

EXTERNALIDADES DE LOS MEGAPROYECTOS HABITACIONALES. EL CASO DEL CONJUNTO HABITACIONAL TORRES DE QUIROGA, DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO, CIUDAD DE MÉXICO

*Dr. Jaime Castro Campos¹
Lic. Patricia Iniestra Fuentes²*

CONTEXTUALIZACIÓN DEL PROBLEMA

Desde el año 2000 el Gobierno del Distrito Federal (GDF) favoreció la producción masiva de vivienda nueva por parte del sector privado, a fin de incidir en la solución de la problemática habitacional y urbana de la ciudad; en diciembre del año 2000 dio a conocer el Bando Número 2, directriz de la estrategia de ordenamiento urbano, la razón de ser radicó en el despoblamiento que hasta el año 2000 sufría la llamada “ciudad central”, conformada por las delegaciones Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, así como la excesiva presión urbana del suelo de conservación y barrancas ubicadas en los lugares de recarga de mantos acuíferos en el sur y poniente de la capital.

El Bando 2 fue el instrumento de la política de desarrollo urbano que tuvo como objetivo principal revertir el crecimiento desordenado de la ciudad, para lo cual restringió la construcción de unidades habitacionales y desarrollos comerciales, que demandaban un gran consumo de agua e infraestructura, en las delegaciones del poniente y sur, específicamente Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tlahuac, Tlalpan y Xochimilco. A su vez, esta política buscó fomentar el crecimiento poblacional en las delegaciones de la “ciudad central” para aprovechar la infraestructura y servicios que se consideró estaban subutilizados. Las delegaciones que quedaron al margen de estas políticas fueron Gustavo A. Madero, Azcapotzalco e Iztacalco.

Para darle sustento legal al Bando 2, el gobierno de la ciudad, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano (SEDUVI), pretendió incorporar sus consideraciones al proyecto del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDUDF) 2001-2006. Pese a que

¹ Centro Interdisciplinario de Investigaciones y Estudios sobre Medio Ambiente y Desarrollo (CIEMAD) del Instituto Politécnico Nacional; Calle 30 de Junio de 1520 s/n, Barrio la Laguna Ticomán C.P. 07340 Del. Gustavo A. Madero México, D.F. Tel. 57296000 ext. 52705 castro_campos2000@yahoo.com.mx

² Universidad Autónoma Metropolitana; Av. San Pablo No. 180, Col. Reynosa Tamaulipas C.P. 02200, Delegación Azcapotzalco, Distrito Federal, México. Tel 57296000 ext. 50675 patriciainiestra@yahoo.com.mx

el Bando 2 no se encuentra de una forma explícita en el documento, sí está presente en todo su contenido con el nombre de “centralidad”. El 27 de febrero de 2002 se envió a la Asamblea Legislativa para su aprobación y dos meses después fue regresado para la incorporación de las observaciones correspondientes. La SEDUVI hizo caso omiso de las mismas por lo que el programa no se actualizó, lo que ocasionó que la política de desarrollo urbano operara al margen del marco legal (González, 2005).

A pesar de todo, el 31 de diciembre de 2003 se publica en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el Decreto por el que se aprueba el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGDUDF). Uno de los principales objetivos del PGDUDF 2003 se enfocó a disminuir el proceso de migración hacia los municipios conurbados, propiciando el arraigo de la población y revirtiendo las tendencias de despoblamiento en aquellas delegaciones que perdieron población. El PGDUDF 2003 establece entre sus prioridades la política de reciclamiento urbano de áreas en las que se considera cuentan con una inversión histórica acumulada en infraestructura, propiciando así la optimización del uso del suelo, la redensificación de los espacios habitables y ampliando el acceso a la vivienda.

Asimismo el PGDUDF señala que el suelo urbano se encuentra con un alto grado de saturación, salvo en las áreas destinadas a parques y espacios abiertos, por lo que se prevé que la construcción de vivienda nueva puede ubicarse en los terrenos baldíos o subutilizados o en las zonas que permitan potenciar su utilización. Así se establecen las **Áreas de Actuación en Suelo Urbano con Potencial de Reciclamiento**, consideradas aquéllas que cuentan con infraestructura básica y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad vial, generalmente ocupadas por vivienda popular unifamiliar de uno ó dos niveles de altura y con grados importantes de deterioro estructural. Cuenta con viviendas que podrían captar población adicional a través de la ampliación, un uso más densificado del suelo, transferencia de potencialidades de desarrollo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad. Considera, además, el aprovechamiento de predios subutilizados con estacionamientos, talleres y bodegas que operan bajo la informalidad o que representan un mayor potencial del suelo. Se aplica también a zonas industriales deterioradas o abandonadas donde los procesos urbanos y económicos deben reconvertirse y evitar impactos negativos al medio ambiente (PGDUDF 2003:96).

Dentro del Primer Contorno,³ conformado por las demarcaciones territoriales de Azcapotzalco, Gustavo A. Madero e Iztacalco; la política urbana está orientada a restablecer el equilibrio en la utilización y capacidad de la infraestructura y el equipamiento, así como a potenciar el aprovechamiento del suelo en sus diversos usos, dando prioridad al habitacional y al industrial.

