

Mesa temática 4. Hábitat, mercado y política de vivienda



La vivienda en la zona centro de Colima, México: contradicciones entre el lleno y el vacío, junto a las alternativas tradicionales de acceso a un espacio para vivir

Dra. en Arq. Martha E. Chávez y Pas. de Arq. Fernando Rodríguez S.
mchavezg@ucol.mx
fernando_rod_san@hotmail.es



Cali, Colombia, 28 de septiembre de 2016

El principio...

Desde la tercera década del siglo XX empezó la presión por el suelo para vivienda.

Principalmente en las ciudades más industrializadas de México .

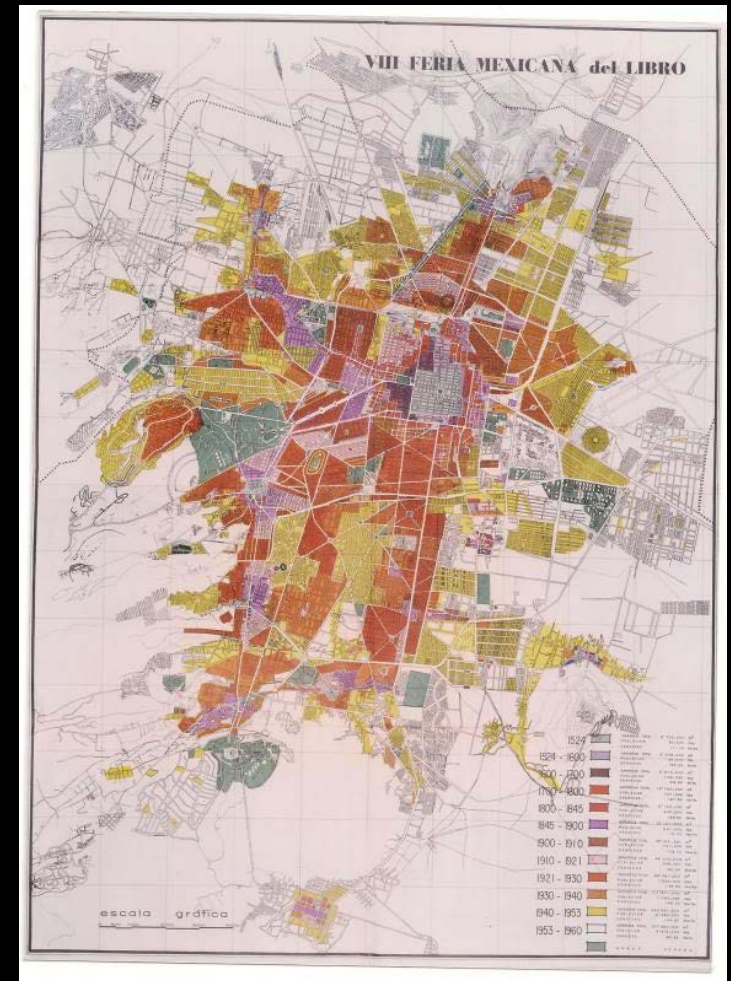
La alternativa fue ocupar de manera irregular el suelo circundante.

A la par, se han experimentado diversas políticas para dotar de vivienda a las familias.

En el presente siglo, los programas habitacionales han privilegiado la vivienda nueva.

Actualmente se han empezado a reorientar las acciones al mejoramiento de vivienda.

Pero muy limitadamente.



Fuente: <https://sites.google.com/site/wikiishtar/mapas>

Las intenciones gubernamentales...

Este modelo de ciudad ha privilegiado la extensión, la urbanización a saltos, van quedando huecos sin ocupar o con obras a medio terminar o terminadas, pero abandonadas.

Estudios de la Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol) señalan que en 2010 en la República Mexicana existían 493,817 hectáreas de suelo, 41.93% tenían uso habitacional.

Ante ello, “La ocupación de los vacíos intraurbanos de las ciudades y metrópolis, representa una oportunidad para generar un desarrollo urbano denso, ordenado y sustentable...” (Gobierno de la República, 2014 PNDUyOT, 2014, p. 7).

No obstante, un sector de la población sigue sin tener acceso a algún tipo de apoyo para lograr hacerse de un espacio para vivir

De ahí que se mantengan como alternativas el inquilinato y la irregularidad.

Algunos conceptos...



aparece en el siglo XIX

Para Hernández Lozano (2013), la casa prehispánica y el convento novohispano les heredan formas de habitar y generan identidades.



Fuente: <http://www.arqred.mx/blog/2010/01/13/ya-no-es-como-antes/vec/>

Giglia (2016) dice que las vecindades “se produjeron como resultado del fraccionamiento de las casonas en el centro pero después se construyó como tal... (también fue) vivienda para hospedar a los trabajadores urbanos, artesanos y sirvientes al servicio de las elites españolas” (Giglia, 2016, s.p.).



Antigua vecindad de la Ciudad de México

Fuente: <http://www.guiadelcentrohistorico.mx/kmcero/cultura/hacia-un-vecindario-cultural>



ciudadmexico.com.mx

Para Esquivel Hernández (2003) la vecindad es un tipo de vivienda “conformada por un cuarto de usos múltiples, sin servicios y deteriorado” (Esquivel, 2003: p. 3).

Tipos de vecindades:

- a) **las que tienen su origen en el siglo XIX** surgidas en las casas ubicadas en las zonas centrales y cuyas familias migraron a las zonas residenciales;
- b) **las vecindades construidas para este fin**, “En este caso, la vecindad se conforma por una **hilera de cuartos de reducidas dimensiones conectados a un patio central** en donde se localiza la toma de agua, los baños y lavaderos comunes... (y)
- c) **...aquellas** en las que las familias, **a través de la autoconstrucción** con materiales precarios, van edificando viviendas de un cuarto, muchas veces distribuidas sin orden aparente, pero que **conservan el concepto espacial del patio común** a partir del cual se accede a las viviendas” (Ídem).

Para Giglia (2016) es una de los varios modelos de vivienda colectiva que existen hoy en día, como los condominios horizontales y verticales.

Para nosotros existen, además, las casas en compartimiento, viviendas en donde viven más de una familia, comparten cocina, baño y ocupan un cuarto por cada una.

Estos espacios sirven para apoyar a los miembros de una misma familia.

