



AZCAPOTZALCO

**“Unidad Habitacional Santa Fe:
indicio de una ciudad modelo...
espacio en recuperación”**

**Tesina para obtener el Grado de Licenciatura
en Sociología**

Área de Sociología Urbana

Presenta

Eunice Mc Lean Rodríguez

Matrícula 201312753

Asesora

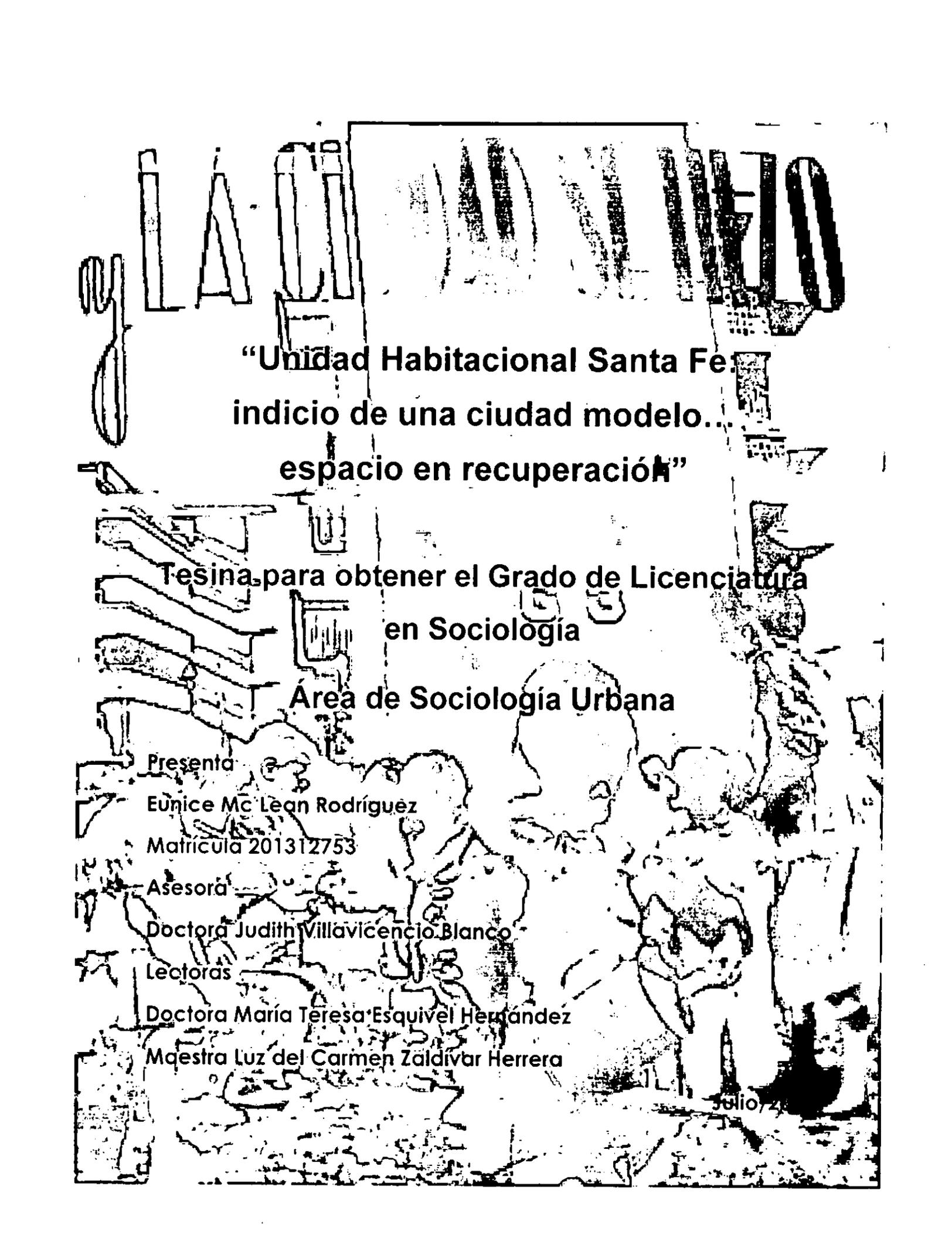
Doctora Judith Villavicencio Blanco

Lectoras

Doctora María Teresa Esquivel Hernández

Maestra Luz del Carmen Zaldívar Herrera

Julio/2009



**“Unidad Habitacional Santa Fe:
indicio de una ciudad modelo...
espacio en recuperación”**

**Tesis para obtener el Grado de Licenciatura
en Sociología**

Area de Sociología Urbana

Presenta

Eunice Mc Lean Rodríguez

Matricula 201312753

Asesora

Doctora Judith Villavicencio Blanco

Lectoras

Doctora María Teresa Esquivel Hernández

Maestra Luz del Carmen Zaldivar Herrera

Julio 2011

Índice

Introducción

Capítulo 1. Historia de la Unidad Habitacional Santa Fe IMSS	1
1.1. Los antecedentes históricos y sociales en los que surgen las Unidades Habitacionales	1
1.1.1. El origen de la Unidad Habitacional Santa Fe IMSS	3
1.1.1.1. Mario Pani y sus ideas vanguardistas sobre la vivienda	11
Capítulo 2. ¿Cambios o deterioros en la Unidad Habitacional Santa Fe?	14
2.1 Características espaciales de la unidad	14
2.1.1 Tipos de renta	19
2.2 Población de la Unidad Santa Fe	22
2.3 ¿Cómo es la Unidad Habitacional Santa Fe IMSS actualmente?	25
2.4 El deterioro en la Unidad Habitacional Santa Fe	28
2.4.1 El deterioro de la Unidad Santa Fe	28
2.4.2 La inseguridad, una manifestación del deterioro social	32
2.5 Las administraciones al interior de la Unidad Habitacional Santa Fe IMSS	34
2.5.1 La administración original	35
2.5.2 La administración actual	37

Capítulo 3. Rescate, recuperación y revitalización de la Unidad Habitacional Santa Fe	39
3.1 Ollin Callan con Unidad en Movimiento: Programa Social para Unidades Habitacionales de Interés Social	40
3.2 CONVIVE: Programa de Coinversión Social para la Rehabilitación de Unidades Habitacionales	43
Síntesis final	54
Bibliografía	59

Introducción

Las unidades habitacionales en la Ciudad de México han sido una de las formas, mas no la única, para atender el problema de la vivienda. En el imaginario colectivo estos espacios habitacionales se perciben tan iguales que se han perdido de vista sus características propias. La Unidad Habitacional Santa Fe IMSS se diferencia por ser un espacio habitacional que se edificó a mediados del siglo pasado y que contaba con equipamiento e infraestructura notable para la época. Esta es una obra que aún perdura del Estado de bienestar, en el cual se perseguía que toda la población tuviera acceso a vivienda, salud y educación.

Su diseño arquitectónico vanguardista con el cual fue creada trataba de conjugar la modernidad y el *confort* en la vivienda; visualizada como *ciudad modelo*, esta unidad habitacional fue dotada con el equipamiento necesario para que sus habitantes gozaran de una calidad de vida aceptable. Una clínica, un teatro, un casino (era un salón de eventos sociales, ahora se utiliza como centro deportivo; sin embargo, siempre se le ha conocido con este nombre), un supermercado, guardería, escuelas, canchas deportivas y una plaza con sus fuentes brotantes era, y es, el equipamiento con el cual esta unidad habitacional fue edificada.

Compuesta por edificios de departamentos multifamiliares y casas unifamiliares, este conjunto habitacional vio surgir a sus alrededores colonias populares tales como Cristo Rey, El Arenal, Las Victorias y el Cuernito, y con ello la aparición de problemas propios de un proceso acelerado de urbanización tal como la inseguridad.

Al igual que otros conjuntos habitacionales, la Unidad Santa Fe, con el paso de los años ha venido experimentado un proceso de deterioro físico, situación que se agudizó cuando el Instituto Mexicano del Seguro Social dejó de administrarla en el año 2001. La caída de acabados exteriores, herrería en mal estado, fachadas pintadas con grafiti, áreas verdes descuidadas, subutilización y abandono de algunas de las instalaciones, hicieron que la unidad perdiera mucho de su esplendor residencial.

Ante esta situación, en el año 2006 se integra una administración interna a cargo de un particular, la Promotora de Mantenimiento Mobiliario (Grupo PROMI) a cargo del Sr. Javier Valencia durante el periodo 2006-2007; en esta etapa la Unidad habitacional no queda registrada ante la Procuraduría Social porque dicha promotora no contaba con una acta constitutiva como Sociedad Anónima. Para el periodo 2007-2008, queda como administrador interino Jorge Esmelin, que era el auxiliar del anterior; durante esta gestión no se realiza ningún tipo de acción para hacer frente al deterioro. La administración junto con los vecinos que forman parte de los comités y mediante una asamblea definen qué acciones emprender para hacer frente a los problemas condominales.

Actualmente está al frente la Sra. María Elba Santos Álvarez, quien ha tenido que establecer convenios para el mantenimiento de las instalaciones eléctricas, áreas verdes y comunes con distintas instituciones y actores políticos locales. Dentro de los programas que se están desarrollando en esta unidad se encuentran el *Ollin Callan con Unidad en Movimiento* y el *Programa de Coinversión para la Rehabilitación de Unidades Habitacionales*. Esta administración ha venido actuando y tratando de resolver, junto con los vecinos, el Gobierno del Distrito Federal, la delegación Álvaro Obregón, la Secretaría de Seguridad Pública y la Procuraduría Social los problemas que tiene este espacio habitacional, en especial, lo relacionado con la seguridad pública.