De acuerdo al recién aprobado PDDUGAM 2010 el Área con Potencial de Reciclamiento, está integrada por diez zonas con una superficie aproximada de 1,505.2 hectáreas: *Progreso-Proletaria* con 146.1 hectáreas, *Panamericana-Guadalupe Victoria* con 115.4 hectáreas, *Vallejo* con 86.5 hectáreas, *Consulado* con 166.8 hectáreas, *Martín Carrera* con 54.7 hectáreas, *Constitución-Díaz Mirón* con 45.5 hectáreas, *Atzacalco* con 154.8 hectáreas, *Nueva Atzacalco-El Coyol* con 170.1 hectáreas, *San Felipe de Jesús* con 224.6 hectáreas y *Casas-Campestre-Providencia* con 340.7 hectáreas (PDDUGAM, 2010:80-82).

Fuera de la ciudad central se considera a las delegaciones Gustavo A. Madero, Azcapotzalco, Iztacalco e Iztapalapa como las más aptas para la construcción de vivienda de “interés social”. Por tal razón los grandes conjuntos habitacionales, de 2 mil a 4 mil viviendas con un tamaño promedio de 30 a 65 metros cuadrados por vivienda, construidos entre el 2001 y 2005 se localizan en la delegación Gustavo A. Madero (Benlliure, 2008:76-83).

Para el 2007 la SEDUVI tenía 120 solicitudes por parte de desarrolladores privados para construir vivienda media, residencial y sobre todo social en delegaciones como Coyoacán, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Gustavo A. Madero y Azcapotzalco (La Jornada, 2007), lo cual nos muestra el impacto que ha tenido la política de redensificación en estas delegaciones.

DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

Hoy en día los megaproyectos habitacionales son un claro ejemplo de la forma como se ha intentado potenciar la utilización del suelo en la ciudad de México, a través del reciclamiento y reconversión urbana. Financiados por capital privado y articulados por el proceso de desindustrialización, los megaproyectos han impactando las zonas urbanas preexistentes, han impulsado la desregulación de las normas urbanas y se han erigido como nuevos íconos urbanos.

³ Su delimitación obedece fundamentalmente a la posición estratégica que guardan estas delegaciones en relación con la Ciudad Central y los municipios conurbados del Estado de México, territorios estrechamente vinculados por la existencia de una infraestructura vial y por la presencia de las principales actividades industriales del DF (PGDUDF, 2003:92). municipios conurbados del Estado de México, territorios estrechamente vinculados por la existencia de una infraestructura vial y por la presencia de las principales actividades industriales del DF (PGDUDF, 2003:92).

La reestructuración del espacio urbano que ha derivado de la política de reciclamiento y reconversión del suelo en las delegaciones de la ciudad de México con uso de suelo industrial han generado el incremento de megaproyectos habitacionales, que son en la actualidad las modificaciones espaciales más representativas.

Se habla de los beneficios: mayor aprovechamiento del suelo urbano, mejora de la imagen urbana, refuncionalización del espacio y sobre todo proporcionar vivienda a la población que se pretende permanezca en la ciudad de México y la que se trata de atraer para redensificar las delegaciones que han perdido población. No obstante se ha podido constatar la inconformidad por parte de la población residente, que ha intentado evitar que prosperen las gestiones de las inmobiliarias para que se les permita construir este tipo de proyectos habitacionales.

Sin embargo este tipo de protestas no prosperaron ya que se terminó de construir por ejemplo, el conjunto habitacional “Torres de Quiroga” en la Delegación Gustavo A. Madero y actualmente se encuentra operando, sin determinar a la fecha los impactos que se han generado con la construcción y operación de este conjunto habitacional.

PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN

¿Qué sucede con la autorización, construcción y operación del megaproyecto habitacional Torres de Quiroga, en la delegación Gustavo A. Madero, qué tipo de externalidades se han originado por este proyecto y qué papel han desempeñado los actores involucrados?

JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

La gran mayoría de las investigaciones que existen sobre los megaproyectos están encaminadas al análisis de la segregación socio-espacial que estos generan, de ahí que la importancia de esta investigación radica en que está orientada a reflexionar sobre el impacto, las externalidades y la problemática que se origina como resultado de la construcción y operación de megaproyectos habitacionales y cómo afectan o benefician al bienestar de la colectividad.

Esto es importante ya que se debe contar con un parámetro que nos permita evaluar la funcionalidad de la política de reconversión y reciclamiento urbano que ha implementado el gobierno desde el año 2000, y que sin duda ha permeado en la forma en cómo se vive y se sobrevive en la ciudad.

Además la mayoría de los estudios sobre externalidades no tienen una perspectiva urbana, y con ello la dimensión espacial queda fuera del análisis. Esto establece una gran diferencia al momento de evaluar los efectos de externalidades y políticas urbanas, considerando que tanto los generadores de externalidades como los receptores, responderán en primera instancia, en términos de cambios de comportamiento espacial.

La razón de estudiar este fenómeno en la delegación Gustavo A. Madero parte de la detección de las siguientes características:

- Uno de los principales objetivos del citado Bando 2 fue preservar el suelo de conservación del DF, promoviendo el crecimiento poblacional hacia las Delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza (Ciudad Central) para aprovechar la infraestructura y servicios que se consideró se encontraban subutilizados. Pese a que la delegación Gustavo A. Madero no fue considerada dentro de las políticas de redensificación del Bando 2, sí está considerada en el PGDUDF 2003 con áreas con potencial de reciclamiento. El resultado fue la promoción de vivienda a precios competitivos, concediéndose los permisos para construir megaproyectos de uso habitacional en la delegación Gustavo A. Madero.
- De acuerdo al PGDUDF 2003, la política a aplicar en el primer contorno está orientada a restablecer el equilibrio en la utilización y capacidad de la infraestructura y el equipamiento, así como a potenciar el aprovechamiento del suelo en sus diversos usos, dando prioridad al habitacional y al industrial.
- La vinculación físico-espacial que guarda la delegación Gustavo A. Madero con los municipios colindantes del Estado de México deriva en una estrecha relación en cuanto a actividades económicas, ya que gran parte de las personas que viven en los municipios conurbados trabajan en la delegación.
- A partir de 1940 empezaron a instalarse grandes fábricas en terrenos de la delegación, en la zona de Vallejo, Bondojito y Aragón; en la actualidad las zonas industriales comprenden polígonos dispersos en la delegación, se trata de zonas industriales consolidadas con treinta a cuarenta años de antigüedad. Sin embargo se observa que se ha dado el cambio de uso de suelo en zonas industriales abandonadas, utilizándose principalmente para supermercados y conjuntos habitacionales de densidad media y alta.

OBJETIVO

Objetivo General: Identificar y analizar las modificaciones clave que se han dado en torno a la construcción y operación del megaproyecto habitacional Torres de Quiroga en la delegación Gustavo A. Madero, esto desde distintos contextos y perspectivas: impacto urbano y externalidades (positivas y negativas), mecanismos de gestión pública del espacio y conflicto entre los diferentes actores.

HIPÓTESIS

El crecimiento de la ciudad de México a través de la inclusión de megaproyectos habitacionales ha generado un conjunto de impactos que se traducen en una oportunidad – por una parte –, para las empresas y familias, pero por otra, en conflicto y falta de acceso a bienes y servicios urbanos para otros sectores de la población, derivando en conflictos entre los actores involucrados. Los beneficios (externalidades positivas) que se buscan con la política de reciclamiento del suelo se ven reducidos o anulados por las externalidades negativas que se generan, ya que las externalidades adquieren valores y significados distintos para los diferentes actores.

MARCO TEORICO

El crecimiento urbano experimentado en las metrópolis de los países en desarrollo ha generado, desde las últimas décadas del siglo XX, modificaciones fundamentales, pasando de su estructura compacta a una estructura de creciente expansión con una densidad decreciente hacia la periferia, en cuanto a población, edificación y empleo.

Las metrópolis son el prototipo de la ciudad difusa que se está extendiendo a través de nuevas periferias de carácter disperso y fragmentado. La población se dispersa sobre un territorio extenso, en forma de nuevos desarrollos de baja densidad. En torno a las principales carreteras se han creado nuevas zonas residenciales en las que con frecuencia predominan las urbanizaciones de viviendas unifamiliares, alternando con centros comerciales y otros espacios de actividad. Estos nuevos desarrollos tienen frecuentemente un carácter discontinuo y fragmentario.

Este modelo de urbanización ha sido calificado de insostenible tanto desde el punto de vista ambiental, social y económico. En diversos trabajos se han mencionado los elevados costos ambientales que produce: elevado consumo energético, aumento de la contaminación atmosférica, consumo creciente de espacio, dispendio de los recursos hídricos... y se ha aludido también al alto costo económico de las infraestructuras necesarias para dar servicio a ese territorio disperso (extensas redes de carreteras, distribución de agua, saneamiento, gas, telecomunicaciones, etcétera).

No obstante esta expansión, a diferencia de épocas pasadas, no ha estado acompañada necesariamente de un significativo crecimiento demográfico. El crecimiento ha sido excesivo con relación al aumento de la población, que se puede explicar por la reducción en el tamaño medio de los hogares y por las características de los nuevos espacios residenciales. Se han incrementado las viviendas unifamiliares y los edificios residenciales con menor número de plantas, la dispersión y la fragmentación han generado un ambiente residencial con bajas densidades predominantes (García y Gutiérrez, 2006).

Por otra parte el modelo de ciudad compacta y diversa es concebido como aquella que aumenta la complejidad de las partes internas del sistema de ciudad generando una vida social cohesionada y una plataforma económica competitiva. La naturaleza de la ciudad compacta es lo colectivo, es el espacio donde el ciudadano construye sus relaciones, por lo que el espacio público es la esencia de la ciudad. Es una ciudad densa cuyo funcionamiento y calidad depende de una adecuada dotación de espacios públicos, equipamientos urbanos, servicios públicos, transporte público y condiciones para la movilidad peatonal. No obstante se ha visto que la ciudad compacta no ha logrado resolver cabalmente los problemas de las grandes metrópolis.

La insostenibilidad de las ciudades en la actualidad representa un problema con diferentes aristas, en el caso de la Zona Metropolitana de Valle de México (ZMVM) se debe entender y analizar a partir del ordenamiento territorial de la Ciudad de México, el cual ha transformado el entorno de forma drástica. Los problemas ambientales en la actual ciudad de México parecen incrementarse cada vez más y afectan sin duda la calidad de vida de sus habitantes.

La continua expansión que han experimentado las principales ciudades mexicanas es resultado de la proliferación de los conjuntos habitacionales y el éxito inmobiliario de la vivienda en las

últimas décadas. Esta expansión ha generado dispersión en la ocupación del territorio; altas inversiones en infraestructura y equipamiento para llevar los servicios básicos a estos nuevos conjuntos habitacionales; se ha provocado de igual forma la pérdida continua de los límites de la ciudad, ya que al consumir grandes extensiones de suelo sin atender las previsiones derivadas de planes urbanos, se favorece el desarrollo de una ciudad difusa y caótica, impactando el entorno natural y agrícola que rodea a las ciudades, a través de los cambios de usos de suelo, urbanización o explotación indiscriminada.

