

CALIDAD DE LA VIVIENDA Y SU FINANCIAMIENTO EN CIUDAD RENACIMIENTO, ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO, EN EL MARCO DEL DESARROLLO REGIONAL.

Dr. Carmelo Castellanos Meza¹

ANTECEDENTES

En el estado de Guerrero la actividad turística representa la herramienta fundamental para el desarrollo regional, aun cuando el desarrollo que el turismo irradia, no favorece a la totalidad de la región ni a la totalidad de la ciudad, privilegia solamente zonas en donde se ejerce directamente la actividad del turismo. De acuerdo a Douglas Pearse (1991:14) remite a *“la provisión o el mejoramiento de las instalaciones y servicios idóneos para satisfacer las necesidades del turista”*, dejando entrever la generación de zonas con grandes desigualdades sociales, económicas y espaciales, destacándose una notable diferencia en el mejoramiento de las áreas donde se realiza directamente la actividad turística y una falta de atención de las áreas que habita la población residente.

En una definición más amplia, (1991:14) señala que *“también puede incluir los efectos asociados, tales como la creación de empleos o la generación de ingresos”*, aunque éstos sean en su mayoría de mala calidad, pues los empleos directos que requiere la actividad turística son poco calificados, de temporada y por ende con salarios bajos, generando una fuerte atracción poblacional que altera la dinámica de crecimiento demográfico de la región o localidad donde se realiza.

Acapulco es un ejemplo de ello, ya que ahí se conjugan los efectos del desarrollo turístico, el cual ante la creciente oleada de población inmigrante y la escasez de suelo para vivienda, provocó la conformación de un sinnúmero de asentamientos irregulares, generó desorden urbano y puso en riesgo el desarrollo turístico, teniendo que intervenir el Estado para evitar agravar tal situación, planeando la creación de Ciudad Renacimiento para reubicar a diez mil familias que habitaban en colonias irregulares del anfiteatro (ver imagen 1).

¹ Doctor en Desarrollo Regional, docente del Instituto Tecnológico de Acapulco.
TEL CEL. 7471 25 42 09 EMAIL: carcasme67@hotmail.com, carcasme@yahoo.es

Imagen 1. Anfiteatro de Acapulco



Fuente: Cartografía Digital del H. Ayuntamiento de Acapulco, 2000.

Considerado un ejemplo de Planificación Urbana, Ciudad Renacimiento representa uno de los programas de reubicación de viviendas más importantes del país y por consiguiente del propio estado de Guerrero.

Los resultados no fueron los esperados, debido a que el 40% de las familias reubicadas regresó a vivir al asentamiento de donde fueron desalojados, esto debido a las condiciones de la vivienda asignada, toda vez que la construcción inicial no estaba concebida como un producto terminado y contaba con un espacio unitario en el que la familia realizaba las funciones básicas de dormir, comer, cocinar y estar.

El proyecto promovió la autoproducción², planteaba realizar la construcción por etapas según las condiciones económicas de la familia y el desdoblamiento familiar. Al paso del tiempo, un lote que albergaba a una familia aloja a varias más al lado de la construcción original o en segundos o terceros niveles, llegando a tener una densidad de construcción mayor que la que establece el Plan Director para la zona, donde finalmente la obra llega a tener de cien a doscientos metros cuadrados de construcción.

Un alto porcentaje de las edificaciones en la zona de estudio distan mucho de reunir las condiciones necesarias y suficientes para contar con la calidad mínima de vivienda que le permita cumplir en forma satisfactoria y permanente con sus funciones de protección, higiene, localización, privacidad, comodidad y funcionamiento (Padilla y Sotelo, 2003:18).

Aunado a que la calidad de la edificación es considerada un indicador fundamental del bienestar de la población y por ende del desarrollo regional, la vivienda es un derecho y una necesidad básica de la población, sin embargo, en los últimos años, las políticas públicas han favorecido al sector inmobiliario, incentivando la construcción de desarrollos habitacionales turísticos o de segunda residencia, mediante el otorgamiento de créditos de las instituciones de vivienda como el INFONAVIT y el FOVISSSTE para la adquisición de las mismas, generando con ello una sobreoferta de vivienda que no necesariamente ha resuelto el déficit que demanda la población local.

