

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO  
FEDERAL  
V LEGISLATURA  
**ESTENOGRAFIA PARLAMENTARIA**



**PRIMER AÑO DE EJERCICIO**

**Comisión de Vivienda**

*Diagnóstico Sobre la Vivienda de Interés Social en la Ciudad de México*

**Foro**

**VERSIÓN ESTENOGRÁFICA**

**Auditorio “Benito Juárez”**

**22 de julio de 2010**

---

**LA C. DIPUTADA ANA ESTELA AGUIRRE Y JUÁREZ.-** Buenos días.

Vamos a dar inicio a este segundo día de foro denominado “Diagnóstico sobre la Vivienda de Interés Social en la Ciudad de México”.

Una vez más les agradecemos los diputados miembros de la Comisión de Vivienda de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, su asistencia, su interés al tema.

Tenemos con nosotros a mi izquierda a María Lorena Zárate. Ella es historiadora por la Universidad de La Plata, Argentina; fue miembro del equipo de redacción y publicaciones de la Fundación Centro de Estudios y Proyectos del Ambiente; colaboró activamente en la organización de la Primera Asamblea Mundial de Pobladores en la Ciudad de México; es responsable de la formulación, gestión e implementación de proyectos internacionales de

fortalecimiento de actores y procesos sociales para la incidencia en políticas públicas de vivienda y hábitat desde un enfoque de derechos humanos, con diversas organizaciones y redes.

Coordinó diversas publicaciones como: “El derecho a la ciudad en el mundo”, “La marginación a la ciudadanía”, “38 casos de producción y gestión social del hábitat”, entre otros.

Ha colaborado en diversas publicaciones, siendo autora y coautora de artículos, carteles, folletos y responsable editorial del sitio Web de la Coalición Internacional para el Hábitat.

Conferencista sobre temas relacionados con el derecho a la vivienda, el derecho a la ciudad y la producción social del hábitat.

Muy buenos días, bienvenida María Lorena, gracias por estar aquí.

A mi derecha está la doctora Anabel Monterrubio. Ella es doctora en sociología, maestra en planeación y políticas metropolitanas, egresada de la Universidad Autónoma Metropolitana; miembro del Grupo Ciudad y Patrimonio A.C.; profesora e investigadora en el área de sociología urbana de la UNAM Unidad Azcapotzalco; investigadora del Programa Suizo “Asociaciones para la Mitigación de Síndromes del Cambio Global” del Centro Nacional Suizo de Competencia en Investigación Norte Sur.

Sus áreas en experiencia en investigación están enfocadas a la producción del hábitat en el ámbito urbano, en política habitacional, en planeación urbana y movimientos sociales, en recuperación de centros históricos en América Latina y metodología para la investigación en ciencias sociales.

Muchas gracias, doctora, bienvenida, gracias por estar aquí con nosotros.

Entonces vamos a proceder a darle continuidad a nuestro programa del día de hoy, no sin antes señalar que la diputada Abril Jannette Trujillo Vázquez manda una disculpa, ella se encuentra indispuesta y por ese motivo no puede estar aquí como moderadora de este panel el día de hoy.

Vamos a darle la palabra a María Lorena Zárate, sobre un documento que el día de ayer se mencionó mucho, la Carta Sobre el Derecho a la Ciudad.

Adelante, Lorena, por favor.

**LA C. ARQ. MARÍA LORENA ZÁRATE.-** Muchas gracias.

Buenos días a todas y a todos. Gracias por su presencia hoy aquí.

Muchas gracias a las y los organizadores de este evento, de este foro, por la invitación a participar.

Voy a compartirles algunas de las cosas que venimos trabajando colectivamente desde el marco de derechos humanos, en particular desde el derecho a la ciudad, que se ha escuchado bastante en estos días y esperamos y confiamos que se va a escuchar más de ahora en adelante.

Pero también quisiera hacer algunas precisiones desde esto que llamamos producción y gestión social del hábitat y algunos elementos del derecho a la vivienda que han quedado ya reconocidos en el programa local, en el Programa de Derechos Humanos del Distrito Federal, que creo que pueden ser elementos que aporten para los contenidos de esta nueva Ley de Vivienda.

Simplemente poner dos o tres imágenes de la ciudad que tenemos, ayer se habló bastante de esto, lamentablemente no pude estar durante toda la sesión, pero sí estuve un rato bastante largo, y se habló bastante pero no se vieron muchas fotos, me parece, por lo menos en el rato que yo estuve. Entonces simplemente para que tengamos todas y todos presentes de la ciudad que estamos hablando, con algunos contrastes bastante fuertes.

Nos toca por el trabajo andar mostrando estas cosas y hablando de estas cosas en otros países de América Latina, y cuando mostramos estas fotos pues creen que es como de ciencia ficción o de algún lugar lejano como Shangai o sitios así, que difícilmente existen contrastes tan impresionantes.

Tenemos eso también, que ustedes conocen perfectamente, eso no está en la Ciudad de México pero está muy cerquita de aquí, en este caso es hacia Ixtapaluca, pero casi que podría ser hacia cualquier punto cardinal de la Ciudad de México, y hoy en día después de 10 años de política de vivienda llamada “exitosa” tenemos esto en casi toda la República.

Entonces básicamente lo que quiero decir es que lo que vemos en el territorio es reflejo de las acciones y omisiones de una serie de actores, son reflejos de políticas públicas también, en particular de políticas de vivienda y hábitat.

Pero también quiero decir que así como es reflejo, es condición para cambiar las cosas, y me parece que una política de vivienda debería estar pensando en que si quiere incrementar esas diferencias, que básicamente son desigualdades profundas en términos económicos y por lo tanto sociales y políticos, o quiere ayudar a disminuir esas diferencias.

Entonces tenemos cosas como esto que llamamos “producción y gestión social del hábitat”, que cuando está bien hecho, cuando está hecho con apoyo técnico, con asesoría técnica, con fondos públicos de distinto tipo, no sólo subsidio, pues logra resultados tan dignos y tan bonitos como este que vemos aquí, que este es en la Ciudad de México.

Estas fotos que veíamos antes son de otros países, porque esto se practica y es política pública en otros países, en este caso en Argentina, en Brasil, en Uruguay.

Simplemente para ponerlo en términos esquemáticos, pero que creo que ayudan a diferenciar algo que me parece que es importante resaltar, este foro se llama “de vivienda de interés social”, y aquí quiero enfatizar la diferencia entre la vivienda de interés social y la producción social de vivienda, que parece una diferencia menor y en realidad es una diferencia mayor; y si no tenemos esto en cuenta y lo ponemos claramente en la ley, corremos riesgos serios de invisibilizar una u otra y de no apoyar una u otra y en este caso apoyar la que necesita más apoyo, que es la que realiza la gente.

Hablamos de producción social de vivienda y hábitat, que es la que se realiza bajo el control de la gente organizada, en general se hace de manera espontánea, en familias individuales, poco a poco, esto no se los tengo que contar, esto es lo que produce la gente, el 70 por ciento de la vivienda producida en el mundo la produce la gente en el sur del mundo, en general con procesos muy largos, muy dificultosos, pero que consigue unos resultados muy buenos cuando se apoya como se debe apoyar. Decimos que se construye para un bien de uso, no es un bien de cambio, que tiende a mejorarse, que tiende a valorizarse, etcétera.

Mientras que la otra vivienda, como veíamos en la foto hace un rato, tiende a informalizarse, si es que queremos usar esas palabras, que a algunos de

nosotros no nos gustan mucho, pero tienden a informalizarse en lugar de a consolidarse y mejorarse. Son viviendas muy pequeñas que no conciben la progresividad, que están alejadas de todo, como se mencionó ayer, y que generan condiciones muy difíciles de vida.

Esto lo estudiamos en términos también cuantitativos hace unos años con la Universidad de aquí, la Universidad Autónoma Metropolitana, y encontramos que el 1.1 por ciento del PIB entre 1984 y el 2005, fue aportado por la producción social del hábitat. Eso por supuesto no aparece en las estadísticas oficiales, eso no se cuenta, eso no se mide, por eso tuvimos que hacerlo nosotros, para decir que tiene un peso importantísimo, no sólo en la microeconomía sino en la macroeconomía.

Pero lo medimos también en términos macroeconómicos y en términos de la calidad de lo que produce, y cuando son procesos apoyados generan este tipo de resultados.

Mientras que en el otro tipo de producción de vivienda social hecha por el sector privado y/o por el sector público, pero el sector público ya casi no construye, entonces es al revés, tiende a hacer cosas muy pequeñas que tienden a perder calidad, que tienden a perder valor comercial y que tienen a la gente endeudada 20, 25, 30 años.

Entonces teniendo ese marco como referencia y esas experiencias que vienen de hace mucho tiempo en América Latina, estamos hablando de experiencias de más de 40 años, incluyendo México, empezamos a formular esto que llamamos "el derecho a la ciudad", y venimos trabajando a nivel internacional desde hace muchos años, hay avances importantes en Brasil, hay avances importantes en Colombia y en algunos otros sitios a nivel local.

En la Ciudad de México venimos trabajando hace 3 años con el Movimiento Urbano Popular, con el Gobierno del Distrito Federal, con la Comisión de Derechos Humanos Local y con otras organizaciones de derechos humanos, una serie de foros y de eventos que concluyeron, como saben, o tuvieron un punto importante, no concluyeron, tuvieron un punto importante el pasado 13 de julio cuando se firma esta Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad, que es una propuesta elaborada colectivamente, a través de una serie

de foros, de reuniones, etcétera, y que implica una serie de responsabilidades ahora para la Asamblea Legislativa, como bien lo dijo Alejandra Barrales en el momento que estaba firmando la carta, el martes 13.

Por un lado estará el tema de la nueva Constitución, que ya también es un proceso que viene en marcha desde hace unos años, y habrá que ver cómo se comparten digamos esas cosas, cómo se compatibilizan, cómo se recogen instrumentos o elementos en una y en otra; también habrá que adecuar muchas cosas del marco normativo, y por supuesto habrá que ver la asignación de presupuestos.

Según dijo Marcelo Ebrard, esto va a significar, la Carta de la Ciudad de México, si realmente queremos implementarla va a significar un cambio profundo en la administración pública y en cómo concebimos la administración pública en el Distrito Federal y por supuesto la participación ciudadana en la toma de decisiones.

¿Qué entendemos por derecho a la ciudad? Muy sintéticamente, está descrito aquí como el usufructo, el aprovechamiento, el uso, el disfrute equitativo de la ciudad bajo estos principios que todos conocemos, que todos nombramos pero que no siempre cumplimos, de sustentabilidad, de democracia, de equidad y de justicia social, que parece que es un concepto que ha pasado de moda o ahora se habla de otras cosas pero no se habla de justicia social; y es sobre todo un nuevo derecho de carácter colectivo, y esto es muy importante, porque hay muchos derechos humanos ya reconocidos pero son derechos humanos en su mayoría individuales. Aquí estamos hablando de un derecho colectivo, y eso nos pone a todos y a todas en una condición distinta y en pensar en términos de lo colectivo, no solamente de la satisfacción individual de mis derechos, por supuesto con estos principios de equidad y de democracia y etcétera.

Más profundamente podemos decir que el derecho a la ciudad, si se implementa, si no queda sólo en una carta de buenas intenciones, es la posibilidad de transformar colectivamente la ciudad que tenemos, porque a su vez esa ciudad que tenemos nos hace a nosotros como personas y como individuos, si queremos ser individuos más libres, más dignos, más humanos en el sentido profundo de la palabra, más responsables, más solidarios,

también necesitamos construir una ciudad que nos permita eso. Es como de ida y vuelta.

Implica una articulación profunda de los derechos humanos, de la democracia, desde una visión territorial, y eso es algo que no siempre se tiene en cuenta, se habla mucho de democracia, se habla mucho de derechos humanos, pero parece que fueran cosas que se dan en el aire o para ciertos grupos que están quién sabe dónde y dónde viven. Bueno, eso se da en un territorio, por lo tanto las condiciones para profundizar la democracia y para profundizar los derechos humanos, tienen que ver en ese territorio, y aquí una política de vivienda y hábitat es fundamental para eso.

Seis puntos rápidos en cómo se estructuran los contenidos de esta Carta, que intentan avanzar en esa integralidad y en esa complejidad de todos esos derechos y de todas esas visiones en un territorio concreto.

El primero es el que llamamos el ejercicio pleno de la ciudadanía, que básicamente quiere decir: todos los derechos humanos ya reconocidos y otros nuevos que haya que reconocer, a la energía, el transporte, a la tierra, derechos que no existen como tales, reconocidos en un territorio determinado.

Para esto la Asamblea Legislativa y el Congreso de la Unión tienen unas tareas enormes, porque desde que México firma Los Pactos Internacionales, donde están especificados estos derechos, civiles y políticos, económicos, sociales y culturales, pasan a ser ley para México, pasa a ser obligatorio adecuar toda la legislación interna, es decir, son instrumentos internacionales que están justo por debajo de la Constitución a nivel federal, pero justo por encima de todas las leyes. Entonces hay obligación de adecuar toda la legislación a nivel estatal y a nivel local, en el marco de derechos humanos.

Segundo, la función social de la tierra, de la propiedad y de la ciudad misma. Esto es muy importante y aquí también hay tareas concretas para la Asamblea Legislativa, aquí también hay tareas concretas en la nueva ley.

Un punto central es una política de suelo, necesitamos garantizar que la vivienda y el territorio son para la vida no para la especulación, no para los negocios. El mercado tiene sus propias reglas y va a funcionar de todos

modos, la actuación del Estado tiene que ser para garantizar derechos a los que no pueden garantizar sus derechos vía el mercado.

Una política de suelo es central y no existe, no existe claramente en nuestros países, y debe estar por supuesto íntimamente relacionada con una política de vivienda, pero no solamente porque el suelo lo necesitamos para un montón de otros usos, por lo tanto también de lo que se llama desarrollo urbano, pero también de ordenamiento territorial más amplio.

El tercero es la gestión democrática de la ciudad y en la ciudad. Esto significa la participación al más alto nivel posible de todos los actores sociales en la toma de decisiones, y tiene que haber espacios permanentes para esto, y tiene que haber instrumentos permanentes para esto, para garantizar que la voz de todos los ciudadanos es escuchada cuando se toman las decisiones en la planeación de toda la ciudad y de todos los usos en la ciudad, no solamente del lugar donde vivimos, de la unidad habitacional donde vivimos o del barrio donde vivimos. Esto es central y hay mecanismos muy importantes y avanzados, incluso en la Ciudad de México existen cosas, pero ha que profundizar esto.

Ayer escuchaba a alguno de los ponentes hablando de que está muy preocupado de que en la nueva Ley de Desarrollo Urbano la sensación es que se han reducido o se podrían reducir esos espacios de participación en lugar de ampliarlos y consolidarlos. Por supuesto, esos espacios tienen que ver desde lo local, las delegaciones, etcétera, hasta el nivel de la Ciudad de México.

El cuarto es esto que hablábamos al principio de la producción social del hábitat, el derecho a producir la ciudad, la producimos todos y todas, pero también a un hábitat productivo, a un hábitat que nos genere recursos, que fortalezca la economía de la gente; y eso hay que pensarlo desde una política de vivienda y hábitat.

Esas fotos que veíamos al inicio de las minicasitas, que la gente acaba sacrificando la minisalita para poner una tienda de minipollitos, pues es porque está mal pensada la política y porque no hay equipamiento en la zona y porque la gente algo necesita comprar para comer porque no tiene empleo y no tiene

dinero para pagar el transporte que quién sabe cuánto cuesta y tiene que pasar 3 horas ó 4, ustedes saben perfectamente de lo que estoy hablando, no les tengo que dar detalles de eso.

Para esto se necesita todo un sistema de instrumentos, no solamente una ley, no solamente una política, es una serie de instrumentos, jurídicos, programáticos, de fomento, de apoyo, tecnológicos, etcétera, eso está escrito y está estudiado y está recomendado. Se sabe cómo hacerlo.

El quinto, y este es fundamental, el manejo sustentable y responsable de todos los bienes comunes, los bienes energéticos, los bienes patrimoniales, los bienes ambientales, los bienes culturales; y aquí necesitamos necesariamente una visión metropolitana, una visión de la cuenca del Valle de México. La naturaleza y las cuestiones del ambiente y del agua y de los bosques, no entienden de límites político-administrativos, necesitamos una visión más amplia para ver cómo eso se va a integrar.

El sexto, el más importante, disfrute equitativo y democrático de la ciudad. No queremos barrios cerrados, por cierto, ni los barrios ricos ni los barrios pobres cerrados; no queremos espacios públicos privatizados. Queremos el espacio público para todas las características que debe tener, desde lo político y las manifestaciones, como es el gran Zócalo de la Ciudad de México, lo cultural, lo lúdico, lo recreativo, etcétera.

Para ir terminando, porque seguro ya voy con exceso de tiempo, aquí querría detenerme entonces 2, 3 minutos para entrar un poquito en detalle en lo que es el capítulo, esto es sólo el capítulo de vivienda en el nuevo Programa de Derechos Humanos del Distrito Federal.

El Programa de Derechos Humanos del Distrito Federal, coordinado, impulsado por la Comisión de Derechos Humanos Local, se estuvo elaborando el año pasado. Antes de eso, se elaboró un diagnóstico de la situación de los derechos humanos.