Aunque no necesariamente contribuyen con los gastos, por ejemplo, para la comida, el pago de servicios o para el mantenimiento de la propia vivienda.

La zona de estudio

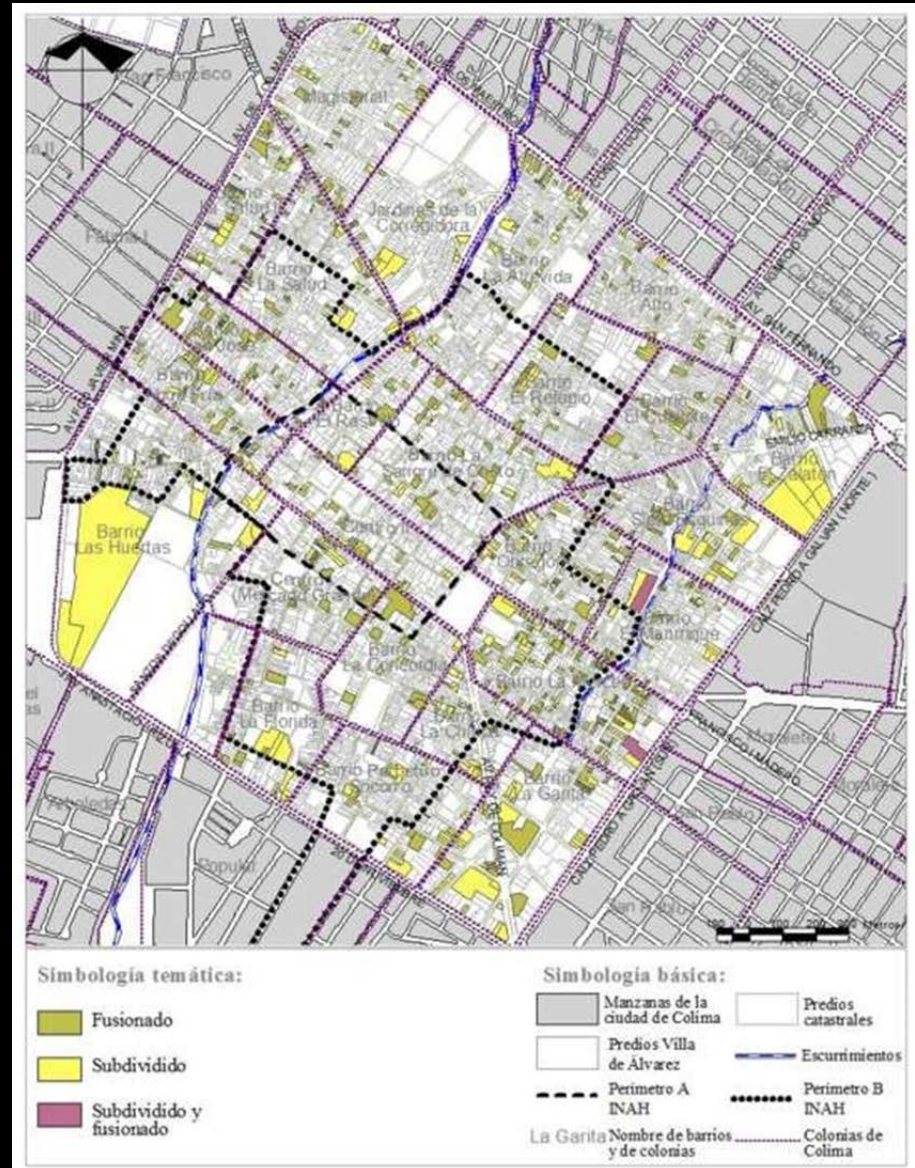


Fuente: TravelbyMéxico, 2015

Zona Centro de la Ciudad de Colima
(4.2 Km²),

Representa el 5% de la ciudad
conurbada Colima-Villa de Álvarez

La integran tres áreas definidas por el
Plan de Manejo de la Zona Centro de la
Ciudad de Colima (2012)



Fuente: Chávez, M. (2015) Guía de estrategias para la utilización de baldíos urbanos. Conavi-CONACYT

Las vecindades en el área central de la ciudad de Colima

Se encontraron 23 condominios verticales con vivienda ocupada, 14 condominios horizontales ocupados y cuatro condominios verticales desocupados.

Una variedad de usos mixtos con vivienda y 5, 289 viviendas unifamiliares ocupadas y 562 desocupadas (5.72% del total de lotes en la zona).

Se identificaron un total de 29 vecindades.

Para fines de este trabajo, sólo se revisaron diez:

Dos formaron parte de un programa instrumentado por el gobierno local en la década de los ochenta, con apoyo de Fondo Nacional para Habitaciones Populares (FONHAPO),

Siete son vecindades que existen, algunas de ellas, suponemos, clandestinamente.



Fuente: archivo personal



El 80% de las vecindades rentan los cuartos.

Las rentas van de 35 a 50 dólares mensuales; cada habitante paga los servicios de energía eléctrica y agua.

Todas las vecindades tienen una sola planta.

El número de cuartos es variable, las vecindades más pequeñas tienen siete y la más grandes 25.

Sólo dos (Centenario y 27 de Septiembre) tienen baños comunes y una (Balbino Dávalos) lavaderos en común.

El resto de esos servicios son privados.

El tipo de patio que predomina es el lineal, se trata de un pasillo que comunica con la salida al exterior.

Dos tienen el clásico patio central y

Dos más es un patio en forma de U.

