

DE LA INFORMALIDAD A LA CONSOLIDACIÓN DE LAS COLONIAS POPULARES EN LA CIUDAD DE MÉXICO: *El habitar de los arreglos residenciales en el Pedregal de Santo Domingo*

Luz Cecilia Rodríguez Sánchez

Profesora investigadora adscrita a la Facultad de Arquitectura “5 de Mayo”, Universidad Autónoma “Benito Juárez” de Oaxaca, México. Arquitecta y Maestra en Ciencias y Artes para el Diseño por la Universidad Autónoma Metropolitana y Doctora en Historia Moderna y Contemporánea por el Instituto de Investigaciones Dr. José Ma. Luis Mora.

Emma Yanet Flores Zamorano

Profesora adscrita a la Facultad de Diseño de la Universidad Autónoma del Estado de Morelos, Cuernavaca, México. Lic. en Planeación Territorial con Maestría y Doctorado en Ciencias y Artes para el Diseño por la Universidad Autónoma Metropolitana.

RESUMEN

El artículo presenta un estudio respecto al proceso de consolidación de las viviendas informales que implica su transformación de vivienda unifamiliar a plurifamiliar, bajo el esquema de autoconstrucción en las colonias populares de la Ciudad de México; es parte de una investigación más amplia sobre las formas de tenencia y su actual papel en la problemática habitacional de dicha urbe. De manera específica se muestran los resultados obtenidos en un estudio de caso en la Colonia Pedregal de Santo Domingo, a fin de identificar cuáles son los principales arreglos residenciales entre los hogares a partir del tipo de tenencia que detentan, en la medida que éstos reflejan la manera en cómo satisfacen sus necesidades habitacionales e influyen en sus condiciones de habitabilidad, organización y utilización de los espacios que conforman la vivienda en asentamientos populares consolidados.

Palabras clave: vivienda informal, habitar, formas de tenencia, arreglos residenciales

ABSTRACT

The article presents a study on the process of consolidation of informal housing that involves its transformation from single-family to multi-family housing, under the scheme of self-construction in the popular neighborhoods of Mexico City, is part of a broader research on forms of tenure and its current role in the housing problem of that city. Specifically, the results obtained in a case study in Colonia Pedregal de Santo Domingo are shown in order to identify which are the main residential arrangements between households based on the type of tenure they hold, insofar as they reflect the way in which they satisfy their housing needs and influence their conditions of habitability, organization and use of the spaces that make up the dwelling in consolidated popular settlements.

Keywords: informal housing, living, forms of tenure, residential arrangements

INTRODUCCIÓN

En Pedregal de Santo Domingo como en otras colonias populares con características similares en Latinoamérica, la cohabitación de varias familias al interior de los lotes es una manera a través de la cual se ha solucionado la demanda habitacional en la Ciudad de México. Como parte del proceso de consolidación la vivienda tiende a transformarse de unifamiliar a plurifamiliar, por tanto, la forma de habitarla se modifica, bajo condiciones de habitabilidad insuficientes por la sobreutilización o por la baja calidad de la construcción o por la combinación de ambos factores.

De aquí que en el presente artículo se hace un análisis del habitar de la vivienda plurifamiliar producida por autoconstrucción de origen informal en relación con las formas de tenencia de los hogares ocupantes, reconociendo que el habitar como concepto se refiere la vinculación de la habitación y sus habitantes, el cual ha sido utilizado para identificar cómo se utiliza la vivienda, quiénes la usan y qué resulta de ello en términos de reproducción y bienestar familiar (Villavicencio, Esquivel & Durán, 2006, p. 33). No obstante, el habitar también se ubica y relaciona con un contexto social y espacial más amplio porque está marcado por cambios importantes tanto en las relaciones familiares y sociales, las relaciones laborales, las aspiraciones individuales, como en las transformaciones del funcionamiento urbano, en los transportes, en las telecomunicaciones, entre otros (Giglia, 2006, p. 1).

A modo de referente, se parte de que un asentamiento informal es aquel “sector de la ciudad con características económicas y sociales particulares que se van desarrollando y consolidando con el tiempo, donde conviven, muchas veces mezclados, varios orígenes y formas de producir y ex-

presar ciudad. Pero cuyo común denominador son los pobladores que a medida de sus posibilidades y de los espacios económicos, sociales y de participación, van creando, transformando, mejorando y dándole forma y expresión a su hábitat” (Hernández, 2007, pág. 15). En sí la vivienda entendida como un hecho físico espacial, no constituye una garantía para proveer las condiciones mínimas de bienestar, dado que debe estar concebida desde criterios y variables de habitabilidad (Ramos y Agudelo, 2016); si bien en diversas declaraciones internacionales se ha hecho mención a que el derecho a una vivienda habitable, se entiende como aquella que no contradiga la dignidad humana, no es posible establecer estándares consensuados respecto a las características mínimas que debe cumplir para considerarla como habitable, respecto a los materiales y la distribución espacial (Villatoro, 2017).