El modelo empleado en estos conjuntos habitacionales, se da a partir de la construcción de vivienda unifamiliar horizontal, con bajas densidades de ocupación, consumiendo más territorio, sustituyendo zonas verdes ó de protección por más vivienda. Este tipo de procesos generan altos costos de operación para los gobiernos locales, por ejemplo en lo inherente al transporte de personas y de mercancías, derivado del incremento de las distancias a recorrer saturando las vialidades, lo que obliga a las autoridades a invertir en más redes viales, con el consecuente incremento de la contaminación ambiental.

En años recientes, el sector vivienda ha tenido un crecimiento sin precedente, y ha jugado un papel preponderante, como motor dinamizador de la economía nacional, logrando reactivar el mercado de vivienda y ofertar viviendas a bajo costo, permitiendo que un número creciente de familias puedan acceder a ella y cuenten con un patrimonio. Sin embargo, se ha observado también, ha producido diversos efectos negativos en las ciudades, ya que indirectamente, se ha propiciado la inadecuada ubicación de los desarrollos habitacionales.

Una de las causas del crecimiento desordenado de la ciudad de México ha sido la incorporación masiva de suelo para la construcción habitacional, sin contar con una planeación del desarrollo de acuerdo a la vocación del territorio. Durante décadas han predominado más bien los intereses económicos, de grupos y particulares sin tomar en cuenta las políticas públicas de suelo urbano. La tendencia del mercado inmobiliario ha sido comprar suelo barato en la periferia urbana, con amplio margen de ganancia y sin tener que invertir en infraestructura y servicios.

Ante ello, la gestión gubernamental en materia de ordenamiento territorial a través de la regulación, promoción o apoyo, había sido poco eficaz frente a los problemas que genera la

Otra característica importante de la Delegación es su equipamiento urbano metropolitano, que proporciona servicios al área norte de la zona metropolitana, destaca la presencia de equipamiento educativo, de salud y de cultura. Según la Encuesta de Origen Destino (2007), la delegación es segundo destino de transporte a nivel Distrito Federal por la concentración de equipamientos regionales que presenta.

El impacto que tiene la Delegación por ser la segunda más poblada del Distrito Federal, sólo por debajo de Iztapalapa (ver tabla 11), es importante en el ámbito regional, ya que esto se ve reflejado en los servicios de transporte y en la cantidad de los vehículos automotores que diariamente transitan por sus principales vías, aunado además a que gran parte de los habitantes de los municipios conurbados del norte llegan al Distrito Federal por la Carretera México-Pachuca.

Por otro lado, la relación con la Delegación Venustiano Carranza es muy importante en cuestión de equipamiento urbano, tanto por el flujo vial como de actividades comerciales. Al poniente colinda con la Delegación Azcapotzalco con la que comparte la zona industrial de Vallejo, la cual presenta un gran volumen de tránsito de transporte de carga y personas.

VIVIENDA

Según el PDDUGAM, 2010, la dinámica que presenta la delegación es de una demanda cada vez mayor de vivienda en colonias de la periferia y una tendencia al abandono en las colonias centrales, considerando que esta zona presenta un grave desaprovechamiento de la infraestructura y del equipamiento existente.

La Delegación Gustavo A. Madero ha venido disminuyendo su población, por lo tanto la densidad de población que se presenta es menor cada año, por ejemplo, de acuerdo a los Censos de Población y Vivienda para el año 1990 el promedio de habitantes por vivienda esa de 4.8, mientras que para el año 2000 fue de de 4.1 habitantes. Según el PDDUGAM, 2010, en la parte sur se ha experimentado expulsión de habitantes y abandono de viviendas en algunas colonias ya consolidadas, como Vallejo, Emiliano Zapata, Bondonjito, Estrella e Industrial, entre otras.

Las colonias con una dinámica de crecimiento y expansión son las que se encuentran en la parte norte de la Delegación, muchas de ellas periféricas y colindantes con el Estado de México e inmediatas a la Sierra de Guadalupe, entre otras, Malacates, Ampliación Malacate.

PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA

Los principales problemas de las viviendas que son el deterioro en sus materiales y en sus servicios básicos, así como la irregularidad en la tenencia de la tierra. En menor grado están las viviendas que presentan hacinamiento y/o que están construidas con materiales precarios. Las colonias que presentan más este tipo de problemas son las de reciente conformación, que se localizan en su mayoría hacia el norte de la demarcación y que en sus principios fueron asentamientos irregulares, con problemas en la introducción de servicios, infraestructura y equipamiento y cuyos procesos constructivos, son deficientes lo cual significa inseguridad para sus habitantes.

La vivienda con materiales precarios o vivienda deteriorada se localiza en toda la demarcación, principalmente en las colonias ubicada al sur, existen vecindades en franco estado de deterioro que amenaza su estabilidad, además de carecer de la dotación en servicios básicos. De manera general, las familias en esta demarcación tienen problemas para adquirir, ampliar o sustituir su vivienda por otra acorde con sus necesidades y con un nivel de vida digno, principalmente en los asentamientos que están en alto riesgo y las que están marginadas, donde la autoconstrucción es la única opción, sus características técnicas son de bajo nivel y los costos del proceso constructivo al final resultan más caros que los de una vivienda asentada en zonas ya consolidadas.