Fue un proceso muy participativo, estuvieron gentes de la Academia, gente de organizaciones sociales, algunas redes como nosotros de la sociedad civil, etcétera, y se han hecho un montón de recomendaciones.

En particular en el capítulo de vivienda, que así es lo que dice el Capítulo XVI. Derecho a una Vivienda Adecuada: Las obligaciones del Estado tienen que ver con respetar, proteger, promover y garantizar. Es decir, no sólo hacer casitas, hay que hacer muchas otras cosas.

Está ordenado según estos atributos o elementos del derecho a la vivienda. Estos atributos o elementos del derecho a la vivienda están descritos así en los instrumentos internacionales desde hace muchos años, a principios de los 90, y en particular la Observación General número 4 del Comité de Naciones Unidas. Ahí se habla qué quiere decir derecho a la vivienda, que no es nada más las paredes y el techo, quiere decir muchas cosas, y ahí dice qué obligaciones tienen unos y otros actores y en particular el Estado.

Entonces el programa está ordenado en función de esto, de estos 7, no lo voy a leer ahora porque lo vamos a ver rápidamente uno por uno, son 8, perdón.

El primero, seguridad jurídica de la tenencia. Consiste en 6 estrategias y 42 líneas de acción muy detalladas. Las que están aquí en rojo son algunas de las tareas que les toca a la Asamblea Legislativa, no todas, pero algunas de las más importantes le toca revisar a la Asamblea Legislativa, dentro de ese programa que ya está aprobado, que ya tiene recursos públicos y que ya debería estar en implementación.

Lo que decíamos hace rato, la ley del suelo, central, los procesos de escrituración, la regularización de los asentamientos llamados informales, ayer se habló bastante de esto, el crecimiento de la vivienda y de las cuestiones urbanas en suelo de conservación, sí o no, regular esto; reconocer e instrumentar otras formas de tenencia de la vivienda, esto es muy importante.

En los últimos años se ha privilegiado aquí y en todo el mundo la propiedad privada individual, eso es algo relativamente reciente en la historia de la humanidad, diría en los últimos 50 años, 60 años, y en particular los últimos 20. Antes de eso, había muchas otras formas y en particular el arrendamiento, el alquiler era una forma muy importante para resolver las necesidades de vivienda, y que es una solución que puede ser de largo plazo para toda la vida, como es en muchos sitios en el norte del mundo.

En la Ciudad de México al menos el 30 por ciento de la vivienda, la gente soluciona su vivienda en alquiler. Yo soy una de ellas, por cierto, desde hace 11 años.

Entonces hay que ver cómo proteger a los inquilinos también, las reformas que se han hecho a la Ley Inquilinaria más bien tienden a proteger al propietario y no al inquilino. Por cierto, cuando hablamos de propietarios, sólo el 1 por ciento de la propiedad en el mundo está a nombre de las mujeres.

El temas de los desalojos, 4 estrategias y 18 líneas de acción. Aquí hay obligación, recomendaciones de Naciones Unidas a México de crear un registro de los desalojos, por qué se hacen, a quiénes afectan, en qué condiciones. Hay obligación desde hace muchos años de hacer eso y no se ha hecho, ni a nivel federal ni a nivel local.

Cuestiones del uso de la fuerza pública, cuestiones del Código Civil y de Procedimientos Civiles, hay que revisar también ahí, ahí está dicho con detalle qué es lo que hay que mirar; y es muy importante, porque si hay que hacer desalojos, también hay todos unos lineamientos internacionales desde hace muchos años de cómo se deben hacer, cómo evitarlos al máximo posible, y si hay que hacerlos, en qué condiciones hacerlo, cómo respetar los derechos de la gente, cómo restituir, cómo compensar, cómo indemnizar, etcétera.

El tercero, disponibilidad de servicios e infraestructura, que también se habló ayer. Aquí hay que ver toda la cuestión del agua, del drenaje, de la electricidad, de la basura, etcétera.

La habitabilidad, que tiene 28 líneas de acción, que tiene que ver con mejor calidad de la construcción, y aquí habrá que revisar también la cuestión de las normas de construcción; y por supuesto la Ley de Vivienda, que habla de todo esto, la de vivienda transitoria y vivienda de emergencia, que hay que regular eso también.

Los gastos soportables, y aquí habrá que revisar sistemas de tarifas, modificaciones al Código Civil y la Ley Inquilinaria, sistema de instrumentos para apoyar la producción social. Varias de estas cosas tienen que ver con una Ley de Vivienda, ciertamente tienen que quedar en una Ley de Vivienda.

El sexto, ya casi acabo, la accesibilidad, y tiene que ver sobre todo con que los grupos en situación de exclusión, en situación más vulnerable, tengan acceso y apoyos específicos para la vivienda, que aquí podemos hablar de las personas adultas mayores, podemos hablar de las mujeres, de las madres jefas de hogar, etcétera; de los niños, etcétera.

El séptimo, el lugar adecuado. Podemos tener una casa muy bonita pero que está a 50 kilómetros y sin equipamientos y sin nada o cerca de zonas de contaminación, como sucede con muchas de las cosas que ha hecho el sector privado, y entonces habrá que ver esto en una política decíamos más integral y más de zona metropolitana y de Valle de México, y no solamente de la Ciudad de México.

El último, que en general se deja al último y no se tiene en cuenta, es la adecuación cultural. No podemos tener dos o tres tipologías de vivienda para la cantidad de personas que viven en esta ciudad y la cantidad de familias y de núcleos que hay. Eso ya se está reconociendo en la ley, en los Códigos Civiles y demás, que hay distintos tipos de familia y distintos tipos de cohabitación, por lo tanto las viviendas también deben adecuarse a esos tipos de vida; y por supuesto tener en cuenta la vivienda indígena, cuestiones de espacios productivos, el enfoque de género.

Hasta hace poco nos contaban unas compañeras de aquí, mazahuas, que viven aquí en el Centro Histórico, y que el INVI no les permitía en sus reglas de operación tener espacios colectivos, porque no está previsto y no se puede hacer. Bueno, eso no es un problema de las mazahuas, es un problema de cómo están hechas las reglas de operación del INVI. Eso es lo que hay que cambiar, si alguien las hizo, alguien las puede cambiar, no vienen ni del Espíritu Santo ni de Marte ni de Bush, aquí se hicieron, pues aquí se pueden cambiar.

Con eso acabo, muchas gracias.

**LA C. DIPUTADA ANA ESTELA AGUIRRE Y JUÁREZ.-** Gracias arquitecta María Lorena Zárate.

Ahora le vamos a ceder el uso de la palabra a la doctora Anabel Monterrubio Redonda, que nos va a hablar justamente sobre este gran espacio que es el Centro Histórico de la Ciudad de México. Por favor, doctora.

**LA C. DRA. ANABEL MONTERRUBIO REDONDA.-** Buenos días.

Me da en realidad mucha confianza y agradezco la intervención de Lorena, lo que yo voy a comentar ahora de hecho se relaciona mucho con lo que acaba de exponer Lorena. Voy a comentarles un poco sobre cómo el derecho a la vivienda y al hábitat se está llevando a cabo o no en un espacio con características muy particulares, como es el Centro Histórico en la Ciudad de México.

Los barrios que integran este espacio urbano que conocemos como Centro Histórico, en su momento fue la ciudad toda. Al ser la totalidad del territorio de la ciudad, es un territorio muy heterogéneo.

Existe en este territorio una combinación fuerte de usos de suelo, no obstante tiene una función habitacional muy importante, con una problemática habitacional particular con respecto al resto de la ciudad, caracterizado, como sabemos quienes estamos aquí, por el amplio deterioro de la vivienda, la razón por la que es conocido incluso como Centro Histórico o barrios céntricos culturizados.

Los residentes que habitan en este espacio urbano se enfrentan a una serie de factores desfavorables como la seguridad de la tenencia, las presiones de mercado y el abandono por parte del sector público.

El rescate y protección de la función habitacional del centro, no tiene que ver únicamente, como lo comentaba Lorena hace un momento, con el acceder a una vivienda, con tener acceso a una vivienda, sino al hábitat; y en el caso del Centro Histórico particularmente se trata del derecho a la vivienda, al hábitat, a la identidad, al respeto de la identidad y el respeto al arraigo colectivo de las familias que habitan en este espacio.

La problemática de la vivienda en el Centro Histórico sólo puede entenderse en el contexto de los fenómenos urbanos de expansión de la ciudad, es decir, el Centro existe en la medida en que existe una periferia. No podríamos entender la periferia o el centro si no existiera; y se relaciona también con los procesos

de despoblamiento de la ciudad central y de terciarización de la economía que ha estado sujeta en la ciudad en su conjunto.

Cuál es esta problemática, cuáles son los desafíos pendientes y qué es lo que en la ley vigente está considerado para apoyar estas acciones pendientes y cuáles son los puntos que la Ley de Vivienda debería de contener, es de lo que se trata la exposición.

La problemática habitacional. Estas fotografías, igual que las anteriores, las fotografías a veces, como también lo indicaba Lorena, nos hablan un poco más de cómo son las condiciones, porque nos muestran de manera directa qué es lo que sucede en los espacios urbanos, en este caso en el Centro Histórico.

Arriba vemos a unas señoras que todavía están en un patio de vecindad, en los lavaderos, en donde todavía utilizan el espacio urbano, ellas están viviendo adecuadamente, no quieren cambiarse. Pero el caso es acerca de la problemática habitacional.

En el Centro Histórico existe una calidad de vivienda y condiciones inadecuadas, caracterizadas sobre todo por la existencia de un parque habitacional deteriorado, estructuras precarias, alto número de viviendas vacías y uso inconveniente de muchas construcciones.

También la problemática se manifiesta en una pérdida cada vez más fuerte de la función habitacional. La pérdida en la función habitacional se relaciona con el fenómeno de despoblamiento, con la disminución paulatina de vivienda en alquiler, que lo comentaba también Lorena, es muy importante la existencia de vivienda en alquiler, no sólo de vivienda propia, pero bueno, en el caso del Centro Histórico se ha ido perdiendo.

También la pérdida de la función habitacional se ha dado por los procesos de obsolescencia funcional física y económica de los inmuebles y por los cambios de uso de suelo, especialmente cuando pierde la función habitacional a favor de la función comercial, de bodegas, especialmente bodegas.

También se observa una dificultad para conservar el uso habitacional del patrimonio histórico. Esto está relacionado básicamente con 4 factores: con la necesidad de una mejor coordinación entre las entidades federales y locales para la protección del patrimonio, los intereses capitalistas respecto a las leyes

contra el uso de suelo, una falta de información sistemática, perdón, de inversión sistemática para el rescate y preservación de los valores patrimoniales y la falta de actualización sobre instrumentos legales y jurídicos acerca de la conservación patrimonial.

De hecho, hace algunos años en el Fideicomiso del Centro Histórico y también con el Instituto de Vivienda, lo que las organizaciones sociales comentaban respecto de la producción social de la vivienda, que también comentó Lorena, es que la Comisión de Monumentos Históricos a un inmueble con uso habitacional hace intocables a los edificios al momento de querer actuar en ellos y además falta información suficiente y accesible sobre los inmuebles catalogados y la normatividad que regula su aprovechamiento, obstaculizando e inclusive impidiendo que propietarios e inquilinos y posibles inversionistas planificar sus acciones.

También se observa una situación jurídica irregular del suelo y también la existencia de un gran acervo de espacio construido pero vacío, sin uso.

También existe dentro de esta problemática una que es un factor fundamental, en ese me voy a enfocar en el siguiente punto, es la carencia de un programa de vivienda específico para el Centro Histórico.

Con excepción del Programa de Recuperación Habitacional, FICAPRO, el Fideicomiso del Centro Histórico y el INVI con el Programa de Alto Riesgo, en realidad no ha habido una estrategia definida para atender el problema de la vivienda en el Centro Histórico.

Otra cuestión sumamente importante es que no existe un diagnóstico preciso sobre el déficit y las necesidades y rezago habitacional en este espacio urbano, y sobre todo no hay un diagnóstico preciso sobre la situación de cada inmueble en cuanto a su situación, jurídica, física y social.

Lo que se ha logrado en estos últimos años, especialmente de 1950 a la fecha, pero especialmente después de los sismos, se ha logrado gracias a una política habitacional que se ha apoyado básicamente en 5 puntos: en la preservación de la traza urbana, en la preservación del inmueble rehabilitado de los hogares ocupantes, es decir, la sustitución de vivienda; la alianza tripartita entre lo que comentaba también Lorena, la producción social del

hábitat, considerando a las organizaciones de pobladores, a los asesores técnicos; y la intervención de las instituciones gubernamentales, como en este caso el INVI.

También otra cuestión que ha ayudado mucho a la permanencia en la función habitacional y la permanencia de los habitantes en el centro, es el cambio de estatuto de inquilinos a propietarios.

Finalmente, una cuestión muy importante ha sido la aplicación de los subsidios. Sin la aplicación de subsidios en un programa de vivienda es imposible mantener tanto el uso habitacional como la permanencia de los habitantes residentes en estos barrios o en este espacio.

También existe una política fiscal inadecuada, a todas luces, para incentivar la inversión de vivienda por parte de la iniciativa privada en el Centro Histórico.

¿Entonces cuáles son las acciones pendientes? Son básicamente dos acciones pendientes, dentro de toda esta problemática un grupo de investigadores y la participación que tenemos en redes sobre recuperación de centros históricos en América Latina se puede resumir en dos: el fortalecimiento de la función habitacional mediante la puesta en marcha del Programa de Vivienda para el Centro Histórico y las estrategias que apoyan la operación de este programa.

El Programa de Vivienda tendría que considerar básicamente seis puntos:

Fortalecer la heterogeneidad social y de los usos del suelo a través del fomento de los usos mixtos equilibrados en los inmuebles vivienda, comercio y servicios.

Generar una oferta de vivienda diferenciada para distintos estratos socioeconómicos. También ya lo comentaba Lorena en la parte del derecho a la ciudad, el derecho a la vivienda no es sólo los ricos, no es sólo los pobres sino todos.

Rescatar y mantener el uso habitacional en la mayor parte de los inmuebles considerados como patrimonio histórico.

Rehabilitación del parque habitacional deteriorado, especialmente de los inmuebles que están considerados como en alto riesgo.

La construcción de vivienda nueva en lotes baldíos y edificio ruinosos, y la generación de una oferta de vivienda de alquiler medio.

Este programa, sería el siguiente punto, está basado en las siguientes estrategias:

La creación o designación de un organismo operador del Programa de Vivienda, que afortunadamente la Ley que está vigente menciona claramente que son la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y el INVI los encargados de diseñar, operar, de financiar la política habitacional en la ciudad.

Se requiere también una visión integral de la problemática habitacional, lo que comentábamos hace un momento, no es sólo el acceso a una vivienda rehabilitada o una vivienda nueva sino los programas de mejoramiento barrial por ejemplo aquí tienen una meta por el rescate de espacios públicos, que en el caso del Centro Histórico son fundamentales.

Se requieren acciones habitacionales de diferentes tipos, también es algo que ya comentaba Lorena, no es un prototipo sólo de 40 metros cuadrados o un prototipo igual sino se requieren acciones de vivienda específica, por ejemplo la rehabilitación de inmuebles de vivienda, también la expropiación de predios para vivienda nueva, la construcción de vivienda nueva en predios baldíos, la construcción de vivienda en renta.

Se requiere también una actuación espacial incluyente y diversa, es decir lo que proponemos es que la vivienda en el Centro Histórico siga los mismos patrones como está diseñada la ciudad, como está funcionando ahora la ciudad, es decir hay áreas que serían únicamente para rehabilitación de vivienda, otra para mejoramiento y otra para inmuebles expropiados.

Se requiere una estrategia financiera múltiple, es decir asegurar la puesta en marcha de una política de vivienda que involucre la participación de los sectores público, social y privado, y también se requiere la generación de una política fiscal integral que considere instrumentos fiscales y estímulos fiscales, instrumentos por ejemplo el Programa de Regularización de la Propiedad en los Predios del Centro Histórico, la redefinición de las zonas y valores catastrales.

En el caso de los estímulos fiscales se requieren para incentivar al mercado inmobiliario en el Centro Histórico, para favorecer la restauración, rehabilitación, remodelación y obra nueva en éste espacio urbano.

Pero entonces a todo esto qué es lo que actualmente considera la ley pero que no se está llevando a cabo, sin embargo apoyaría el programa de regeneración habitacional en el Centro Histórico. Son tres puntos que sí considera la ley pero que no necesariamente se están llevando a cabo.

La ley deja explícita la posibilidad de la participación de los sectores social y privado para la producción de vivienda en todas sus modalidades. También señala que los responsables de diseñar, proponer la integración, etcétera, de la política habitacional son la SEDUVI y el Instituto de Vivienda, de modo que el organismo operador del Programa de Vivienda para el Centro Histórico tendría que ser, proponemos, el INVI pero en colaboración con la Autoridad del Centro Histórico o con el Fideicomiso del Centro Histórico.

Establece como política general la operación del Programa de Vivienda del Distrito Federal. Éste punto es muy importante no sólo para el Centro Histórico sino para el conjunto de la ciudad. No existe un programa de vivienda, existe un Programa Operativo Anual que se presenta año con año a la Asamblea Legislativa, existen lineamientos generales en el Programa General de Desarrollo Urbano, en los programas delegacionales, pero no hay un programa específico de vivienda para la ciudad y mucho menos para el Centro Histórico, sin embargo la ley lo considera.