En Acapulco, la demanda de vivienda nueva representa el 32.5% del total del Estado, y la oferta el 87%, es decir, se están construyendo más viviendas que las que demanda la población local.

Este tipo de desarrollo se localizan principalmente hacia el sureste de la ciudad (Zona Diamante y en el ejido de Llano Largo) y hacia el noreste (San Agustín), las cuales son adquiridas en su mayoría por habitantes del Distrito Federal y de otros estados del centro del país, que ven a Acapulco como destino turístico para la compra de segundas residencias, dirigidas a trabajadores con empleo fijo y con ingresos superiores a los 4.5 veces el salario mínimo, lo que los hace ser sujetos de crédito para las instituciones públicas de vivienda.

Datos del Censo General de Población y Vivienda del INEGI, señalan que en el año 2000, del total de la población que recibía ingresos, el 65% percibía hasta dos salarios mínimos y el 27% ganaba de dos a cinco salarios mínimos, lo cual significa que la población de Acapulco no es mercado para los productos del sector inmobiliario que en él se desarrollan.

² Como señala Ortiz (2004:41) se caracteriza por ser un proceso de producción sin fines de lucro, a iniciativa y bajo el control directo de sus propios usuarios ya sea de manera individual, familiar, comunitaria o colectiva y organizada.

Los sectores que presentan mayor demanda en el puerto son la vivienda económica para quien percibe menos de dos veces el salario mínimo.

Ante esta situación los grupos mayoritarios que carecen de vivienda o en condiciones habitacionales muy precarias, se ven en la necesidad de buscar otras alternativas que les permitan construir su vivienda de acuerdo a su capacidad económica, optando en la mayoría de los casos por la autoproducción por etapas.

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA DE CIUDAD RENACIMIENTO.

Para analizar las características de las edificaciones en la zona de estudio se consideraron cinco tipos de vivienda (ver cuadro 1), y en cada uno de ellos se identificaron variados problemas, particularmente en las construcciones de nivel bajo y medio bajo donde se presenta una mayor problemática.

Cuadro 1. Clasificación de vivienda en Ciudad Renacimiento

Tipo de vivienda	Características
Bajo	Hecha a base de materiales de desecho como madera, plástico o cartón.
Medio-bajo	Paredes de tabique o block y techos de lámina (de cartón, galvanizada, asbesto) o teja.
Medio	Terminada en un sólo nivel, con paredes de tabique o block y losa de concreto.
Medio-alto	Terminada en la planta baja y sin terminar el segundo nivel.
Alto	Terminada de dos o más niveles.

FUENTE: Elaboración propia con datos obtenidos en campo.

En estas viviendas, caracterizadas por ser construcciones inconclusas predomina la mala calidad de los materiales en paredes y techos, tal es el caso de las de tipo medio bajo y bajo, mayormente en esta últimas donde el total de ellas están construidas a base de materiales deleznable.

Lo anterior se torna aún más preocupante si se considera que dichas viviendas representan el 9.2% del total, de las cuales el 50% (poco más de 500 viviendas) se encuentra en esas condiciones desde hace más de veinticinco años.

Por otra parte, las viviendas en mención presentan el mayor hacinamiento en la zona, debido a que en ellas por lo general habitan más de cuatro personas y en su mayoría tienen un sólo cuarto, debiendo agregar que cerca del 20% de las casas de este tipo habitan dos familias y en algunos casos hasta tres. Esto último debido a que los hijos se casan y ante la baja solvencia económica del nuevo matrimonio, se quedan a vivir en la casa paterna.

Por si fuera poco, las viviendas de niveles bajos se ubican alejadas de las avenidas principales, en zonas con problemas de infraestructura y servicios, en áreas inundables ó en las márgenes de los escurrimientos pluviales, situación que incrementa su vulnerabilidad ante los desastres naturales.