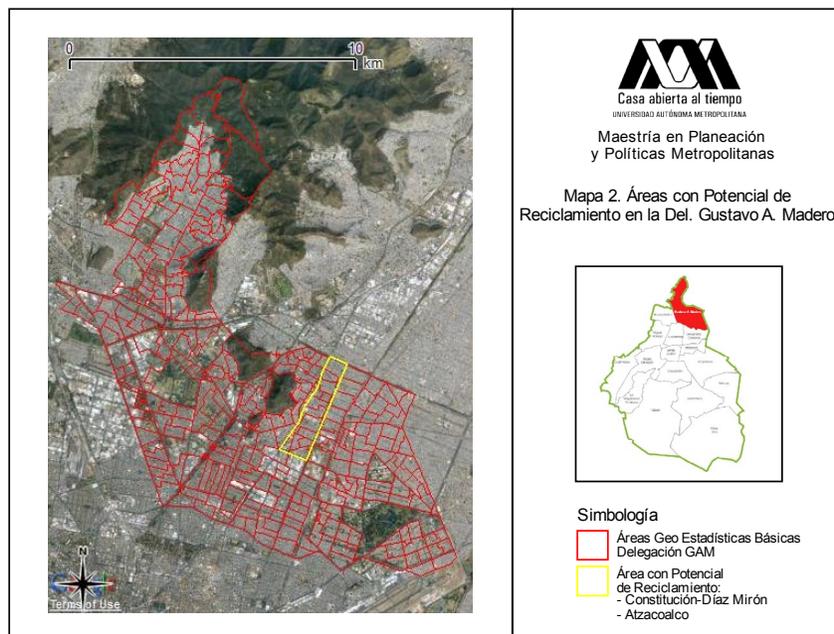
En el año 2000 se registraron en la Delegación 296 conjuntos habitacionales, con un total de 33,838 viviendas y una población de 170,132 habitantes. Esto quiere decir que más del 8% de la población de la Delegación vive en unidades habitacionales, construidas tanto por el sector privado como por instituciones públicas de vivienda (PDDUGAM, 2010).

TABLA 1. CONJUNTOS HABITACIONALES, 2000

Territorio	Total C. H.	%	Población	8.5	Viviendas	%
Distrito Federal	5,004	100.0	2,103,379	100.0	399,929	100.0
Gustavo A. Madero	296	5.9	170,132	8.1	33,838	8.5

Fuente: Procuraduría Social del Distrito Federal, 2000 y Programa Alianza Programa "Hábitat". SEDESOL 2002.

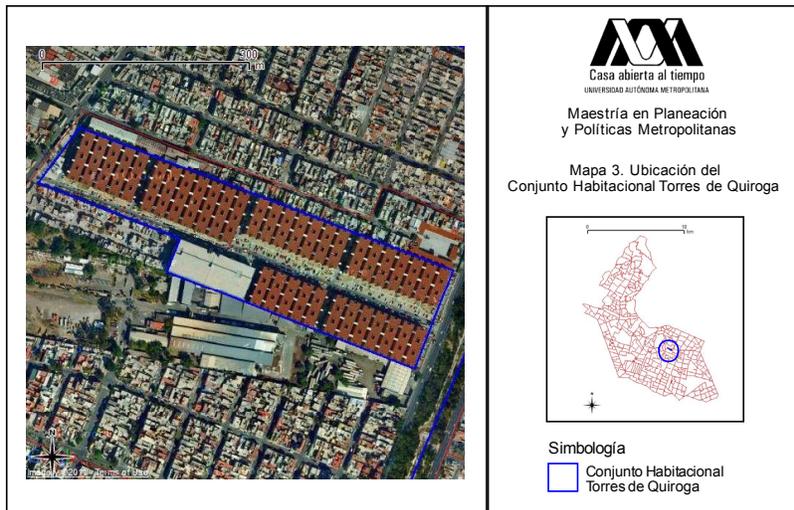
Áreas con Potencial de Reciclamiento (1505.2 ha). En Gustavo A. Madero los polígonos definidos con Potencial de Reciclamiento son 10, mismos que cuentan con infraestructura básica, transporte y servicios ocupados principalmente por vivienda unifamiliar que presenta deterioro, pero que mediante políticas de renovación pueden ofrecer mejores condiciones de habitabilidad y rentabilidad que contribuya a mejorar la calidad de vida de los residentes.



ESTUDIO DE CASO: CONJUNTO HABITACIONAL TORRES DE QUIROGA

El Conjunto Habitacional Torres de Quiroga se encuentra ubicado en Av. Ing. Eduardo Molina No. 1720, Colonia Vasco de Quiroga en la Delegación Gustavo A. Madero del Distrito Federal, con las siguientes colindancias: al Norte con la calle Padre San Juan Bosco; al Sur con la calle

Oriente 159; al Poniente con la Av. Ferrocarril Hidalgo; y al Oriente con la Av. Ing. Eduardo Molina (Eje 3 Oriente).



CONDICIONES DE HABITABILIDAD DEL ÁREA DE ESTUDIO

El polígono de estudio donde delimitado para observar las externalidades generadas por el megaproyecto habitacional Torres de Quiroga se definió con base a las avenidas principales que circundan el conjunto habitacional Torres de Quiroga: Norte: Calle 5 de Mayo; Sur: Calzada San Juan de Aragón; Oriente: Av. Ingeniero Eduardo Molina; Poniente: Av. Ferrocarril Hidalgo. La superficie total del área de estudio es de 159 hectáreas, está compuesta por ocho AGEB's (Área Geo-Estadística Básica) y se localizan en esta área las colonias: Salvador Díaz Mirón (60 manzanas), Constitución de la República (67 manzanas) y Vasco de Quiroga (49 manzanas). Ocho AGEB's

De acuerdo con los recorridos realizados en la zona de estudio se detectaron las siguientes características: La ubicación metropolitana de la Delegación Gustavo A. Madero es de gran importancia para el megaproyecto habitacional Torres de Quiroga, las principales vías que circundan el área de estudio tienen una jerarquía de carácter metropolitano como la conexión de la Av. Centenario con la Vía José María Morelos que lleva a la autopista 85 (México-Pachuca) y conectándose con el Municipio de Ecatepec, Edo. de México.