Entonces, cuáles son los aspectos que tendría que considerar la Ley de Vivienda para estos dos puntos que comentaba, la puesta en marcha del programa y las estrategias que lo apoyarían. Primero, considerar la vivienda dentro de la regeneración integral del Centro Histórico con una visión integral, no sectorizada, no se trata de una política habitacional aislada sino, como lo comentaba hace un momento, que esté relacionada en el Centro Histórico especialmente con los espacios públicos.

También es necesario reconocer la complejidad habitacional de los diferentes grupos sociales diferenciando una oferta de vivienda diversa en los diferentes contextos urbanos. ¿Qué queremos decir con esto? Que el Centro Histórico

requiere de prototipos o de lineamientos especiales sobre la vivienda en relación con el desarrollo urbano.

También consideramos importante considerar a la vivienda como un factor, en la administración pasada con el Bando 2 y el Programa General de Desarrollo Urbano se planteaba la vivienda como un factor de ordenamiento territorial, para el caso del Centro Histórico es un factor de ordenamiento de territorio, pero también como un factor que ayuda a la protección del patrimonio histórico, que entre paréntesis de los 3,981 inmuebles que están catalogados por el INAH en la ciudad, 40% están sólo en este territorio.

También se requiere, y esto es bien importante, generar un sistema de evaluación permanente de los niveles de deterioro y de riesgo de las viviendas en coordinación con la delegación, Protección Civil y el organismo encargado de operar el Programa de Vivienda, al mismo tiempo establecer y dar a conocer los criterios para la evaluación del riesgo de inhabitabilidad de las edificaciones con uso habitacional.

Esto a propósito también de observaciones reiteradas de los grupos sociales organizados que trabajan en el Centro, en donde lo que argumentan es integran o no al programa de alto riesgo con cierta prioridad en el INVI, pero no queda claro cuáles son los criterios que indican que ese inmueble realmente está en posibilidad o no de ser considerado en el Programa de Alto Riesgo. Entonces, lo que se requiere es tener criterios muy claros de la evaluación del riesgo de la inhabitabilidad.

También se requiere mejorar los conocimientos técnicos sobre la vulnerabilidad del hábitat y cómo este hábitat puede ser incorporado al hábitat en situación de riesgo, lo que les comentaba hace un momento.

También se requiere promover la existencia de diagnósticos precisos sobre la situación de la vivienda, especialmente aquella localizada en áreas de riesgo, en este caso en áreas de conservación patrimonial.

Lo que nosotros proponemos en estas líneas no es únicamente, bueno, hablamos específicamente sobre el Centro Histórico pero creemos que podría aplicar a las áreas de conservación patrimonial, y de hecho esa sería la intención al proponer líneas generales como las que estoy comentando ahora.

También se requiere fomentar el mantenimiento general del parque habitacional colectivo en inmuebles restaurados, rehabilitados o vivienda nueva. Esto también es a propósito del derecho a la vivienda sí es la obtención de una vivienda pero también el mantenimiento de esa vivienda. En el caso del Centro Histórico se está perdiendo el patrimonio, aún el patrimonio rehabilitado con uso habitacional porque no hay una cultura, tampoco hay información suficiente para la gente que lo habita de cómo puede mantener en buen estado ese patrimonio.

También se requiere tener, en este mismo sentido, una fuente de información de los inmuebles con valor histórico, artístico y patrimonial que hayan pasado por un proceso de restauración o rehabilitación reciente, con la finalidad de dar un mantenimiento preventivo para su protección.

Platicaba con alguien que trabaja en Bellas Artes y me decía que esto sería fundamental y que además sí es posible, sí es posible tener una fuente de información sobre los inmuebles intervenidos, su condición de catalogación y las posibilidades de darle mantenimiento.

Se requiere también promover la generación de una política fiscal integral que considere instrumentos y acciones acordes con las características de las diferentes zonas urbanas para fomentar la producción habitacional. Hablando concretamente del Centro Histórico se requieren incentivos y estímulos fiscales sobre todo para la promoción de vivienda en alquiler.

También proponemos la promoción de una política de suelo, no sólo de acceso al suelo sino de uso de este suelo que controle de alguna manera la terciarización, es decir la terciarización refiere la pérdida del uso habitacional a favor de la ganancia del uso comercial, del uso para bodegas.

En este caso por ejemplo tendría que haber una política de usos de suelo no sólo por zona sino incluso por inmueble, usos permitidos y prohibidos por nivel de construcción y no sólo de personas sino con usos de rentas compatibles especialmente también en las áreas de conservación patrimonial.

Estos tres puntos que son fundamentales y los comentaba, ya es para terminar, qué pasa con el financiamiento. Establecer que los recursos del Instituto a efecto de cumplir con su finalidad se destinen a realizar, además de las que

establece la ley, el otorgamiento de microcréditos revolventes de corto plazo en apoyo a la rehabilitación progresiva de las viviendas de las familias especialmente de escasos recursos, esto porque como sabemos los costos de la rehabilitación son mucho más altos de lo que la gente puede absorber y de lo que el Instituto de Vivienda puede aportar como crédito.

Aunque hay ahora una política de subsidio para los inmuebles catalogados, sobre todo para la recuperación de las fachadas, lo que creemos que es posible y que ayudaría mucho a la recuperación del parque habitacional es que esta rehabilitación no fuera en un solo momento sino que se pudieran dar microcréditos para que se hiciera la rehabilitación conforme la gente pudiera ir pagando, recuperando y que fuera revolvente el recurso.

También se requiere fomentar y promover el financiamiento para vivienda en renta y, algo muy importante, institucionalizar el sistema de subsidios en base a las condiciones socioeconómicas de la población y las características patrimoniales del inmueble.

Esto de hecho se dio muy fuerte en la administración pasada, subsidios diferenciales para la rehabilitación de viviendas en el Centro Histórico, especialmente mediante el Programa de Alto Riesgo, pero no está institucionalizado. ¿Qué quiere decir? Que éstas acciones se dan nada más en función de la coyuntura o de los intereses de la gente que está instrumentando ese programa. Lo que se requiere para fortalecer la función habitacional en el Centro es una política de subsidios muy fuerte que involucre las condiciones socioeconómicas de la población y también las condiciones de riqueza histórica de los inmuebles.

Sólo para terminar, yo anoté un párrafo que tiene que ver también con el derecho a la ciudad, dice: “En el contexto del derecho a la ciudad se puede afirmar que la expulsión de los hogares de escasos recursos económicos de las áreas centrales a la periferia urbana significa quebrantar ese derecho, pues implica la no posesión de la ciudad, la privación de los mejores resultados de su actividad, de la vida urbana, de la centralidad renovada, de los lugares de encuentros y cambios, de los ritmos de vida y empleos del tiempo que permitan el uso pleno y entero de esos momentos y lugares”.

Muchas gracias.

**LA C. DIPUTADA ANA ESTELA AGUIRRE Y JUÁREZ.-** Muchas gracias a la doctora Anabel Monterrubio.

Se ha incorporado a esta mesa, le damos la más cordial bienvenida al maestro Epifanio Díaz Sarabia, él es maestro en defensa y promoción de los derechos humanos, es egresado de la Universidad Autónoma de la Ciudad de México (UACM), licenciado en derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). Ha participado en diversos seminarios, cursos y diplomados con respecto a los derechos y cultura indígena en la Comisión de Derechos Humanos y en la Procuraduría General de Justicia, entre otros.

Coordinador de los siguientes diplomados: Profesionalización de Traductores e Intérpretes en Lenguas Indígenas en Materia de Justicia, en SEDEREC; Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y Universidad Autónoma de la Ciudad de México y el diplomado titulado Las Diferentes Miradas Indígenas Frente a lo Hegemónico, impartido en la Universidad Autónoma de la Ciudad de México.

Conferencista de diversos temas en materia de defensa e impartición de justicia indígena y Jefe de Unidad Departamental para la Atención de Indígenas en la Secretaría de Desarrollo Rural y Equidad para las Comunidades del Gobierno del Distrito Federal.

Ha realizado diversas publicaciones en el periódico La Jornada, Voces Críticas, Noticias de Oaxaca, entre otros medios.

Maestro Epifanio Sarabia, por favor le cedemos el uso de la palabra.

**EL C. MTRO. EPIFANIO DÍAZ SARABIA.-** Muchas gracias, diputada. Gracias por esta segunda invitación.

Traigo un documento, me voy a permitir darle lectura y creo que al final si existe alguna duda sobre lo que se propuso o quieran agregar algo sobre lo que voy a proponer, creo que se les va a dar la palabra.

De hecho a mí me encargaron más bien ver sobre la situación de cuál es el marco jurídico que guarda la situación del derecho a la vivienda en el Distrito Federal con relación a los pueblos y comunidades indígenas del Distrito

Federal. En ese sentido, la ponencia se llama: “Marco Jurídico del Derecho a la Vivienda Indígena en el Distrito Federal”. Empezamos, le doy lectura, dice:

En el plano internacional son dos los documentos que hacen alusión al derecho a la vivienda, el primero de ellos el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), en su artículo 11 párrafo primero dispone que se reconoce el derecho a toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuadas.

Como puede observarse, si bien el Pacto no especifica la vivienda indígena, la importancia de éste en el sistema internacional de derechos humanos ha sido fundamental para la firma de otros instrumentos internacionales relacionados con los derechos indígenas, entre los que figura el derecho a la vivienda.

Entre estos últimos, es decir entre los instrumentos internacionales, el más difundido, por lo menos el más conocido es el Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT) que en su artículo 20 dispone, parte tercera, relativo a la contratación y condiciones de empleo, establece que los gobiernos deben establecer en el derecho nacional las medidas necesarias y especiales para garantizar a los trabajadores indígenas el derecho a la vivienda.

Por su parte, aunque sin efectos vinculatorios para los estados parte, la Declaración de las Naciones Unidas Sobre los Derechos de los Pueblos Indígenas en su artículo 21 dispone que los pueblos indígenas tienen derecho sin discriminación al mejoramiento de sus condiciones económicas y sociales, entre otras esferas en la educación, el empleo, la capacitación y readiestramiento profesionales, la vivienda, el saneamiento, la salud y la seguridad social.

Más adelante señala que los pueblos indígenas tienen derecho a determinar y elaborar prioridades y estrategias para el ejercicio de su derecho al desarrollo, en particular los pueblos indígenas tienen derecho a participar activamente en la elaboración y determinación de los programas de salud, vivienda y otros programas de carácter económicos y sociales que les concierna y en lo posible a administrar esos programas mediante sus propias instituciones.

Esta última disposición contiene una propuesta interesante al plantear que los pueblos indígenas tienen el derecho a administrar determinados programas, entre estos el de vivienda, derecho que debe reflejarse en la modificación a la Ley de Vivienda del Distrito Federal, lo que implica necesariamente una descentralización administrativa que ponga en manos de los sujetos de derechos, es decir de las comunidades indígenas, el derecho a participar en la elaboración de los programas de vivienda en todas sus modalidades.

En el derecho nacional los fundamentos jurídicos de derecho a la vivienda los hayamos en primer orden en el artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que reza: "Toda persona tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa", la Ley en este caso de Vivienda, me refiero a la ley federal dice que debe establecer los instrumentos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

Por su parte el artículo 2° fracción IV del Apartado B establece que para abatir las carencias y rezagos que afectan a los pueblos y comunidades indígenas, dichas autoridades tienen la obligación de mejorar las condiciones de las comunidades indígenas y de sus espacios para la convivencia y recreación mediante acciones que faciliten el acceso al financiamiento público y privado para la construcción y mejoramiento de vivienda, así como ampliar la cobertura de los servicios sociales básicos.

De la norma suprema se desprende la ley reglamentaria que hace referencia a la última parte de esta disposición, y que se denomina Ley Federal de Vivienda, así como las leyes de cada una de las entidades federativas, como la Ley de Vivienda del Distrito Federal. En la práctica éstas leyes se manifiestan a través de la concurrencia de recursos federales y locales para la construcción de viviendas indígenas y no indígenas, a su vez esta política tiene su fundamento en el artículo 52 de la citada ley, según el cual el Ejecutivo Federal por conducto de sus dependencias y entidades competentes se coordinará con las entidades federativas donde se ubiquen pueblos y comunidades indígenas para orientar las acciones y los montos de inversión pública federal destinados a programas de vivienda, se entiende que viviendas indígenas, en los términos que establece la fracción IV del Apartado B del artículo 2° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En la práctica la dependencia encargada de operar estos recursos es la Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas (CDI) conjuntamente con el INVI del Distrito Federal. Asimismo, establece que en los programas y acciones de vivienda se debe garantizar la participación de los pueblos y comunidades indígenas atendiendo a sus necesidades, modalidades y particularidades culturales.

En otros casos la Ley Federal de Vivienda norma los programas de vivienda orientados a servidores públicos federales y locales, lo cual se realiza a través del FOVISSSTE. Existe una comisión encargada de dar eficacia de todos estos programas, denominada Comisión de Vivienda, según la propia ley federal.

Por su parte la Ley de Vivienda del Distrito Federal en el artículo 4 fracción XV menciona el derecho de los integrantes de los pueblos indígenas a contar con vivienda, sin embargo enseguida los coloca entre los denominados grupos vulnerables, contradiciendo así las aspiraciones de los movimientos indígenas de constituirse en verdaderos sujetos de derechos y no sujetos que requieren de la tutela del Estado, entre los que se pueden considerar que están los grupos vulnerables.

No obstante que las reglas de operación del INVI del Distrito Federal tratan de ser más específicas en la regulación de este derecho, además de obsoletas repiten los mismos vicios de la Ley General, en su punto dos en el eje de política social concretamente se establece que el INVI tiene como objetivo garantizar a los integrantes de pueblos indígenas, en términos del artículo 4°, y de ahí lo obsoleto de este párrafo, garantizar a los integrantes de pueblos indígenas en términos del artículo 4° constitucional y del Convenio 169 de la OIT, el acceso de los programas de vivienda, de conformidad con su especificidad cultural y en lugares de alto riesgo.

En el esquema general de financiamientos remarca la condición de sujeto de tutela al señalar que la atención a la población en condiciones de vulnerabilidad no sólo es por razón de sus ingresos sino también por ser población con discapacidad, familias monoparentales, indígenas y habitantes en zonas de riesgo.

Por otro lado, si bien las reglas de operación son flexibles en cuanto a la acreditación del arraigo, al señalar que el Director General del INVI podrá autorizar la incorporación al padrón de demanda original de adultos mayores indígenas, madres solteras que no cuenten con documentación para acreditar el arraigo, a la hora de integrar el expediente administrativo éstas reglas no se respetan y se hace pasar a los beneficiarios un verdadero calvario para acreditar este requisito.

Sin ser las reglas, sucede que algunas personas, sobre todo adultos mayores o mayores de edad al no contar con el acta de nacimiento tampoco puede tener alguna identificación ni la Clave Única de Registro de Población (CURP), consecuentemente si no es por la gestión de los dirigentes de los grupos, quedarían excluidos del programa.

Todavía es más lamentable la situación de aquél peticionario que no forma parte de un grupo organizado, por ejemplo las personas que se encuentran rentando una vivienda regularmente de una sola pieza a lo más, suscriben contratos de arrendamiento hasta por un año, quedando imposibilitados así para acreditar un arraigo por 3 años, que es el lapso mínimo que se exige para tal fin, de hecho ésta es la condición de la mayor parte de la población indígena del Distrito Federal, como las empleadas de hogar que trabajan de entrada por salida.

También se menciona la cuestión del derecho a la vivienda en el Programa de Derechos Humanos del Distrito Federal. El Programa de Derechos Humanos del D.F. en su Capítulo 24.9 relativo al derecho a la vivienda adecuada y la utilización de espacios públicos de los pueblos y comunidades indígenas, más allá de los objetivos de este capítulo, que consiste en garantizar el derecho a la vivienda indígena, el programa comienza enumerando los principios generales de los derechos humanos, el derecho internacional, que es el de respetar, proteger, promover y garantizar el derecho a la vivienda para los pueblos y comunidades indígenas.

La amplitud de estos principios es criticable en tanto que para respetar y proteger la vivienda indígena el Estado primero debe garantizar que ésta población cuente con una. Así también la entrada del Programa de Derechos Humanos del D.F. es desalentador, pues señala que 73% de las viviendas

indígenas no cuenta con agua entubada, el 52% no cuenta con drenaje y el 57% todavía tiene tierra por piso. Éste Programa es de apenas hace un par de años.

En cuanto al rubro de estrategias para garantizar medidas eficaces especiales para el mejoramiento continuo de las condiciones de los pueblos indígenas en materia de vivienda, se propone como líneas de acción las siguientes, de acuerdo al Programa: Establecer programas delegacionales de vivienda, evaluar los programas de otorgamiento de créditos, que ha beneficiado a 1,500 familias; evaluar el tipo de vivienda indígena para darles perspectiva multiétnica y generar nuevos proyectos de vivienda con perspectiva de comunidad; desarrollo de centros comunitarios y de espacios de convivencia para la integración comunal, etcétera.

Este apartado establece los principios de la acción afirmativa o discriminación positiva a favor de la población indígena, además de involucrar a las delegaciones propone la evaluación de los proyectos que fueron financiados, entendemos con la finalidad de garantizar la recuperación de los recursos aplicados.