Descripción general de las vecindades

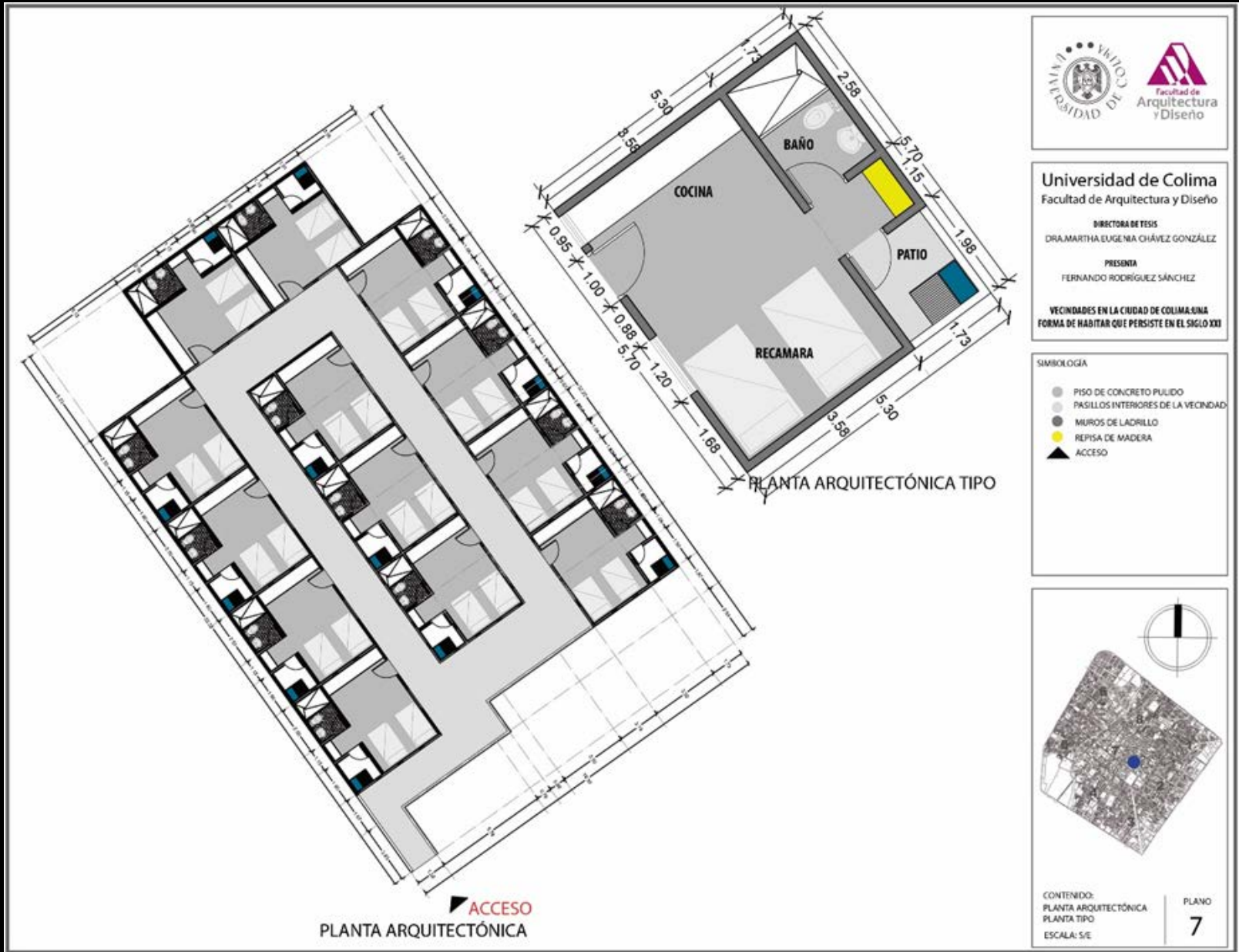
Vecindad	Colonia o barrio	Tipo de propiedad	No. de pisos	No. de cuartos	No. de baños	Tipo de baño	Tipo de lavadero	Tipo de patio
Emilio Carranza	Sangre de Cristo	Propia	1	13	13	Privado	Privado	Irregular
Jiménez	La Merced	Rentada (800 Pesos, 40 dólares)	1	7	7	Privado	Privado	Lineal
Matamoros	El Refugio	Propia	1	16	16	Privado	Privado	Central
España	Las Huertas HHuertas	Rentada (S.D.)	1	8	8	Privado	Privado	Lineal
Pino Suárez	La Salud II	Rentada (1000 Pesos, 50 dólares)	1	10	10	Privado	Privado	Central
Centenario	La Salud II	Rentada (800. pesos)	1	9	2	Común	Común	Lineal
Balbino Dávalos	La Salud	Rentada (S.D.)	1	25	25	Privado	Común	En U
27 de Septiembre	El Refugio	Rentada (800 Pesos, 40 dólares)	1	7	2	Común	Común	Lineal
Pimentel Llerenas	La Merced	Rentada (Variable)	1	15	15	Privado	Privado	En U
José María Morelos	La Merced	Rentada (700 Pesos, 35 dólares)	1	12	12	Privado	Privado	Lineal

Características generales de las vecindades

Vecindad	Superficie total m2	Superficie construida	Dimensiones del cuarto m2	Espacios			
				Recámara	Cocina	Baño	Patio
Emilio Carranza	522.77	384.08	27.00	X	X	X	X
Jiménez	316.74	232.73	30.00	X	X	X	X
Matamoros	618.29	480.33	27.20	X	X	X	X
España	265.70	197.56	21.5	X	X	X	X
Pino Suárez	455.56	314.96	28.50	X	X	X	X
Centenario	280.44	164.18	14.95	X	X	-	-
Balbino Dávalos	1050.27	673.87	20.00	X	X	X	-
27 de Septiembre	183.87	122.30	15.00	X	X	-	-
Pimentel Llerenas	727.80	456.19	31.50	X	X	X	X
José María Morelos	391.71	295.62	22.50	X	X	X	X