El grado de marginación en la zona se sitúa en el grado medio y alto, existe falta de consolidación en las construcciones, la zona es uno de los barrios duros y violentos de esta ciudad, el área esta franqueada por el Río de los Remedios y por el Gran Canal del Desagüe,

se ubica en el límite de la delegación con el municipio de Ecatepec, se encuentra dentro del área de más alta densidad de vivienda popular, rodeada de unidades habitacionales. No existen cerca zonas residenciales; es, entonces, un entorno urbano estrictamente popular y de bajos recursos.

El entorno urbano es poco propicio, ya que las vialidades no permiten el uso comunitario sino para vehículos, no existen una amplia oferta de espacios deportivos o de áreas verdes. Otro indicador importante a considerar son los servicios con los que cuenta el polígono de estudio, por ejemplo tenemos que mientras la Delegación Gustavo A. Madero contaba en año 2000 con el 98.1% de las viviendas particulares con drenaje conectado a la red pública, el polígono de estudio estaba 3.5% abajo (94.6%); en cuanto a las viviendas particulares con agua entubada dentro de la vivienda, el polígono de estudio se encuentra un 23.1% abajo del porcentaje que se encontraba cubierto en la Delegación Gustavo A. Madero (ver tabla 2).

Lo anterior nos indica que el polígono en donde se ubica actualmente el conjunto habitacional Torres de Quiroga no contaba con la cobertura de servicios urbanos adecuada para poder hacer frente a la llegada de 3,600 viviendas. Si consideramos que el promedio de ocupantes en viviendas particulares en la Delegación Gustavo A. Madero, según el XII Censo General de Población y Vivienda 2000, era de 3.97 se hablaba de la llegada de 14,292 personas.

TABLA 2. COBERTURA DE DRENAJE Y AGUA ENTUBADA (1990-2000)

Demarcación	VIVIENDAS PARTICULARES CON DRENAJE CONECTADO A LA RED PÚBLICA			VIVIENDAS PARTICULARES CON AGUA ENTUBADA EN LA VIVIENDA		
	AÑO			AÑO		
	1990	1995	2000	1990	1995	2000
Distrito Federal	93.8	97.5	96.0	96.3	97.6	96.0
Gustavo A. Madero	97.2	98.8	98.1	97.8	98.8	97.3
Polígono de Estudio	98.3	99.2	94.6	66.1	73.4	74.2

Fuentes: Estimaciones propias con base en el XI Censo General de Población y Vivienda 1990 (INEGI, 1991), Censo 1995 y XII Censo General de Población y Vivienda 2000 (INEGI, 2001).

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL CONJUNTO HABITACIONAL TORRES DE QUIROGA

El predio se localiza de acuerdo a la Certificación de Zonificación para Usos del Suelo Específico, en zonificación HO 6/35 (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximo de construcción, 35% mínimo de área libre) en donde el uso del suelo para vivienda en una superficie de 323,512.80 m², se encuentra permitido, de acuerdo al Programa Delegacional de Gustavo A. Madero (1997). El predio cuenta con una superficie conformada por dos fracciones de terreno:

Predio uno: 55,914.0 m²

Predio dos: 28,348.61 m²

El predio se fusionó al realizar la compra de los dos terrenos, el primero que pertenecía a Bazar Oriente (28,348.61 m²) y el perteneciente a la Compañía Nacional de Subsistencia Populares (CONASUPO), ambos terrenos se encontraban en abandono total y de la fusión de ambos terrenos resultó una superficie total de 84,262.61 m², sin embargo se encontraba invadida una superficie de 10,000.00 m² por vivienda de tipo informal que se asentó en este predio, por lo que dicha superficie fue donada,⁴ quedando el proyecto del Conjunto Habitacional Torres de Quiroga en un área de 74,262.61 m².

Se proyectó un edificio para uso de estacionamiento cubierto conformado por planta baja y cuatro niveles, con alojamiento de 26 cajones de estacionamiento en cada uno, resultando una superficie de construcción del edificio de 5,689.25 m². El número total de cajones de estacionamiento son 1,440. La normatividad señala que se requieren, para conjuntos habitacionales con viviendas de hasta 60 m², 0.5 cajones por vivienda, pero al ubicarse en la zona 3 de descuento del D.F. se descuenta un 20%:

$3,600 \text{ departamentos} \times 0.5 = 1800 \text{ cajones}$

$1,800 \times 0.20 = 360 \text{ cajones a descontar}$

$1,800 - 360 = 1,440 \text{ cajones de estacionamiento}$

⁴ De acuerdo al Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal, que señala que la habitación plurifamiliar de más de 50 viviendas se considerará conjunto habitacional y el propietario deberá donar el diez por ciento de la superficie total del predio, porción que deberá tener frente a la vía pública y que podrá destinarse a algún fin de uso público o no, según las características de la zona y las disposiciones del Programa Director. En los casos de conjuntos habitacionales, si el área por donarse resulta inconveniente por razones técnicas, previa autorización, se hará donación en efectivo y de contado equivalente al valor comercial de dicha superficie.