Éste tema nos lleva ineludiblemente al tema de garantizar las fuentes de empleos para las familias beneficiarias, puesto que el mayor número de éstas no cuentan con empleos formales o bien remunerados.

Luego entonces, el derecho a la vivienda se vuelve en una carga extra para los ingresos de los beneficiarios, donde para cumplir con la obligación contraída deben reducir aún más sus escasos ingresos con adversos resultados para un desarrollo pleno de la familia.

Asimismo, el número de familias beneficiarias hasta ahora, de acuerdo a las proyecciones del INVI, no alcanzan el 1% de la población indígena con residencia en el Distrito Federal. Ésta estimación se hace con el conteo oficial, que habla de un número aproximado de 300 mil indígenas en el D.F. Si nos atenemos a otros criterios y proyecciones sobre el número de indígenas en la Ciudad de México, que refieren que la población con adscripción étnica supera un millón de habitantes, entonces el número de beneficiarios se reduce todavía más.

También el Programa marca los parámetros técnicos que deben reflejarse en los posteriores proyectos de vivienda, es decir que éstas deben necesariamente contar con espacios comunitarios para el desarrollo de actividades culturales, artísticas, sociales, etcétera, de las comunidades beneficiarias.

Existen datos oficiales que dan cuenta de éstas necesidades, ya que a la fecha diversos programas orientados a estas comunidades se encuentran con dificultades para su impulso, ejemplo de esto son los Centros de Transformación Educativa de la Secretaría de Educación o los de Agricultura Urbana y el Fomento a las Cooperativas de Empresas Indígenas, financiadas por la Secretaría de Desarrollo Rural y Equidad para las Comunidades (SEDEREC) que requieren de espacios comunitarios suficientes, lo cual a la hora de implementar los proyectos no existen.

El último punto es sobre la justiciabilidad de los derechos económicos, sociales y culturales, que creemos que necesariamente ahí es donde se ubica el derecho a la vivienda.

No queremos dejar de señalar que el derecho a la vivienda al formar parte del grupo de los derechos económicos, sociales y culturales corren la misma suerte que ésta, la falta de justiciabilidad de estos, es decir la ausencia de mecanismos procesales ante órganos judiciales para hacerlos valer, a diferencia de los derechos individuales o como los llaman algunos de primera generación, como suelen llamarlos algunos autores, como es el derecho a la libertad de creencias religiosas, de movimiento y hasta de mercados financieros, aquí todavía dice propios del capitalismo, a la seguridad jurídica y a la propiedad, que con la sola inactividad del Estado se garantizan, los derechos económicos, culturales y sociales requieren para su eficacia de erogaciones financieras importantes por parte de los estados.

A propósito de esto, que se ha discutido en varios foros es que el artículo éste que estamos mencionando, es el artículo 2° del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que literalmente dice que para el cumplimiento de los derechos económicos, sociales y culturales cada uno de los estados parte en el presente Pacto, entre ellos obviamente está México, se compromete a adoptar medidas tanto por separado como mediante la

asistencia y la cooperación internacionales, especialmente económicas y técnicas hasta el máximo de los recursos de que disponga para lograr progresivamente por todos los medios apropiados, inclusive en particular, la adopción de medidas legislativas, la plena efectividad de los derechos aquí reconocidos.

Eso es lo que establece ésta parte del artículo 2º del Pacto, que se refiere a las erogaciones financieras que comentábamos, es decir que los estados tienen la obligación de recurrir a cualquier fuente, en este caso regularmente se hace a través de impuestos federales y locales, por ejemplo. Eso significa de que si México por ejemplo cuenta con el hombre más rico del mundo, entonces por ahí se deben buscar los mecanismos procesales, fiscales necesarios para que los recursos que hay, sí hay nada más que están concentrados en pocas manos en México, entonces la idea de este artículo es de que hay que hacer uso de estos recursos, que obviamente se requieren modificaciones legislativas importantes para garantizar los derechos económicos, sociales y culturales, que particularmente los más conocidos son el derecho a la educación, a la vivienda y a la salud, por citar algunos ejemplos.

Precisamente la ausencia tanto de procedimientos judiciales para garantizar el derecho a la vivienda, así como de gobiernos comprometidos con los derechos sociales ha obligado a los distintos grupos indígenas de la ciudad a recurrir a presiones institucionales y a movilizaciones para adquirir una vivienda.

Es una realidad que los grupos beneficiarios hasta ahora, las 1,500 familias, provienen de grupos mejores organizados, como son los Mazahuas, Otomíes y Triques en la Ciudad de México.

Conclusiones.

De lo vertido es importante señalar que cualquier iniciativa de ley debe necesaria y jurídicamente distinguir entre lo que son los grupos vulnerables de los pueblos y comunidades indígenas, como primer punto, que éstas últimas son sujetos de derecho, ya tienen derechos bien definidos en instrumentos internacionales de derechos humanos, como ya habíamos citado el Convenio 169 de la OIT, la Declaración de las Naciones Unidas Sobre el Derecho de los Pueblos Indígenas, así como en el Programa de Derechos Humanos del

Distrito Federal y demás documentos subsidiarios, como el Informe Especial de los Derechos de las Comunidades Indígenas, el Diagnóstico de Derechos Humanos del Distrito Federal.

En sí todos estos documentos hacen alusión a ciertos sujetos de derecho que son los pueblos y comunidades indígenas, los cuales propone que sean los tutelares de derecho. En este sentido hay una diferencia entre hablar de un sujeto de derecho, que efectivamente tiene derechos y obligaciones, pero que ya están reconocidos en instrumentos internacionales, a hablar sobre alguna entidad o alguna persona que requiera de la tutela del Estado, éste ha sido el debate en el marco de los movimientos nacionales, del movimiento indígena nacional, de que los estados no le requieren reconocer la calidad de sujetos de derecho a los pueblos indígenas, por lo tanto optan por ejemplo en reconocerlos como sujetos de interés público, que finalmente se entiende como que son objetos de tutela y así es como va orientada la Ley del D.F.

Entonces, se requieren urgentemente las reformas para adecuar estos por demás fundamentos jurídicos internacionales en cuanto a los sujetos de derecho, en virtud de que los anteriores documentos recogen las aspiraciones de los pueblos, comunidades y organizaciones indígenas del D.F.

Se debe desechar en la iniciativa de ley el concepto de indígenas migrantes, para optar por un solo concepto que puede ser el de pueblos y comunidades indígenas, o bien solamente como comunidades indígenas. De este planteamiento hay que desglosar los conceptos culturales que deben prevalecer en las viviendas indígenas.

También se observa que la Ley de Vivienda para el Distrito Federal y sus respectivas reglas de operación queda muy por debajo, al menos conceptualmente, de la Ley Federal de Vivienda, entonces amerita ponerlos al día, cuidando siempre que se asignen los recursos suficientes para garantizar efectivamente el derecho de los pueblos y comunidades indígenas a contar con una vivienda digna y decorosa.

Asimismo, de lo analizado se desprende que tanto el derecho internacional como en el nacional todavía persiste un vacío sobre el tema que nos ocupa, y es que para los gobiernos siempre ha resultado más fácil garantizar los

derechos individuales, los que yo llamo derechos por omisión, que los derechos económicos, sociales y culturales, del cual proviene el derecho a la salud, a la educación y por supuesto el derecho a la vivienda.

Efectivamente todo este proceso de garantizar el derecho a la vivienda sí se requiere primeramente de serias transformaciones, incluso en materia fiscal, cómo distribuir mejor el ingreso, cómo disminuir la marginación, la pobreza en que viven los pueblos indígenas en comparación con el muy alejado distanciamiento que existe entre la gente de dinero por ejemplo.

Entonces se requieren, yo creo, desde mi punto de vista, serias reformas pero también de orientación de recursos, porque por ejemplo hemos estado participando en algunas mesas de seguimiento sobre cómo se está aplicando el Programa de Derechos Humanos del D.F. vigente desde 2009 en el D.F., entonces lo que hacen muchas instituciones es nada más como que dar la careta de derechos humanos a ciertos programas.

Por ejemplo hablaban del derecho a la discriminación, un derecho al agua; sabemos que el problema del agua entonces es un problema importante en la Ciudad de México, en la Delegación Iztapalapa por ejemplo a diario no hay agua, cada tercer día algunas colonias tienen agua. Entonces decir vamos a garantizar el derecho humano al agua a la población de Iztapalapa, a ciertas colonias, no tiene ningún sentido porque mientras no se reorienten los recursos o los trabajos, los proyectos, las acciones, estaríamos cayendo nada más en un juego que desde el gobierno sería engañar a la población.

La Secretaría de Educación, por ejemplo, tiene programas bien definidos, el programa de centros de transformación educativa es muy importante y es un programa que ya está en proceso. Entonces si el programa hay que garantizar una educación bilingüe a las comunidades indígenas y desterrar para siempre el problema del analfabetismo. Pero es un programa que ya viene desarrollándose en educación, y no se vale que digan sabes qué, en el marco de los derechos humanos o a fin de garantizar la educación ya estamos haciendo tales programas. Lo que hay que buscar es una orientación financiera y efectivamente de acciones y proyectos para un mejor aterrizaje del programa, en este caso también el de derecho a la vivienda y una vivienda para los pueblos indígenas.

Muchas gracias.

**LA C. DIPUTADA ANA ESTELA AGUIRRE Y JUÁREZ.-** Gracias, maestro Epifanio.

Se incorporó con nosotros la licenciada Esperanza Villalobos Pérez, que viene en representación de la licenciada Dione Anguiano Flores, que es director general de la Procuraduría Social; la licenciada Villalobos en su carácter de subprocuradora de exigibilidad y defensa de los derechos ciudadanos. La licenciada Villalobos es licenciada en Psicología, tiene una maestría en Administración Pública. Fue diputada federal en la LVII Legislatura; asesora en la Asamblea de Representantes; directora de ejecución y evaluación en la DGRT, y ha tenido diferentes cargos administrativos. Le damos la más cordial bienvenida, licenciada y le cedemos el uso de la palabra.

**LA LIC. ESPERANZA VILLALOBOS PÉREZ.-** Muchas gracias. Buenas días a todas, a todos.

Primeramente quiero agradecerle a la diputada Ana Estela Aguirre y Juárez su invitación a la Procuraduría para que podamos exponer lo que en estos dos escasos meses que tenemos por ahí, la experiencia y lo que hemos encontrado en ella.

Como lo menciono mi intervención tiene como objetivo establecer cuál ha sido el desarrollo histórico de la vivienda en condominio, su situación actual; además busco destacar también el papel que tiene la Procuraduría Social como la instancia de Gobierno del Distrito Federal encargada de atender y desarrollar las políticas públicas a favor de este sector, además de ser el organismo que vigila el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, lo que incluye la promoción de la cultura condominal democrática.

En términos generales denominamos a la vivienda en condominio aquella que se diferencia de la vivienda privada unifamiliar, ya que sus características se relacionan con los conjuntos habitacionales de diferentes dimensiones, también se le suele denominar comunidades habitacionales multifamiliares o condominios, éste último para ubicar a los que el sector inmobiliario privado

impulsa, a diferencia de los que se generan por el sector público o alguno de sus organismos.

La vivienda en condominio implica necesariamente la coexistencia de áreas privadas, departamentos o casas y áreas comunes, patios, andadores, pasillos, áreas verdes, centros recreativos, lo que involucra obligaciones y derechos respecto a estas áreas.

Quisiera hablar un poco de los antecedentes y la evolución de la vivienda en condominio.

La vivienda en condominio expresa una forma en el que el mercado de la vivienda se comporta a partir de los procesos de aumento de los precios de la tierra y los inmuebles, es una manera de optimizar los costos y los espacios. Este tipo de vivienda adquiere mayor importancia en la medida que el proceso urbano de la Ciudad se va desarrollando, es un proceso diferenciado de la vivienda popular que se impulsó a partir de la expulsión de los sectores menos favorecidos de las zonas centrales de la ciudad que se dirigió a las zonas periféricas de la misma. Por ello ubicamos como referencia más lejana la construcción de conjuntos habitacionales en la década de los 40 del siglo pasado, cuando se buscó satisfacer la demanda mediante vivienda en renta, generando la vivienda social en alquiler.

En tal contexto, se construyó, por ejemplo, la unidad habitacional Miguel Alemán en 1947, 1948, conjunto promovido por el ISSSTE con recursos del Banco Nacional Hipotecario. Más tarde estos proyectos fueron considerados como un instrumento para efectuar acciones de mejoramiento de las zonas céntricas deterioradas, tal como fue concebido el conjunto urbano presidencial Adolfo López Mateos en Nonoalco Tlatelolco en los 60, 64, promovido por el ISSSTE, con recursos de Banobras y por la iniciativa privada, como un proyecto público para atender la herraadura de tugurios de la Capital que se mencionaba entonces.

Con ese mismo concepto se construyeron la Unidad Independencia en 1960 con la participación del IMSS, la unidad Loma Hermosa con recursos del FOVI en 1964, la unidad Presidente Kennedy, Artes Gráficas FOVI y Villa Olímpica en 1968.

En los 70 del siglo pasado el Estado impulsó la construcción de conjuntos habitacionales mediante la generación de fondos especiales para invertir en viviendas de los trabajadores, así como la creación de organismos específicos para administrarlos y asignar viviendas tales como el INFONAVIT, FOVISSSTE, FOVI y los nuevos conjuntos adquirieron grandes dimensiones mediante la concentración de una gran cantidad de viviendas, además se construyó un importante equipamiento y diversas áreas de uso social como son escuelas, guarderías, zona comercial, equipamiento de salud, además se incluyeron conjuntos que se consideraban vivienda unifamiliar y departamentos en edificios.

Estos conjuntos se localizaron en la periferia de la Ciudad. En el caso de esta Ciudad se ubicaron el conjunto Iztacalco construido entre 193 y 1978 por el INFONAVIT; El Rosario construido por el INFONAVIT en 1974 y 1976, aunque sus etapas posteriores lo concluyeron en 1985; Los Culhuacanes se edificaron a partir de 1975 y hasta 1990.

En la década de los 80 se experimentó un cambio en las políticas gubernamentales, además se observó un agotamiento de la reserva de suelo, que vivió un problema de crisis económica a partir de 1982 y el proceso de cambio estructural dentro de la economía mexicana, implicando la reducción de los recursos públicos dirigidos hacia las políticas de construcción de vivienda de interés social.

Adicionalmente, los sismos de 1985 en la Ciudad de México transformaron la situación de la vivienda, toda vez que la destrucción de miles de viviendas y la respuesta organizada de los habitantes de la Capital del país obligó a una respuesta efectiva del gobierno federal para atender las exigencias de los damnificados.

A partir de 1985 se inició el proceso de construcción de vivienda de interés social en conjuntos habitacionales, pero disminuyendo el número de viviendas y la superficie utilizada, mezclando la vivienda con edificios con la de unifamiliar; también disminuyó la magnitud y tipos de áreas de uso social y el equipamiento.

Los conjuntos que desarrolló Renovación Habitacional Popular eran pequeños, mientras que instancias como INFONAVIT ubicaron sus desarrollos en el Estado de México, donde se presentaba una mayor oferta de suelo y más barata. En ese lapso se crearon nuevos organismos como FONHAPO, Renovación Habitacional Popular y los que se derivaron como FICAPRO y FIVIDESU.

A partir de 1997 los gobiernos democráticos y de izquierda han establecido una política a favor de la construcción de vivienda de interés social. Como parte fundamental de sus programas de gobierno se ha constituido en una acción permanente del hacer público, con el fin de responder a las necesidades de vivienda de la población del Distrito Federal.

Comento la situación actual.

No existe una correspondencia entre la definición de vivienda en condominio y la información estadística existente, ya que en el censo general de población de 2000 y en el conteo de población de 2005 se refieren a departamentos en edificio y para el 2000 el 27% de la vivienda tenía esta característica, mientras que en el 2005 se ubicó en el 30.8% de la vivienda del Distrito Federal, lo que representaría una población superior a los 2.3 millones de personas que habitan en estos inmuebles.

De acuerdo con el censo de 2000, más del 50% de la vivienda en departamentos en edificio tendría una antigüedad de más de 20 años, más del 38% entre 6 y 20 años y aquella con menos de 5 años un poco más del 11% en total.

En cuanto a sus servicios se caracterizan con la dotación más importante de la Ciudad ya que este tipo de vivienda casi en su totalidad cuenta con techos de losa, paredes de tabique, agua entubada dentro, drenaje de red pública, servicios sanitarios exclusivos, aunque sólo con el recubrimiento de pisos del 70%. En cuanto a la propiedad de los departamentos en edificios se señala que 63% son departamentos propios y que el 37% restantes no son propios.

Por otro lado, utilizando el concepto de conjunto habitacional como forma de doblamiento de la Ciudad y mediante la información que proporcionan las áreas geoestadísticas básicas, la investigadora Villavicencio Esquivel y Durán, en

1906, determina que el conjunto habitacional abarcaba una superficie superior a las 7 mil hectáreas en 1990, con una población de 1.3 millones de personas, mientras que en el 2000, con una superficie ligeramente superior contaban con una población de 1.4 millones de personas, lo que significa que el 10.8 de la superficie del Distrito Federal se concentra el 17.1 de la población total de esta Ciudad.