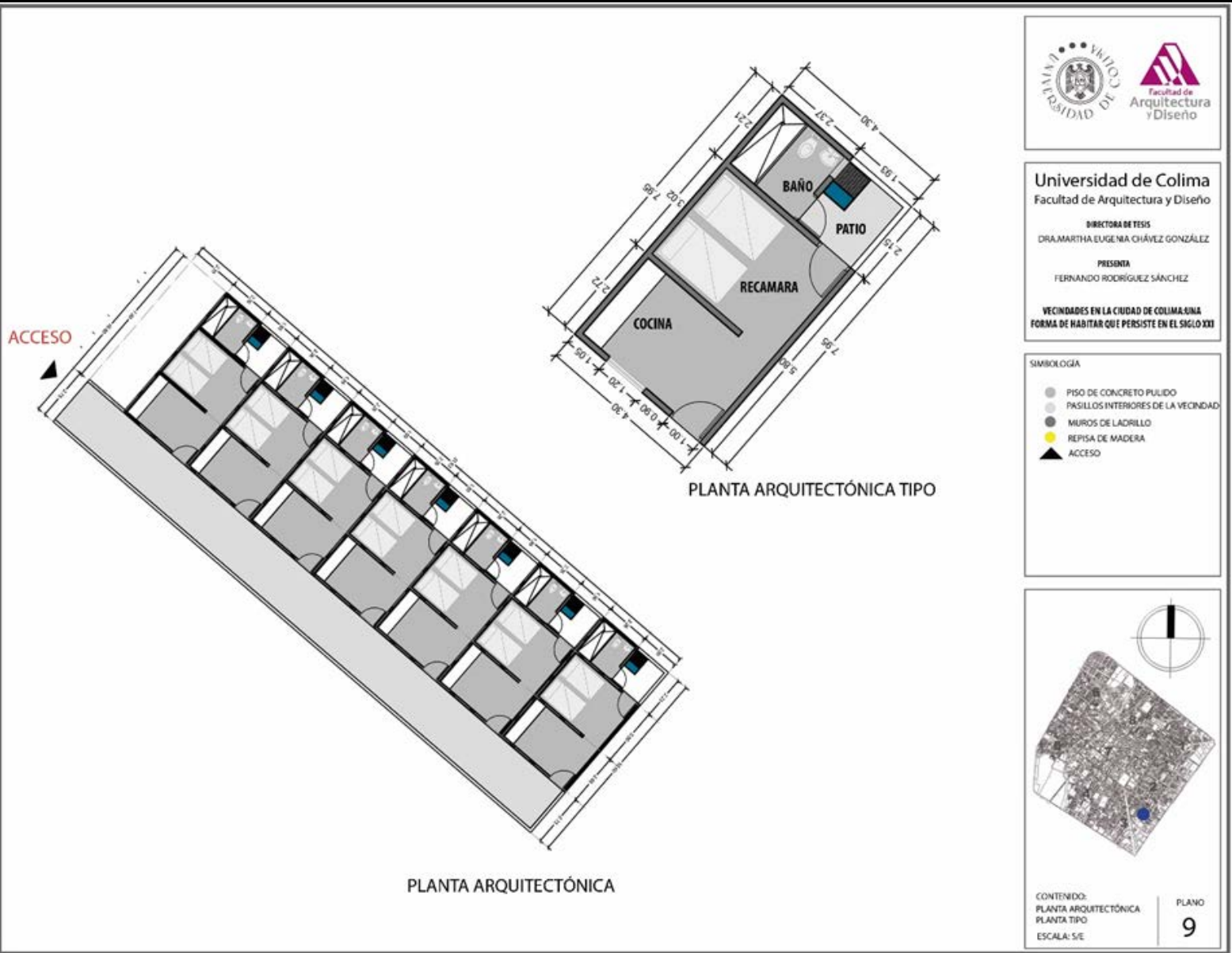
Fuente: Sánchez, F. (2016). Vecindades en la ciudad de Colima. Una forma de habitar que persiste en el siglo XXI, pp. 50-96

Planta arquitectónica de la vecindad Emilio Carranza

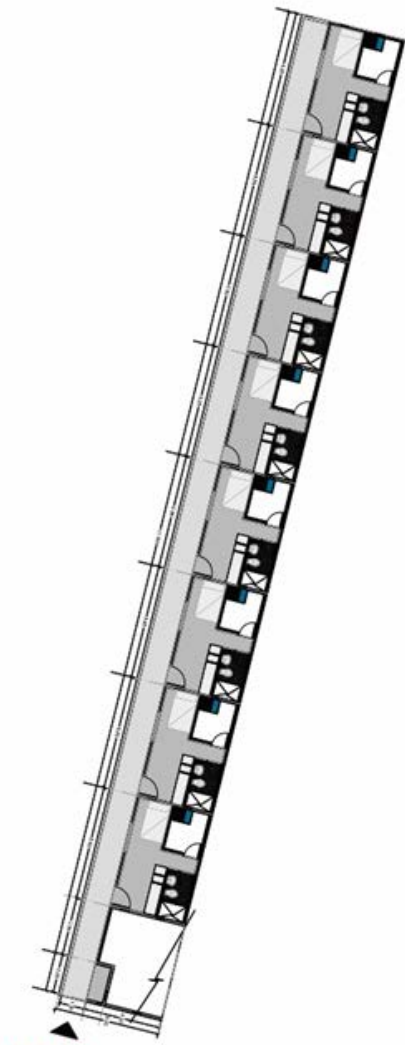


Remodelada con fondos del FONHAPO

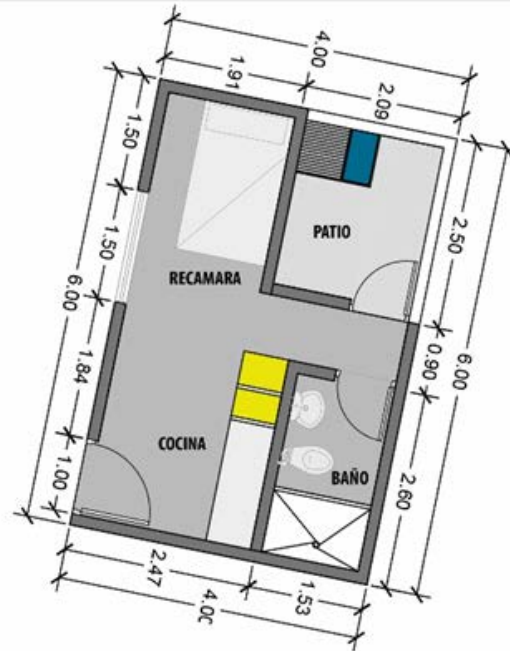
Planta arquitectónica de vecindad Jiménez