A decir de Bazant, (2003:30) *“el motor del proceso de construcción de la vivienda popular es la misma familia de bajos ingresos, ya que a través de su dinámica de crecimiento o incorporación de otros miembros es como se van generando las necesidades de espacio en la vivienda”*. Empero, estas necesidades generalmente no son satisfechas, dado que esto depende en mayor medida de la capacidad económica de sus habitantes, que en Ciudad Renacimiento y en particular de las familias que habitan las viviendas de las características antes mencionadas más del 70% perciben menos de tres mil pesos mensuales (1.5 salarios mínimos diarios) por lo que básicamente buscan la protección hacia el medio y no el contar con espacios diferenciados para las distintas actividades y para cada uno de los integrantes de la familia.

En la mayoría de los casos las necesidades de espacio en las edificaciones se llegan a cubrir en periodos muy prolongados o muchas de las veces no se satisfacen.

Como consecuencia de la falta de recursos económicos de las familias y ante la necesidad de un espacio para vivir, la solución ya sea por iniciativa propia o promovida por el Estado es la autoproducción de vivienda. Sin embargo esto más que una solución es un paliativo al problema de la vivienda y sólo refleja las diferencias y desigualdades en que se desenvuelve la población, expresadas con mayor claridad en las características de las construcciones, en donde se manifiestan las capacidades individuales de sus habitantes.

En la vivienda autoproducida el proceso de trabajo se ha prolongado hasta por más de veinte años, dependiendo del tipo de vivienda. Más de la mitad de las construcciones de nivel alto existentes se han realizado en menos de cinco años, particularmente son los casos de las personas de mayor capacidad económica que compraron la vivienda ya terminada en fechas posteriores a la creación del asentamiento.

El grueso de la viviendas lo conforman las que están concluidas en un sólo nivel (40% tipo medio), sin embargo, únicamente el 47.4% de éstas se concluyó en menos de cinco años, el resto lo hizo de entre seis y veinte años.

Lo anterior, aunado a que el 50.7% de las edificaciones está sin concluir demuestra que la mayor parte de las viviendas en Ciudad Renacimiento se construye de manera progresiva.

Es importante mencionar que existen viviendas de nivel alto en la cual los propietarios ganan menos de tres mil pesos mensuales, donde la edificación se hizo gracias a los recursos recibidos de los familiares emigrantes.

Los datos obtenidos reflejan la desigualdad de oportunidades de los propietarios de las viviendas, sean éstos derechohabientes o no de alguna institución crediticia, observándose que las condiciones de las construcciones son similares en ambos casos.

Cabe destacar que de los propietarios de las viviendas el 62.8% son derechohabientes de alguna institución crediticia pero por sus bajos salarios no pueden verse favorecidos por dicha prestación. En esta situación se encuentra un alto porcentaje de los propietarios de las viviendas de nivel bajo y medio bajo, de los que 70% es derechohabiente.

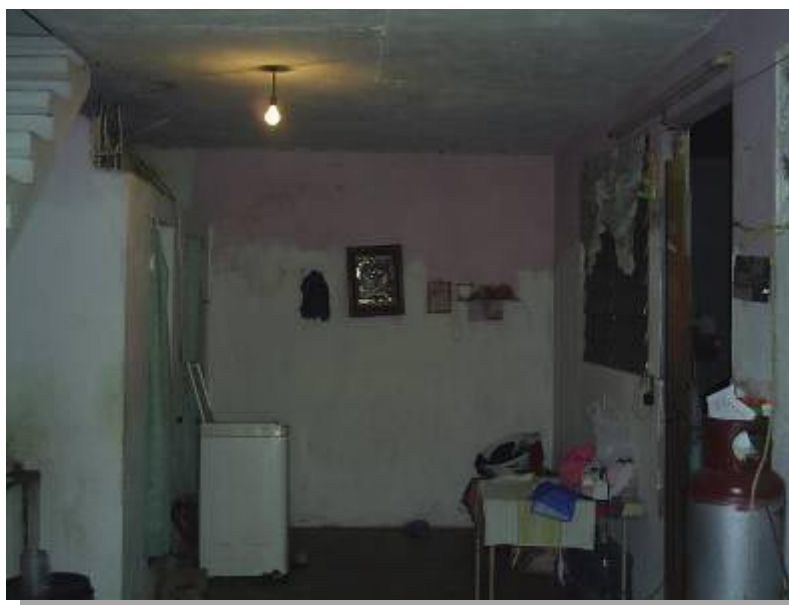
En general, puede decirse que la vivienda se construye con recursos propios pues el 88.2% del total de las viviendas existentes no ha recibido ningún tipo de crédito para la construcción o mejoramiento de su vivienda. Si bien existió la participación del Estado, esta fue por única vez al principio de la creación del nuevo asentamiento para la obtención del lote y con un apoyo raquítico de materiales para la edificación.