El conjunto, realizado por la empresa Súper Abastos Comerciales S.A. de C.V. en año 2004, se proyectó en ocho secciones, cuatro módulos cuentan con 360 departamentos y cuatro módulos con 540 departamentos, en edificios de planta baja y cinco niveles; resultando un total de 3,600 departamentos de un solo prototipo de 60 m², que se consideraron de interés social.

El conjunto cuenta con cuatro accesos, dos ubicados en la Av. Eduardo Molina y dos en la Av. Ferrocarril Hidalgo (Eje 3 Oriente).

El proyecto de vivienda de interés social Torres de Quiroga se dio bajo las condiciones de proyecto prioritario de acuerdo a la política del Gobierno del Distrito Federal (GDF), de conformidad al Convenio de Concertación para Facilitar y Promover Proyectos de Vivienda de Interés Social para Trabajadores al Servicio del Estado de fecha 25 de noviembre de 2002, que celebró, por una parte el GDF, representado por el entonces jefe de gobierno, Lic. Andrés Manuel López Obrador, con la Arq. Laura Itzel Castillo Juárez, Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda y el Ing. Octavio Romero Oropeza, Oficial Mayor; la Federación de Sindicatos de Trabajadores al Servicio del Estado (FSTSE), representada por el Senador Joel Ayala Almeida; y el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado, a través de su Fondo de Vivienda (ISSSTE-FOVISSSTE), representado por el C.P. Eduardo González González.

Este acuerdo atendiendo al artículo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos: Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo; la Ley de Vivienda del Distrito Federal, Artículo 3 que dice: Todos los habitantes del Distrito Federal tienen derecho a una vivienda digna y decorosa, entendida como el lugar seguro, salubre y habitable que permita el disfrute de la intimidad y la integración social y urbana; sin que sea obstáculo, para su obtención, su condición económica, social, origen étnico o nacional, edad, género, situación migratoria, creencias políticas o religiosas; el Programa General De Desarrollo Urbano Del Distrito Federal (2000-2006) que prevé, como una de sus principales políticas en materia de desarrollo urbano, promover el repoblamiento y redensificación de las zonas

centrales de la Ciudad de México y otras zonas con factibilidades para la construcción de vivienda.



Foto1 y 2. Construcción del Conjunto Habitacional "Torres de Quiroga"

Derivado de lo anterior el GDF, la FSTSE y el ISSSTE-FOVISSSTE acordaron concertar acciones con el fin de promover la construcción de vivienda de interés social en las delegaciones centrales del Distrito Federal como son: Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, que se consideraba contaban con la infraestructura urbana y la factibilidad para ello. En tanto en las delegaciones Gustavo A. Madero, Iztacalco y Azcapotzalco el GDF procedería a analizar los predios propuestos para determinar si había opción de desarrollo en beneficio de los trabajadores afiliados a la FSTSE y como medio de contribuir al repoblamiento y redensificación de dichas delegaciones.

Como puntos importantes se acordó concretar acciones para promover el desarrollo. Adquisición y construcción de 20,000 viviendas de interés social en beneficio. Para cumplir este objetivo el GDF se comprometió a otorgar de manera expedita las facilidades administrativas para la tramitación de licencias, permisos, autorizaciones y certificados, que en su caso, se requirieran.

Y la pregunta que queda en el aire es: ¿la gente que habita la unidad así como las de las zonas aledañas, están conformes con esta serie de decisiones?

Bibliografía

- Bazant, Jan.** (2001). "Periferias urbanas. Expansión urbana incontrolada de Bajo ingresos y su impacto en el medio ambiente, Ed. Trillas, México.
- Benlliure, Pablo** (2008). *La expansión urbana. Reciclamiento o desbordamiento*, en Legorreta, Jorge (coord.) *La ciudad de México al debate*, Ed. EÓN y UAM Azcapotzalco.
- Benegas-Lynch, A.** (1998). *Bienes Públicos, Externalidades y los Free-Riders: El Argumento Reconsiderado*, Estudios Públicos, 71; Argentina.
- Borja Jordi** (2003) "La ciudad conquistada", Madrid: Alianza Editorial, España.
- Busquets, J.** (1996). *Sobre la reciente experiencia de los Planes Urbanos en Europa, Regeneración Futura de los Centros Metropolitanos*, 1996.
- Caravaca, I. y Méndez, R.** (2003). *Trayectorias industriales metropolitanas: nuevos procesos, nuevos contrastes*, EURE. Revista de Estudios Regionales y Urbanos, Universidad Católica de Chile, Santiago, vol. 29, nº 87, p. 37-50.
- Connolly, Priscilla.** (1988). Revista A. Cuestiones Metropolitanas. Universidad Autónoma Metropolitana, México.
- Castillo, L.** (2005). Regreso a la Ciudad Central, 5° Seminario Internacional de Suelo Urbano. La redensificación de la Ciudad Central a debate. ¿para qué, para quién, cómo?, Ciudad de México, 29 y 30 de septiembre de 2005.
- Cuenya, Beatriz** (2009). *Grandes proyectos urbanos, cambios en la centralidad urbana y conflictos de intereses. Notas sobre la experiencia Argentina*, Trabajo presentado en el Congreso de la *Latin American Studies Association*, Río de Janeiro, Brasil, 11 al 14 de junio de 2009.
- Cuidar la Tierra, estrategia para el futuro de la vida.** 1991. UICN, PNUMA, WWF.
- Duhau, Emilio y Giglia, Ángela** (2004). *Conflictos por el espacio y orden urbano*, Estudios Demográficos y Urbanos, mayo-agosto, número 056, El Colegio de México, A.C., Distrito Federal, México, pp. 257-288.
- Edwards, G.** (1994) *Externalidades e Instrumentos de regulación urbana*, Centro de Estudios Públicos, CEP.
- Esquivel, Ma. Teresa y Durán Ana María** (2006) *Conjuntos y Unidades Habitacionales en la ciudad de México: En busca de espacios sociales y de integración barrial*, Villavicencio, Judith (coordinadora), UAM-Azcapotzalco y Red de Investigación Urbana, A.C.