Visto así tanto la habitabilidad como la forma de habitar dejan de ser únicos, sino diversos en cada uno de los diferentes hábitats que conforman la ciudad, aunque pueden coincidir o ser similares en algunos aspectos. Por lo general, la vivienda plurifamiliar vertical o de propiedad horizontal se identifica por tener departamentos, casas, locales o áreas construidas susceptibles de aprovechamiento independiente, las cuales pertenecen a diferentes propietarios y tienen salida a un elemento común o a la vía pública; cada propietario tiene un derecho exclusivo sobre el terreno que les corresponda (si es horizontal) y un derecho de copropiedad sobre los elementos y áreas comunes. Características que no coinciden en la mayoría de los casos de la vivienda del barrio informal, ya sea por sus características físicas, tenencia, organización social, funcionamiento o uso del espacio habitacional.

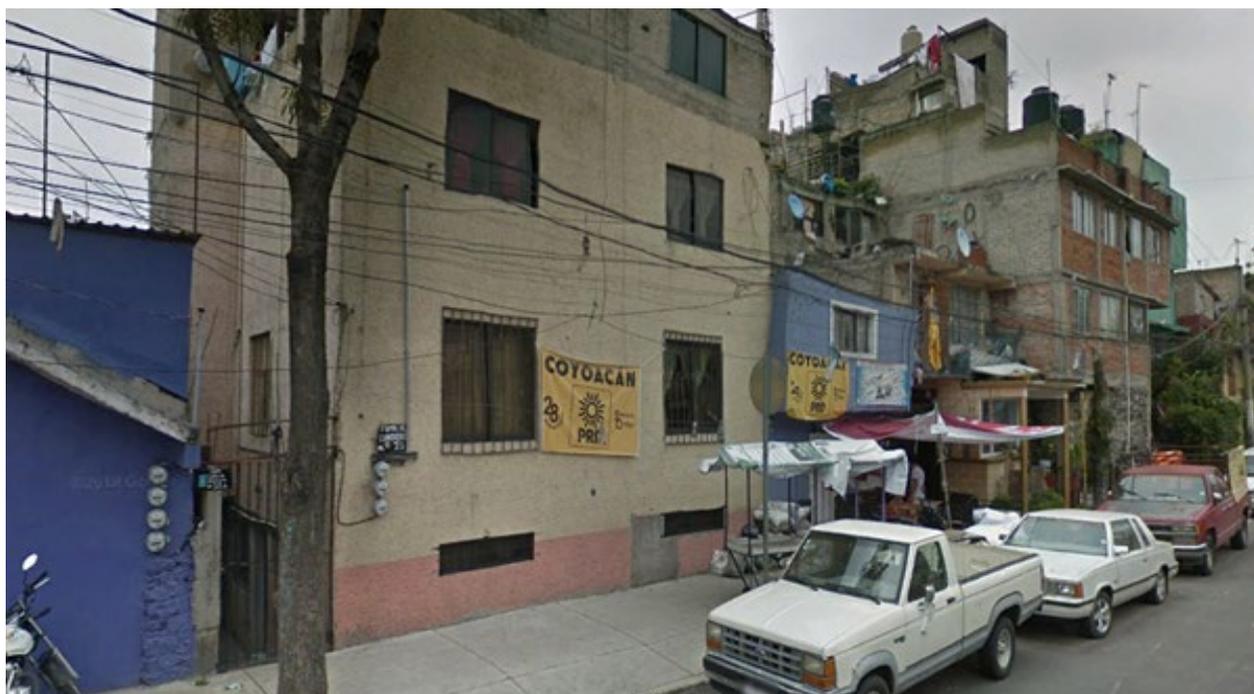


Imagen 1. Vivienda plurifamiliar. Pedregal de Santo Domingo, Coyoacán.
Fuente: Google Earth, 2018

No obstante, las semejanzas que nos llevan a considerarla como plurifamiliar son la existencia de varias familias al interior de una misma residencia que se encuentra delimitada del resto del entorno urbano, es decir, un lote o vivienda (ver imagen 1); condición que comparte con otros tipos de hábitat como, la vivienda de interés social o la vecindad; con las cuales tiene otra similitud: lo colectivo, en la medida que su gestión no es independiente porque existen servicios, instalaciones o espacios que se utilizan y administran en común. Más que buscar las semejanzas o diferencias entre tipos de vivienda, lo que se pretende al resaltar el habitar de la vivienda de autoconstrucción es identificar tanto sus atributos, como la problemática particular que resulta de convertirse en plurifamiliar y del vivir colectivamente que le acompaña en relación con las distintas formas de tenencia habitacional mediante el análisis de los arreglos residenciales que tienen lugar en el hábitat popular consolidado.

METODOLOGÍA

Los resultados expuestos en este trabajo vienen de entrevistas y cuestionarios aplicados en la colonia Pedregal de Santo Domingo (25 y 284 respectivamente), ubicada en la alcaldía Coyoacán al sur de la Ciudad de México (ver imagen 2). Dicha colonia se eligió por ser un asentamiento consolidado, regularizado y con una localización privilegiada en el tejido urbano, características tomadas en cuenta para que fuese un caso “significativo” en relación con la problemática que aquí nos ocupa; como se sabe las llamadas colonias populares consolidadas tiene más de 20 años de antigüedad y en algún momento de su conformación fueron asentamientos informales, presentan un crecimiento del área construida de la vivienda, densificación de los lotes, diversificación en la tenencia de la vivienda y de la estructura de los hogares que ahí habitan (Colmenares, 2017, p. 137).