En este sentido, el presente trabajo tiene como objetivo central analizar la forma en que se manifiesta el deterioro de este espacio habitacional, así como las acciones que se han implementado para atender este problema. De igual manera se trata de describir de forma muy puntual el modo en que la Unidad Habitacional Santa Fe surgió en una época en la cual el Estado buscaba el mayor bienestar de la población para mitigar la pobreza y legitimar un gobierno; hoy en día, el modelo neoliberal ha dado prioridad al libre mercado dejando a un lado el compromiso del estado con la clase trabajadora.

Del mismo modo, se pormenorizará y analizará el deterioro que este espacio habitacional manifiesta a 50 años de su edificación y algunas de las causas que lo han provocado. En este sentido, se presenta al lector un análisis de los distintos programas que a la fecha se están

ejecutando en esta unidad, así se expondrán algunos de los resultados obtenidos desde su implementación. Finalmente, se hace una síntesis de lo planteado a través de este trabajo de investigación con el fin de recuperar las ideas más importantes.

El deterioro es una manifestación física y social que se puede observar en un conjunto habitacional y en las relaciones sociales, pero ¿qué factores inciden en este proceso de desgaste?, en el caso particular de la Unidad Santa Fe, ¿de qué forma incidió el cambio de la administración en el proceso de deterioro?, ¿quiénes se encargan de hacer frente a esta situación?, ¿el gobierno local qué acciones emprende para atender el problema del desgaste físico del equipamiento de la Unidad Habitacional?

El deterioro en la Unidad Habitacional Santa Fe se debe a varias causas: la falta de integración y cooperación por los habitantes y al cambio en su administración, aunado a un desgaste provocado por la carencia de recursos económicos y a la inexistencia de un reglamento, es decir, un conjunto de obligaciones y sanciones que establezca qué debe hacer cada condómino para hacer frente al deterioro y qué funciones tendría la administración para ello.

El detrimento físico ha sido resultado en primera instancia de no cumplir y ejecutar *El manual de organización de la Unidad habitacional Santa Fe* que el Seguro Social establecía para estos espacios habitacionales. En segundo lugar, el deterioro es consecuencia del cambio que hubo en la administración encargada de este conjunto habitacional aunado a la morosidad que tienen los residentes para pagar las cuotas de mantenimiento.

Se debe resaltar que para la realización de este trabajo monográfico fue necesario, en primera instancia, hacer una observación directa en el espacio, la cual permitió identificar algunas situaciones clave para el entendimiento y descripción del espacio aquí estudiado. Un segundo procedimiento que se realizó fue una revisión bibliográfica, hemerográfica, electrónica y videográfica, con la finalidad de esclarecer y delimitar claramente esta investigación así como la consulta del archivo histórico del Seguro Social para obtener el material fotográfico que ilustran este trabajo. Un tercer procedimiento que se hizo fue la revisión de fuentes de

información estadísticas tales como el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) y el Observatorio de la Ciudad de México-Sistema de Información Geográfica (OCIM-SIG). De manera complementaria se realizaron algunas entrevistas informales con la administradora, el responsable de la seguridad pública y con uno de los *personajes* que identifican a la Unidad Habitacional Santa Fe.

Si bien es cierto que este trabajo no es una investigación a profundidad, sí cumple con los requerimientos para ser tomada como una monografía, es decir, una descripción sobre un problema, fenómeno y/o territorio. Del mismo modo, la realización de este trabajo implicó una constante objetividad en los planteamientos para no proporcionar al lector una visión parcial del tema descrito.

Cabe mencionar que en el transcurso de esta investigación se pudieron observar y notar cambios en la imagen de la Unidad, y esto refleja la atención a las demandas expuestas por la administración hace algunos meses a las instancias antes mencionadas.

Capítulo 1

Historia de la Unidad Habitacional Santa Fe IMSS

1.1 Los antecedentes históricos y sociales en los que surgen las unidades habitacionales

La creación de conjuntos habitacionales en México en la segunda mitad del siglo xx estuvo enmarcada dentro de un proyecto de nación que buscaba el bienestar de la población a través de la atención de sus necesidades básicas. La demanda de vivienda se incrementó debido al rápido crecimiento de la población en la década de los años cuarenta como resultado del progreso y paz social que tenía el país; en este contexto surgen los conjuntos y unidades habitacionales que representaban una transformación de la urbe, un concepto y estilo de vida diferente y fueron una de las respuestas, aunque no la única, ante el problema de la vivienda del México de entonces. Debemos recordar que una de las opciones a la cual recurrieron las personas de bajos recursos fue la autoconstrucción, forma de hacer vivienda muy característica de la periferia de la Ciudad de México.¹

A partir de la década de los cuarenta, los gobiernos pusieron mayor énfasis en el logro del crecimiento económico a través de la industrialización, así se continuó la promoción estatal del desarrollo social y se consideraba que el crecimiento económico se convertiría en sí mismo en un mecanismo para elevar el nivel de vida de la población.

¹ Cuando no se tenía la capacidad de movilización hacia la periferia, algunas familias recurrían (y recurren) a la vivienda popular: las vecindades y los cuartos de azotea. Colonias como la Pensil, la Doctores, la Obrera, entre otras, fueron espacios habitados por la clase trabajadora.

Para la década siguiente, la inversión pública en infraestructura y el fomento industrial fueron prioritarios para el ideal que perseguía el llamado Estado benefactor. La ampliación de las áreas de riego, la construcción de presas y diques, la electrificación de amplias zonas del territorio, la construcción de carreteras y de sistemas de comunicaciones generaron empleos e ingresos.

Mientras la estructura productiva se amplió y diversificó, las acciones de bienestar, acotadas a grupos organizados urbanos; se tradujeron en la mejoría de diversos indicadores sociales, sobre todo en términos de ampliación de la cobertura de salud y educación.² En el caso particular de la vivienda, el estado impulsó la creación de espacios habitacionales y la urbanización de algunas colonias para mejorar las condiciones de habitabilidad.

En esa época, el avance más importante en materia social fue la creación, en 1943, del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y, posteriormente, del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE) en 1959, que sustituyó a la Dirección de Pensiones Civiles y Retiro. Estas instituciones garantizaron el derecho a la salud y la seguridad social.

La seguridad social ya se había instaurado en varios países de América Latina (Argentina, Chile, Uruguay, entre otros), de manera que México estaba rezagado en la materia. A mediados de la década de 1960, el sistema de protección social registró un logro notable al hacer obligatorias las aportaciones empresariales para la vivienda social.

Hecho aún más destacable fue que la agenda internacional en esa época tuvo gran influencia en el diseño de políticas sociales, a través de la difusión de las medidas de bienestar europeas como modelo para elevar las condiciones de vida de la población o bien, mediante la activa intervención de organismos como el Banco Interamericano de Desarrollo. Ante el triunfo de la Revolución Cubana, el

² Wilkie, James *La Revolución Mexicana. Gasto federal y cambio social (1910-1976)*, FCE, México, 1978, 120-127.

gobierno de Estados Unidos creó en 1963 la Alianza para el Progreso como agenda del desarrollo social durante esta década, estrategia que contó con amplio apoyo de instituciones multilaterales como el Banco Mundial, fundado en 1944, y el Banco Interamericano de Desarrollo, creado en 1957.³

Las políticas sociales al comienzo de la segunda mitad del siglo xx se centraron en mejorar las condiciones de vida de los trabajadores en general; la creación de vivienda, equipamiento e infraestructura básica fue algo característico de estos años.

1.1.1 El origen de la Unidad Santa Fe

Los conjuntos y unidades habitacionales tenían como objetivo ser una alternativa para la clase trabajadora. El Estado junto con instituciones como el IMSS, ISSSTE, y más tarde organismos como el Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) construyeron viviendas de interés social, así la población accedía a una vivienda a través del gobierno y de la dependencia para la cual trabajaba.

Un ejemplo de estas acciones sociales fue la edificación de la Unidad Habitacional Santa Fe en 1952; concebida como un proyecto innovador para *una nueva ciudad*, ésta empezó a construirse en la periferia de la ciudad. El terreno donde se inició era un rancho llamado "Rancho de Santa María Guadalupe Nonoalco", ubicado en la ex municipalidad de Mixcoac, hoy delegación Álvaro Obregón, Distrito Federal.

³ Susana Cruickshank, *Desmitificación del desarrollo en las políticas del Banco Interamericano de Desarrollo*, DEC Equipo Pueblo, México, 2001, 1-16; C. Barba, *op. cit.*, 12. El Banco Mundial es un proveedor de asistencia para el desarrollo a nivel mundial. Entre sus principales actividades está el financiamiento a los países de menor desarrollo para elevar el nivel de vida de la población y eliminar la pobreza extrema, actualmente 184 países están afiliados al Banco Mundial. www.bancomundial.org.mx.

La Unidad Habitacional se construyó sobre la propiedad privada de las señoras María García Ruiz de Noriega, Margarita García Ruiz de Martines (*sic*) del Campo y Carmen García Ruiz de Méndez, y las señoritas Rosalía y Graciela García Ruiz. Con el consentimiento de los esposos de las tres primeras, respectivamente, el ingeniero Juan Noriega Díaz, el licenciado Alfonso Martínez del Campo y el doctor Juan Antonio Méndez, quienes venden al Instituto Mexicano del Seguro Social el predio denominado "Lomas de Becerra" (ver fotos 1-4).

Vista aérea del terreno 1950

Foto 1



Foto: CIA. MEXICANA AEROFOTO S.A.