Planta arquitectónica vecindad España



PLANTA ARQUITECTÓNICA



PLANTA ARQUITECTÓNICA TIPO



Universidad de Colima
Facultad de Arquitectura y Diseño

DIRECTORA DE TESIS
DRA. MARTHA EUGENIA CHÁVEZ GONZÁLEZ

PRESENTA
FERNANDO RODRÍGUEZ SÁNCHEZ

VECINDADES EN LA CIUDAD DE COLIMA SIN
FORMA DE HABITAR QUE PERSISTE EN EL SIGLO XXI

SIMBOLOGÍA

- PISO DE CONCRETO PULIDO
- PASILLOS INTERIORES DE LA VECINDAD
- MUROS DE LADRILLO
- REPISA DE MADERA
- ▲ ACCESO



CONTENIDO:
PLANTA ARQUITECTÓNICA
PLANTA TIPO
ESCALA: 5/E

PLANO
13

Planta arquitectónica vecindad Pino Suárez



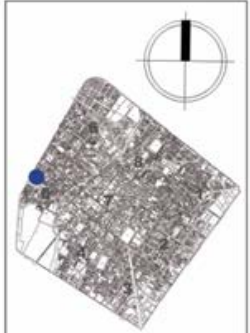
Universidad de Colima
Facultad de Arquitectura y Diseño

DIRECTORA DE TESIS
DRA. MARTHA EUGENIA CHÁVEZ GONZÁLEZ

PRESENTA
FERNANDO RODRÍGUEZ SÁNCHEZ

VECINDADES EN LA CIUDAD DE COLIMA. UNA
FORMA DE HABITAR QUE PERSISTE EN EL SIGLO XXI

- SIMBOLOGÍA
- PISO DE CONCRETO PULIDO
 - PASILLOS INTERIORES DE LA VECINDAD
 - MUROS DE LADRILLO
 - REPISA DE MADERA
 - ▲ ACCESO



CONTENIDO:
PLANTA ARQUITECTÓNICA
PLANTA TIPO
ESCALA: S/E

PLANO
15

Planta arquitectónica vecindad Centenario



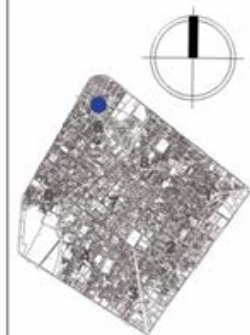
Universidad de Colima
Facultad de Arquitectura y Diseño

DIRECTORA DE TESIS
DRA. MARTHA EUGENIA CHÁVEZ GONZÁLEZ
PRESENTA
FERNANDO RODRIGUEZ SÁNCHEZ

VECINDADES EN LA CIUDAD DE COLIMA. SINA
FORMA DE HABITAR QUE PERSISTE EN EL SIGLO XXI

SIMBOLOGÍA

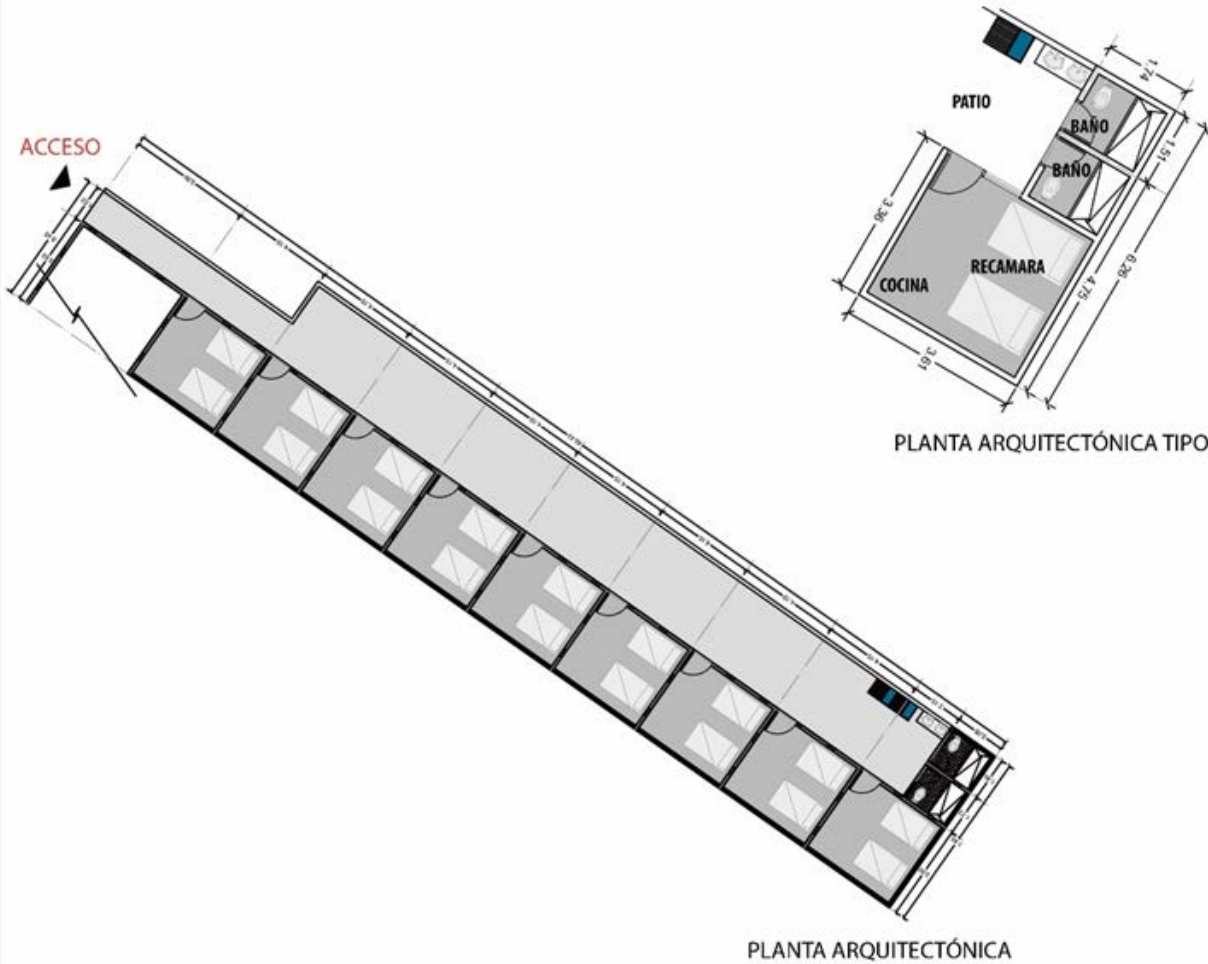
- PISO DE CONCRETO PULIDO
- PASILLOS INTERIORES DE LA VECINDAD
- MUROS DE LADRILLO
- REPISA DE MADERA
- ▲ ACCESO