Frente a esta información, las investigadoras concluyen que si bien las colonias populares sigue siendo la forma más recurrida para resolver las necesidades de alojamiento de la mayor parte de la población de la Ciudad, en la última década del siglo XX los conjuntos habitacionales registraron un aumento porcentual más alto que las colonias populares, es decir, proporcionalmente cada vez más personas están habitando una AGEP clasificada como conjunto habitacional, convirtiéndose en una alternativa de muchas familias en el Distrito Federal.

Adicionalmente con esta metodología, se encontró que la población que vive en el conjunto habitacional tiene las siguientes características: el 1.3% de su población es de más de 65 años, el 26.6 de los hogares tiene jefatura femenil que es algo que se está dando y que es una situación muy particular de la Ciudad, el 13.5 son viviendas particulares rentadas, el 18.6 de las viviendas particulares cuentan con un dormitorio, tiene un promedio de 3.9 habitantes por vivienda, el grado promedio de escolaridad es de 10 años.

Asimismo, considerando el tamaño mínimo de 40 viviendas, se clasificaron los conjuntos habitacionales detectando 860 que incluía más de 370 mil viviendas, de estos el 58.2% serían muy grandes y de mil 301 vivienda más, el 17% serían medianos de 151 a 600 viviendas y el 15% serían las más grandes de 601 a mil 300 viviendas y además del 10% de tipo pequeño que son de 4 a 150 viviendas.

Por otro lado, de acuerdo con una encuesta que se aplicó en 444 ubicadas en estos conjuntos habitacionales, se encontró que el 80% no se encontraban en hacinamiento; sin embargo, el 15% tenían un hacinamiento de 2.5 a 3 personas por habitación, el 5% se ubicó con un alto nivel de hacinamiento. Asimismo, los hogares se caracterizaban por hogares nucleados amplios, 75% de los encuestados y los de tipo extenso 16%.

En cuanto a la ocupación del jefe de familia se ubicó que el 62% eran empleados, más el 13% jubilados, mientras que el 13% trabajaban por su cuenta.

En cuanto al uso de las áreas colectivas, la encuesta señaló que casi el 70% las consideraban suficientes, mientras que los que las consideraban insuficientes señalan que la carencia tiene que ver con áreas específicas para cada edad en las áreas verdes y en los estacionamientos.

En lo que respecta a los problemas con el uso de las áreas colectivas, los problemas principales se ubicaron en el ámbito administrativo, el 43%, seguridad el 21% y el diseño mezcla de usos y carencias el 12%.

Finalmente, en cuanto a la presencia y tipo de administradores de los conjuntos habitacionales, se encontró que en el 88% sí hay administradores, el 93% son autoadministradores y sólo el 6% contratan el servicio externo.

Por otro lado, el programa general de desarrollo urbano del Distrito Federal señala que como resultado de la política habitacional de los años 70, en el Distrito Federal existen 5 mil 4 unidades habitacionales de interés social, que representa el 24.4 de la población total de la entidad, el 64% tiene una antigüedad de mayor de 10 años, las que cuentan con más de 20 años y el 12% del total de éstas presentan problemas con sistemas hidrosanitarios, de gas y energía, a lo que se suma la morosidad de los pagos del crédito hipotecario, el abandono e invasión de áreas comunes, la falta de espacios para la recreación y la cultura, así como los problemas de convivencia, inseguridad y una densidad poblacional muy elevada, en un promedio es de 5.2 habitantes por vivienda y en algunas hasta del 6.1.

Además se presentan cambios irregulares de uso, al pasar de habitacional, a comercial, a talleres y bodegas, fenómeno que representa primeros y segundos niveles de éstas.

Las unidades que acusan mayor deterioro son CTM Culhuacán en Coyoacán, El Rosario en Azcapotzalco, Vallejo Patera en Gustavo A. Madero, Santa Cruz Meyehualco, Ejército de Oriente, José María Morelos y Emita Zaragoza en Iztapalapa; Villa Centroamericana en Tláhuac, y además sus problemas se agravan al ubicarse cerca de zonas de riesgo.

Estimaciones recientes señalan la presencia de 7 mil 200 unidades habitacionales donde se concentra casi el 30% de la población del Distrito Federal.

Como se puede observar con esta información, la problemática de las viviendas en condominio inciden directamente en la calidad de vida de los habitantes de esta Ciudad. Sus conflictos son derivados de la situación social y económica, pero también es resultado de la convivencia entre las personas que acumulan conflictos y problemas relacionados con la interacción entre la propiedad privada y el uso o administración de los espacios comunes, además de incidir en aspectos como la ausencia de una cultura de autoadministración y convivencia democrática.

No son pocas las unidades habitacionales que enfrentan problemas de regularización de la propiedad, problemas ambientales o carencia de servicios como son el abasto de agua potable o el deterioro de las áreas comunes e incluso de las viviendas particulares de sus habitantes.

Ahora bien, ¿cuál es el papel de la Procuraduría Social en este entorno?

La Procuraduría Social del Distrito Federal es un organismo descentralizado del Gobierno del Distrito Federal, fue creada el 25 de enero de 1989 con el fin de recibir quejas de los ciudadanos relativas a la atención de queja administrativa en relación al funcionamiento del gobierno local. Ese mismo año se le asignaron funciones en el ámbito condominal y de vivienda en arrendamiento, fundamentalmente como orientadora.

En 1993 se le dio la función conciliadora en materia condominal y de arrendamiento; mientras que en 1998 se le asigna en su ley la función de procurar y coadyuvar en el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, mediante los diferentes servicios y procedimientos que esta señala, además de realizar la amigable composición en materia de arrendamiento de vivienda.

Por otro lado, la primera Ley de Propiedad en Condominio del Distrito Federal corresponde a 1954, misma que en 1972 fue abrogada, en ese año el artículo 951 del Código Civil deja de ser reglamentario de la nueva ley; en la nueva ley se establece la existencia legal del administrador; en 1998 se promulga la

actual ley, misma que ha tenido tres reformas y adiciones, en el 2000, 2003 y 2007.

La ley rige en materia condominal específicamente en lo relativo a la organización administrativa de un condominio, establece que sus derechos y obligaciones se derivan de la misma ley y el Código Civil para el Distrito Federal, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno.

En el cuarto año de este gobierno la Procuraduría Social ha recibido 9 mil 544 quejas en materia condominal, ha brindado 26 mil 927 orientaciones, se acreditó un total de mil 508 convocatorias, se registraron 552 libros de actas y se expidieron mil 508 constancias de administradores, en cuanto al procedimiento administrativo de aplicación de sanciones existen 295 solicitudes, de las cuales 134 se refieren a la morosidad, 26 por supuestas irregularidades con la administración y 42 por invasión de áreas comunes. Con el fin de fortalecer la cultura condominal democrática se realizaron mil 488 charlas condominales y cerca de 3 mil talleres para administradores.

Uno de los ejes más importantes del Gobierno del Distrito Federal se refiere a los apoyos económicos que se otorgan a las unidades habitacionales y de interés social. En los últimos 4 años se han beneficiado a 3 mil 175 unidades, lo que representa la atención de más de 900 mil viviendas y el mejoramiento de la calidad de vida de 4.7 millones de personas.

Finalmente quisiera señalar que la problemática de las viviendas en condominio, tanto en conjunto con las de carácter social y popular son aquellas que corresponden a la clase media alta y enfrenta en general la necesidad de modernizar su marco normativo, para que la Procuraduría Social tenga una actuación más eficiente y por ello la propuesta de reformas a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal que se discute actualmente en la Asamblea Legislativa y seguramente ampliará y mejorará las facultades de actuación de la Procuraduría Social, que necesariamente tiene que recuperar su función preventiva y conciliadora.

Sin embargo, es pertinente señalar que la construcción de vivienda en la Ciudad seguirá la dinámica que favorece la construcción de vivienda en condominio, es decir, se seguirá un crecimiento hacia arriba, lo que agudizará

la problemática existente, sobre todo la que se refiere a las miles de unidades habitacionales que tienen un gran rezago en su mantenimiento, que necesariamente requiere contar con mayores recursos para ampliar y profundizar los alcances de las acciones de apoyo para el mejoramiento de las unidades habitacionales; sin olvidar que la solución de su problemática tiene que descansar en la construcción de procesos participativos democráticos que expresen una cultura condominal y que permita una autoadministración eficiente y una mejor convivencia entre los habitantes de este tipo de vivienda.

Les agradezco su atención.

**LA C. DIPUTADA ANA ESTELA AGUIRRE Y JUÁREZ.-** Muchas gracias, licenciada Villalobos.

Ahora, de acuerdo a nuestro programa, vamos a pasar a la ronda de preguntas de ustedes y de respuestas de nuestros panelistas. Por favor el micrófono para el arquitecto que aquí está en primera fila.

**EL C.** Buenos días al público en general.

Yo quisiera hacer más que nada algunas reflexiones que creo que ya están determinando la viabilidad de esta nueva ley y creo que debe ser radical porque algunas cosas de los últimos datos que expresó usted licenciada Villalobos, creo que deben de cambiar.

Para la arquitecta Lorena y la doctora Anabel, yo hago la siguiente reflexión. Mencionaba en su primera fotografía la parte extrema de lo que es Santa Fe y lo que es el punto más vulnerable en zona de riesgo, que puede ser la Gustavo A. Madero, en Álvaro Obregón e Iztapalapa.

Hay antecedentes de movimiento de expropiación de tierra o a veces de que es el desdoblamiento de posesionarse de ciertas áreas que no son de uso común, sino lideradas por ciertos sectores de líderes que hasta hoy siguen siendo protagonistas de la vida pública y lo confirmo y lo sostengo.

Yo quiero mencionarle, doctora, que normalmente, después del sismo de 85 se tuvo una experiencia que movió la sociedad y que surgen líderes que hasta hoy están en la vida política y protagonizando.

Esto yo creo que sería bueno retomarlo en el ámbito del Centro Histórico, y usted hablaba de la conservación, se va deteriorando la vivienda y se hace inoperable estar en ella.

Parte de este movimiento surge con donaciones en aquella época de gobiernos exteriores, países y se crea un programa de renovación. Yo era estudiante, participé en algunos de ellos y haciendo levantamientos de inmuebles muy viejos en la zona de la Guerrero. A ello surge el programa de FIVIDESU, FICAPRO para administrarlos, sin olvidar que esos liderazgos surgen como movimientos sociales de vivienda y buscando siempre la conservación a sus grupos políticos.

A esto quiero llegar, que no podemos descartar la vivienda de interés social sin el movimiento social y el manejo de un líder, o sea, no puede ir desligado, tenemos que ligarlo y verlo y aceptarlo, pero sí saber identificar quiénes son, dónde están y qué hacen, porque también nadie los audita, con todo respeto.

Por otro lado, en la conservación de monumentos históricos la ley debe de contemplar y ya es muy claro ya en el Centro Histórico, un programa de conservación y mantenimiento muy sustentable ligado al INAH y con el área de protección civil, finalmente estos programas. Existen algunos ejemplos de conservación y programas de mantenimiento en el Centro Histórico y donaciones que fue el edificio de Covadonga, aquí en la calle de Belisario, yo recuerdo el inmueble cómo estaba, cómo está ahora, y no ha dejado de ser vivienda, o al igual enfrente se hizo un programa de vivienda promovido por el INVI.

Yo creo que hay que regresar a estos elementos de donaciones dependiendo, esta donación fue por el gobierno español donde se hicieron los primeros planos de la Ciudad, tenía un sentido histórico. A su vez de anotárselo a las personas que habitan en estos inmuebles dónde están, porque finalmente ese es el valor que se le va a dar vivir en el Centro Histórico, y ello los inventarios de estos inmuebles que algunos son bodegas y tienen otro uso económico que finalmente son de la vida activa.

Yo creo que hay que retomar esto en la ley, que la ley debe de contemplar una parte de mantenimiento y conservación y el uso y la promoción de vivienda en

el Centro Histórico, debe ir ligado a esa ley para efecto de que tenga bases y se le busque la sustentabilidad económica y de mantenimiento.

Por el otro lado, algo que fue recientemente y que está vigente, no podemos hoy en día la vivienda en el Centro Histórico desligarla en los principios de la carta y derechos de la Ciudad que son algunos de los 6 puntos que mencionó la parte y los ejes de la seguridad pública.

Recordemos el punto de expropiación que se hizo en la zona de la Guerrero, tuvo un motivo; sin embargo, yo creo que en la ley también se deben de contemplar los círculos de seguridad y el análisis de la vulnerabilidad, que no nada más es el riesgo porque la estructura se va a colapsar, sino la parte social, debe ir ligado ese análisis para saber cómo se están deteriorando estos centros de vivienda, aunado a una serie de equipamientos como son hospitales, la cultura que mencionaba la arquitecta Lorena. Entonces es bien importante que esa ley lo contemple.

La otra, un brazo derecho y creo que esta ley debe contemplar que dentro de la conservación en el Centro Histórico, el INVI puede tomar una participación bien importante ligada al INAH o crear una nueva dependencia que haga la exclusividad la función de evaluación, mantenimiento y conservación de estos inmuebles, pegado con el INAH y el área de protección civil, o sea no se la podemos ya dejar el 100% a la PROSOC, hágaselo saber a Dione.

Yo creo la nueva ley debe contemplar aspectos de conservación y mantenimiento y el fomento de la vivienda en el Centro Histórico.

Dos, el mantenimiento a través de alguna nueva dependencia ligada al INVI.

Tres, crear una nueva dependencia, desligarle por completo a la PROSOC, que evalúe, y esto por qué lo digo, Tlatelolco fue caótico crear inmuebles tan grandes, conservarlos y darles una evaluación muy detallosa, casi casi tener un corresponsal designado a esta área por la asociación de directores responsables de obra, quitarle totalmente esa facultad a la PROSOC y crear una nueva dependencia que se dedique a evaluar cada unidad habitacional y desarrollo urbano, para efecto de que se mantenga un nivel de evaluación y conservación, crear partidas de mantenimiento.

La unidad Kennedy, sus años, los nuevos factores de diseño y sísmicos ya fueron rebasados y Tlatelolco fue una estructura de ellas que fue colapsada, estamos en una zona vulnerable que es el suelo de la zona 3, que es la zona arcillosa.

Entonces yo creo que la ley debe de contemplar estas nuevas tendencias de conservación y mantenimiento tanto histórico como a los nuevos desarrollos o viejos desarrollos que ya se tienen. La parte jurídica yo creo que hay que dejársela a PROSOC.

Y nada más para su conocimiento, licenciado, usted mencionó algo de los aspectos de impuestos del señor Slim. Quiero hacerle de su conocimiento que parte de la conservación del Centro Histórico que me tocó participar y cimentar, lo que es el edificio de la Secretaría de Relaciones Exteriores, el nuevo, parte de bienes de esa inversión se le dio vida a esa súper manzana que inclusive había un edificio ahí de FIVIDESU, son reflexiones a la ley, y hubo inversión del sector privado para efecto de esa nueva tendencia.

Es todo. Gracias.

**EL C.** .- Buenas tardes.

Otro de los temas que sería importante que nos pudieran comentar, la producción social de vivienda que hemos hecho muchos años varias organizaciones y que tiene que ver primeramente con la organización social técnica y que hemos desarrollado proyectos en las periferias, las cooperativas y el concepto de producción social de vivienda que para nosotros es fundamental porque ha sido una alternativa para poder construir y poder presentar alternativas aquí en la Ciudad, quisiera preguntar a ustedes o dar su opinión, si la producción social de vivienda en el Centro Histórico por la complejidad que representa, si nos pudieran informar sobre alguna experiencia donde efectivamente la producción social de vivienda está integrada en todo el contexto del Centro Histórico y lo complejo que esto significa y si esta es una salida que hayan ustedes podido desarrollar.

**LA C. PRESIDENTA.-** Arquitecta, doctora, quién da la respuesta a esta pregunta. ¿Hay más? Entonces vamos a registrar todas. Allá el señor Colín.

**EL C. COLIN.-** Hay una inquietud, siempre ha perneado el asunto de la propiedad colectiva. Tengo entendido que en algunas experiencias en América del Sur sí funciona la colectividad en el sentido de que han producido su propia vivienda en términos colectivos y eso persiste. Aquí no ha funcionado tanto. Es lo ideal, pero la cooperativa de vivienda fue un sueño guajiro. Hace como 20 años para acá y no se ha concretado precisamente. Pero en Uruguay, Argentina o Brasil parece ser que sí. Quisiera que me platicara más sobre esa experiencia y cómo persiste ese concepto de propiedad colectiva frente a la necesidad existencial de la gente que quiere ser propietario, si no, no le pone amor al espacio colectivo por ejemplo. ¿Cómo se hereda, cómo se traspasa, cómo funciona la propiedad colectiva?

**LA C. PRESIDENTA.-** ¿Alguien más?

**EL C.** .- Buenos días. Primero sobre el asunto de la propiedad.

En las organizaciones sociales estamos discutiendo que si hay una ley en condominio porque hay una idea de que todos somos propietarios y es una idea que nos han venido imponiendo a lo largo de 20, 30 años, si la ley debería entonces y la propia PROSOC se debería transformar para ver la propiedad social y cómo la debemos de impulsar.

Obviamente lo que queremos impulsar las organizaciones sociales en la ley, en la nueva ley de vivienda es que haya la posibilidad de la propiedad social de la vivienda y entonces eso nos obliga a que la PROSOC se transforme.

Ayer decíamos el asunto de la vivienda no es nada más el INVI, tiene que ver con muchos otros factores. Eso primero hacia la PROSOC.

