

1 El proyecto de investigación



Objetivo general

Identificar y analizar la problemática que presentan los asentamientos de origen irregular ya consolidados, que se crearon hace más de veinte años. La investigación se enfoca especialmente en la transformación de la vivienda y sus ocupantes durante más de dos décadas.



Objetivos particulares

Caracterizar las principales transformaciones físicas y sociales que los asentamientos han experimentado a lo largo de su evolución. Analizar tanto la estructura física de las viviendas como la estructura social de los hogares, vinculando ambos para determinar el grado de desfase que existe entre los espacios y las necesidades. Definir las tendencias recientes de la urbanización en Guadalajara –en una perspectiva comparativa con otras ciudades de América Latina-, que servirán como contexto al estudio de los asentamientos y las colonias populares analizadas en detalle.

Promedio de personas por lote	5
Personas por m ² en el lote	38.7
Porcentaje de lotes con 2 o más viviendas	21.4
Número de cuartos por vivienda	5
Porcentaje de familias extendidas	38
Edad promedio del dueño del lote. General	58.3
Promedio de años viviendo en la colonia. General	24.3
Precio promedio estimado de las viviendas y el lote	\$36,360 dólares

3 Las colonias populares analizadas

Colonia y municipio	Superficie (has)	Población (hab)	Propiedad original
Jalisco (Tonalá)	218.57	47,658	Ejido Zalatlán
Echeverría (Guadalajara)	142.90	19,635	Ejido Sta. Ma. Tequepexpan
Rancho Nuevo (Guadalajara)	104.14	15,680	Ejido Atemajac del Valle

Fuente: II Censo de Población y Vivienda



La cobertura de servicios básicos de agua potable, alcantarillado y electricidad es prácticamente del 100%. La regularización del suelo originalmente de propiedad ejidal ha concluido, aunque permanecen algunos núcleos de viviendas sin regularizar, por encontrarse en zonas de riesgo, sobre servidumbres o porque están sobre propiedad privada con problemas legales. Tienen buena disponibilidad de servicios administrativos y educativos. También cuentan con unidades básicas de salud y centros de desarrollo comunitario donde se imparten cursos (cultura de belleza, computación, cocina, corte y confección).



- Inundaciones agravadas por entubamientos de ríos y arroyos sin previsión de desagües; cauces de agua deteriorados, falta de saneamiento. Además del deterioro de la imagen urbana y degradación de la calidad de vida, esto lleva a causar pérdidas de bienes materiales, daño y abandono de viviendas.
- Espacios públicos a veces contrastantes: colonias como la Jalisco tiene áreas recreativas, plazas, jardines, unidades deportivas, en general en buen estado de mantenimiento. En otras colonias este tipo de espacios son insuficientes, en ocasiones mal acondicionados o descuidados, como es el caso de las colonias Echeverría y Rancho Nuevo.



Terrenos públicos que son "tierra de nadie", como algunas servidumbres de arroyos que sufren abandono, invasiones y ocupación irregular. En otras ocasiones, no se dejaron terrenos para equipamientos e infraestructura.

Las calles son también lugar de juego para los niños y espacios de convivencia vecinal. Pero muchas banquetas son poco transitables, con excesivos desniveles, dañadas por raíces de árboles, obstruidas por vehículos. Algunas calles permanecen sin pavimentar, son muy escarpadas y a menudo se convierten en basurero.

Aunque existen módulos de policía, éstos carecen de personal y no funcionan. Los problemas de pandillerismo son apremiantes: las bandas tienen enfrentamientos constantes en las calles utilizando piedras, palos y en ocasiones armas.

- Drogadicción, alcoholismo, delincuencia, embarazos a temprana edad, prostitución. Crimen organizado, venta de drogas y pandillerismo; violencia y robos a personas y propiedades.
- Propiedades abandonadas (por riesgos naturales o problemas de inseguridad) que se convierten en foco de infección y espacios de delincuencia.



5 Retos para el diseño de políticas y programas

- Programas contra la pobreza: atención integral a través de múltiples programas + focalización = **reducen alcance, tipo y número de beneficiarios** a familias en bajos rangos de pobreza (ej. PASPRAH, Piso firme y techo, vertientes programa Hábitat).
- Programas **centrados en áreas de pobreza y no en comunidades**, los recursos se dispersan territorial y socialmente, pudiendo crear desequilibrios.
- La eficiencia de los programas de infraestructura y equipamiento se valora con metas cuantitativas. Necesario **valorar calidad y efectiva disponibilidad** del servicio.
- Hacen falta programas que combinen financiamiento y asesoría técnica para **rehabilitar viviendas autoconstruidas** en colonias consolidadas, que sean flexibles y se adapten a la composición (y número variable) de los hogares y a la diversificación de usos de un solo predio.
- Necesidades de **densificación y renovación en antiguos suburbios** populares no atendidas. Se requieren programas que contemplen vivienda nueva en lotes baldíos y también nuevas unidades de vivienda en lotes ya edificados.
- Rezago en la regularización de antiguos asentamientos sobre propiedad privada, pública y algunas partes de las colonias focalizadas en propiedad ejidal.
- Faltan programas **para recuperar terrenos para espacios libres y equipamientos básicos** en colonias que no cuentan con áreas de cesión. Ya sea mediante compra, permuta, regularización de la propiedad pública invadida o recuperación.
- Hay un vacío en los estudios urbanos, se desconocen las características y evolución de los asentamientos irregulares en el largo plazo y de las necesidades de su población.
- Necesario hacer converger las políticas y con ello las instituciones de planeación urbana con las de seguridad pública y desarrollo social.