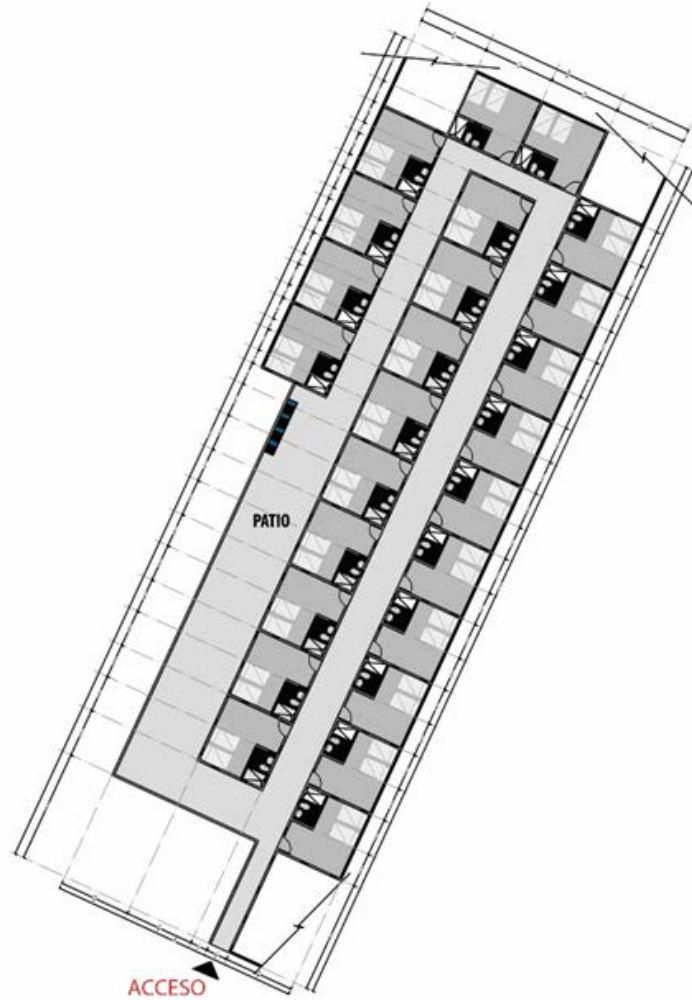
CONTENIDO:
PLANTA ARQUITECTÓNICA
PLANTA TIPO
ESCALA: S/E

PLANO

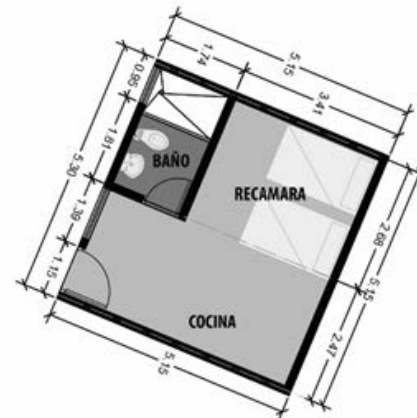
17



Planta arquitectónica vecindad Balbino Dávalos



PLANTA ARQUITECTÓNICA



PLANTA ARQUITECTÓNICA TIPO



Universidad de Colima
Facultad de Arquitectura y Diseño

DIRECTORA DE TESIS
DRA. MARTHA EUGENIA CHÁVEZ GONZÁLEZ

PRESENTA
FERNANDO RODRÍGUEZ SÁNCHEZ

VECINDADES EN LA CIUDAD DE COLIMA: UNA
FORMA DE HABITAR QUE PERSISTE EN EL SIGLO XXI

SIMBOLOGÍA

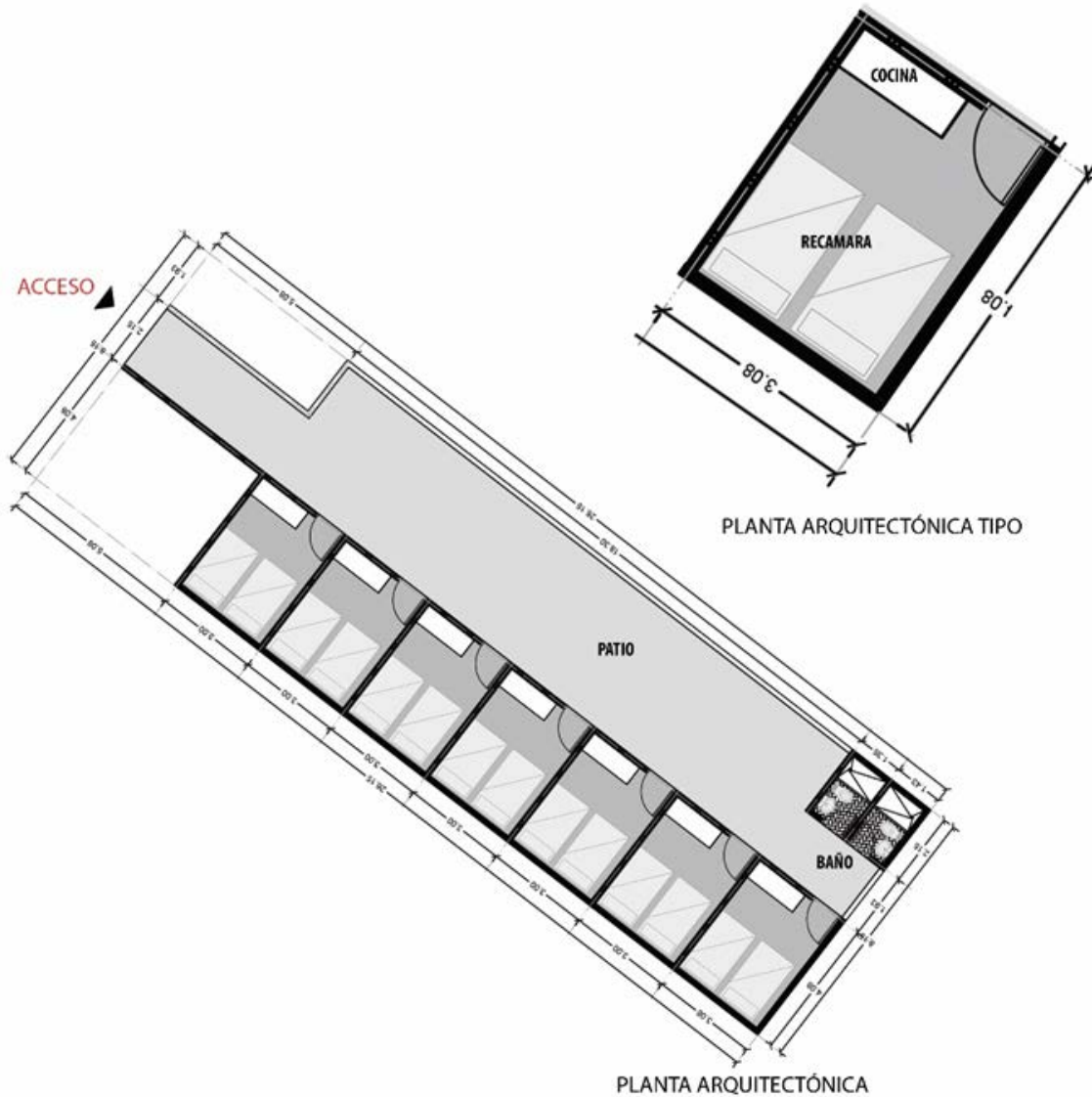
- PISO DE CONCRETO PULIDO
- PASILLOS INTERIORES DE LA VECINDAD
- MUROS DE LADRILLO
- REPISA DE MADERA
- ▲ ACCESO