Límites del terreno de la Unidad Habitacional Santa Fe.

Vista aérea de la Unidad Habitacional Santa Fe IMSS 1957

Foto 2

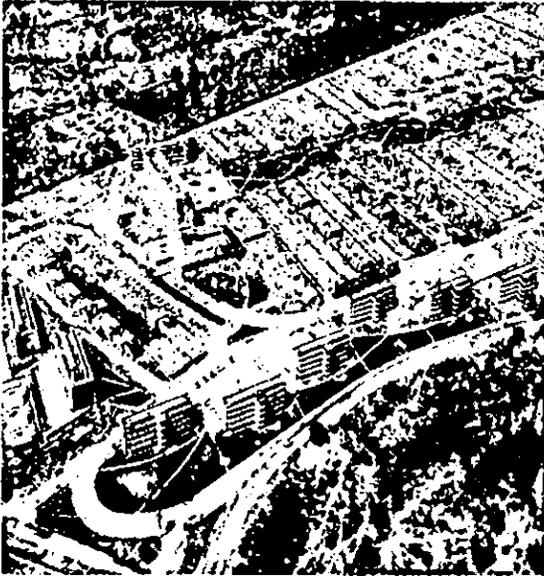


Foto 3



Fotos: CIA. MEXICANA AEROFOTO S.A

Foto 4

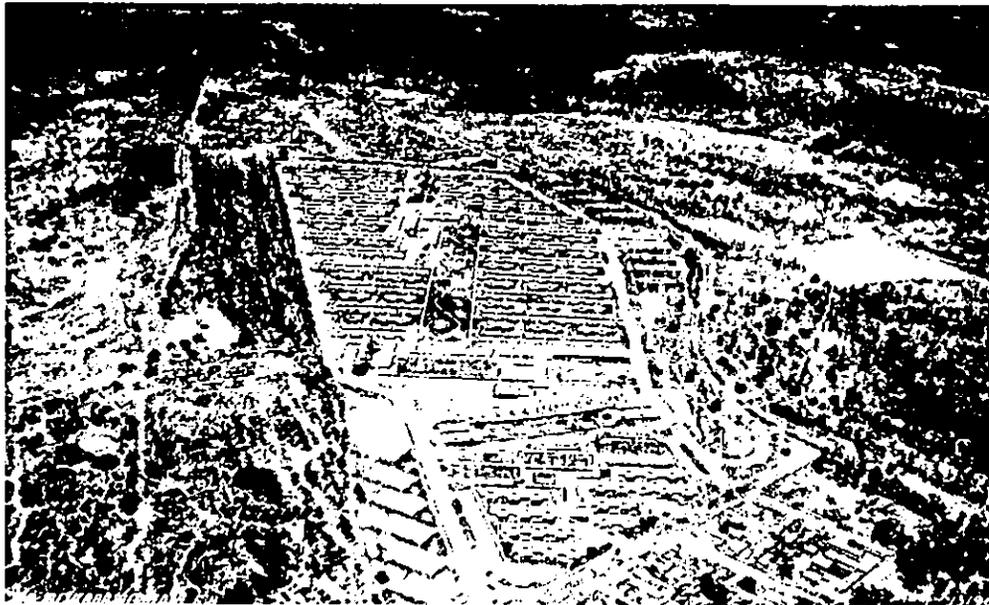


Foto: CIA. MEXICANA AEROFOTO S.A.

Una característica de la unidad es que fue proyectada en una zona que aún no estaba urbanizada, en un lugar periférico de la entonces ciudad central (conformada por las delegaciones Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Venustiano Carranza y Benito Juárez) y que se caracterizaba por tener pocas vías de comunicación, cercana a la Calzada de Tacubaya. Dadas las condiciones de ese tiempo la unidad fue una megaobra que creó a la par infraestructura relevante:

La colosal obra realizada por el IMSS también viene a ayudar al problema creado con la apertura de nuevas calles y el desplazamiento de muchas familias mostrando así que el régimen persiste en su noble propósito de conquistar la meta de dar una casa para cada familia mexicana (*Noticiero Gráfico*, 23 de julio de 1957).

La Unidad es un proyecto social que se pensó como una ciudad equipada con grandes dimensiones, que en ese entonces se encontraba fuera de la ciudad, como un anexo de ésta y su equipamiento contaba con un estándar de vida para obreros calificados.

Es importante realzar la importancia que tiene la Unidad Santa Fe para comprender el surgimiento de las unidades habitacionales pues fue la primera pensada como una ciudad, por su ubicación, y única en su género en una lógica social y urbana,⁴ con una ideología de la concepción de dar no sólo una vivienda, sino una vivienda digna, y dotar de ella donde no había concentración, una ciudad modelo con un equipamiento insuperable (ver fotos 5 y 6).

⁴ Si bien es cierto que otros conjuntos como el Miguel Alemán y Tlatelolco surgen con el objetivo de brindar una vivienda digna, la unidad Santa Fe IMSS fue concebida más como una ciudad anexa dotada con más equipamiento para que los condóminos tuvieran todo a su alcance.

Siguiendo con la historia de la Unidad, es importante mencionar lo que dice el señor Wilfrido Nava Lara, *Don Willy* (ex habitante de la unidad y precursor del periódico de la misma en el año de 1958), quien relata:

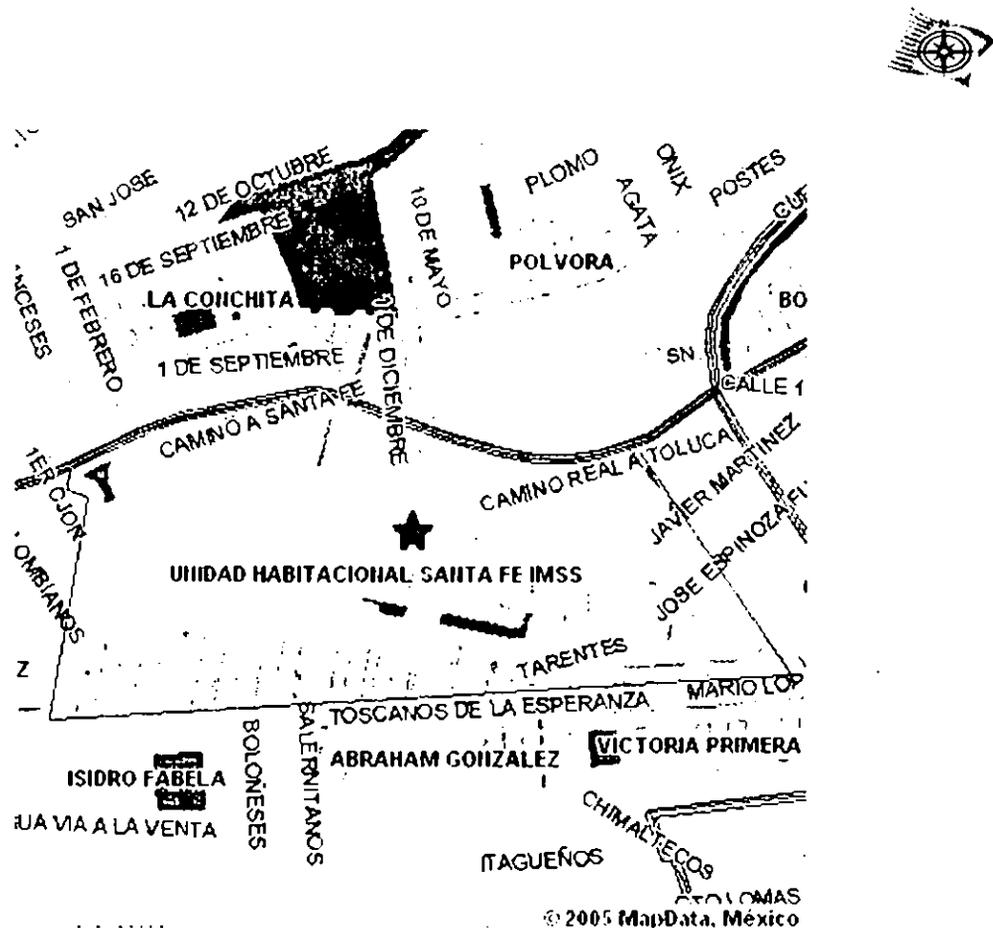
En una ocasión alquilaron varios autobuses para traernos a conocer los terrenos donde se iba a fundar la propia colonia de trabajadores del Seguro Social, posteriormente nos trajeron aquí. Se organizó una comida campestre con barbacoa y carnitas y chicharrones y... el pulque y hasta cervezas y muchas cosas.

Pero como ven, orita nos agarró un agüacerazo tremendo cuando nos bajamos de los autobuses y no pudimos recorrer estos terrenos (sic)...Y al llegar aquí vimos la arbolada y totalmente despoblado ps... todos nos asustamos porque nos estábamos alejando de la ciudad y nos parecía muy lejos, muy lejana la ciudad y fue cuando nos asustó ver que nos salíamos aparentemente de los límites de la ciudad, y entonces por esos pues arreglos que los sindicatos, las empresas y vendedores tienen a veces, donde muchos se llevan sus comisiones; entonces el Seguro Social ya con esa idea de hacer unidades habitacionales, le compró estos mismos terrenos y las casas que ya se habían construido por el Sindicato, se las compró e inició la construcción de éstas, de esta Unidad.⁵

⁵ Fragmento del video "Un Tostón Para la Unidad Santa Fe", documental realizado por un grupo de jóvenes que habitan este espacio habitacional. Es un video que trata de resaltar la identidad de quienes ahí viven aunado a que pone de manifiesto el crecimiento de la ciudad en los últimos 50 años. Es una realización de Tostón.Tom- Titora- Monos Studio- Buñuelos, México, D.F. 2007-2008.