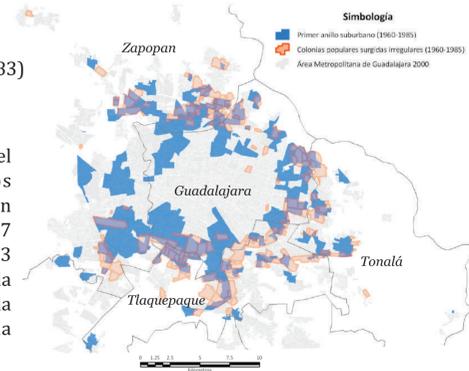
2 La ciudad y el primer anillo suburbano

Área metropolitana de Guadalajara (AMG), municipios estudiados: Guadalajara, Zapopan, Tlaquepaque y Tonalá.



Anillo A: primer anillo suburbano (crecimiento urbano entre 1960 y 1983)
Anillo B: colonias populares surgidas como irregulares entre 1960 y 1983

Los cuatro municipios albergaban en el año 2000 a 432 asentamientos originalmente informales que cubren 11,750 has. De éstos, 177 asentamientos surgieron antes de 1983 y cubrían 5,860 hectáreas, más de la mitad de esta superficie ya con la tenencia de la tierra regularizada (3,301 has.).



El anillo B: se construye a partir de la intersección de AGEBS con los asentamientos anteriores a 1980, lo que nos permite extraer datos del censo de población y vivienda:

Variable	AMG	Anillo B
No. AGEBS	1,087	134
Superficie (ha)	43,319.28	3,551.70
Población	2,421,405.00	585,051
Viviendas particulares habitadas	749,502.00	114,377

AGEB: Área Geostatística Básica, unidad de análisis del Censo de Población y Vivienda Datos al 2000.



Anillo B:
 - Alberga al 17% de la población del AMG; predominan la densidad de población media y alta al menos 150 hab/ha y en varias partes más de 200.
 - Los habitantes de los asentamientos presentan condiciones sociales y económicas un poco más desfavorables que la población restante del área metropolitana. Por ejemplo, casi el 47% de los habitantes no está inscrito en los sistemas públicos de salud, mientras que en toda el área metropolitana esta proporción es del 43%. El grado promedio de escolaridad también es ligeramente menor.
 - La mayoría de las viviendas del anillo tienen materiales permanentes, disponen de los servicios básicos, tienen un número razonable de dormitorios, son propiedad de sus moradores.
 - Pero existen necesidades de espacio que no están cubiertas: más del 8% de hogares de los asentamientos de origen irregular no cuentan con una vivienda individual. Mientras en el AMG el porcentaje es de 3.14%. También es mayor el promedio de ocupantes en viviendas (5.07) con respecto al AMG (4.63).
 - El 6% de las viviendas del anillo cuenta con todos los bienes (radio, televisión, refrigerador, teléfono, lavadora, estufa, computadora, automóvil propio), mientras que en el AMG ese porcentaje es más del doble (12.7%)

4 La transformación de las familias y las viviendas

300 cuestionarios

8 casos a profundidad

Entrevistas semi-estructuradas

Los hogares se transforman continuamente y las viviendas se adecuan a esas transformaciones, su proceso de consolidación requiere de ampliaciones, remodelaciones, mantenimiento.

Proceso de adecuación de la vivienda a lo largo del proceso de consolidación



Áreas de atención	Problemas	Estrategias / Acciones
Sucesión de bienes	- Indefinición jurídica por falta de testamento	- Incentivar la cultura de hacer testamento - Programas de sucesión administrativa - Asesoría legal
Subdivisión de propiedades	- Varios hogares y diferentes dueños en un mismo lote que no cumplen las normas para formalizar esa subdivisión de hecho	- Apoyo legal y asesoría técnica para la subdivisión formal de la propiedad - Apoyo y asesoría legal para la resolución de conflictos - Reformas legales para facilitar los procesos necesarios
Seguridad en la tenencia	- Viviendas aún irregulares sobre áreas de restricción, zonas de riesgo, servidumbres públicas y sobre propiedad privada	- Campañas de concientización para regularizar las propiedades - Opciones de vivienda para reubicar a los hogares necesarios
Mejoramiento y tamaño de las viviendas	- Falta de mantenimiento: humedad, deterioro general. - Poca funcionalidad en pasillos, iluminación, ventilación, difíciles accesos a la vivienda. - Problemas constructivos en losas y estructura. - Uso de materiales temporales en techos y baños, pisos de tierra - Hacinamiento en espacios compartidos o muy pequeños - Casas muy grandes o chicas - Cambio de usos	- Financiamiento a mediano y largo plazo y montos medianos y altos (adecuación créditos INFONAVIT). - Microcréditos para pequeñas renovaciones, a plazos cortos - Asesoría técnica para rehabilitar y ampliar viviendas autoconstruidas. - Apoyo legal y asesoría técnica para la subdivisión de la propiedad - Reglamentación adecuada para inquilinos - Propuestas integrales de densificación.