Sobre lo que decía Anabel, me parece interesante la última sección que hacías sobre el asunto de vivienda en zonas patrimoniales. Debería de ser un capítulo en la ley, lo podríamos instrumentar, porque la otra parte es cómo se financia.

Lo que siempre nos dicen en este punto es, es carísimo. Entonces con todo respeto para lo que dijeron, si Slim invirtió en esa parte, por qué no hay recursos de Slim o de quien sea para invertir en vivienda popular, porque quiero decirles que en esa pequeña manzana que citaba la persona que nos antecedió en el uso de la palabra, hay un plan, hay un programa urbano de la

zona Alameda, por si no lo saben; hay un programa urbano de toda la zona Alameda, aprobado, publicado y no hay recursos, porque sólo hubo recursos para hacer ese bonito de la Secretaría de Relaciones Exteriores. Pero vayan a ver cómo está de jodido el comercio y las viviendas en toda la Zona Alameda. Hay un programa de desarrollo urbano de la Zona Alameda. ¿Dónde está el recurso para eso? Porque aquí nos serviría esta parte que nos ilustraba muy bien Anabel, de programas de vivienda en zonas patrimoniales. A mí me parece una idea excelente que deberíamos de recuperar, pero veo el asunto del financiamiento. Vamos a luchar porque esa parte sea también una parte importante de la ley.

Finalmente hacia el compañero, hacia el maestro, de la vivienda indígena. No es una discusión, es más bien una confusión acerca de si debemos de hablar de vivienda a comunidades indígenas y separarla de la vivienda de las comunidades y de los pueblos originarios, porque parecería la idea de que las comunidades y pueblos originarios son sobre todo los que están en la zona rural de la Ciudad de México, pero también hay pueblos originarios que se ostentan como tales.

Nada más doy un ejemplo, los compañeros aquí en Venustiano Carranza, de la Mihxuca, que incluso está dividida entre colonia y pueblo y ellos se reclaman como originarios también de la Ciudad de México.

Entonces si la vivienda, si habría que hacer esa diferencia o bien tendríamos que tratar de manera como usted lo mencionaba como comunidades indígenas a todos estos grupos.

Muchas gracias.

**PREGUNTA.-** Esta pregunta va también para la compañera que habló sobre el Centro Histórico.

Existe un concepto que es, que declararon al Centro Histórico como patrimonio de la humanidad y objetivamente están recibiendo permanentemente, año con año, un recurso de parte de la UNESCO. Este recurso a dónde lo canalizan. Porque podría subsidiar parte de la idea que estaba manejando Ernesto, de que los segundos pisos y por supuesto esa es otra pregunta, cómo cuántos segundos pisos están abandonados en el Centro Histórico y que posibilidades

hay de que toda esos espacios estuvieran en renta, con posibilidades de compra, en renta.

**PREGUNTA.-** Quisiera llamar la atención respecto de esta situación de vivienda en condominio y de interés social. El paquete efectivamente no es sencillo. Se trata de construir precisamente viviendas en donde exista un hábitat, en donde el ser o el ciudadano se pueda desenvolver él y su familia y procurar todos los servicios precisamente en este.

En el caso de la vivienda en condominio hay una ventaja, que convive el espacio público con el espacio privado. El espacio privado es el departamento, mi casa, pero también hay un espacio público donde se puede interactuar con los otros. Sin embargo hoy por hoy ese espacio público como ya bien lo habían advertido, se está perdiendo, privatizando no solamente las zonas comunes, sino no utilizando el espacio público como tal.

Desde mi punto de vista, a raíz de que empezaron los programas presupuestales a las unidades habitacionales de interés social principalmente, fue un fracaso rotundo el apoyo que se dio a estas unidades habitacionales no por el hecho de que no se haya dado el recurso y no se hayan aplicado de forma adecuada, sino por el hecho de que estos recursos más que fomentar la participación en muchos de los casos, provocaba ciertos caudillismos, ciertos paternalismos e incluso en muchos de los casos no participaba la gente como tenía que participar.

Desde mi punto de vista los programas presupuestales tendrían que condicionarse precisamente a una serie de cuestiones que a continuación voy a enumerar.

Por otro lado también la participación de la administración pública dentro de las unidades habitacionales o las viviendas en condominio. La administración pública dice que la vivienda en condominio son propiedad privada y que por tanto no son de orden público o competencia de ellos el arreglar por ejemplo fugas de agua, el arreglar alumbrado público, etcétera.

Sin embargo sí se enmarca que la administración puede establecer convenios con la administración pública para estas cuestiones.

La propuesta entonces para la siguiente ley tanto de vivienda y demás, es de que la ley condicione una serie de cuestiones para que el espacio de vivienda se convierta en un hábitat.

Me refiero a lo siguiente:

1.-En el caso de los condominios que existe una administración y un comité de vigilancia efectivamente reglamentado que ya se dio como condición para entregar el Ollin Callan en este año, sin embargo también que haya una organización mínima de la comunidad, que esta permita participar dentro de las cuestiones públicas a través de comités vecinales sin mezclarse por supuesto con el comité vecinal de participación ciudadana.

Que la propia comunidad se vaya estableciendo en comités vecinales por ejemplo de cultura, de recreación, de deportes, para que precisamente la comunidad pueda participar en el espacio público y adueñarse de él.

Que a raíz precisamente de la organización mínima de las unidades habitacionales la propia Procuraduría Social sirva como intermediadora para que en función de la organización de la propia comunidad se den los apoyos gubernamentales en la misma proporción en que está la organización, es decir no entregar los cheques en blanco de que solamente hay una persona organizada en una unidad habitacional y le entregamos 300 mil pesos.

En nuestro caso, en la Unidad Habitacional Lindavista Vallejo, durante años hicieron y deshicieron lo que querían con el programa presupuestal tanto de la Delegación como de la Procuraduría Social.

Hay que evitar eso y la única forma de evitarla justamente es condicionando la organización mínima vecinal a través de una estructura, salvo la que pudiesen decidir los vecinos, pero que haya una estructura organizativa plural para precisamente poder otorgar mayores beneficios tanto de las unidades habitacionales antiguas, como también a las viviendas posteriores a construirse.

Gracias.

**LA C. ARACELI GARCIA.-** Nosotros en esta Asociación Civil que se llama Movimiento Pro Vecino, estamos muy preocupados por justo la convivencia entre los vecinos. Creo que también es parte de esta calidad de vida.

Cuando tú tienes un vecino arriba, uno abajo, uno al lado y otro al otro lado y te das cuenta que los techos son de un grosor de este tamaño, pues escuchas todo, incluso escuchas de dos o tres edificios adelante.

Creo que gran parte de la mejora de esa calidad de vida de los vecinos tiene que ver con sí la organización vecinal, pero además con la convivencia entre los mismos vecinos y entre los mismos condóminos.

Es decir, comentaba la licenciada Villalobos, que gran parte de los problemas justamente se da entre esta pugna porque estamos compartiendo espacios, estamos compartiendo un espacio público, pero ese espacio público lo tenemos que respetar y muchas veces no respetamos.

Yo creo que puedo sacar a mi perrito y dejar que haga sus necesidades en el parquecito que es un área verde.

Creo que gran parte de lo que tiene que ver con la vivienda y el mejoramiento de la calidad de vida de todos, está también en el respeto de nosotros mismos, de cómo nos comportamos y para esto las instituciones también han creado ciertos programas.

Hace unos años la Asamblea Legislativa aprobó el Día del Vecino, que es el 15 de agosto. Mi pregunta va en ese sentido, ¿qué hace hoy la Asamblea Legislativa o cuál es la propuesta que se tiene justo no sólo para conmemorar un día así, sino saber qué programas podemos impulsar para que los propios vecinos se apropien de todos estos programas, que no se institución que llegue y les de, cómo hacemos para que nos apropiemos nosotros en nuestros espacios de esa convivencia vecinal, de esa convivencia entre condóminos para poder mejorar nuestra calidad de vida?

Junto con PROSOC creo que también tendrían un programa y cada Delegación tiene además la responsabilidad de asumir este día con ciertos programas que tengan que ver con la convivencia vecinal.

Mi pregunta es, ¿cuál es el programa que en este año o cuáles son las acciones que este año, para el 15 de agosto, que es en tres semanas, está haciendo tanto la Asamblea como la Procuraduría Social?

Gracias.

**PREGUNTA.-** Como una aportación también de nosotros que hacemos investigación desde la UNAM, en la Facultad de Arquitectura, sí quisiéramos puntualizar, hice una pregunta con respecto a la cuestión del derecho a la ciudad en lo que tiene que ver con la cuestión de presupuesto, la aplicación del presupuesto. ¿Cómo se aplican esos recursos, a dónde se van a aplicar, están considerados o no?

Lo otro, creo yo que en la consideración del foro que se desarrolló, que vimos en estos días, hay una cuestión importante que los ponentes, lo digo con respeto, nos ha tocado estar del otro lado, tendemos a dar datos duros, es decir datos que ya fueron, que ya estuvieron ahí, que son históricos.

Pero una de las cuestiones importantes, es justamente un foro de este tipo que es diagnóstico, cambia y es radicalmente la diferencia ahí. ¿Cómo generamos esos datos y de dónde los generamos? Porque justamente esto es base o fundamento para desarrollar lo que viene.

Entonces si estamos generando datos a un diagnóstico sobre la cuestión de vivienda, nosotros consideraríamos o de mi parte en lo personal, ¿dónde está el aspecto fundamental de este hábitat de la vivienda, del origen del problema como tal o desde dónde o de qué raíz estamos sacando estos pareceres para plantear una ley de vivienda o para acercarnos o dar un acercamiento hacia este proceso?

La cuestión a la que yo quiero llegar es que no hay la consideración, por lo menos durante todo lo que hemos visto hasta ahorita, la consideración fundamental del aspecto sociocultural, es decir no hemos entrado de lleno al aspecto de esa pérdida de identidad que hay dentro de la ciudad en la producción social de vivienda.

La vivienda fundamentalmente se ha hecho por autoproducción. En la autoproducción ha habido ese hecho de apropiarse del espacio, de hacerlo como tal, de crearlo y en su momento a ser ciudad.

En estos momentos que estamos platicando, haciendo este diagnóstico, este foro y todo lo demás, se está haciendo ciudad y no volteamos a ver este aspecto de que está haciendo ciudad ahorita, se está desarrollando, se está implementando y las condicionantes con las que se están haciendo no son las ideales.

Es decir, ni siquiera en la cuestión de producir una vivienda tiene que ver con el espacio, tiene que ver como se vive una vivienda realmente desde el punto de vista social, desde el punto de vista arquitectónico pues evidentemente que más.

La funcionalidad de los espacios se refiere justamente al desarrollo de los mismos en función de quien la va a habitar. Es decir hacer más casas no soluciona el problema de vivienda; hacer más casas no soluciona o no deja más felices a más personas. El problema no es ese, el problema es que si nosotros estamos proponiendo o si estamos en el foro de diagnóstico rumbo hacia la cuestión de la Ley de Vivienda, justamente se está determinando el aspecto de cómo se va a hacer ciudad. Y dentro de la cuestión de ciudad y de hacer vivienda pues también está la pérdida de entidad de estos aspectos importantes en donde tampoco se considera lo que es barrio.

Entonces si hay pérdida de identidad, no hay cohesión social, no restitución del tejido social, justamente en la convivencia social. ¿Entonces qué estamos produciendo, de qué estamos hablando? No estamos hablando de vivienda. Estamos hablando de datos duros y para mí sí me gustaría que esto se puntualizara, por lo menos se llegara a una conclusión en donde fuera punta de lanza para desarrollar pues lo que venga en los siguientes foros que se anunciaron ayer.

En segundo término, como última parte, la cuestión del Centro Histórico, hay una problemática muy grande. ¿Por qué? Porque se hecho si estamos en el Perímetro A o en el Perímetro B, entra INAH, INBA y Sitios Patrimoniales en SEDUVI, y la gente que ya tiene vivienda o la cuestión que sea o social, están en un terreno como tal, lo primero en la instancia por ejemplo INVI, lo que se les dice, saca los vistos buenos y vienes para acá y entonces empezamos a trabajar contigo y esa es una cuestión muy difícil porque realmente para que socialmente los compañeros desarrollen esta vivienda, tendrían primero que

hacerse más duchos sobre el aspecto de INAH, INBA, porque es una complejidad incluso para nosotros como profesionistas sacar una licencia a INBA o SEDUVI o al INAH mismo, pues es complejo.

Entonces para la cuestión social de producir o desarrollar ellos mismos su vivienda o ver como implementarla es complejo. ¿Qué instrumentos tiene considerado este aspecto de foro diagnóstico para la producción de vivienda en el Centro Histórico como tal desde el punto de vista social y qué calidad de vida en lo cualitativo y cuantitativo debería de darse también en ese aspecto a discusión?

Es decir, no hemos llegado tampoco en este foro a un aspecto de análisis cualitativo de la vivienda y cuantitativo en respuesta del aspecto sociocultural, socioespacial incluso del aspecto antropológico, no lo hemos visto, no lo hemos desarrollado a ese nivel y creo que es el espacio fundamental. Hay gente, hay profesionistas que están en la mesa, muy respetables, pero el punto de vista yo creo que debería precisarse por ahí.

Gracias.

**LA C. PRESIDENTA.-** ¿Alguien más?

Entonces vamos a proceder a pedirles a nuestros ponentes del día de hoy que si por favor dan respuesta a todas las preguntas que nuestro amable auditorio formuló.

Sí, por favor arquitecta.

**LA C. ARQ.** .- Muchas gracias por todas sus intervenciones y preguntas y reflexiones.

Lo primero es aclarar que no soy arquitecta, agradezco el título, pero no estudié arquitectura, aunque hablo de estas cosas, estudié historia en realidad. Llevo muchos años trabajando en temas urbanos y de vivienda, pero no soy arquitecta.

Voy a empezar por las últimas que se dijeron aquí y tengo también algunas que habían pasado por escrito antes, a ver si logro acomodar las reflexiones en tres ámbitos.

El primero, las preguntas que se hacían respecto de la producción social de vivienda en el Centro Histórico en particular. La voy a vincular con la cuestión de la propia colectiva u otras formas de propiedad social, con algunos ejemplos de otros países o qué está sucediendo.

El tema de la producción social de vivienda digamos que debería de aplicar a todos los territorios y tiene características y condiciones para aplicar a todos los territorios.

Hasta donde yo sé en la Ciudad de México, en el Centro Histórico y aquí le ruego a las colegas que saben de eso, que me corrijan, pero no se ha promovido como experiencia de producción social de vivienda en ese sentido. Sí ha habido, como mencionaba usted, producción social en la periferia o la llamada periferia que ahora ya es como parte de la ciudad consolidada, en Santa Fe con la Cooperativa Palo Alto, por ejemplo, o el Molino, que hay una serie de diferentes organizaciones ahí, varían son cooperativas y algunos otros ejemplos ciertamente menores y esto no creo que sea casualidad tampoco. Si algo no existe es porque algo no se promueve; si existen los sembradíos de casitas que vimos ahí es porque eso es lo que se promueve y eso es lo que se facilita.

Si no existe esto otro, es porque ni el marco jurídico, ni la política pública, ni los presupuestos, ni en nuestras opciones en la cabeza está esto como una alternativa.

Sí hay experiencias de este tipo tanto de producción social de vivienda como de propiedad colectiva en el Centro Histórico en otros países de América Latina, en particular en el Cono Sur en donde ya llevan, en el caso de Uruguay, 40 años trabajando en esto. Realmente es impresionante lo que han logrado ahí. En otra ocasión si quieren podemos hablar más a fondo de esas experiencias, mostrar fotos también de la calidad de las cosas que han conseguido y en ese caso, como ustedes saben, hay distintas formas de propiedad y no sólo de propiedad porque puede ser cooperativa, pero puede también un régimen de uso y goce, pueden ser otras formas incluyendo vivienda en renta y hay casos de estos en Uruguay, en Brasil, en Argentina, ahora también en Centroamérica, debo decir que ahí los compañeros y compañeras de Centro América nos están ganando en eso.

En el Centro Histórico de El Salvador se están promoviendo cosas incluso de cambios jurídicos, a la vez experiencias concretas de demostrar que sí se puede y el cambio jurídico para permitir una ley y un apoyo con fondo público para esto.

En Buenos Aires existe hace muchos años la Ley 341 que implica fondos públicos para organizaciones sociales para recuperar y rehabilitar viviendas en el Centro Histórico de la Ciudad de Buenos Aires, en una zona que probablemente han escuchado, que se llama Puerto Madero, que es de una inversión impresionante de dinero en los últimos años, el valor del suelo ahí ha subido no sé cuántas veces, y estas organizaciones han peleado por poder tener acceso al suelo ahí con recursos públicos a un precio razonable, no a un precio de mercado, porque tampoco sirve que el estado nos esté dando recursos públicos para comprar un terreno a precio de mercado. Eso es un robo, un robo exponencial en varios sentidos.

Entonces ahí hay una cuestión de regulación. Estas políticas están vinculadas a lo que se llama bancos o reservas de tierra y reservas de inmuebles, que sería parte de esta propiedad social en manos públicas, en manos el estado, destinada a estos proyectos de producción social de vivienda y hábitat, no sólo bajo formas cooperativas, sino bajo otros tipos de regímenes. Podríamos hablar un largo rato de esto, pero no es el momento ahora, pero con gusto podemos facilitar más información.