Los instrumentos de investigación empírica se aplicaron por tipo de tenencia de forma separa-



Imagen 2. Pedregal de Santo Domingo, Coyoacán
Fuente: Google Earth Pro, 2019

da, es decir, propietarios, inquilinos y arrimados¹; en ellos se contemplaron las siguientes variables: número de habitantes y arreglo residencial, características de la vivienda tanto físicas como de la distribución y utilización de los espacios que la conforman, adquisición del predio o la vivienda (invasión, compra o herencia), trayectoria residencial y las ventajas como desventajas de la tenencia actual. Se encuestaron 70 lotes, encontrando que del total de hogares residentes sólo el 34% eran propietarios, el 45% arrimados y el 21% inquilinos, estas cifras revelaron la importancia de la no propiedad como forma de tenencia habitacional, al tiempo que acentuó la necesidad de comprender el dinamismo de los arreglos residenciales y del habitar que les caracteriza.

ARREGLOS RESIDENCIALES Y TENENCIA DE LA VIVIENDA

Las restricciones del ingreso y las limitaciones que presenta el mercado habitacional, aunadas a momentos de la trayectoria de vida o a preferencias particulares en torno a la vivienda o al barrio, conducen a las personas o familias a compartir el espacio con otros, ya sean parientes, conocidos o extraños; bajo este vivir en común tienen lugar los arreglos residenciales que influyen de manera importante y diversa el habitar, en la medida que cohabitar entre familiares con quienes se posee

una relación de confianza, solidaridad y afecto, es distinto si se trata con un desconocido cuyos lazos se fincan sólo a través del tiempo con la interacción cotidiana; así mismo los procesos de negociación y conciliación ante la presencia de conflictos adquieren diferentes tonalidades.

De acuerdo con Cosacov, Virgilio & Najman (2018, p. 110) los arreglos residenciales están vinculados por la posición en la estructura de clases de los hogares, al tiempo que son modos socialmente estigmatizados de acceder a la vivienda y al hábitat, ya que, para satisfacer la necesidad habitacional, los hogares desarrollan un importante repertorio de arreglos residenciales que abarcan un amplio espectro de posibilidades.

En su acepción más amplia el arreglo se refiere al acuerdo o conformidad entre dos o más partes, al adjetivarlo como residencial hablamos del arreglo entre el grupo de personas que ocupan la misma vivienda y que deriva en diferentes tipos de hogar o de unidad doméstica a partir de las relaciones de parentesco. En este caso, hacemos una tipología de arreglos residenciales a partir de la relación de parentesco entre las formas de tenencia que existen al interior de los lotes encuestados la zona de estudio; se trata con ello no de identificar los arreglos entre los habitantes, sino entre propietarios y no propietarios, que al ser agrupados por su tipo de tenencia presentan distintos acuerdos que conforman y distinguen a la vivienda plurifamiliar en esta colonia popular.

Andrade (1999, p. 64) en su estudio sobre el territorio compartido de la vivienda popular, señala que ésta con el paso del tiempo trasciende de la etapa unifamiliar hacia una agrupación horizontal de viviendas, y que el incremento de sus ocupantes se debe a tres situaciones o arreglos residenciales diferentes: el desdoblamiento de la familia nuclear en familia extensa; el surgimiento de otras familias nucleares o individuos que rentan cuartos al propietario de la vivienda y, finalmente, una mezcla de ambos denominados grupo mixto. Al respecto, aunque el autor no precisa cuál de estas tres variantes tiende a ser predominante,

nuestros hallazgos muestran gran similitud con lo encontrado en su trabajo.

El principal arreglo residencial en los lotes encuestados fue entre propietarios y arrimados que tienen vínculo familiar con el 41% del total (ver cuadro 1), lo cual significa que el incremento de los hogares al interior de los lotes se debe esencialmente al desdoblamiento natural y confirma, al mismo tiempo, la importante participación de los arrimados como tipo de tenencia en el incremento de la vivienda no propia. Si bien es cierto, el desdoblamiento ha dado origen a la familia o unidad doméstica extensa, en algunos casos presenta una estructura muy amplia que abarca hasta cuatro generaciones e incluye varios hogares de diverso tipo (ver figura 1).

Lo anterior indica que colonias como Pedregal de Santo Domingo, que en el siglo pasado durante el periodo de urbanización e industrialización fueron fundamentales para el alojamiento de la clase trabajadora en la Ciudad de México, actualmente proporcionan una importante oferta de vivienda, dirigido principalmente para la descendencia de este mismo sector de la población. Ante las características del mercado de trabajo heredadas del neoliberalismo que limitan el acceso al empleo formal y repercuten negativamente en el nivel de ingreso de los hogares, existen pocas posibilidades para que las generaciones más recientes se independicen residencialmente; al compartir la

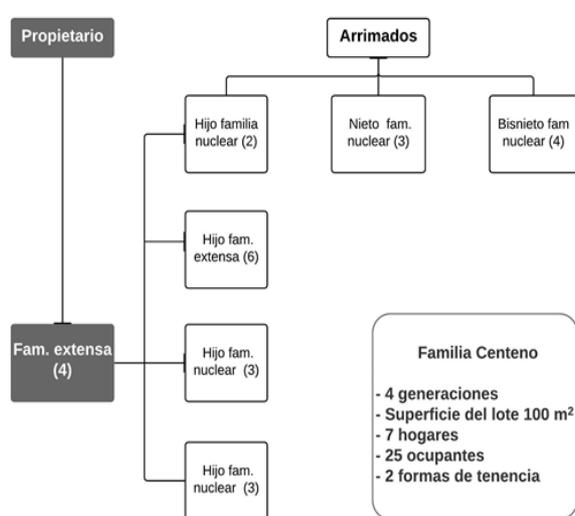


Figura 1. Arreglo residencial por desdoblamiento familiar (un caso)
Fuente: Elaboración propia

vivienda con la familia resuelven su problema residencial y a la par también echan mano de otros recursos que permiten su reproducción cotidiana, ya sea a través de las relaciones de intercambio, la cooperación de ciertos gastos, colaboración en tareas domésticas, el cuidado de los niños y ancianos, entre otros.