La Unidad se erigió en la Delegación Álvaro Obregón y cuenta desde entonces con una superficie de 297, 560 m², con colindancias al Norte con la curva 778.96 m, con Camino Real a Toluca; al Oriente en línea recta 334.21 m, con calle Roque Velasco Cerón; al sur en línea recta 1,063.45 m, con propiedad privada; al poniente en línea quebrada, en tres tramos 67.70 m, 72.34 m, 2.66.23 m con propiedad privada (ver mapa 1). Se debe señalar que la vía de aproximación es la avenida Escuadrón 201 y la vía de acceso: el Camino Real a Toluca.

Mapa 1. Mapa de ubicación de la Unidad Habitacional Santa Fe IMSS



Fuente: www.mapadata.mexico

— Límites de la Unidad Habitacional Santa Fe IMSS.

Debemos considerar que este espacio habitacional se empezó a gestar el 4 de julio de 1946 con la regularización del terreno para el IMSS y es hasta 1952 cuando el proyecto de la Unidad Habitacional Santa Fe IMSS se inicia, terminando de construirse en 1954 para que finalmente, en julio de 1957, fuera inaugurada por los licenciados Adolfo Ruiz Cortines (ver foto 5) y Antonio Ortiz Mena, Presidente de la República y Director General del IMSS, respectivamente. Legalmente, la Unidad en sus orígenes (con la escritura número 99, vol.6) se constituyó en un Régimen de Propiedad en Condominio a cargo del IMSS. Al inaugurarse, la Unidad ya contaba con los servicios públicos necesarios: agua, luz, drenaje, alumbrado, etc. La inauguración quedó registrada como un gran acontecimiento:

En un acto de solemnidad sin precedente, como encuadra a las grandes proyecciones de esta obra, primera en su género en nuestro hemisferio. Con una ceremonia de auténtico sabor popular en ribete de demagogia ni tintes de banderías, porque es este el gigantesco hogar de todos los trabajadores de nuestro país, por ello cuando el señor presidente izó en todo lo alto del asta gigantesca (en la Unidad Santa Fe) en todo su esplendor estaban ahí simbólicamente congregados los obreros de todas las centrales sindicales de la república para significarles el reconocimiento como directos beneficiados (*Noticiero Gráfico*, 23 de julio de 1957).

**Foto 5. Develación de la placa de inauguración por el
Presidente Adolfo Ruiz Cortines**



Foto: Revista *Todo*, 25 de julio de 1957. Fuente: Archivo Histórico del IMSS.

Desde 1957 hasta la fecha (2009) existen aún casas en renta; pero es a partir de 1982 que se pusieron a la venta estas casas (actualmente están en renta aproximadamente 10 casas), y muchísimas aún no liberan sus escrituras, lo cual es un gran problema.

No se puede perder de vista que muchos habitantes tienen su carta finiquito pero no han escriturado. En 1983, el gas era administrado por el IMSS y en algunos edificios se adeuda este servicio y por este motivo no han podido escriturar.

En el caso particular de la Unidad Santa Fe las viviendas fueron asignadas originalmente a trabajadores y derechohabientes del IMSS, sin embargo, no todos tenían acceso a una vivienda dentro de ésta, para ser acreedor a ella debían cubrirse ciertos requisitos:

1. Trabajar dentro de la zona vecina al lugar donde estaba situada la unidad (por el norte las calzadas de Villalongin, Marina Nacional, Legaría y Conscripto, por el sur el Camino de Contreras y Ferrocarril de Cuernavaca, por el oriente las Avenidas Universidad y Coyoacán).
2. Los derechohabientes debían tener un ingreso que por lo menos fuera 3 veces superior al valor del alquiler.
3. No debían tener casa propia en el D.F.
4. No haber obtenido préstamos por parte del Instituto.
5. Debía comprometerse a respetar el reglamento interno de la unidad.
6. Ni el beneficiario, ni su familia debían tener enfermedades infectocontagiosas, mentales, ni ser alcohólico.

(Revista *Todo*, 25 de julio de 1957. Archivo histórico del IMSS).

Cabe resaltar que la escritura número 98 de diciembre 1986 habla de la constitución del fideicomiso de unidades habitacionales, para que éste se convierta en un ente jurídico, junto con el Banco Obrero, y venda a los moradores, es decir, se da el cambio de régimen y con ello se establecen otras condiciones administrativas para su funcionamiento.

1.1.1.1 Mario Pani y sus ideas vanguardistas sobre la vivienda

Merece detenernos en el estilo arquitectónico de esta unidad habitacional. Fue el arquitecto Mario Pani Darqui⁶ quien proyectó esta Unidad por un requerimiento del IMSS. Él tuvo la visión y el alcance para su edificación.

La unidad fue construida por la Propulsora de la Habitación S.A. de C.V. y para su urbanización se requirieron los servicios de la empresa Conducciones y Pavimentos S.A., en colaboración con su taller de Urbanismo, el arquitecto Luis Ramos Cunningham y Domingo García Ramos,⁷ lo que le dio a este espacio habitacional un grado de consolidación notable.

Pani importó a México las tendencias arquitectónicas novedosas de la primera mitad del siglo xx, donde se buscaba que todo espacio fuera agradable a la vista y funcional para la ciudad, y dio forma a buena parte de la fisonomía urbana del Distrito Federal (y construyendo en la mayor parte de ella); desarrollando y participando en los planes urbanísticos más ambiciosos e importantes del siglo xx en nuestro país.

⁶ Mario Pani Darqui (29 de marzo de 1911-23 de febrero de 1993) fue un arquitecto y urbanista mexicano. Gran promotor de las ideas de Le Corbusier en México. Su legado abarca 136 proyectos en los que abordó todas las tipologías: viviendas, escuelas, hospitales, aeropuertos, planes urbanos, hoteles, oficinas. www.comunidad.arq.com.mx

⁷ Domingo García Ramos formó parte de la firma: *Mario Pani, Arquitecto y Asociados*, entre 1944 y 1946; simultáneamente estuvo en el Comité Administrador del Programa Federal de Construcción de Escuelas con José Villagrán García, Vocal Presidente de la Comisión Técnica. www.comunidad.arq.com.mx

Su arquitectura reconoce en sus capacidades las fórmulas para armonizar el cambio demográfico y de costumbres, de modos de vida, con las transformaciones espaciales y estéticas. Pani, junto a otros profesionales, comprendió con gran perspicacia las necesidades de los nuevos habitantes de la metrópoli. Fue digno representante de la segunda generación de arquitectos promotores de lo *moderno*, él adoptó los preceptos racionalistas como instrumentos para dar respuestas acordes con los cambios sociales y culturales de la época. Su intervención abarcó todos los ámbitos, desde residencias y condominios hasta hospitales y escuelas, hoteles y planes de urbanización.

El arquitecto Mario Pani en su obra refleja parte de su vida y de su formación profesional en Francia; rodeado de edificios altos y conjuntos habitacionales pudo tener un mayor acercamiento a las propuestas arquitectónicas de Le Corbusier, cuando éstas apenas estaban gestándose. Su propuesta encuentra en México el medio ideal para desarrollarla debido también a la necesidad que nuestra propia sociedad tenía por ideas de vanguardia.

El interés que tuvo por la vivienda de interés social responde a su preocupación ante el vertiginoso crecimiento demográfico del país y a la consiguiente búsqueda de soluciones para racionalizar el incipiente caos urbano. Con la creación de conjuntos habitacionales, Pani como arquitecto trata de resolver la inevitable densificación del tejido metropolitano; consideraba que los espacios habitacionales en la ciudad debían ir acompañados de una mejora en la calidad de vida del usuario y de espacios comunes acordes con las nuevas formas de relación.

Así, sus proyectos de bloques aislados rompen el esquema de la ciudad de calles-corredor, impulsando a la vez la idea higienista del Movimiento Moderno, basada en la buena ventilación y asoleamiento de las viviendas, que cuentan con circulaciones verticales, amplias vistas y una mejor calidad de servicios. Estos conceptos, que hoy resultan obvios, constituyeron en su momento una auténtica revolución. La manera en que Pani resolvió la tipología racional de la vivienda para familias de escasos recursos representa un logro de trascendencia social, ya que

sus programas domésticos lograron dignificar la calidad de vida dentro de una notable economía espacial.⁸

La propuesta de Pani atiende uno de los grandes requerimientos que se le exige a la vivienda de interés social: su calidad y funcionalidad. El espacio habitacional más que una obra icónica debía ser funcional y agradable ante todo, tenía que transmitir a sus residentes comodidad y confort. El trabajo de Mario Pani buscaba hacer grandes obras de servicio, "un servicio mayor que muchas veces no se nota en una gran unidad habitacional, pues no destaca la finura de ciertos trazos y de ciertos diseños, pero se nota la calidad de vida."⁹

El legado de Mario Pani debe ser un referente para valorar y evaluar la edificación de los conjuntos habitacionales hoy en día en la ciudad de México.

⁸ Letras Libres: Julio de 2000.