El segundo bloque de cosas tiene que ver con la cuestión específica de la seguridad de la tenencia, aquí tengo un par de preguntas, y en particular la seguridad de la tenencia para la vivienda en alquiler, la vivienda en renta.

Quería mencionarles que en el programa de derechos humanos que conté hace un rato, el punto de seguridad de tenencia que es el primero de los ocho que se mencionan, es el que más estrategias tiene y más líneas de acción tienen, tiene 42 líneas de acción. Creo que eso es casualidad decir que ahí se vio una problemática muy seria de esta situación y hay una estrategia en particular que habla de asegurar a las y los arrendatarios la seguridad de la tenencia de la vivienda y ahí hay varias líneas de acción concretas que habría que hacer, incluyendo la que mencioné hace un rato, la reforma en el Artículo 2448 D del Código Civil, si no soy arquitecta, menos soy abogada, así que no

puedo dar detalles de estos, pero esto fue propuesto por compañeras y compañeros del Barzón, movimiento jurídico nacional y en particular tiene que ver con la cuestión del porcentaje del aumento del alquiler, de la renta y que no debe ser mayor a la inflación y que eso hay que amarrarlo muy fuerte porque aparentemente no está suficientemente amarrado ahora y nos exponemos a aumentos de los precios de la renta que también es una forma directa de presión para desalojos, muchos desalojos en los Centros Históricos en proceso de renovación, de rehabilitación y de mejoramiento que se llama, de embellecimiento de los centros históricos han significado y están significando expulsiones de las poblaciones con menos recursos porque se eleva el precio de la renta y el precio del suelo y la gente se tiene que ir a otro lado, aunque no sea un desalojo directo con fuerza de seguridad pública, aunque muchas veces también. Esto también hay que regularlo.

La cuestión de las condiciones de la vivienda en alquiler, no porque esté en alquiler y en renta el propietario o el propietario no tienen responsabilidad de que estén en condiciones adecuadas y salubres y también la cuestión de cómo se construye vivienda nueva para vivienda en alquiler. Ahora toda la vivienda nueva que se hace es para propiedad privada, para vender.

Entonces en muy pocos países que tienen cosas de estas, aunque hay algunas experiencias y en particular en Cataluña, España, se ha aprobado hace años una nueva ley que obliga a que el 30 por ciento de la vivienda nueva construida por el sector privado tiene que ser para vivienda en alquiler.

El último bloque de cosas tiene que ver con el derecho a la ciudad, había aquí algunas preguntas y algunas por escrito también, básicamente es cómo hacemos, qué acciones de todos los actores para que esto no quede en el pape, para que no quede en una carta a los Reyes Magos o en una carta a Santa Claus como se decía ayer y cómo conocerlo, cómo ejercerlo.

Lo primero será saber que existe y leerlo y bajarlo de Internet, está disponible en la Página de Internet de nuestra organización y pero también en otras y aquí les voy a unos folletitos para los que quieran ver con más detalle; está disponible también en las oficinas de la Secretaría de Gobierno del Distrito Federal, tienen varias impresiones, en teoría nos van a facilitar algunas, pero todavía las tienen ellos ahí, ahí se puede ir a buscar un ejemplar físico de la

carta y al final de la carta, además de una serie de propuestas que se hacen, que tienen que ver con varias de las cosas que se han estado comentando aquí, hay una serie de compromisos y se mencionan por lo menos 11 tipos de actores distintos y qué compromisos tendrían esos actores distintos.

Básicamente desde las organizaciones, desde la sociedad civil tiene que ver con conocerla, con difundirla, con discutirla, porque por supuesto es un documento en proceso, no está muerto y ahora para que se haga realidad tiene que hacerse carne y tenemos que interiorizarlo cada uno de nosotros, dar seguimiento, hacer vigilancia, pero también hacer propuestas.

Se trata de una visión corresponsable del asunto. Aquí no es nada más de ir a exigir a las autoridades. Las autoridades tienen en los distintos niveles de gobierno sus responsabilidades, la academia también tiene la suya, los colegios profesionales, los organismos públicos autónomos, en fin todas y todos estamos comprometidos en esto.

Se trata más bien diría yo más que de una cuestión de reglas y de papeles y de lineamientos generales de un cambio cultural profundo. Aquí la colega de la PROSOC mencionaba como uno de los problemas centrales y también varios de ustedes, la ausencia de una cultura de autoadministración, diría yo de autogestión incluso y de una cultura democrática.

Yo creo que sí realmente queremos avanzar en el derecho a la ciudad eso es lo que tenemos que cambiar en nuestras cabezas y en nuestras prácticas, porque no queremos una ciudad sin ciudadanos y ciudadanas y no queremos ciudadanos y ciudadanas sin ciudad.

Muchas gracias.

**LA C. PRESIDENTA.-** Sigue la doctora Anabel Monterrubio Redonda, por favor.

**LA C. DRA. ANABEL MONTERRUBIO REONDA.-** Yo también agrupé por bloques las respuestas y los comentarios sobre las observaciones que hicieron.

Acerca de la producción social del hábitat en el Centro Histórico tiene relación con el comentario inicial que hacía el arquitecto sobre la importancia del

trabajo de las organizaciones sociales en la regeneración habitacional del centro. Es indudable.

Al principio cuando empezamos a analizar este concepto relativamente nuevo de la producción social del hábitat, la primera pregunta o una de las preguntas que surgió fue esto, si efectivamente aplicaba al concepto o no al hábitat popular en el Centro Histórico.

Analizando de que se trata y qué involucra el concepto, en el caso de los barrios céntricos o del Centro Histórico aplica la producción social del hábitat en la parte colectiva organizada, no tanto individual familiar y es indudable la participación de las organizaciones sociales no sólo en la regeneración habitacional, sino dos puntos fundamentales: que ha sido en parte gracias al trabajo de las organizaciones sociales que no se ha perdido de manera tan drástica la cuestión habitacional en el Centro Histórico.

La otra cuestión fundamental es que si se ha conservado parte de los habitantes en el Centro Histórico, también ha sido por la gestión de las organizaciones sociales, pero además esta gestión no ha sido sólo para obtener una vivienda, sino que han hecho propuestas importantes de política habitacional y urbana que involucra no sólo al Centro Histórico sino a la ciudad y han partido de los movimientos que surgieron, primero en el caso del movimiento inquilinario, después durante la década de los 70, antes de los sismos, después a partir de los sismos fue un movimiento muy importante a nivel de la ciudad que partió de las áreas centrales pero que los resultados en política y en modificación política urbana y habitacional fue para la ciudad en su conjunto.

Efectivamente no podemos hacer a un lado el trabajo de las organizaciones, aún ahora en el proceso de gestión para el programa de vivienda en conjunto en el de alto riesgo es a través de grupos, pueden ser por grandes organizaciones o las organizaciones que ya conocemos o por grupos sociales organizados del predio porque finalmente es vivienda colectiva.

Entonces efectivamente es algo que no podemos hacer de lado en esta nueva o en esta modificación de la ley de vivienda, el reconocimiento de las organizaciones es fundamental en esta parte de producción social el hábitat.

La otra cuestión que quiero comentarles es respecto a la importancia de la interlocución y el trabajo con los organismos federales que se encargan de la protección del patrimonio.

Efectivamente ha sido una relación un poco tortuosa y no sólo del Instituto sino especialmente de quienes viven en el Centro, de quienes quieren invertir en el Centro. La propuesta quizás no la mencioné pero está integrada, es que estas mesas de proyecto que existen ahora está entre SEDUVI, Sitios Patrimoniales, el INAH y el INBA se institucionalicen, porque están funcionando ahora por un convenio, por un determinado tiempo y además el INAH se retiró por problemas internos y demás.

Lo que nosotros proponemos es que se hagan, que se establezcan por ley, no sólo por conveniencia o por cuestiones coyunturales que comentamos también.

Acerca de lo que comentaba Ernesto, sobre el programa en zonas patrimoniales, efectivamente hay tres programas parciales que regulan los usos de suelo en el Centro Histórico, el Programa Centro Histórico, el Programa Alameda, el Centro Alameda y el Programa de La Merced.

Lo que nosotros proponemos es la creación no de un nuevo programa parcial sino de un programa para las áreas patrimoniales y en este caso para el Centro Histórico, que considere los puntos que ya comenté, pero especialmente esta estrategia espacial en donde se regule de alguna manera el tipo de intervención habitacional, no el uso de suelo necesariamente porque ya el uso de suelo está normado por los programas parciales.

Respecto de las preguntas en qué se invierte el dinero que viene de la UNESCO por ser considerado patrimonio cultural de humanidad, eso sí no lo sé, es importante que lo comente, no lo sé, lo podemos investigar.

La otra cuestión sobre qué porcentaje de espacio construido hay vacío en el Centro Histórico, eso es algo de lo que adolece, es una información que lo que adolecen las instituciones y los centros de investigación, porque efectivamente no hay un diagnóstico preciso, especialmente de cada inmueble, sobre los usos de suelo y además si están vacío o no.

El arquitecto preguntaba si es posible la renta. Ahí hay dos cuestiones que influyen en la ocupación de este espacio. Primero, es que el uso de suelo,

sobre todo en el perímetro A en las plantas altas, buena parte es de oficinas. Entonces habría que hacer la modificación de uso de suelo para vivienda.

En otros casos está el uso de suelo para vivienda, está la vivienda construida, pero resulta que es una bodega. Entonces ahí también hay un cambio de uso de suelo que no está regulado, que no está además aceptado y que eso también influye en la determinación de que puede ser usado o no como vivienda en renta.

Finalmente, una pregunta que me hicieron también es: ¿Por qué en México ya no se construye vivienda para renta? Es una política que también comentaba Ernesto, me parece, que se ha venido apoyando desde la década de los 80, salió incluso el eslogan de “todos propietarios” porque de lo que se trataba era de que el Estado dejara de construir y de promover. Ahora lo único que hace es facilitar o establecer las condiciones para el mercado, y el mercado lo que ofrece es vivienda para compra, no es vivienda en renta. En ese sentido, la parte normativa y jurídica está orientada hacia la vivienda en propiedad, no hacia la vivienda en renta.

Ese es uno de los motivos más importantes por lo que no se construye ahora vivienda en renta, pero aún así es importante comentarles que en el caso de Centro Histórico, todavía existe un porcentaje importante de vivienda en renta. Yo creo que 48 por ciento del parque habitacional es en renta, la tendencia ha sido cada vez a desaparecer la renta en venta y apoyar la vivienda en propiedad.

Eso es todo.

**LA C. DIPUTADA ANA ESTELA AGUIRRE Y JUAREZ.-** Gracias, doctora.

Le damos la palabra ahora a la licenciada Villalobos. Al caballero, al maestro Epifanio, espero que no nos diga que abusamos por nuestro género.

**LA C. LIC. VILLALOBOS.-** Ahora los compañeros varones exigen la equidad de género. Bueno, estamos dispuestas.

Aquí hay varias preguntas. Una de ellas dice: ¿Las desarrolladoras tienen un tiempo para entregar a los conjuntos habitacionales o las actas de entrega del

condominio a los condóminos? Ahorita comentamos, me parece que no la tienen, la tienen que gestionar los propios condóminos.

Algo que tampoco hacen las desarrolladoras y que hemos estado comentando en las diferentes mesas de trabajo con la diputada, es que tampoco tiene la obligación de registrarse ante la PROSOC, de registrar su régimen condominal, tampoco están obligados a hacerlo, cosa que tenemos que modificar definitivamente.

Otra situación, otra pregunta: ¿Qué están haciendo en relación a la cultura condominal y respecto a los reglamentos internos, cuántos condominios la tienen? Bueno, en la Procuraduría, existe la Subprocuraduría de los Derechos Sociales, Ambientales y Culturales de los Ciudadanos de la Ciudad, y ellos sí tienen talleres que promueven estos derechos y se los ofrecemos a todos los administradores que tenemos registrados para que los lleven con sus condóminos para que realmente conozcan cuáles son sus derechos y tengan la posibilidad de exigirlos.

Por otro lado, respecto a los reglamentos internos cuántos condominios los tienen, pues casi nadie; casi nadie registra su reglamento tampoco en la Procuraduría, por lo que también en las modificaciones que se están planteando a la Ley, lo tendremos que incluir con carácter de obligatorio y crear una guía que contenga los rasgos mínimos toda vez que las Asambleas son autónomas y son el órgano máximo de decisión de los vecinos, pero sí tendrán que tener un guión mínimo que marque las reglas de convivencia.

Algo que se ha estado mencionando mucho en este foro y que me parece que es algo sustancial que tendremos que crear para esta sana convivencia, porque como bien dice Araceli, estamos arriba y en medio de todos, no todos estamos en medio de todos y se crea una situación de un gran conflicto al verse invadidos nuestros espacios mínimos de existencia.

Entonces sí es muy importante la situación de la convivencia y sí hay un área específica que se encarga de crear estos talleres para la sana convivencia, que consideramos que la ley todavía no están bien definidas estas reglas de convivencia y que tendremos que impulsarlas.

Algunas de las intervenciones también fueron en el sentido de la ley, porque tenemos que darnos reglas claras, no sólo las de convivencia, sino las legales y hablábamos de los desarrolladores y que se nos escabullen con mucha facilidad y no cumplen muchas veces con los requisitos que debieran de darse, algunos ni siquiera constituyen su régimen condominal o algunos, los más listos, sí hasta crean y nombran su primer administrador, un administrador profesional que le va pasando la estafeta, al amigo, al otro amigo y que se convierte en una situación que nadie controla, nadie lo controla porque no sabemos ni cuánto cobren, por qué lo cobran, si son personas físicas, morales, a quién lo reportan y en la Procuraduría tenemos muchas denuncias en contra de estos administradores y que nadie lo regule y muchas veces ni pagan sus sanciones, no es el mismo caso de los administradores internos que ahí hay una situación mucho más puntual en cuanto a su desarrollo.

Entonces esto también lo estamos viendo en la ley que exista una situación, la ley que regule a las desarrolladoras que registren como debe de ser y con los administradores profesionales que también lo hagan, es una situación que está muy libre.

También la situación, se hablaba mucho de estos grandes desarrollos y es algo que nosotros detectamos en una situación de mucha alarma. Estas unidades muy antiguas que mencionábamos, que tienen más de 40 años de construidas y que es por sus características, prácticamente imposible darle mantenimiento, estamos hablando que en Tlatelolco son 4 mil viviendas que están ahí, que es una ciudad dentro de la ciudad o villa panamericana que es otra ciudad dentro de la ciudad o independencia, y que debieran de tener un marco de actuación diferente, porque la verdad es que es muy difícil únicamente con la organización condominal, con la organización de los vecinos, sacar adelante estas ciudades dentro de la gran ciudad y también es una situación que se va a ver en las modificaciones a la ley.

La situación de la organización. Ya mencionaba también aquí uno de los vecinos, lamentablemente no escuché su nombre, pero se hablaba de la organización.

Para que se pueda dar una utilización que beneficie realmente a la comunicad, porque el programa, uno de los programas que tiene la PROSOC, que es Ollín

Callan, sí el recurso que se asignaba era para un grupo, otro grupo y una situación un poco desorganizada. Por eso es una situación que está marcando con mucha puntualidad la Procuradora, la licenciada Dione Anguiano, que los vecinos se organicen, que organizados es la mejor forma de poder bajar los beneficios de estos programas para que se dé en un ámbito realmente para la comunidad, que lo que se les ocurre a un grupo de vecinos, y que para el siguiente año que se está solicitando este recurso, quieran quitar lo que se puso en el anterior. Entonces sí necesita un diagnóstico para que la aplicación de estos recursos del Programa Ollín Callan realmente beneficie a todos los vecinos de estos condominios.

Retomando lo de las reglas de convivencia, yo quiero comentarle a Araceli, que en este marco del Día del Vecino, la Procuraduría está impulsando una campaña muy fuerte, muy agresiva para dar a conocer la resolución no violenta de los conflictos, que es algo que se da mucho en todos los que vivimos en estas unidades habitacionales, se va a hacer carteles, dípticos, toda una serie de materiales y se van a hacer eventos para dar a conocer estos materiales en este espacio nuevo que es el Día del Vecino, pero que es tan importante porque ahí podemos aminorar un poco el conflicto que se da en cuanto a la situación de la convivencia.

También me comentan que están por suscribirse un convenio con la organización PROVECINO y con la Procuraduría Social.

En este marco tan importante al que fuimos invitados por la diputada Ana Estela Aguirre, la cual agradecemos mucho, quiero comentar que hay una iniciativa por parte de esta Comisión también para las reformas y adiciones a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y que ha sido un trabajo muy arduo que ya está impulsando y que también la Procuraduría quiere coadyuvar en este esfuerzo.

Estamos pensando también impulsar un foro con los representantes, con los administradores que tenemos registrados en la Procuraduría, con los ciudadanos en general también, para que esta actitud tan positiva de todos ustedes en cuanto a las opiniones, pudiera ser enriquecida la propuesta de iniciativa de ley para que realmente sea una ley que nos sirva a todos, para que no únicamente se quede en un sector de la población y que todas las unidades

habitacionales con estas características tan diferentes, pero que refleja la convivencia de todos los capitalinos, porque esto que se da de la problemática en las unidades habitacionales enormes, estas unidades que son históricas, tienen una propia dinámica, pero también a través del tiempo y de la construcción de las unidades habitacionales que se da después de los sismos del 85, es una dinámica diferente, pero que también hay delegaciones políticas que tienen grandes condominios en Polanco, y quiero decirles que su problemática es casi la misma, de convivencia, en el aspecto de la convivencia por supuesto.