Así mismo, la presencia en la casa de tres generaciones (los propietarios con sus hijos y con sus nietos) sugiere la posteridad del arreglo residencial entre ellos, en donde las expectativas de la propiedad y la herencia representan un papel

Cuadro 1. Tipología de arreglos residencial

ARREGLO RESIDENCIAL	ABSOLUTOS	%
Propietarios-arrimados con relación familiar	29	41.4
Propietarios- inquilinos con relación familiar	7	10.0
Propietarios-inquilinos sin relación familiar	12	17.1
Propietario-arrimados-inquilinos con/sin relación familiar	18	25.7
Arrimados-inquilinos con/sin relación familiar	4	5.7
Total	70	100

Fuente: Elaboración propia con base en trabajo de campo

importante. La vivienda para la población de menores ingresos es quizá el único patrimonio con el que cuentan y que pueden heredar a los descendientes. El trabajo de Grajeda y Ward (2012) sobre el mecanismo bajo el cual opera la herencia y sucesión en asentamientos populares consolidados en la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, aporta importantes conclusiones sobre la permanencia en la vivienda de la primera y segunda generación.

Dicho estudio reveló que, para los hijos, uno de los principales incentivos para seguir viviendo en la misma casa donde crecieron o en sus cercanías, era garantizar su derecho a la herencia junto con los hermanos una vez que los padres hayan fallecido. Sin embargo, la mayoría de los propietarios morían intestados, dejando innumerables conflictos a los descendientes, en la medida que al momento de intentar solucionar la situación legalmente, todos los hijos tienen el mismo derecho sobre el patrimonio e incluso los que residen fuera de la vivienda. Por otro lado, observaron una negativa de los padres de edad avanzada para hacer testamento por el temor de ser desalojados de su propia casa o para garantizar un mejor trato durante la vejez por los hijos que se convertirían a futuro en propietarios; pero también el aspecto cultural, la indecisión de a quién heredar y cómo repartir o dividir el patrimonio, así como la ignorancia fueron motivos para no realizar un testamento (Ward, 2012, p. 154:155).

En los pocos casos en que sí hubo testamento formal, la transferencia de la vivienda a los hijos fue de propiedad compartida o copropiedad, como figura jurídica otorga a todos el derecho proporcional sobre la vivienda y de las partes que la conforman, es decir, no hay una división material y específica del bien que le corresponde a cada uno de los propietarios. Puesto que el acceso a la propiedad por este medio motiva la inmovilidad residencial también la condiciona porque los derechos de copropiedad difícilmente se pueden vender o transferir.

Otras de las razones que fomenta la permanencia de las generaciones posteriores se relacionan con el activo económico que representa la vivienda. Actualmente, los asentamientos consolidados en su mayoría forman parte del anillo intermedio de la ciudad, donde las viviendas autoconstruidas con el tiempo, por el mejoramiento del barrio y la regularización de la tenencia, han acumulado valor y pueden entrar al mercado inmobiliario, los hijos a menudo se ven como beneficiarios si la casa se vende (Ward y Grajeda, 2012, p.141).

En el caso particular de Pedregal de Santo Domingo la cuestión de la herencia y la sucesión queda pendiente por analizar a profundidad, ya que no fue el objetivo principal de nuestro estudio; sin embargo, lo señalado por Grajeda y Ward contribuye para explicar la inmovilidad residencial registrada y la lógica bajo la cual se constituyen los arreglos residenciales en la colonia.

Con respecto a dicha cuestión, lo encontrado en nuestro trabajo fue que el 10% de los lotes encuestados presentan problemas por herencia sin testar, y en el 36% existía la copropiedad resultado de un testamento o por una sucesión intestada resuelta legalmente. Mientras tanto, sólo 17 de los 64 propietarios encuestados declararon haber hecho testamento y 28 de estos pretenden hacerlo para el futuro; para el resto es un asunto no considerado y se trata, en su mayoría, de los pertenecientes a la segunda generación de propietarios que adquirieron los derechos de la vivienda en años más recientes.

También el tema de la propiedad y la herencia salió a relucir en los arrimados al momento de preguntar las razones para no mudarse a otro lugar, algunos asumieron la posición de propietarios incluso antes del fallecimiento de los padres o de la existencia de un testamento que contemple esa posibilidad, con respuestas como “no he pensado en irme porque esta casa mis papás la construyeron para nosotros sus hijos” o “tengo derecho de estar aquí, es mi herencia”; para otros la propiedad significó un derecho adquirido por haber colabora-

do de alguna manera en la edificación de la vivienda o porque ellos construyeron con sus recursos el espacio que ocupan de manera individual, en sus propias palabras “yo tengo más derecho de estar aquí, le di dinero a mi mamá cuando se hicieron los cuartos de abajo”. En este sentido, la participación desigual de los hijos en la práctica de la autoconstrucción influye en el proceso de apropiación de la vivienda y en sus expectativas en torno a su propiedad.

