ingresos bajos, y aunque en apariencia ofrece mejores condiciones de habitabilidad respecto de los asentamientos populares con mayor grado de marginación, pueden presentar problemas semejantes o incluso peores que, finalmente, los ponen en condiciones muy similares. Den-



Mapas 4 y 5

tro de esas problemáticas, se pueden mencionar que las unidades habitacionales han sido construidas alejadas de los centros de trabajo, de estudio, de abasto, de salud, etc. Y no han contado con vías de comunicación ni medios de transporte, seguros y eficientes, hacia los lugares en donde pudieran obtener esos satisfactores. Otro aspecto a considerar, ha sido la inseguridad (visibilizada a través de las extorsiones, robos y, sobre todo homicidios), mayormente presente en los municipios conurbados a donde principalmente se ha extendido la ciudad, lo que se ha traducido en un elevado número de viviendas abandonadas y/o deshabitadas que son poco atractivas para sus posibles usuarios. Por último, también se puede considerar que los lugares en que han sido construidas esas unidades habitacionales no siempre han tenido las mejores condiciones de suelo y la calidad de las viviendas no siempre ha sido la deseable ni la que se esperaba.

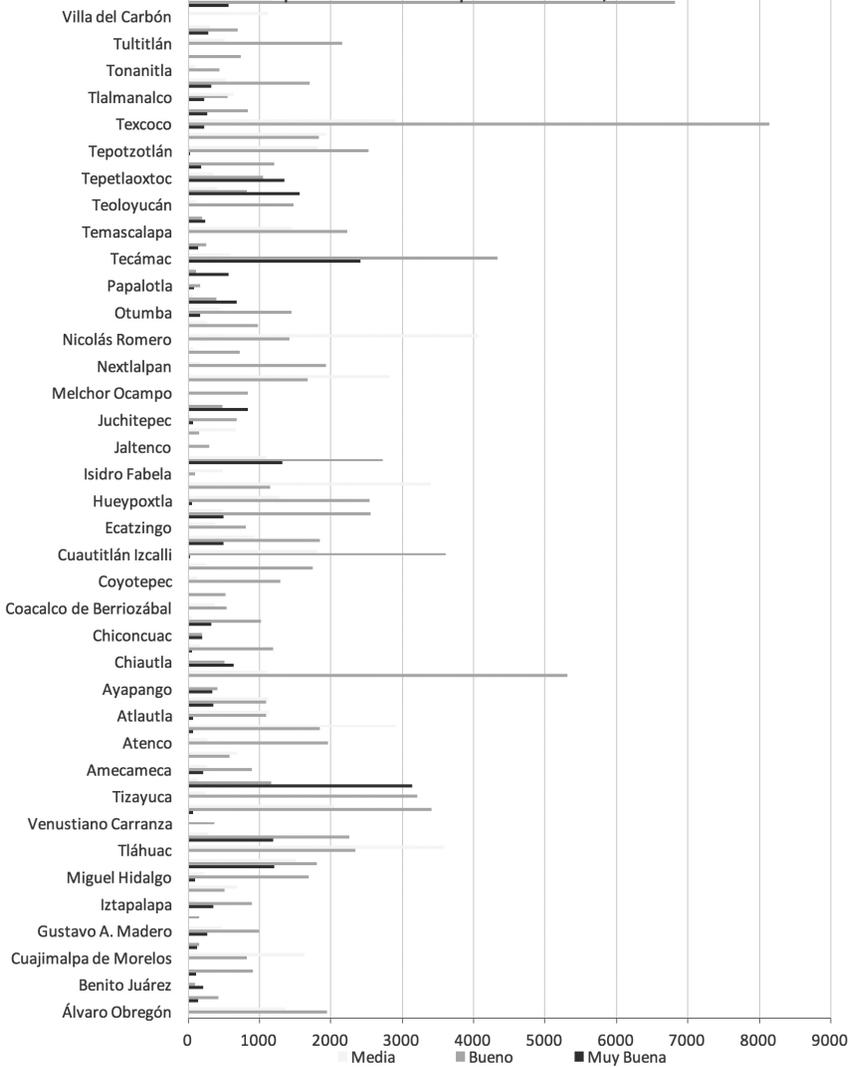
En ese contexto, las condiciones de pobreza difícilmente cambiarán