Entonces estamos impulsando estos foros y por supuesto que nace propiamente de la necesidad de reformar la ley, como usted bien lo estuvo manejando y que pudiéramos avanzar conjuntamente en esta situación ya en un ámbito mucho más amplio, con todos los condóminos para que nos demos un instrumento viable, ustedes y nosotros, los vecinos, los condóminos, las autoridades, la representación para que podamos darnos estas reglas de convivencias, que podamos definir muchas cuestiones en cuanto a los desarrolladores, que podamos delimitar el marco de actuación o ampliarlo, según sea su caso, en las unidades, son 50 unidades habitacionales prototipo en antigüedad y problemática.

Entonces hay mucha materia para que podamos trabajar y por supuesto la Procuradora, la licenciada Dione Anguiano tiene toda la disposición para que esto se lleve a cabo y también estamos pensando que pudiera ser en este marco del día del vecino, que pudiéramos dar inicio. Nos faltan ultimar algunos detalles, por eso no puedo dar la fecha en este momento, pero a través de la Asamblea, de la diputada que tiene el vínculo con todos ustedes, de la Procuraduría Social y de todos los representantes de la Asamblea, pues daremos a conocer las fechas de estos foros para que asista la mayor parte de ustedes y nos demos estos instrumentos tan importantes para el desarrollo de la ciudad y la sana convivencia entre todos los vecinos.

Muchas gracias.

**LA C. DIPUTADA ANA ESTELA AGUIRRE JUAREZ.-** Muchas gracias, licenciada Villalobos.

Le vamos a dar ahora el uso de la palabra al maestro Epifanio Saravia, para que también por favor nos dé respuesta a las preguntas que le formularon.

**EL C. MTRO. EPIFANIO SARAVIA.**- Gracias, diputada. Tengo aquí dos, tres respuestas que voy a tratar de hacerle una sola.

En cuanto a la experiencia de si tenemos proyectos productivos o si sabemos de algunos que estén desarrollando algunas unidades habitacionales, de hecho sí desde la SEDEREC se han financiado varios proyectos, pero precisamente como no hay una condición en las unidades habitacionales o incluso en los predios irregulares donde está la población indígena, pues el proyecto lo tienen que desarrollar fuera de las unidades habitacionales en donde viven. Entonces eso obviamente genera gastos adicionales como yo lo comentaba, como las rentas y que finalmente esto también lleva a fracasar a varios de los proyectos porque no hay forma de sostener, las rentas se los comen, como comúnmente se dice.

En cuanto a que si tenemos experiencias en proyectos indígenas. Claro que sí, hemos visto y hemos formado parte de algunos proyectos también de algunos predios.

Por ejemplo, yo creo que uno de los proyectos más visibles en ese sentido de que fue un proyecto de autoconstrucción, fue uno que está por Enrique, Telecomunicaciones, esto es en Iztapalapa, y finalmente los compañeros estuvieron trabajando estos proyectos, obviamente tienen una buena extensión como de 3 mil metros cuadrados, pero que eso sirvió mucho porque la vivienda costó, no sé en qué porcentaje, pero costó como 90 mil pesos más o menos de lo que cuesta, costó la vivienda total que son 2 niveles por cada unidad, les costó a la gente y porque fue un proyecto de autoconstrucción, alrededor de 90 mil pesos, obviamente hay una gran diferencia entre lo que cuesta un proyecto en ese sentido, de los que ya se adquieren ya por los departamentos y que cuesta alrededor de 250 mil ó 300 mil pesos en esa misma zona.

En cuanto a si hay una distinción en dos tipos de proyectos; si uno son para pueblos originarios y otro para las unidades indígenas, yo creo que a lo mejor tienen que ver las cuestiones aquí, las demandas al menos que yo sé de vivienda y eso, hay que poner especial atención, es sobre todo para la gente

que no es de los pueblos originarios, es decir, no es para la gente, efectivamente una persona indígena o el pueblo originado del sur, de Milpa Alta, por ejemplo, más si es ejidatario y eso, pues no tiene la necesidad de vivienda, tiene el territorio y vivienda en la misma comunidad, eso es lo que yo creo.

La situación es para las comunidades indígenas, es decir, para los indígenas que provienen de otras entidades federativas y están establecidas en el Distrito Federal, que son los que yo mencionaba, y que finalmente los que salen mejor, son los organizados, pero si salimos a la calle, nos damos cuenta que contamos con una presencia indígena impresionante, desde el bolero, desde la gente que pide en la calle, toda esa gente; ahí está la población indígena de la Merced, por ejemplo, no están organizados y tampoco hay una perspectiva o no hay esta proyección de multiétnicidad, puede llamarle desde una perspectiva multiétnica por ejemplo, no solamente el INVI, sino en todos los ámbitos del gobierno para darle atención a esta gente. Por eso obviamente yo creo que sí es importante resaltar esto.

Finalmente yo creo que sí las viviendas indígenas deben de contar con alguna particularidad muy específica, de acuerdo a la adscripción cultural de cada una de estas comunidades, de hecho ya mencionaba la Subprocuradora que ya ha habido experiencia sobre estos espacios sociales que son de hace muchos años, obviamente lo que estamos o lo que se está reivindicando actualmente es fortalecer estos usos comunitarios en las unidades habitacionales, porque de las 5, 6, 7 que hemos dado seguimiento, pues escasas 2 ó 3 de estas tienen estos espacios comunitarios que pueden ser usados para situaciones culturales de pueblos indígenas.

Finalmente, yo creo que más que pensar a lo mejor en una vivienda indígena, cómo le va a hacer si tiene que ser, como lo comentaba una persona un día, que no sé si debe ser un solo cuarto, que debe estar acondicionado para que se pueda cocinar leña en ese departamento, yo creo que eso ya es meramente, y menciono, eso obviamente no se puede reivindicar esas entidades culturales en el Distrito Federal y más si son departamentos.

Yo creo que más bien el fondo del asunto es cómo generar un proceso que garantice que personas que están sin vivienda indígenas, que son más del 99 por ciento, indígenas estamos hablando, accedan a estos programas.

Efectivamente, y no sé si por ejemplo, comentaba el arquitecto de la UNAM, que no sé si le escuché bien, pero me pareció que dijo que la vivienda en sí era lo sustancial o no generaba la felicidad en la gente, no sé si sea eso, pero a los que yo he visto, los que han estado, los que yo he visto, la experiencia que he tenido que son personas que venden en la vía pública, que son comerciantes, que es gente que han visto, vivido en predios irregulares por más de 10, 15, 20 años, pues en cuento adquieren muy satisfechos y también por el trabajo que han realizado y por lo tanto yo pienso que eso es lo fundamental en el país, por lo menos es una forma mínima de garantizar una forma adecuada de vivienda.

De hecho los predios irregulares, la gente que vive ahí, aparte de que algunos que todavía tienen techo y suelo, viven en 4 metros cuadrados con familia, hijos. Yo creo que cuando adquieren ya una vivienda, no de una extensión como quisiéramos, pero no es suficiente, sino les genera cierta satisfacción por lo menos.

Por cierto, vale la pena como que revisar, ya está un anteproyecto de ley en materia de derechos indígenas en el Distrito Federal, que estamos en un proceso de debate.

Hay una parte ahí donde se habla de vivienda, que realmente no dice nada, yo creo que habría que retomar algunas experiencias, desde la mesa anterior que fue sobre vivienda indígena, no muy específica, donde también se desarrolló por esta Comisión, y las propuestas que tenemos para que puedan ser integradas, finalmente no están y obviamente habría que ir pensando en esto por ejemplo en lo que decía la Subprocuradora por ejemplo.

Yo escuché que los condóminos, las unidades habitacionales tienen ciertos administradores y que tienen que registrar su reglamento, en la PROSOC y eso, y yo creo que esto es un tema que hay que llevar a debate, porque lo que se está proponiendo al menos como comunidades indígenas es de que se les reconozcan sus autoridades indígenas, sus sistemas normativos, que a lo

mejor estarían un poco alejados de que pudiera ser un simple reglamento de convivencia o un simple administrador, entonces hay como propuestas que hay que ir discutiendo y que yo creo deben verse reflejados en esta ley.

Muchas gracias.

**LA C. DIPUTADA ANA ESTELA AGUIRRE JUAREZ.-** Gracias, a usted maestro Saravia.

A mí también me tocó una pregunta, dice: Dentro de la exposición se habló en el marco del derecho a la ciudad, el rubro presupuesto. ¿Podrías ampliar la información sobre ello, además de saber cómo aplicarían esto del arquitecto Olvera?

Bueno, sí el día de ayer yo mencioné la palabra presupuesto porque obviamente todos los años se tiene que conformar el presupuesto de la Ciudad de México, se discute a fin de año la Ley de Ingresos y el Presupuesto de Egresos y de la Federación, es decir, a nivel de República Mexicana y lo mismo pasa aquí en el Distrito Federal y obviamente es el Jefe de Gobierno el que asigna el presupuesto para el sector vivienda.

El año pasado hubo el Movimiento Social, concretamente las organizaciones sociales hicieron un plantón de más de 22 días a las afueras del Recinto Legislativo de aquí de Donceles y Allende, precisamente porque el presupuesto que se asignó para vivienda del interés social, fue inferior al año anterior y además el año anterior había sido inferior al anterior, es decir, el presupuesto asignado tiene una tendencia a la baja.

Me entero que en los tiempos del licenciado Andrés Manuel López Obrador, los presupuestos eran de alrededor de 13 mil millones de pesos. El año pasado fue de 2 mil 312 millones de pesos nada más, o sea sí es muy significativa la reducción del presupuesto para el sector de la vivienda de interés social, y este presupuesto pues ejercido por el instituto de Vivienda.

Yo confío, todos deseamos que este año el presupuesto que se asigne a vivienda pues trate de corregir esta tendencia que hay. Por esa razón es que dentro del marco de una iniciativa que anda circulando en el Internet sobre una nueva Ley de Vivienda, consideramos en la Comisión de Vivienda que tendríamos que prepararnos en conocer realmente cuál es la situación de la

vivienda de interés social en nuestra ciudad para actuar en consecuencia y dentro de ello pues también solicitar los recursos que fueran necesarios para tratar de abatir un poquito el declive que hay en cuanto a la atención presupuestal que les ha merecido la cuestión, el tema de la vivienda de interés social al gobierno actual de la ciudad.

Entonces por esa razón se mencionó el asunto del presupuesto el día de ayer, pues sí este foro además nos da justamente, por lo menos esa fue la intención, de que nos diera un panorama más amplio de lo que es la vivienda de interés social en nuestra ciudad, y es el inicio de varios foros más, que tendremos que arribar definitivamente a una propuesta de Ley de Vivienda, tal vez que la iniciativa que anda circulando que la pudiéramos mejorar o en definitiva hacer una nueva, en fin. Por ahí es la tendencia de este foro y de los que vienen.

Hablando del presupuesto, tampoco se descarta que este año nuevamente vuelvan a las organizaciones sociales a pelear un poquito más de presupuesto. Esperemos que esto no ocurra, pero en fin, esperemos que no ocurra, que sí haya suficiente dinero asignado al INVI.

Como conclusiones, yo quiero decirles que dentro de este foro se les dio la voz a los actores involucrados en el desarrollo de la vivienda en México. Aquí confluyeron la mirada institucional del INVI a partir de que el día de ayer estuvo el Director de este Instituto, hubo funcionarios del FOVISSSTE y del INFONAVIT.

También tuvimos la presencia y obviamente la mirada de la iniciativa privada a través de la Cámara Nacional de Vivienda y obviamente y por supuesto la opinión de las organizaciones sociales, que efectivamente son las que han en muy buena medida, contribuido precisamente al ordenamiento y al crecimiento y desarrollo de esta ciudad.

El movimiento social de nuestro país, desde mi punto de vista en la Ciudad de México, ha tenido una importancia de primer orden, precisamente para construir ciudad y además una ciudad, una concepción de ciudad siempre dentro de los principios de la democracia, y me parece que una contribución de esa magnitud no es poca cosa.

También acudieron a la elaboración de este diagnóstico académicos e integrantes de las ONG, todos y todas desde su perspectiva, nos dieron elementos de reflexión y análisis para la conformación de la nueva Ley de Vivienda, que se discutirá en esta Asamblea Legislativa del Distrito Federal. Sabemos que un foro no es suficiente, pero es un comienzo.

Ayer nos hablaron sobre los factores demográficos, sociales y económicos. Se revisaron las normas en que se inscriben las políticas de vivienda. Hoy se nos ha dicho que no es suficiente la lucha por un techo, hay que pugnar por espacios que coadyuven al desarrollo integral de los seres humanos, que estén en función del interés y necesidades de las personas que convergen en ellas.

Los diputados de esta legislatura estamos frente al reto de crear la mejor ley que proteja los derechos de los ciudadanos de hoy, pero que mire al futuro. Es claro el derecho a la vivienda trasciende los muros en los que hasta hoy vivía encerrado.

Estamos en la disposición de abrir la puerta para ejercer y dejar que los ciudadanos ejerzan lo que es nuestro y es suyo. Muchas gracias a todos por su presencia y por su asistencia.

Si ustedes me lo permiten, voy a hacer entrega de unos muy modestos, pero muy significativos para nosotros, reconocimientos, de su participación, de su rica participación en este foro.

Le hago entrega su reconocimiento a la casi arquitecta, historiadora, jurista, María Lorena Zárate; gracias, Lorena.

También a la doctora Anabel Monterrubio Redonda, por todo lo que nos vino a informar de nuestro bello Centro Histórico.

A la licenciada Esperanza Villalobos también; muchísimas gracias.

Por supuesto al maestro Saravia. Se retiró. Ya sé dónde encontrarlo para entregárselo.

También le hacemos entrega a la licenciada Villalobos este reconocimiento para la licenciada Dione Anguiano, por favor, de esta V Legislatura para ella.

Fíjense que se me quedaba aquí, como siempre me ando brincando las cosas, la respuesta para Araceli: Nosotros qué hemos hecho o qué vamos a hacer el día 15 de agosto que es el Día del Vecino.

Pues esta Comisión de Vivienda que presido, ha elaborado una nueva Ley Condominal, tomando como base la anterior desde luego, hemos estado en contacto con la PROSOC, efectivamente tal y como lo señaló la licenciada Villalobos, ellas están recién llegadas, tienen dos meses en la PROSOC, y esto lo venimos trabajando incluso con la administración pasada de la PROSOC.

Hoy también está involucrada la Comisión de Administración y Procuración de Justicia, de aquí de la Asamblea, precisamente porque hay aspectos como el que señalaba el joven que te antecedió en la palabra, que decía que bueno, cómo le hacen como para que las autoridades puedan entrar a las unidades condominales, sin afectar lo que es la propiedad privada, que sí se hace a través de convenios, pero que si no se firman estos convenios, no hay manera.

Todo esto lo estamos tratando de recoger en esta nueva propuesta de Ley Condominal, que también tendrá que llevar forzosamente la presencia de una idea más dentro de lo que es la convivencia colectiva, incluso en esta propuesta de nueva ley estamos proponiendo que haya no nada más el Comité de Administración, sino varios comités más, como por ejemplo el cultural, el que se tendrá que abocar a la seguridad y protección civil, al ambiental, a la educación y a la salud, siempre pensando en que los condóminos, los vecinos, tendrán forzosamente que organizarse. Aquí el secreto es la organización.

Por último, decirle al joven que dice que los presupuestos se prestan para el caudillismo, para el paternalismo, para la dependencia. Efectivamente, sí se presta para todo eso, pero no podemos pensar y creo que lo dijo muy bien la licenciada María Lorena, dijo, es que hoy también nosotros tenemos que cambiar.

No podemos esperar que todo venga de arriba o venga de la autoridad. Me parece que nosotros los ciudadanos de esta ciudad, si por algo se distingue la Ciudad de México, no nada más es porque es el centro donde se asientan los poderes de la unión; no, sino porque también si nos comparamos con otros Estados de la República, a pesar de todo somos ciudadanos de avanzada.

Nada menos el día martes se acaba de aprobar la Ley de Maternidad Subrogada. Se aprobó la Ley de Matrimonios, de personas de mismo sexo. Si nuestra legislación la comparamos con otros Estados de la República, definitivamente somos de avanzada, pero también tenemos que procurar ser nosotros ciudadanos de avanzada, no nada más nuestras leyes.

Luego entonces qué bueno que haya presupuestos a la mejora de nuestros inmuebles, pero sí es importante que también mejoremos un poco nuestra visión de cómo estamos recibiendo las cosas, de cómo las estamos ejecutando.

Sí requerimos de ciudadanos plenos para el disfrute y goce de sus derechos, pero que también podamos asumir de vez en cuando nuestras obligaciones. Desde mi punto de vista, es un imponderable para que verdaderamente esta ciudad avance. Me parece que hemos avanzado, pero todavía nos falta.

No me extendo más, los invitamos a que pasen aquí afuerita, a donde normalmente hacemos exposiciones y demás, a que degusten con todos nosotros, es decir que degustemos todos unos bocadillos y un vinito de honor.

Muchas gracias de verdad por su asistencia.