⁹ Fragmento de la entrevista realizada a la profesora Louise Noelle en el video "Un Tostón Para la Unidad Santa Fe", *Ibid.*

Capítulo 2

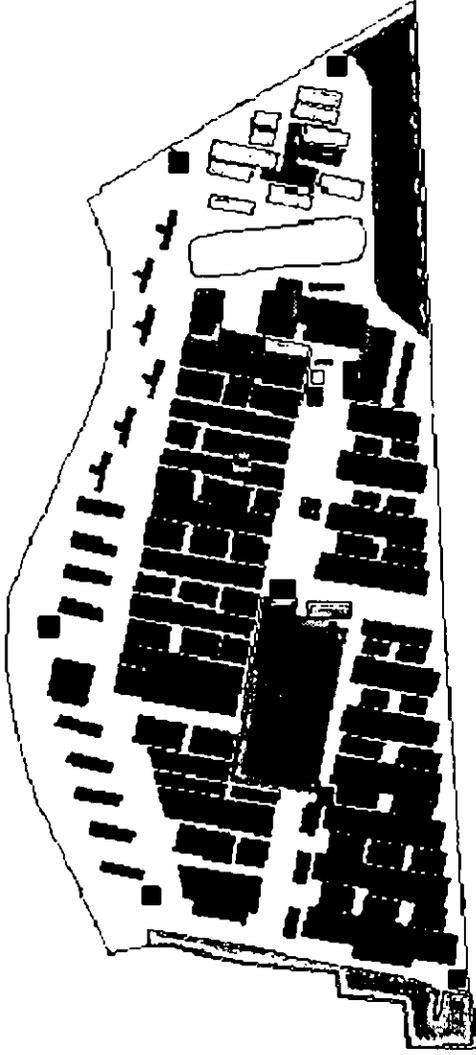
¿Cambios o deterioros en la Unidad Habitacional Santa Fe?

2.1 Características espaciales de la Unidad

La Unidad Habitacional Santa Fe IMSS fue construida para responder a los cambios socioeconómicos de la primera mitad del siglo XX; es un claro ejemplo de un nuevo estilo de vida, que todavía se puede observar entre sus habitantes. Un conjunto de esta magnitud, con todo el equipamiento adecuado para la comodidad y bienestar de sus habitantes, tuvo que ser una aspiración de vida para las personas de esa época.

La Unidad fue edificada contemplando la siguiente composición habitacional (ver mapa 2): 2,199 viviendas: 1,267 casas y 932 departamentos distribuidos en 23 edificios, distribuidas en 6 manzanas y 71 grupos (ver cuadro 1), 51 locales comerciales distribuidos en 3 zonas, 2 Escuelas Jardín de Niños (ver foto 6), 2 Escuelas Primarias, 1 Guardería, 1 Clínica de Medicina Familiar (ver foto 7), 1 Centro de Seguridad Social (ver foto 8), 1 Oficina de Telégrafos, 2 fuentes brotantes, campos deportivos, club social y locales *ad hoc* para el servicio de policías (casetas de vigilancia), centros de cultura, teatro al aire libre, biblioteca, cine, sala de conferencias, etc.

Mapa 2. Ubicación de manzanas y equipamiento de la Unidad Habitacional Santa Fe IMSS



Fuente: Mapa de MAPINFO modificado para ubicar el equipamiento de la Unidad Habitacional Santa Fe IMSS.

SIMBOLOGÍA:

 Manzana 1

 Manzana 2

 Manzana 3

 Manzana 4

 Manzana 5

 Manzana 6

 Administración

 Casetas De Vigilancia (8)

 Teatro Santa Fe

 Concha Acústica "Cola De Pato" ("Abanico")

 Fuentes

 Escuelas

 Centro de Seguridad Social Santa Fe, Clínica núm. 12

 Centro Cultural y Deportivo Santa Fe, Canchas, "La Canchita"

 Zona Comercial Norte, Zona Comercial Sur

 Planta de Bombeo, Pozo de Agua Potable

**Cuadro 1. Distribución total de viviendas por manzana en la Unidad
Habitacional Santa Fe IMSS**

Manzanas	Grupos	Casas	Edificios	Departamentos	Total de viviendas
1	1 al 11	96	3	144	240
2	1	36	0	0	36
3	1 al 10	0	10	336	336
4	1 al 45	1087	5	212	1299
5	1 al 5	0	5	240	240
6	1 y 2	48	0	0	48
Total	71	1267	23	932	2199

Fuente: Elaboración propia con base en información proporcionada por la administración de la Unidad (noviembre 2008).

Foto 6. Jardín de Niños núm.2

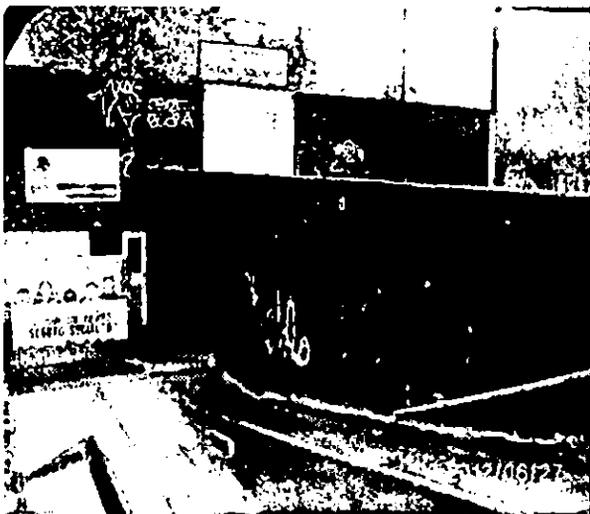


Foto 7. Clínica núm. 12 IMSS



Fotos: Eunice Mc Lean (agosto/ 08).

Foto 8. Centro de Seguridad Social Santa Fe



Foto: Eunice Mc Lean (agosto/ 08).

Dentro del equipamiento de la Unidad también se encuentran:

La *Concha acústica*: Popularmente nombrada como "**Cola de Pato**" o "**Abanico**" (ver fotos 9 y 10). Se construyó en el año 1956 por el arquitecto Mario Pani, con la colaboración del ingeniero estructural Félix Candela.

Concha Acústica "Cola de Pato" o "Abanico"

Foto 9



Foto: Fernando Panzi.

Foto 10



Foto: Eunice Mc Lean (agosto/ 08).

El *Teatro Santa Fe* (ver foto 11): Fundado el 7 de marzo de 1958, fue construido en el marco de un programa encabezado por el licenciado Benito Coquet, entonces Director General del IMSS, quien tenía entre sus objetivos el mejoramiento de la infraestructura cultural del país. El proyecto estuvo a cargo del arquitecto Mario Pani y del ingeniero Julián Díaz Arias

Foto 11. Teatro Santa Fe



Foto: Eunice Mc Lean (agosto/ 08).

Las viviendas tienen diversas características, existen departamentos de una y dos recámaras, con un solo baño, cocina, sala y comedor. Los materiales con los que están construidos son tabique rojo, cemento y algo muy importante: todas las viviendas están forradas con varilla y esto las hace más resistentes.

Las casas tienen de dos y hasta seis recámaras, sala, comedor, uno o dos baños, cocina, patio delantero y trasero, y cochera (algunas pueden duplicar su equipamiento, debido a la ampliación de la vivienda), están construidas de los mismos materiales que los departamentos.

2.1.1 Tipos de renta

La unidad hoy día permanece con las 2,199 viviendas (departamentos y casas) construidas en la misma superficie de 32 hectáreas, la cimentación, estructura, muros y losas de entrepiso y techo en cuatro niveles, edificadas a base de concreto armado, las fachadas con recubrimiento a base de aplanado con estructuras de herrería de aluminio o similar, las áreas de servicio inherente como estacionamiento vehicular y planta potabilizadora de agua. Cuenta con zonas comunes para circulación vehicular y peatonal, áreas verdes y zona de juegos infantiles, además de todo el equipamiento antes mencionado.

En el 2008 en la Unidad había diferentes tipos de renta del suelo: primero, están las correspondientes a rentas y ventas de las casas habitación. Por ejemplo, un departamento de 35 m², que consta de recámara, baño, cocina, sala y comedor, se renta de \$3,000 a \$3,500, esto depende de las condiciones en que se encuentre (hay algunos que remodelaron y con base en esto varía el costo de la renta). Una casa que consta de tres recámaras, sala, cocina, comedor, jardín delantero y trasero y cochera, la rentan en \$7,000, igualmente que con el departamento el costo puede variar de acuerdo con el estado de la vivienda, la renta puede elevarse hasta \$9,000 o \$10,000, aproximadamente, esto porque también algunas casas pueden tener hasta cinco recámaras y también muchas ya cuentan con más de dos pisos, modificadas de su estructura original, elevan la construcción y cada piso lo rentan como si fuera departamento (ver foto 12).

Foto 12. Vivienda con construcción elevada a tres pisos



Foto: Eunice Mc Lean (agosto/ 08).

En el caso de la venta, un departamento de 35 m² estaba valuado en \$391,500.00 y uno de 45 m² estaba valuado en \$501,500¹⁰ en 1986; en la actualidad el primero estaría cotizado en \$500,000 aproximadamente y el segundo en unos \$650,000.

Por otra parte, la venta de una casa en el año 2008 estaba en alrededor de \$1,000,000.00 (ver foto 13) y hasta \$1,800,000.00.

¹⁰ Escritura núm. 98, diciembre de 1986.

Foto 13. Casa en venta en la Unidad



Foto: Eunice Mc Lean (agosto/ 08).

Junto con el arrendamiento de las viviendas, dentro de la unidad habitacional se hace usufructo de las vialidades internas y los cajones de estacionamiento frente al grupo 7 de la manzana 1 para la instalación de un tianguis "sobreruedas" y para quienes realizan las compras ahí. Pero cabe hacer mención que quienes colectan el dinero por ese uso son jóvenes de la colonia aledaña, Las Victorias, que tienen acceso a estos lugares.