Garay, Alfredo (2004). *El montaje de grandes intervenciones de urbanismo*, en “Grandes proyectos urbanos”, Mario Lungo (compilador), UCA Editores / Lincoln Institute of Land Policy, San Salvador.

García, Juan Carlos y Gutiérrez, Javier (2006) “La ciudad dispersa: cambios recientes en los espacios residenciales de la Comunidad de Madrid, Departamento de Geografía Humana. Universidad Complutense de Madrid, 19 octubre 2006.

González, Margarita (2005). *La redensificación y las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC's)*. Ponencia en el Quinto Seminario Internacional de Suelo Urbano, UNAM, PUEC y Lincoln Institute.

Jordán, R. y Livert-Aquino, F. (2009). *Guía para decisores. Externalidades en proyectos de infraestructura urbana*, Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), Chile.

Kanemoto, Yoshitsugu (1980). *Theories of Urban Externalities*, University of Tokyo, 1980.

Kopta, F. (1999). *Problemática ambiental con especial referencia a la Provincia de Córdoba*, ACUDE - Fundación Ambiente, Cultura y Desarrollo; Córdoba, Argentina.

Kunz, I. Coord (2007). *Manual de Operación para el Reaprovechamiento y la Redensificación de la Ciudad Interior*, elaborado para la CONAVI por el Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de México.

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2006.

Lungo, M. (2002). *Large Urban Projets: A Challenge for Latin American Cities*, en Land Lines, Lincoln of Land Policy, 2002.

Lungo, Mario (2005). *Globalización, Grandes Proyectos y Privatización de la Gestión Urbana*, Urbano, julio, año/vol. 8, número 011, Universidad de BíoBío, Concepción, Chile, pp. 49-58.

Lungo, M. y Smolka, M. (2005). *Suelo y grandes proyectos urbanos: La experiencia latinoamericana*, Land Lines. Volumen 17, no. 1.

Olivera, Patricia. (1999). *Geografía urbana: una propuesta de estudio en el escenario social actual; la formación de los espacios mundiales de la ciudad de México*. Tesis de doctorado, FF y L, UNAM. *Los espacios urbanos de la globalización*, en Patricia Olivera (Coord.) *Espacio Geográfico. Epistemología y Diversidad*. UNAM, México, 2003.

Paquet, C. y Delaunay, D. (2009). "Movilidad residencial y política de redensificación: el área central de la Ciudad de México", *Revista Eure*, Vol. XXXV, N° 105, pp. 95-112, agosto 2009.

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Gustavo A. Madero, 1996.

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Gustavo A. Madero, 2010.

Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 2003.

Programa Nacional de Vivienda 2008-2012

Proyectos Estratégico, Hábitat-ONU, 2005.

Sabatini, F. (1999). Tendencias de la segregación residencial urbana en Latinoamérica: reflexiones a partir del caso de Santiago de Chile. Ponencia presentada al seminario Latin America: Democracy, Markets and Equity at the Threshold of New Millenium, Universidad de Uppsala, Suecia.

Samuelson, P. (1939). *Interrelaciones entre el análisis por medio del multiplicador y el principio de aceleración*, Publicado originalmente en *The Review of Economics Statistics*, vol XXI n° 2, mayo 1939. Traducido al español y publicado en *Ensayos sobre el ciclo económico*, Fondo de Cultura Económica, México, 1944.

Samuelson, P. (1954). *The Pure Theory of Public Expenditure*, *Review of Economics and Statistics*, vol. XXXVI. Traducción en castellano en *Hacienda Pública Española*, núm. 5, 1970).

Samuelson, P. y Nordahus (2005), *Economía*, Ed. McGraw-Hill Inteamericana, décimo octava edición, México, D.F., México

Rojas, E. (2004), *Volver al centro*, La recuperación de áreas centrales, Banco Interamericano de Desarrollo, Washington.

Rueda, Salvador (1998), "La ciudad compacta y diversa frente a la conurbación difusa". (En línea), *Ciudades para un futuro más sostenible*, <http://www-etsav.upc.es/personals/monclus/tesauro.htm>.

Rueda, Salvador (1999), "Modelos e indicadores para ciudades más sostenibles". Barcelona, Fundación Forum Ambiental, pág. 39.

Yori, Carlos (2000). "Desarrollo territorial integrado, ciudad difusa y nuevas ruralidades",
Comisión Europea: Cooperación para la ordenación del territorio Europeo, Luxemburgo.

Hemerografía

Notimex, *Bloquean vecinos Eduardo Molina*, México, miércoles 5 de abril de 2006.

Periódico La Jornada, Laura Gómez, México, DF, martes 25 de octubre de 2005.

Periódico La Jornada, *Busca Seduvi mecanismos para bajar tasas de interés en créditos de vivienda*, México, DF, jueves 27 de septiembre de 2007.

Pradilla, Emilio (2003), "Los megaproyectos urbanos", en *La Jornada en Internet*, disponible en: www.jornada.unam.mx.