Sin duda, la herencia es una variable que representa un papel importante en el arreglo residencial por desdoblamiento familiar, así como en la presencia y permanencia de los arrimados como forma de tenencia habitacional en Pedregal de Santo Domingo. No obstante, hablar de la herencia con los miembros de la familia es un tema áspero de abordar, más aún cuando propietarios no han muerto; algunos de los hijos explicitaron su opinión mientras otros evitaron hacerlo, aunque tengan aspiraciones individuales sobre la vivienda que seguramente en parte les será legada a futuro. De igual manera, para ciertos propietarios el tema de la herencia es un asunto complicado, especialmente cuando se trata de decidir a quién heredar y cómo repartir el patrimonio de forma equitativa, en función de no generar contradicciones y conflictos entre los hijos o bien para contrarrestar aquellos que ya existen, tal como se manifiesta en el siguiente testimonio:

...fíjese aún no me muero y ya se pelean la casa... cuando hablamos de hacer mi testamento seguro termina en pleito siempre... mejor ni les digo nada, total el día que Dios me recoja a ver que van hacer, pos pelearse que más...

Las respuestas muestran las preferencias distributivas y la indecisión en delegar el patrimonio, puesto que la herencia de la vivienda en las expectativas de los diferentes miembros del hogar constituye un tema de álgida disputa y una fuente de conflicto entre las partes interesadas. Situación que muy seguramente se reproduce en el resto de la colonia, así como en otras de la ciudad con simi-

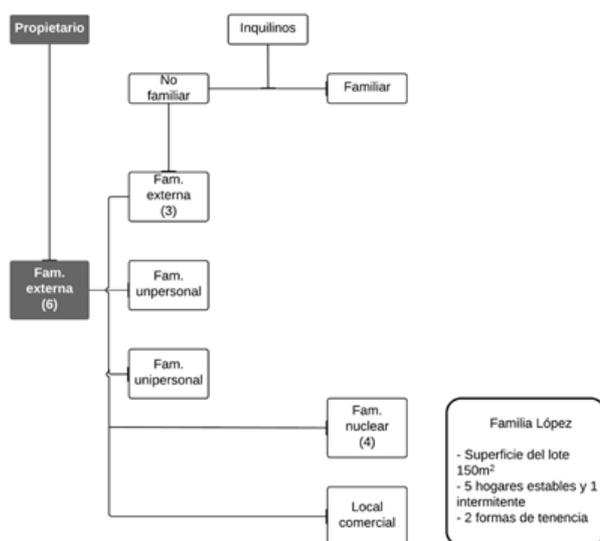


Figura 2. Arreglo residencial por arrendamiento (un caso)
Fuente: Elaboración propia

lares características y años de antigüedad.

Por otra parte, el arreglo residencial entre propietarios e inquilinos obtuvo un 27.1% del total de los lotes encuestados en la colonia. En la mayoría de los casos no existe ningún parentesco (17.1%), es decir, los propietarios comparten y rentan parte de su vivienda con amigos, conocidos y extraños. En los casos donde se registró una relación familiar (10%) los inquilinos son parientes de segundo grado como son tíos, primos y sobrinos, pero también este arreglo se presentó con descendientes directos, hijos y nietos (ver cuadro 1). En ambos grupos los inquilinos son tanto hogares como personas solas, así como aquellos que rentan parte de la vivienda para comercio o para ofrecer algún tipo de servicio (ver figura 2).

Generalmente el alquiler comercial se localiza en las calles principales de la colonia, así como en calles secundarias de mayor tránsito; los inquilinos encuestados bajo este tipo de alquiler (5 casos) no tienen relación familiar con el propietario, además son habitantes intermitentes de la vivienda porque sólo están en ella parte del día. Por otro lado, el grueso de personas solas inquilinas tampoco tenían parentesco con el propietario, se trata en su mayoría, de estudiantes que rentan cuartos

por periodos cortos (16 de 86 inquilinos encuestados) para quienes es poco probable tengan algún pariente en la colonia.

Los propietarios manifestaron una inclinación por alquilar a la parentela o con conocidos (48%), principalmente por cuestiones de seguridad y, viceversa, los inquilinos procuran rentar con la familia o con conocidos por la misma razón (39%); estas preferencias de uno y otro lado, en cuanto a quién alquilar y con quién hacerlo, están marcadas por una actitud de confianza y sentido de identidad que favorece el establecimiento de redes de intercambio y de ayuda mutua, aspectos que se dejan entrever en respuestas como: “no por querer sacar un dinerito puedes meter a tu casa a vivir a cualquier extraño”.

El alquiler entre padres arrendadores e hijos o nietos inquilinos es mínimo y muy particular; sólo dos casos presentaron esta situación, la cual se origina por un convenio de cooperación entre ambas partes y no por un trato explícito de alquiler, donde los descendientes que ocupan la vivienda se comprometieron, además de pagar los servicios, a dar una cantidad periódica a los propietarios para apoyarlos económicamente porque se trata de personas de edad avanzada que no están activos laboralmente ni cuentan con una pensión; para ellos este convenio con los hijos y nietos ayuda a su manutención, pero también fomenta, en estos últimos, su conciencia de responsabilidad, al tiempo, que los enfrenta con las obligaciones que adquirirán a futuro, como herederos.