También hay personas que tienen un lugar de estacionamiento, pero no tienen automóvil y lo rentan, algunas otras cuentan con una cochera e igualmente la rentan a vecinos o conocidos que poseen más de un automóvil o no tienen lugar de estacionamiento.

En el "super" (zona comercial norte de la unidad habitacional) existen locales que se utilizan como bodegas y ya no funcionan como negocio; también hay otra área de locales que dejó de funcionar hace años y que se utilizaron para reuniones de alcohólicos anónimos. Con el tiempo estos locales quedaron vacíos, siendo posteriormente ocupados por algunos habitantes que ahora viven ahí, es decir, han cambiado el uso comercial que tenían por un uso mixto; las accesorias siguen siendo destinadas a actividades comerciales, tales como la venta de comida rápida, pero han sido acondicionadas como viviendas.

Por último, hay residentes que poseen más de una propiedad dentro de la Unidad y las rentan, son dueños de dos y hasta seis departamentos y casas habitación.

2.2 Población de la Unidad Santa Fe IMSS

El complejo alberga aproximadamente una población de 14,000 residentes y se reciben aproximadamente 5,000 visitantes por día, resultado de los servicios médicos, escuelas y locales comerciales que se encuentran establecidos en su interior.

Las AGEBS* que le corresponden a la Unidad Habitacional Santa Fe son nueve:

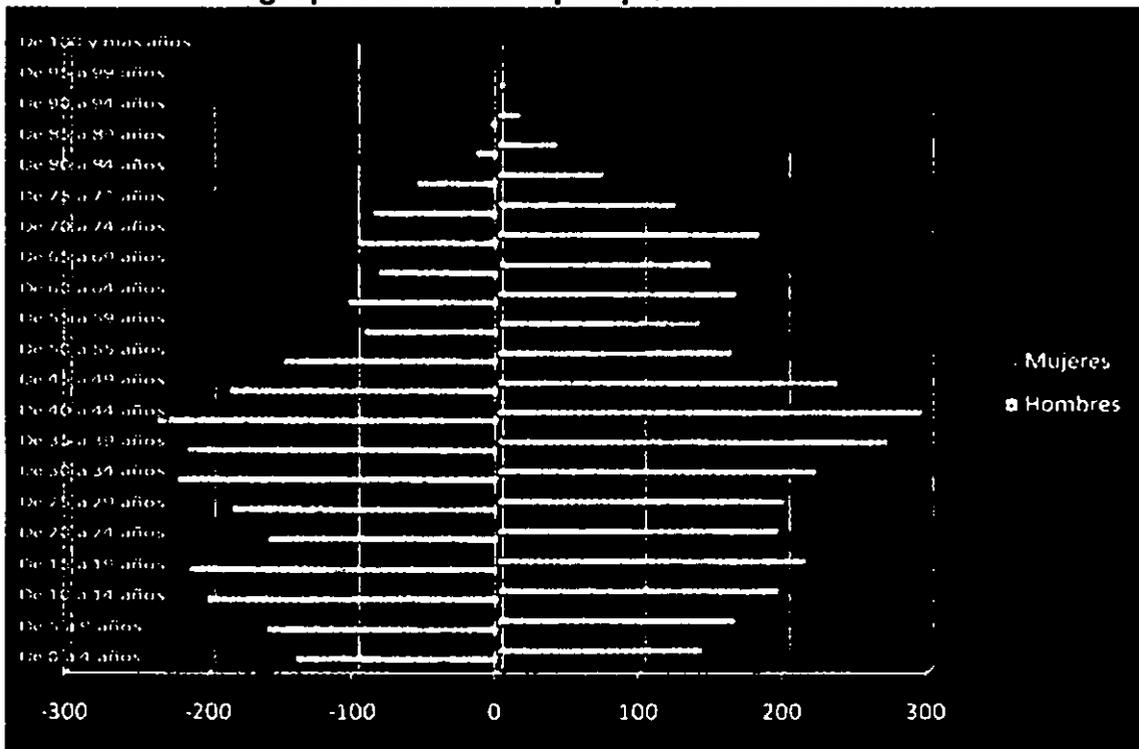
- | | |
|----------|----------|
| 1: 018-8 | 6: 023-9 |
| 2: 019-2 | 7: 025-8 |
| 3: 020-5 | 8: 026-2 |
| 4: 021-A | 9: 027-7 |
| 5: 022-4 | |

* El Área Geo Estadística Básica (AGEB) es la unidad de estudio para analizar el territorio de una entidad y pueden ser urbanas o rurales; en el caso que estamos estudiando corresponden al primer tipo.

De acuerdo a la información demográfica (ver gráfica 1) en el caso de la Unidad Santa Fe se pueden distinguir tres grupos de edades que sobresalen, el primero de 15 a 19 años que refleja a los hijos y nietos de los habitantes originarios de la Unidad, el total de esta población es de 430 habitantes, 215 hombres y 215 mujeres. Un segundo grupo de 40 a 44 años representaría a la segunda generación de habitantes de la Unidad, que pueden ser hijos de los primeros habitantes o bien personas que han venido a arrendar vivienda, el total de esta población es de 532 habitantes, 237 hombres y 295 mujeres; y el tercero de 70 a 74 años representa a la población que llegó a vivir en los inicios de esta primera Unidad Habitacional Santa Fe IMSS, el total de esta población es de 280 habitantes, 98 hombres y 182 mujeres.

Se puede observar que la población que predomina sin importar grupo de edad, son las mujeres, que son 3262 frente a los hombres que son 2683 en total.

Gráfica 1. Pirámide poblacional de la Unidad Habitacional Santa Fe IMSS por grupos de edades quinquenales año 2005



Fuente: Elaboración propia en base a datos del INEGI. Micro datos del Segundo Censo de Población y Vivienda 2005.

Cuadro 2. Total de viviendas y viviendas habitadas por AGEB 2005

AGEB	018-8	019-2	020-5	021-A	022-4	023-9	025-8	026-2	027-7	Total
Total de viviendas habitadas	261	288	154	190	157	366	218	140	136	1910*

Fuente: Elaboración propia en base a datos del INEGI. Segundo Censo de Población y Vivienda 2005, y a información proporcionada por la administración de la Unidad.

* Los datos difieren de otras fuentes como el registro que tiene la propia administración de la Unidad y del censo usado por la delegación Álvaro Obregón; el total de viviendas habitadas suman 1910 cuando en realidad son 2199. Se debe aclarar que la recopilación de información estadística se hizo de manera correcta y bajo la supervisión de un especialista por lo que resulta aún más significativa la diferencia.

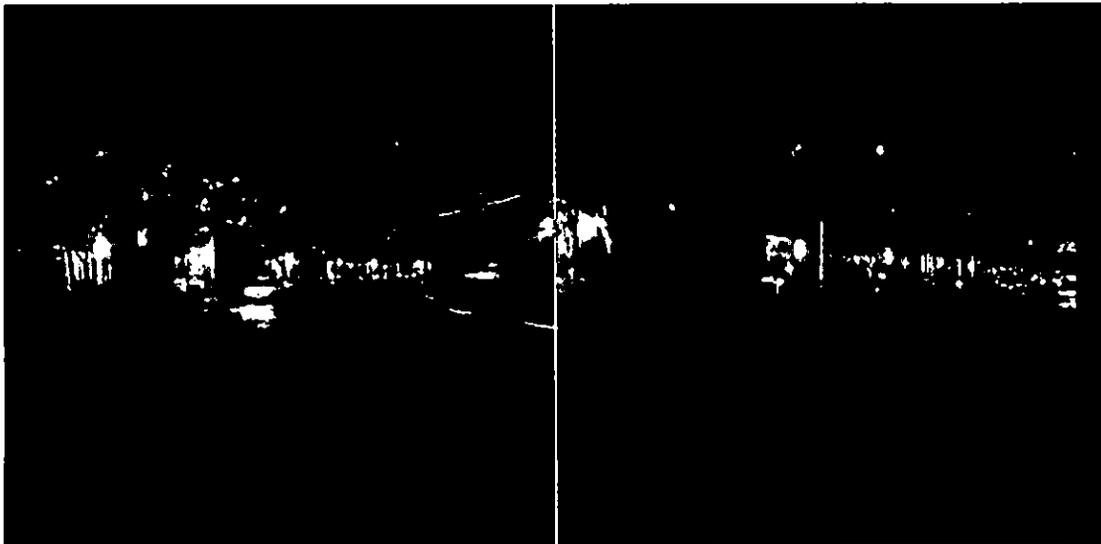
La unidad cuenta con todos los servicios, ninguna vivienda carece de agua, las casas están construidas con los mejores materiales y gran parte de los habitantes poseen un carro y también tienen un ingreso promedio.

2.3 ¿Cómo es la Unidad Habitacional Santa Fe IMSS actualmente?

La Unidad Habitacional Santa Fe hoy en día cuenta con instalaciones eléctricas, hidrosanitaria y telefónica en buenas condiciones de operación. La iluminación al interior (corredores, pasillos y áreas verdes) es deficiente debido a la falta de mantenimiento en luminarias en las zonas arboladas y en lo que se refiere a la iluminación perimetral de la vía pública Av. Camino Real a Toluca.¹² (ver fotos 14 y 15).

¹² Cabe señalar que en el transcurso de esta investigación este problema fue atendido por la administración de la unidad habitacional y la delegación Álvaro Obregón.

Fotos 14 y 15 Iluminación perimetral de la vía pública Av. Camino Real a Toluca



Fotos: Eunice Mc Lean (mayo/09).