La edad de los propietarios de las viviendas reduce las posibilidades de obtener algún apoyo ya que en su mayoría son padres de familia de más de cincuenta años y algunos ya jubilados.

La seguridad en la propiedad de la vivienda es elevada, ya que el 90.3% de los propietarios cuentan con escrituras, que en determinado momento pudiera ser un elemento a favor para solicitar algún apoyo económico para el mejoramiento de su casa; no obstante, debe destacarse que en la zona de estudio la mayoría de las viviendas de niveles bajos son construidas sin permisos oficiales de construcción y obviamente sin apego a la normatividad aplicable, sobre todo en la parte estructural, ya que para las autoridades locales es imposible monitorear miles de procesos constructivos “hormiga” que se realizan al interior de prácticamente todas las viviendas de bajos ingresos de la ciudad.

Como consecuencia de la falta de cumplimiento de los lineamientos para las construcciones establecidos en el Reglamento de Construcción del Municipio de Acapulco se incrementan los problemas estructurales, falta de iluminación y ventilación natural al interior de la vivienda, mala calidad de las instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias en más del 50% de las edificaciones existentes (ver figuras 2 y 3).

Imagen 2. Problemas de iluminación



FUENTE: Propia, investigación de campo

Imagen 3. Problemas estructurales



FUENTE: Propia, investigación de campo

Los problemas descritos inciden en mayor medida en las viviendas de nivel bajo y medio bajo, donde además existe el riesgo de provocarse un incendio en las edificaciones con techo o paredes de lámina de cartón y con instalaciones eléctricas aparentes y de mala calidad.

La situación económica de los habitantes de estas viviendas es caracterizada por sus bajos ingresos, misma que se ve mermada aún más ante los elevados costos de energía eléctrica derivados del el uso excesivo de ventiladores y luminarias ante la falta de ventilación e iluminación natural en los espacios interiores.

El hecho de no solicitar Licencia de Construcción se debe principalmente al desconocimiento de la población de cómo realizar el trámite correspondiente, además de la falta de interés por lo que el costo representa y lo engorroso del trámite.

Las viviendas construidas por partes que solicitaron licencia de construcción se enfrentan al problema de que debido al tiempo que tardan en la realización de la obra rebasan el plazo establecido en dicho permiso, por lo que generalmente terminan la obra con la licencia vencida. Otro factor que repercute de manera significativa en las condiciones de la vivienda es la falta de asesoría especializada para la construcción o mejoramiento de ésta, que al igual que sucede con la Licencia de Construcción existe el desconocimiento de los propietarios de quien pueda ayudarles con el diseño o con la ejecución de la obra, con la creencia de que es de un alto costo, representando un gasto extra que reduce el recurso económico que se tiene destinado para material y mano de obra de la construcción.

Por lo general, se apoyan en la experiencia de los albañiles, quienes si bien tienen el conocimiento de la proporción y aplicación de materiales en la construcción, carecen de la preparación académica suficiente acerca de la planeación de los espacios y de diseño arquitectónico.

Como consecuencia, las construcciones de la zona no cuentan con elementos que la singularicen y que le confieran valor, calidad formal y mucho menos belleza arquitectónica o como atinadamente las caracteriza Bazant (2003:36):

Una vivienda de trazo y volúmenes irregulares, sin estilo arquitectónico, a veces con problemas estructurales (cuarteaduras) por deficiencias en la construcción, y generalmente con un funcionamiento interno problemático porque el baño puede coincidir con la cocina /malos olores, poca higiene), los cuartos con frecuencia tienen escasa iluminación y ventilación, hay goteras o el drenaje no funciona bien. La apariencia que tiene es el reflejo de cómo está construida: sin coherencia de conjunto.