Por consiguiente, el arreglo por arrendamiento toma diversas formas que hacen de éste un fenómeno difícil de precisar, en la medida que no siempre tiene una expresión totalmente monetaria como lo demostró el trabajo de Sudra citado en Coulomb (1991), en su análisis, las unidades domésticas, aunque no pagaban alquiler sí contribuían en diferentes gastos de la familia propietaria.

La manera predominante en que se establece el arreglo residencial de arrendamiento es informal, esto es, verbal, sólo el 29% de los inquilinos encuestados contaban con un contrato de arren-

damiento o por lo menos con un recibo por el pago del alquiler. Al respecto, algunos de los propietarios argumentaron que los contratos son señal de desconfianza y endurecen la negociación con los inquilinos, para otros no han sido necesarios porque no han tenido problemas con sus inquilinos; así mismo hubo ciertos propietarios negados a realizar los trámites y el pago de impuestos correspondiente a un contrato de arrendamiento.

Las relaciones de confianza y amistad entre propietarios e inquilinos tienen implicaciones en la manera en cómo se realizan los acuerdos entre ellos desde un principio y a posteridad; influyen en la negociación del monto del alquiler y también flexibiliza el cumplimiento de estos ante situaciones imprevistas como crisis económica de los inquilinos. En este sentido, Coulomb y Sánchez (1991, p. 161) señalaron que el nivel de alquileres cobrados y la rentabilidad de los mismos se ven sensiblemente impactados en función de la existencia o no de relaciones sociales y familiares entre inquilinos y propietarios, por tanto, es difícil de evidenciar hasta dónde el alquiler en colonias populares representa un negocio para los propietarios.

Nuestro trabajo no alcanza a hacer un análisis más profundo sobre esta cuestión, pero sí existe oferta de vivienda de alquiler en la colonia es porque a través de éste los propietarios obtienen un beneficio. Al menos, para el 72% de los encuestados alquilar sí constituye un buen negocio. La respuesta del porqué, obedece a que los propietarios arriendan para aumentar sus ingresos, pero no viven exclusivamente de lo obtenidos por esa vía, es decir, tratamos en la mayoría de los casos con un alquiler de tipo doméstico que escapa a la lógica del mercado inmobiliario; como afirman textualmente Coulomb y Sánchez “preguntarles sobre el ‘negocio’ es un tanto absurdo, dado que es meterlos en una lógica que no es la suya” (1991, p. 61). Si bien, el alquiler capitalista también existe en la colonia, pero en menor medida, por tanto, no son representativos en nuestro estudio; en estos casos los propietarios no viven en el mismo lote que sus inquilinos y algunos de ellos han contrata-

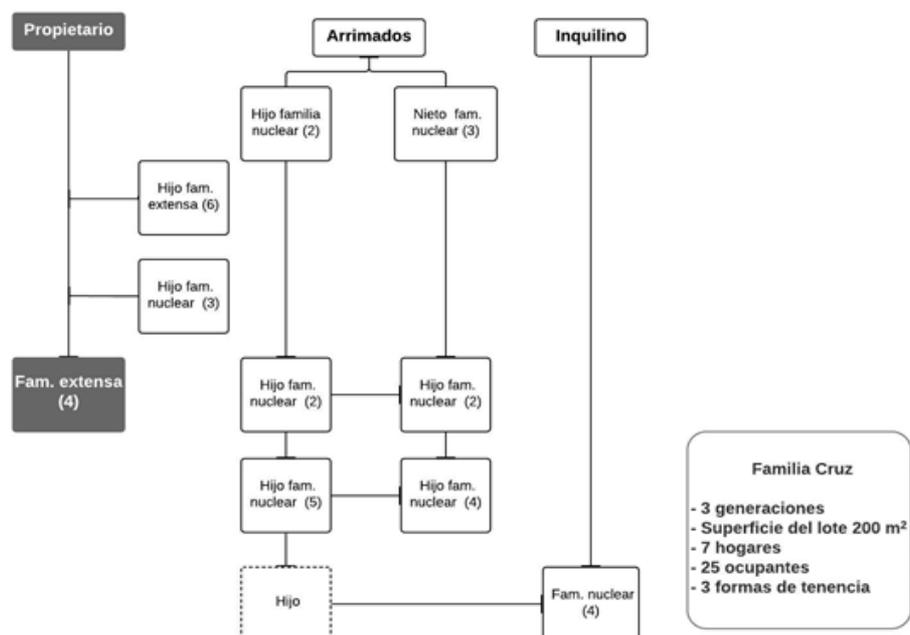


Figura 3. Arreglo residencial mixto (un caso)
Fuente: Elaboración propia

do empresas inmobiliarias que realizan la gestión.