Respecto a la infraestructura destinada a la circulación peatonal y vehicular, incluyendo rampas, pasillos y escaleras en los inmuebles, a la fecha se encuentra en óptimas condiciones y el desgaste en los materiales ha sido mínimo. Es de señalar que sólo en algunas zonas se encuentra la banquetta dañada por el mal uso de algunos condóminos al subir sus vehículos a éstas, por las raíces de los árboles y por el propio tiempo.

Un hecho notable es que por las dimensiones de la Unidad y por la densidad demográfica que tienen algunas manzanas, no cuenta con ningún sistema de protección contra incendio (hidrantes, alarma contra incendios y extintores) que permitan hacer frente a cualquier posible siniestro.

En cuanto al equipamiento original de la Unidad, se ha modificado con el transcurso de los años debido a las necesidades propias de los habitantes; en algunos casos, como la "cancha de fútbol rápido" (ver fotos 16 y 17), que fue modificada por algunos vecinos, la convirtieron en un estacionamiento; 2 espacios de tránsito peatonal también fueron transformados para convertirlos en

estacionamiento, uno por parte del IMSS para guardar ambulancias y el otro por los mismos vecinos; en otros, el espacio ha sido invadido y modificado para beneficio personal, como el caso de la desaparición de una de las tres zonas comerciales con las que se contaba, debido a la invasión por algunos habitantes para habitarla y hacer su propia vivienda. Otro cambio y que se suma como parte del equipamiento es la construcción de la “canchita”, ubicada afuera de una de las escuelas primarias.

Foto 16. Cancha de futbol 1957



Foto: Revista *HOY*, 27 de julio de 1957.

Foto 17. Cancha de futbol 2008



Foto: Eunice Mc Lean (agosto/08).

Fuente: Archivo histórico del IMSS.

Es importante mencionar que en sus inicios la Unidad no contaba con una reja perimetral (ver foto 18) fue hasta 1967 cuando ésta fue colocada y actualmente se beneficia de ella: “A la Unidad le quitaron terreno, todavía donde viene la banqueta era todavía la Unidad, no había reja y la recorrieron yo creo unos siete metros, le quitaron mucho, ya estaba el Fideicomiso. Cuando nos dimos cuenta ya nos habían enrejado, no sé quién sería...”¹³

¹³ Fragmento de entrevista con la administradora de la Unidad, realizada por Eunice Mc Lean, Ciudad de México, 23 de marzo de 2009.

Foto 18. Reja perimetral



Foto: Eunice Mc Lean (agosto/08).

2.4 El deterioro en la Unidad Santa Fe

2.4.1 Deterioro físico

Los conjuntos habitacionales en México, al igual que en otros países, enfrentan procesos de deterioro propios del desgaste de los materiales con que fueron hechos. El mantenimiento de una edificación de este tipo exige entre quienes lo habitan un compromiso por cuidar las instalaciones y equipamiento con las que ésta cuenta, así como, claro está, de las viviendas que ocupan.

En muchos casos la falta de recursos económicos y materiales, la poca responsabilidad de algunos condóminos por el cuidado del espacio que habitan y la inexistencia de un reglamento, han acelerado el proceso de deterioro de los conjuntos habitacionales. No hay conciencia del uso de espacios comunes ni se tiene una idea de lo que es la convivencia condominal; los residentes de la Unidad Habitacional Santa Fe, por ejemplo, han llegado a modificar el uso original de parte del equipamiento o se han apropiado de áreas comunes:

En México los conjuntos habitacionales han sufrido un fuerte deterioro y problemas serios de habitabilidad, como consecuencia de la apropiación privada de áreas que son colectivas, cambios de usos y descuido general de estos espacios, aunado a la incapacidad de la población para autoadministrar el funcionamiento del conjunto y no menos importante, la no existencia de una instancia oficial que se encargue de estas tareas de administración.¹⁴

Hasta la década de los setenta, las instituciones que construyeron los conjuntos habitacionales daban servicios a los propietarios a cambio de lealtad, la relación de condóminos con los organismos encargados de otorgar la seguridad social, como el IMSS y el ISSSTE, que fueron los primeros en construir conjuntos de vivienda. El cambio del modelo económico en la década de los noventa afectó a los habitantes de estas unidades; los conjuntos funcionaban siempre y cuando existía una aportación por parte de los organismos de gobierno.

El Seguro Social para el buen funcionamiento de sus unidades habitacionales creó un Manual de Organización que contenía los lineamientos a seguir para el mantenimiento de estos espacios habitacionales. A grandes rasgos en este documento interno se establecía que el Seguro Social, mediante un fideicomiso, tendría la tarea de crear programas de integración social y familiar entre los habitantes de las unidades habitacionales. Además se planteaba que todos los arrendatarios de estos inmuebles cumplieran a tiempo sus cuotas de mantenimiento.

En el Manual de Organización se conminaba a que el fideicomiso difundiera las normas internas de la unidad entre los habitantes de ésta. Aunado a todo lo anterior quienes conformaban esta administración tenían la función de inspeccionar, reportar y solucionar cualquier problema que se presentara en la unidad habitacional y al interior de las viviendas.

¹⁴ Segundo Coloquio Internacional sobre Imaginarios Colectivos: Los imaginarios urbanos de la dominación y la resistencia. "Conjuntos Habitacionales, imaginarios de vida colectiva". Esquivel Hernández, María Teresa. S/d.

Cuando el IMSS asignó las viviendas a sus ocupantes, los contratos de arrendamiento eran por 100 años o de por vida; al cambiar la administración la mayoría de la gente no estaba de acuerdo en que el instituto se retirara, porque dejaba de atender los servicios de mantenimiento de las áreas comunes (*La Jornada*, julio de 2002).

También otro factor importante que incidió en el deterioro fue la mala administración por parte del Fideicomiso de Unidades Habitacionales, figura institucional a la cual recurrió el IMSS; era un organismo externo a esta institución que se estableció en la década de los ochenta para administrar las distintas Unidades Habitacionales: "dejó la administración de los servicios el 17 de diciembre de 2001, sin aviso previo a los residentes porque, según informaron las autoridades, no se asignó la partida presupuestaria para ese año". En este contexto, la situación de los habitantes de la Unidad Habitacional Santa Fe tenía dos enfoques: el primero, en el cual el IMSS argumentaba que ya no disponía de recursos para seguir otorgando los servicios que prestaba, y el segundo, en el cual los condóminos argumentaban que el instituto tenía que seguir (*idem*).

La administración anterior únicamente se encargaba del mantenimiento, la seguridad, había un trabajo social, se hacían quejas de la invasión de espacio público y construcción, pero no se hacían cargo. Cuando el Fideicomiso se retira, deja las ambulancias y la bodega de bienes embargados.¹⁵

Con el paso del tiempo la Unidad se ha ido deteriorando, sin embargo fue y sigue siendo un proyecto habitacional social que ha dado mucho a sus habitantes, y por ende: una vivienda, una familia, amigos, buenas relaciones sociales, buenos recuerdos, una identidad; es una comunidad donde todos se conocen y han crecido juntos.

¹⁵ Fragmento de entrevista con la administradora de la Unidad, realizada por Eunice Mc Lean, Ciudad de México, 23 de marzo de 2009.

El mayor deterioro que existe en la Unidad es evidentemente físico, aunque también (según las entrevistas informales que he realizado) ha afectado las relaciones sociales, debido a los años que tiene de vida, por lo cual requiere de una atención y un apoyo urgente por parte de programas sociales.

Otros tipos de problemas que también han incrementado el deterioro, son:

1. Estructurales: Son los más difíciles de atender por las implicaciones económicas aunado a que en muchas ocasiones la modificación de las viviendas incide en la imagen propia de la unidad. Por ejemplo, las escuelas primarias que dependen de la Secretaría de Educación Pública y que están dentro de la Unidad, son espacios que no le pertenecen.
2. Superficiales: Ventanas, herrería, estacionamientos, pintura y áreas verdes; estas últimas son el primer referente de los espacios de una Unidad valorada, con una buena imagen y, su deterioro podría ser principalmente a causa del poco interés por parte de algunos residentes en ciertas zonas.

Aunado a lo anterior, una situación que se debe señalar es el hecho de que la Unidad Habitacional, al contar con equipamiento médico, educativo, cultural y recreativo, recibe un número importante de población flotante, lo que implica una mayor intensidad en el uso de los espacios comunes y un entorno de transgresión e invasión al espacio vital de los condóminos. De acuerdo con estimaciones de la Dirección de Seguridad y Vialidad Pública y de la Delegación Álvaro Obregón plantean que, a la Unidad Habitacional, que está habitada por 14,000 residentes, ingresan 5,000 visitantes al día derivado de asistir a la Clínica Familiar núm. 12, una guardería, dos jardines de niños, dos escuelas primarias, un centro de seguridad social, centro deportivo, el teatro Santa Fe y las zonas comerciales, incluido un tianguis que se instala los días jueves.

En este sentido otro de los problemas que se pueden apreciar dentro de la Unidad son los comerciantes ambulantes (mercado sobre ruedas) y franeleros (cuidadores

de coches) que operan al interior de ésta y representan un factor de riesgo para los habitantes, debido a que entorpecen la circulación peatonal, vehicular y afectan las áreas verdes.

2.4.2 La inseguridad, una manifestación del deterioro social

Hoy en día la Unidad Habitacional Santa Fe, aunado a los problemas de cortes en el suministro de energía eléctrica, mantenimiento de áreas verdes y recolección de basura en áreas comunes, se enfrenta a problemas derivados de la inseguridad, tales como drogadicción, pandillerismo y robos.