De las viviendas construidas o mejoradas en las que se ha contado con asesoría (188 del total muestreado), el 3.7% fue de estudiantes de carreras relacionadas con la construcción y únicamente porque son parientes o vecinos. Cabe señalar que en Acapulco existen cinco

universidades en las que se imparte la carrera de arquitectura, de las cuales egresan en promedio sesenta alumnos anualmente, mismos que muchas veces realizan su servicio social desarrollando actividades que no tienen relación alguna con la carrera que estudian, viéndolo más como un requisito que como un servicio a la comunidad.

La importancia de la vivienda como protección y amparo al ser humano es factor importante para generar un mayor arraigo por su casa (Rivera 2001), el hecho de contribuir directamente en su construcción lo fortalece más. Esto se ve reflejado en el nivel de satisfacción de los habitantes con su vivienda, donde más del 80% de la población que la construyó por partes y en el 36% de los casos con participación directa de mano de obra se encuentra a gusto en su hogar a pesar de que existen viviendas que están localizadas en zonas poco atractivas, con mala calidad de servicios e infraestructura y que además no cubre las necesidades espaciales de sus habitantes.

Si bien existe la voluntad de participación ciudadana de manera individual en el proceso de autoconstrucción de la vivienda, coexiste una gran apatía de la población por participar de manera conjunta, hace falta un mayor compromiso para participar real y activamente en su colonia, debiendo entender que otra parte de la vivienda se encuentra más allá de los límites de ésta, donde comienza el espacio público, el cual en la zona de estudio presenta grandes deficiencias.

En Ciudad Renacimiento, consecuencia del proceso de reubicación donde predominó la violencia, derivó en ciudadanos menos conscientes de las cuestiones que le afectan, pensando sólo en el interés personal y no en el interés colectivo, carentes de objetivos igualitarios que les permitan ser verdaderos agentes de transformación.

Por otra parte, las actividades laborales que desempeñan los habitantes de la ciudad son fundamentales en la participación ciudadana, la gran mayoría de su población está relacionada con la actividad turística, donde el tiempo destinado a ella varía en función del periodo y de la afluencia de turismo al puerto, situación que hace difícil que los habitantes coincidan en sus tiempos libres, que son los que pudieran aprovechar para realizar reuniones vecinales.

CONCLUSIONES

En Acapulco la oferta habitacional crece a un ritmo mayor en que lo hacen las necesidades de vivienda, sólo que no se satisfacen los requerimientos habitacionales de la población que realmente la demanda. Por ello es necesario diseñar e implementar políticas de financiamiento que tomen en cuenta tanto las tendencias demográficas como las estimaciones de rezago habitacional que son las que reflejan el crecimiento de la demanda potencial existente.

No existe ni ha existido algún organismo municipal encargado exclusivamente de buscar alternativas que solucionen el problema de la vivienda, han sido implementadas por otras instancias cuyos proyectos son transferidos al municipio para su administración a pesar de las deficiencias que puedan presentar en materia de equipamiento, infraestructura y servicios como es el caso de Ciudad Renacimiento.

La situación actual que guarda la vivienda en la zona de estudio, es un reflejo de lo que sucede en las colonias populares de Acapulco donde predomina la carencia de vivienda y la calidad en las mismas a pesar de que la población que habita en la ciudad se ve beneficiada de las “bondades” del desarrollo turístico. Esta situación se agudiza en las zonas rurales de la región al fungir este puerto como un punto de enclave más que como un polo de desarrollo.

La vivienda en ciudad Renacimiento, y en particular, de los que menos tienen denotan la falta de apoyos para mejorar las edificaciones ya sean económicos para la adquisición de materiales o mediante asesorías técnicas y legales que optimicen los recursos que en ella se inviertan, dentro de un marco de normas y procedimientos institucionales.

A pesar de que la autoproducción representa un desgaste mayor y altos costos sociales para los autoprodutores de la vivienda, es la única alternativa para la construcción de la morada de la población de menores ingresos.