durante los próximos lustros, por lo que las políticas de vivienda deben dirigirse principalmente a la demanda de vivienda de estos grupos de población, que son los que más dificultades encuentran para satisfacer esa necesidad vital. A partir de esa realidad y tomando en cuenta la situación socioeconómica mayoritaria actual y la que se prevé que en el futuro cercano, la caracterización del suelo apto para vivienda presentada por esta investigación permite hacer recomendaciones a los organismos públicos del sector vivienda para, en su caso guiar o reorientar la política de vivienda y sus acciones para dar cumplimiento de las estrategias de desarrollo urbano y de vivienda en la ZMVM, de cara al resto del siglo XXI.

Potencial de aprovechamiento

En síntesis, la política de vivienda en la ZMVM debe atender en forma primordial a la población de menores ingresos, que como se mencionó anteriormente, ocupa actualmente alrededor ➤

ZMVM: Aptitud del suelo para vivienda, 2010



Fuente: estimación propia con base en la presente investigación

Gráfica 1

del 50% de todo el suelo urbanizado de la Zona Metropolitana y que, en términos de viviendas, representaban alrededor de 3.4 millones (entre el 60 y el 65% de todas las viviendas) de las 5.3 millones de viviendas contabilizadas en 2010. Lo anterior, mediante la selección y creación de reservas territoriales adecuadas para las distintas formas de producción habitacional, incluyendo asentamientos populares planificados y dotados de infraestructura y servicios urbanos básicos y por supuesto,

unidades habitacionales cuyas viviendas y localización urbana realmente respondan a las necesidades de la población. Finalmente, es importante mencionar que durante el desarrollo de la investigación se tuvo relación directa con la Comisión Nacional de Vivienda CONAVI y se hicieron presentaciones y consultas con INFONAVIT y con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda SEDUVI.



Alejandro E. Suárez Pareyón

Arquitecto y urbanista formado en la UNAM es, desde 1971, profesor de la Facultad de Arquitectura, en las áreas de historia, urbanismo y proyectos. Actualmente es responsable del campo de conocimiento Arquitectura, Ciudad y Territorio de la Maestría en Arquitectura. Desde 2014 es responsable de la coordinación del Laboratorio de Vivienda de la Facultad, en donde se realizan proyectos de investigación aplicada en convenios de colaboración con INFONAVIT, el Fondo CONAVI-CONACYT y otras instituciones tanto del Gobierno Federal como de la Ciudad de México. Autor o coautor de numerosos capítulos en libros y revistas especializadas, ha sido acreedor a diversos premios nacionales e internacionales. Ha trabajado como consultor de organizaciones nacionales e internacionales como el Consejo Nacional de Población, Banco Mundial, Naciones Unidas, etc.

Grupo de trabajo

Responsable Técnico:

Arq. Alejandro Emilio Suárez Pareyón

Investigadores:

Mtra. en Arq. Tania Montserrat García Rivera

Mtra. en Arq. Mariana Aurora Borja Rodríguez

Biólogo Jairzinho López Zamora

Pasante en Arq. Fernanda Josefina Reyes Córdova

Pasante en Arq. Lizet Zaldívar López

Pasante en Arq. Guillermo Kepler Sánchez Trejo

Pasante en Ing. Edgar Mejía Chávez

Pasante en Arq. Mario Espinosa Hernández

Asesores del Laboratorio de Vivienda

Mtro. en Arq. Ernesto Alva Martínez

Mtro. en Arq. Eric Ismael Castañeda López

Mtro. en Arq. Rolando Bramlett Cortés

Mtro. en Demografía René Flores Arenales

Ing. Erik De Valle Salgado