De igual forma, el aumento de habitantes al interior de los lotes se debe también al arreglo residencial mixto, esto es, entre propietarios, inquilinos y arrimados, cuya proporción con respecto al total de lotes encuestados fue del 26% (ver cuadro 1 y figura 3). Básicamente este tipo de arreglo es una combinación de los otros previamente descritos; el vínculo familiar se da fundamental y totalmente entre los propietarios y arrimados, mientras que entre los propietarios e inquilinos tienen mucha menor presencia (23%). De tal suerte, al interior de los lotes podemos encontrar padres habitando con sus propios hijos y nietos junto con inquilinos, en donde los propietarios alquilan o no dependiendo de sus propias necesidades habitacionales, pero también en función de la situación económica o familiar.

DENSIFICACIÓN Y HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA PLURIFAMILIAR

Los arreglos residenciales, en cualquiera de sus versiones, son el medio a través del cual los hogares han solucionado su necesidad de alojamiento;

pero bajo condiciones de habitabilidad inadecuadas. Como se sabe, no existe un consenso sobre los criterios que califican a una vivienda como habitable, debido a la diversidad de factores a tomar en cuenta, entre los cuales sobresalen no sólo las cuestiones físico-materiales, sino también ambientales, sociales y culturales; en todo caso, el consenso radica en que la habitabilidad debe satisfacer la necesidad de habitación sin afectar o contrariar la salud y el bienestar de sus ocupantes. De este modo, la ONU-Hábitat (2019) considera la habitabilidad de la vivienda como aquella que presenta condiciones encaminadas a garantizar la seguridad física de sus habitantes, en la medida que proporciona un espacio suficiente para las actividades cotidianas, protección contra las inclemencias del tiempo, riesgos contra la salud y peligros estructurales.

Como se sabe la vivienda autoconstruida es un bien permanentemente inacabado, presenta en sus inicios condiciones de habitabilidad precarias, las cuales van mejorando con el pasar de tiempo gracias al esfuerzo y ahorro de las familias. No obstante, después de varias décadas las primeras edi-



Imagen 3. Saturación predial. Pedregal de Santo Domingo, Coyoacán.

Fuente: Google Earth Pro, 2019



Imagen 4. Precariedad habitacional en el Pedregal de Santo Domingo

Fuente: Flores, 2016

ficaciones comienzan a presentar deterioro físico y estructural, el cuál se agrava por la tendencia a la saturación del área construida y al incremento en el número de ocupantes. Al respecto, en Pedregal de Santo Domingo, los datos recabados en campo muestran un promedio de 3.6 hogares por lote, el mínimo encontrado fue de uno y el máximo de 7, en predios de 120 metros cuadrados (Flores, 2016, p. 244), surgiendo al interior de éstos el amontonamiento de viviendas de diversos tamaños y calidades constructivas (ver imagen 3), así como de hogares de diferente tipo y estructura.

Una parte importante de las viviendas presentan problemas de precariedad similares a los experimentadas en los inicios del proceso de autoconstrucción; viviendas de un solo cuarto, sin agua al interior y viviendas con techos de materiales provisionales. Además, la construcción intensiva genera problemas de ventilación, iluminación, humedad que se acompañan por el mal funcionamiento de las instalaciones y saturación de los servicios básicos. Correlativamente, el hacinamiento produce males sociales como el estrés, situaciones conflictivas y violentas, como lo hemos documentado más explícitamente en otros trabajos

Así mismo, estragos de la extrema densificación se observan a nivel urbano, en el sentido que, ante la escasez al interior del espacio de la vivienda, la calle se vuelve una extensión de ésta, porque es común encontrar escaleras de diferentes materiales sobre las aceras para independizar las entradas al segundo y tercer nivel, también se usan como bodegas o depósitos de materiales de construcción, desperdicios diversos, entre otros (ver imagen 4). La falta de estacionamiento para los vehículos y la congestión del transporte en calles principales son conflictos cotidianos, lo cual impacta en la habitabilidad de la vía pública, lo que representa un tema por demás complejo, pues la transformación y adaptación del espacio público en las colonias populares, es un proceso paralelo que se va gestando a la par de los procesos de consolidación de la vivienda.

Cabe señalar que, en la mayoría de los asentamientos de origen informal, la escasez de áreas verdes y zonas recreativas es un común denominador, de ahí que la vía pública adquiera un carácter multifuncional, pues ante la carencia de espacio al interior de los predios, la calle se convierte en un gran patio de uso común entre vecinos.

Así mismo, la dinámica del espacio público en las colonias populares es resultado de las muy diversas formas de gestión y apropiación por parte de la comunidad, cuyo acondicionamiento suele ser producto del trabajo conjunto en búsqueda de mejores condiciones de habitabilidad, como es la construcción de banquetas, pavimentación y alumbrado, lo cual le confiere a dicho espacio características muy particulares que ameritan ser abordadas en un trabajo aparte.

Visto así, el proceso de consolidación que supone un progresivo mejoramiento habitacional y urbano de las colonias autoconstruidas no culmina siendo el más adecuado, por lo tanto, parece necesario retomar el estudio de dichos asentamientos sobre las condiciones habitacionales, de servicios e infraestructura que presentan antes de fomentar la redensificación y saturación predial a través de políticas públicas que buscan, por esa vía, resolver el problema de escasez de suelo en las grandes ciudades.