El problema de la vivienda en Acapulco requiere de propuestas con una visión a largo plazo que contribuyan a la consolidación urbana del puerto y evitar la expansión periférica del mismo, el hecho de construir zonas habitacionales en zonas sin infraestructura a la larga representa un costo mayor que si se ubicaran estos desarrollos en la zona urbana donde ya se tienen todos los servicios.

El municipio debe asumir un papel más activo en materia de vivienda, mediante la implementación de un organismo municipal que actúe de forma coordinada y concertada con las instancias federal y estatal en el área, así como la concurrencia y la suma de esfuerzos de los sectores social y privado, a fin de establecer mecanismos de integración de las actividades de planeación, promoción, financiamiento, producción, oferta, comercialización de vivienda, poniendo especial énfasis en la atención de las necesidades de vivienda de las familias con menores ingresos y mas aún de aquellas que son derechohabientes de alguna institución crediticia.

Se requiere facilitar, apoyar y abreviar los procesos de mejoramiento, ampliación y consolidación habitacional que realizan los autoprodutores mediante la participación directa de la sociedad y la intervención de organismos públicos que atiendan a este sector de la población mediante adecuadas asesorías técnicas y legales que optimicen los recursos existentes y posibles sistemas de financiamiento, dentro de un marco de normas y procedimientos institucionales.

Es necesario retomar los aspectos positivos de la autoproducción, en particular la generación de empleos directos e indirectos y hacer de ella un detonante del fomento a la actividad económica y social de la región, que se traduzca en una mayor generación de empleos, permita la utilización de insumos locales, crecimiento ordenado de la ciudad, en general que promueva el desarrollo local-regional y, lo más importante, que haga posible la edificación de viviendas para quienes realmente la necesitan.

BIBLIOGRAFIA

- **Bazant, Jan** (2003), *Viviendas progresivas: Construcción de Vivienda por Familias De Bajos Ingresos*. México, Ed. Trillas.
- **Castellanos Meza, Carmelo** (2004), “Desarrollo Urbano y Vivienda en Acapulco, Guerrero. Estudio de caso: Ciudad Renacimiento”, Tesis para obtener el grado de Maestro en Ciencias con especialidad en Planificación, Zacatenco, D. F.
- **Catalán Valdés, Rafael** (1994), “Las nuevas políticas de vivienda”, México, Fondo de Cultura Económica.
- Centro de Investigación y Documentación de la Casa (CIDOC) y Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) con el apoyo de la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda y la

Secretaría de Desarrollo Social, con la participación de INFONAVIT, SOFTEC, CORETT, y las instituciones relacionadas al sector vivienda. “El Estado de la Vivienda en México- 2005”

- **Douglas, Pearce** (1991), “Desarrollo turístico, su planificación y ubicación geográficas”, México, Ed. Trillas.
- **López Velasco, Rocío** (2009), “El desempleo en el puerto de Acapulco y otros indicadores”, ponencia.
- **Maya, Esther** (1999), “El sector privado y la vivienda de interés social en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México”, México, Hipotecaria SM casita.
- **Ortiz Flores, E.** (2004), “Casa y Ciudad”. Ciudad de México: Coalición internacional para el hábitat.
- **Padilla y Sotelo, Lilia Susana** (2003), “Aspectos sociales de la población en México: vivienda”, México, Instituto de Geografía-UNAM.
- **Pradilla Cobos, Emilio** (1982), “Ensayos sobre el Problema de la Vivienda en América Latina”, México DF, Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Xochimilco.
- **Ramírez Saiz, Juan Manuel** (1993), “La vivienda popular y sus actores”, México, Red nacional de investigación urbana.
- **Romero, Gustavo** (2004), “Reflexiones sobre la Autoconstrucción del Hábitat en América Latina. Las alternativas y opciones de la autoconstrucción de vivienda en América Latina”, Programa de Ciencia y Tecnología para el Desarrollo (CYTED). Red XIV.B Viviendo y Construyendo.
- I Censo de Población y Vivienda, 1995, INEGI.
- II Censo de Población y Vivienda, 2005, INEGI
- XI Censo general de población y vivienda de 1990, INEGI.
- XII Censo general de población y vivienda de 2000, INEGI.