CONTENIDO:
PLANTA ARQUITECTÓNICA
PLANTA TIPO
ESCALA: 5/E

PLANO
19

Planta arquitectónica vecindad 27 de Septiembre



Universidad de Colima
Facultad de Arquitectura y Diseño

DIRECTORA DE TESIS
DRA. MARTHA EUGENIA CHÁVEZ GONZÁLEZ

PRESENTA
FERNANDO RODRÍGUEZ SÁNCHEZ

VECINDADES EN LA CIUDAD DE COLIMA-UNA
FORMA DE HABITAR QUE PERSISTE EN EL SIGLO XXI

SIMBOLOGÍA

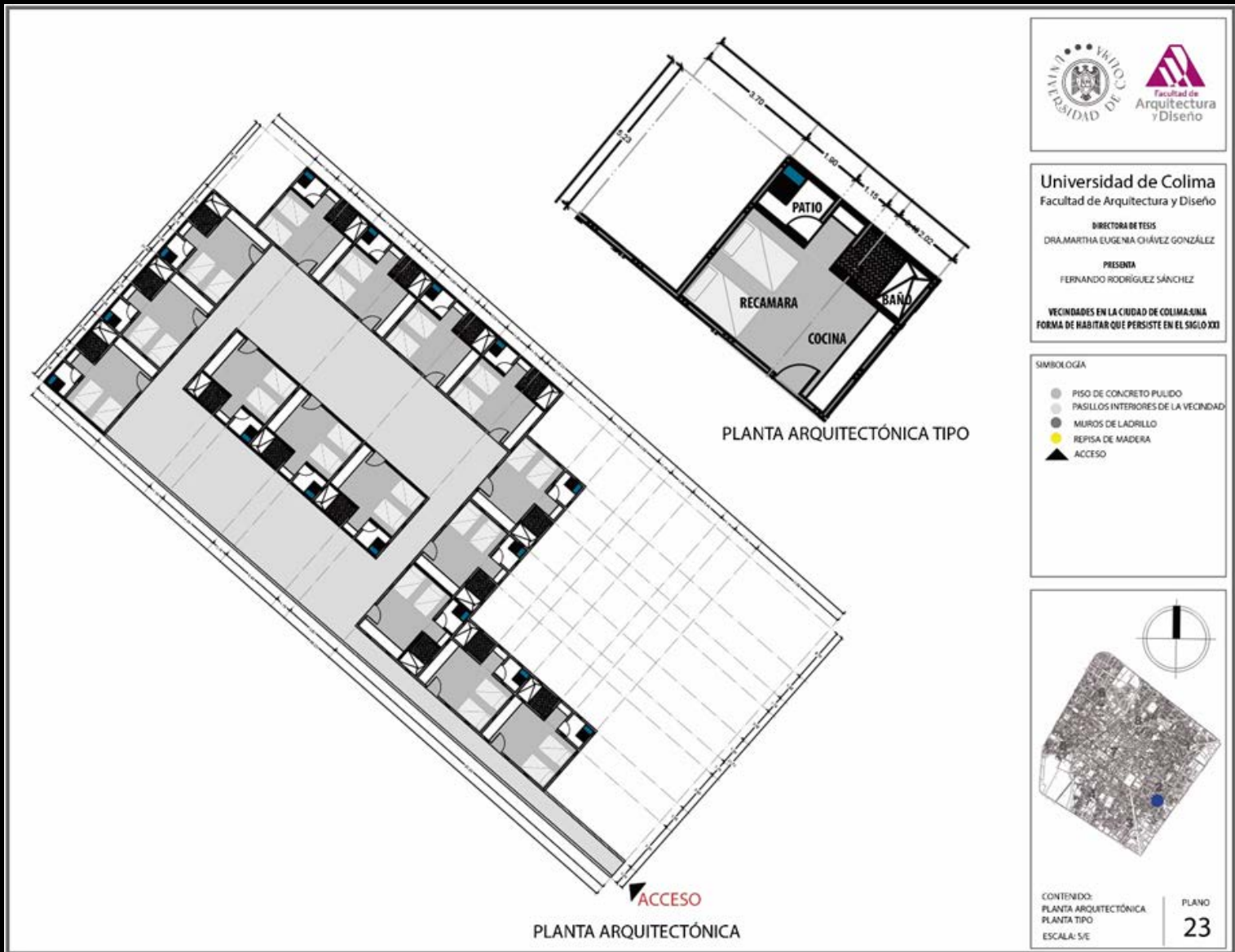
- PISO DE CONCRETO PULIDO
- PASILLOS INTERIORES DE LA VECINDAD
- MUROS DE LADRILLO
- REPISA DE MADERA
- ▲ ACCESO