REFLEXIONES FINALES

Como hemos visto hasta aquí, en la conformación de los arreglos residenciales existe una amplia gama de posibilidades; no obstante, al hacer una tipología de estos con base en las formas de tenencia, se evidenció la proporción representada por los no propietarios en el aumento de la densidad al interior de los lotes, pero también apreciamos las principales relaciones entabladas con los propietarios. Conocer quiénes habitan al interior del lote y cómo se relacionan sugiere ahondar en el estudio de la disposición y uso de los diferentes espacios que integran la vivienda, la calidad de los servicios, instalaciones, entre otros aspectos del habitar en común; el hecho de que los

propietarios vivan con sus hijos o con inquilinos en unidades residenciales (cuartos o departamentos) más o menos independientes genera a veces verdaderas vecindades en cuanto a su forma, funcionamiento y organización, aunque con características propias que distinguen y definen a la vivienda plurifamiliar en los asentamientos consolidados de origen informal.

Ahora bien, el arreglo residencial entre propietarios y arrendados en un principio refiere a la ayuda de padres a hijos, este arreglo se consideraba transitorio en la trayectoria habitacional de las familias de bajos ingresos, en el caso de nuestros entrevistados y sus hogares es un recurso permanentemente movilizado, en donde el tema de la sucesión testamentaria y herencia aún tiene mucho que aportar al conocimiento de las prácticas residenciales populares. De igual forma para el alquiler que, como tipo de tenencia, el estudio mostró renovado dinamismo como alternativa habitacional, su oferta se genera en un marco de informalidad que ha permitido su existencia y desarrollo.

Por último, la presencia significativa de no propietarios en la colonia analizada, principalmente en hogares de la segunda y tercera generación, supone las persistentes limitaciones para acceder a la vivienda en propiedad que responda a su reproducción cotidiana, ya sea mediante la vivienda de interés social o la autoconstrucción; por tanto, los arreglos residenciales (incluida la movilidad y la elección residencial) que tienen lugar en las colonias consolidadas deben comprenderse cabal y obligadamente en el marco de la evolución del proceso de urbanización y de las políticas públicas en materia de vivienda. Bajo el principio de que el problema principal no es la tenencia (ser propietario o no), sino que la satisfacción habitacional de la población de bajos recursos se presenta bajo condiciones adversas en términos legales, físico estructurales e inclusive sociales, los cuales tienden a exacerbarse en los asentamientos más antiguos y altamente densificados. ¶

NOTAS

[1] Se considera arrimado a la persona que vive en una casa ajena, bajo consentimiento del propietario sin pagar alquiler.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Andrade, J. (1999), El territorio compartido de la vivienda popular. *Revista Diseño y Sociedad*, No 10, División Ciencias y Artes para el Diseño, UAM-Xochimilco, México.
- Colmenares, M. (2017), Colonias populares consolidadas del área metropolitana de Guadalajara. Retos y oportunidades. *Carta Económica Regional*, año 29, No 119, disponible en <http://www.cartaeconomicaregional.cucea.udg.mx/index.php/CER/article/view/epb7092>
- Cosacov, N.; Virgilio, M., Najman, M. (2018), Movilidad residencial de sectores medios y populares: la ciudad de Buenos Aires como punto de llegada. *Cuadernos Metrópole*, vol. 20, núm. 41, Pontificia Universidad Católica de São Paulo.
- Coulomb, R. y Sánchez, C. (Coord) (1991), ¿Todos propietarios? Vivienda en alquiler y sectores populares en la Ciudad de México, Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos A.C., México.
- Flores, E. (2016). Densificación en el hábitat popular y problemas de salud: causas y consecuencias. El caso de Pedregal de Santo Domingo, Coyoacán. Reyes, R. y Becerra, O (coords). *Ciudad y salud. El entorno urbano como promotor de calidad de vida*, Universidad de Guadalajara, México.
- Giglia, Á. (2006), De la vecindad al condominio horizontal: formas de habitar en colectivo en la Ciudad de México, *Estudios de Historia Cultural*, disponible en http://www.historiacultural.net/hist_rev_giglia.htm.
- Grajeda, E. y Ward, P. (2012). Inheritance and succession among second and third Generation squatter households in Latin America: A Mexican case study. *Latin American Research Review*. 47, Special Issue, 139-162.
- Hernández Rojas, J. (2007). Estética y hábitat popular. *Aisthesis* 41: 11-35. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/2722197.pdf>
- ONU-Habitat (2019). Elementos de una vivienda adecuada, disponible en <https://www.onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>
- Ramos Calonge, H. y Agudelo Rodríguez, C. F. (2016). Calidad de la vivienda informal: aportes desde la proyección social universitaria. *Equidad @ Desarrollo*, (25), 29-52. doi: <http://dx.doi.org/10.19052/ed.3488>
- Villavicencio, J. (coordinadora), Esquivel, Ma. T. y Durán, A. (2006), Conjuntos y unidades habitacionales en la Ciudad de México. En busca de espacios sociales y de integración barrial, UAM-Azcapotzalco/Editorial de la Red Nacional de Investigación, México.
- Villatoro, P. (2017), "Indicadores de carencias en la habitabilidad de la vivienda y en el acceso a agua y saneamiento en la región" en *Indicadores no monetarios de pobreza: avances y desafíos para su medición*, Serie Seminarios y Conferencias N° 87, CEPAL, Chile.
- Ward, P. (2012), A Patrimony for the Children: Low income homeownership and housing (im)mobility in Latin American cities, *Annals of the Association of American Geographers*, Vol 102, Issue 6.