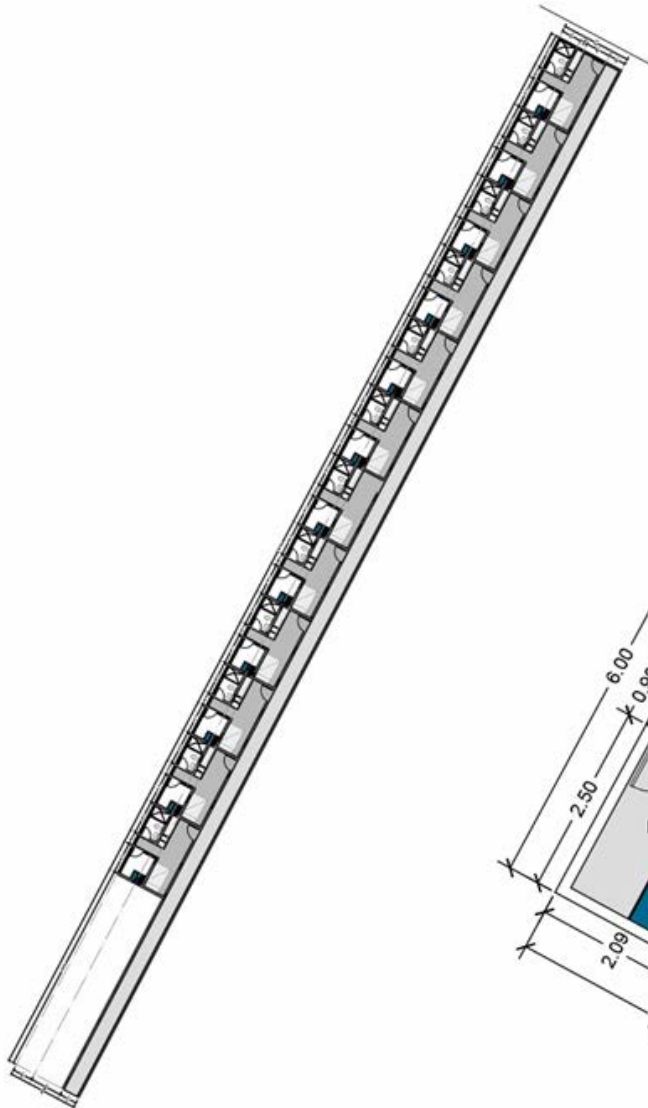
CONTENIDO:
PLANTA ARQUITECTÓNICA
PLANTA TIPO
ESCALA: S/E

PLANO
21

Planta arquitectónica vecindad Pimentel Llerenas



Planta arquitectónica vecindad José Ma. Morelos



ACCESO PLANTA ARQUITECTÓNICA



PLANTA ARQUITECTÓNICA TIPO



Universidad de Colima
Facultad de Arquitectura y Diseño

DIRECTORA DE TESIS
DRA. MARTHA EUGENIA CHÁVEZ GONZÁLEZ

PRESENTA
FERNANDO RODRÍGUEZ SÁNCHEZ

VECINDADES EN LA CIUDAD DE COLIMA-SINA
FORMA DE HABITAR QUE PERSISTE EN EL SIGLO XXI

SIMBOLOGÍA

- PISO DE CONCRETO PULIDO
- PASILLOS INTERIORES DE LA VECINDAD
- MUROS DE LADRILLO
- REPISA DE MADERA
- ▲ ACCESO



CONTENIDO:
PLANTA ARQUITECTÓNICA
PLANTA TIPO
ESCALA: S/E

PLANO
25

Los habitantes de las vecindades, en su mayoría, proceden de estados cercanos a Colima, como Michoacán y Guerrero.

En una se encontraron personas originarias de Puebla, estado del centro del país.

En cuanto a los ingresos son personas no asalariadas, quienes trabajan en actividades de baja remuneración como la albañilería, meseros, repartidores de productos de diversas empresas, ayudantes en algunos negocios, obreros y vendedores ambulantes.

Algunos tienen diferentes oficios como carpinteros, mecánicos o se desempeñan en otro tipo de empleos temporales.

En cuanto al número de habitantes por cuarto, en promedio, son tres por cuarto, pero se hallaron casos en donde habitan hasta seis personas.

Reflexiones finales

Pese al reconocimiento del fracaso de la política habitacional y de la intención de reorientarla hacia la utilización del suelo baldío y de apoyar el mejoramiento de la vivienda, esto no se ha logrado.

Los vacíos ociosos podrían ser una buena alternativa para atender a los sectores de menores ingresos, pero se necesitan esquemas apropiados

La vecindad, de larga tradición en México, que en la actualidad subsiste con algunas variantes según su origen y la ciudad de que se trate podrían tener cabida en esos espacios ociosos

El tipo de vecindades estudiadas en Colima se parecen al segundo modelo que plantea Esquivel: “hilera de cuartos de reducidas dimensiones conectados a un patio central”, pero en la mayoría de los casos tienen sus propios servicios.

Tampoco el patio central es el único que se utiliza en esta modalidad de vivienda, sino que ya se presentan otras formas de agrupamiento (lineales, irregulares y en U).

Desde la perspectiva de sus inquilinos no todos los habitantes están conformes con la convivencia con sus vecinos

Aunque les agrada la centralidad de la localización de las vecindades, el entorno urbano les ofrece todo (usos comerciales, industriales, servicios, transporte, equipamientos, etc.).

La mayoría de los habitantes de las vecindades proceden de estados cercanos a Colima con altos índices de pobreza; Michoacán más del 50% se encuentra en pobreza y Guerrero supera el 65%; Colima el 34% está en pobreza (Coneval, 2015, 24).

Existen otras modalidades de viviendas en la zona central de Colima que pudieran ofrecer mejores condiciones de vida, pero la falta de regulación de los vacíos ociosos impide su ocupación.

Propuestas

Crear formas de asociación para la utilización de vacíos ociosos, para vivienda temporal.

Reformar adicionar y hacer modificaciones al marco jurídico vigente federal, estatal y municipal.

Una nueva ley de expropiación que considere la expropiaciones de tipo administrativa (como en Colombia), y que podría aplicarse a las vecindades.

Elaborar un reglamento específico para aquellos vacíos ociosos que generan problemas de inseguridad (ambiental, sanitaria, delictiva, etc.) estableciendo tasas impositivas diferenciadas .

Introducir en la reglamentación urbana nuevos usos para la utilización de los vacíos ociosos, privilegiando la vivienda para familias de bajos recursos.

Iniciar un programa de remodelación de vecindades para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.