Centrándome en el problema de la inseguridad que se presenta en la actualidad en la Unidad, ¹⁶ esta es consecuencia de la falta de un estudio profesional que va desde su diseño, por la antigüedad de las edificaciones y la aplicación de prevención de medidas de seguridad, y de un reglamento que norme el comportamiento y la convivencia en la Unidad ante este fenómeno preocupante.

El complejo habitacional fue visitado por el Jefe Delegacional de Álvaro Obregón el año pasado (2008) en varias ocasiones, quien acompañado de los subsecretarios de Participación Ciudadana y de Información de Inteligencia y Tecnología Policial de la SSP-DF, anunció un firme y decidido combate a la delincuencia en esta importante área habitacional (*La Jornada*, 18 de diciembre de 2008).

¹⁶ Ubicada en la circunscripción del sector policiaco Plateros que hasta abril pasado aglutinó 41 por ciento de la incidencia delictiva y concentra 55 por ciento de las 22 colonias más conflictivas de la demarcación (*Delegación Álvaro Obregón*, 2008).

Debemos destacar que los problemas de seguridad pública no son exclusivos de una unidad administrativa o de un espacio habitacional, los signos de inseguridad tales como el robo, asalto a mano armada, delincuencia organizada (narcomenudeo), violaciones, entre otros, son característicos de una urbe desbordada; empero este fenómeno, el de la inseguridad, se manifiesta con características propias conforme al espacio. Las unidades habitacionales, al ser en su mayoría espacios cerrados respecto al entorno que lo rodea, presentan una serie de delitos muy particulares. En el caso de la Unidad y acorde a lo percibido por las autoridades correspondientes y aunado a la existencia de equipamiento educativo, médico y estratégico, los problemas que se presentan son:

Robo: Se manifiesta dentro de la unidad afectando a diferentes residentes; pueden ser sustraídos equipos de cómputo, video y sonido, obras de arte, objetos personales como celulares, joyería, etc., y es probable que se presente en los domicilios cuando los habitantes no se encuentran.

La deficiente seguridad dentro del conjunto representa muchos riesgos que no han sido disminuidos y la probabilidad de ocurrencia es latente junto con el posible impacto de altas consecuencias.

Asalto: Sucede principalmente en las áreas arboladas, la iluminación es deficiente, corredores y pasillos de poco tránsito, estacionamientos, en los accesos o periferia de uso de los empleados, proveedores y visitantes. Este evento suele acompañarse de violencia, pudiendo causar lesiones o incluso la muerte.

Vandalismo: Se da en el interior de los edificios, afectando vidrios y paredes, así como en los exteriores, como en bardas y áreas libres. Por otro lado, los exteriores expuestos en la vía pública también pueden sufrir el impacto, tanto por el grafiti como por daños directos. (ver fotos 19 y 20).

Zonas afectadas por el vandalismo

Foto 19

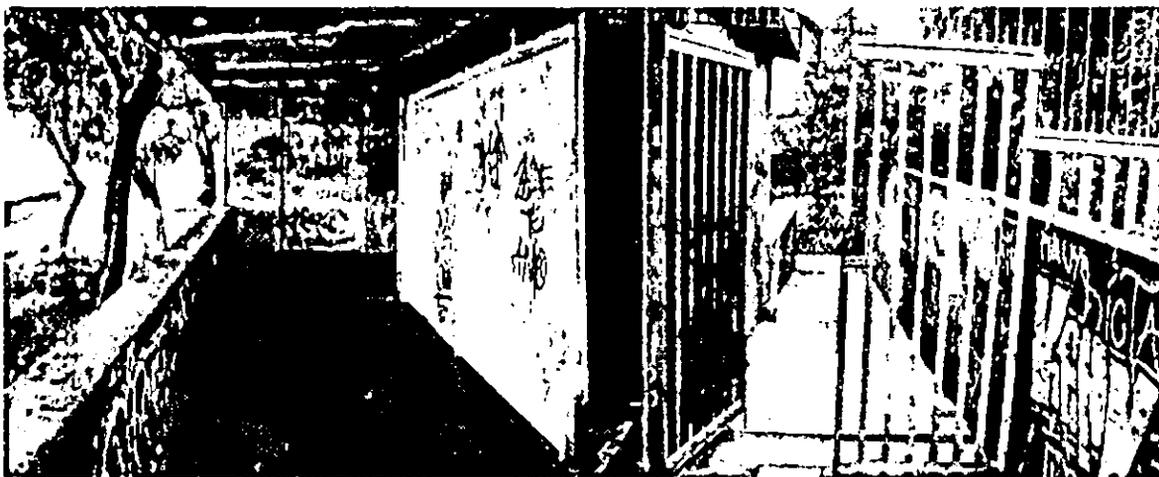


Foto 20

Fotos: Eunice Mc Lean (agosto/08).

Sin embargo, acorde a un diagnóstico de las autoridades delegacionales a partir de la existencia de equipamiento considerado estratégico, como un pozo de agua potable y cisternas, y de impacto social como lo es una clínica y escuelas, los delitos que se podrían dar son: secuestro o toma de rehenes y sabotaje.

Ante estos actos delictivos, es necesario que actúen diferentes instituciones como son la Secretaría de Educación Pública en las primarias, la Comisión Nacional de Agua del D.F. respecto a la planta potabilizadora, la Compañía de Luz y Fuerza por las instalaciones eléctricas y Protección Civil por el sabotaje.

2.5 Las administraciones al interior de la Unidad Habitacional Santa Fe IMSS

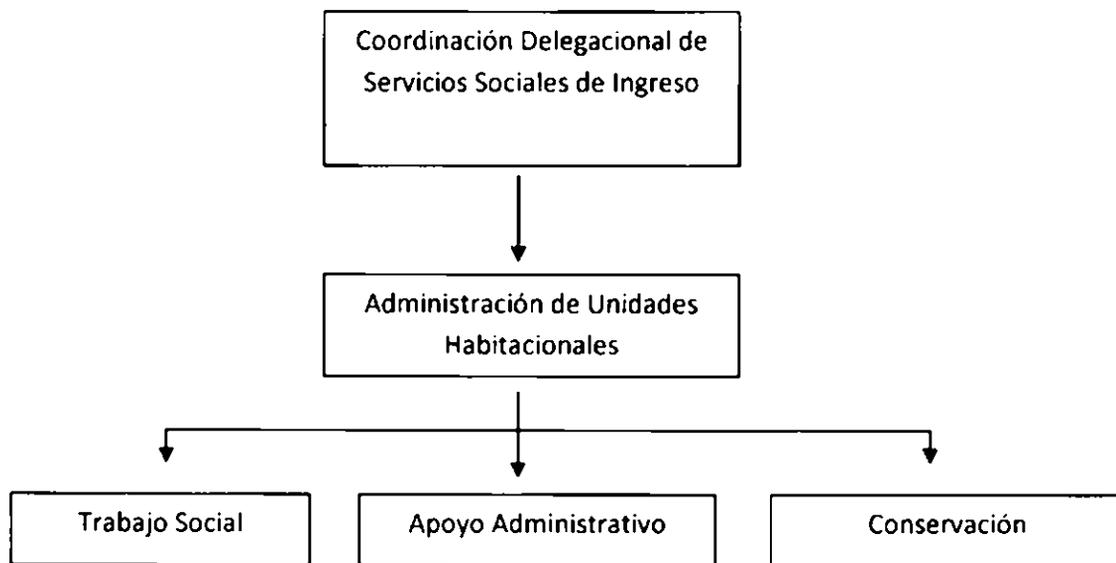
Las administraciones en los conjuntos habitacionales son el eje central para el mantenimiento y ejecución de acciones encaminadas a solventar los problemas de deterioro. En este sentido “la constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal en que los propietarios de un inmueble instrumentarán

ante notario público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento".¹⁷ Por ello, no puede ignorarse la relación que debe mantenerse entre administración y residentes para el buen funcionamiento de la unidad habitacional.

2.5.1 La administración original

Cuando la Unidad Habitacional Santa Fe se crea contaba con una administración que se encargaba de mantener en buenas condiciones, tanto las viviendas así como la buena prestación de los servicios.

Esta administración estaba conformada de la siguiente forma*:



*Esta estructura funcionó hasta el año de 2001.

Entre las funciones que tenía esta administración destacaban: la aplicación de programas enfocados a la orientación social, estudios socioeconómicos a los arrendatarios al momento de ingresar a la Unidad, fomentar y establecer relaciones con diferentes agrupaciones y organismos con el objetivo de un mayor

¹⁷ Artículo 4, Capítulo II de la Ley de propiedad de condominio para el Distrito Federal, 2007.

desarrollo social, procurar el pago de la renta de acuerdo con el contrato de arrendamiento, el establecimiento de vigilancia para la seguridad dentro de la Unidad y la difusión de las normas internas entre los residentes.

También se hacía responsable de la vigilancia del mantenimiento y conservación de las instalaciones, así como detectar posibles fallas en éstas, a través de recorridos de inspección; actuar en la toma de decisiones para solucionar problemas detectados; revisar acciones enfocadas al bienestar social de los habitantes.

Cabe señalar que esta Unidad desde que fue habitada contaba con seguridad de empresas privadas, la última corporación fue la Corporación Nacional de Seguridad (CONASE) que se caracterizó por tener consignas muy particulares, tales como, "cuidar a los condóminos" y el "control vehicular".

Trabajo social se hacía responsable de realizar visitas domiciliarias con el fin de tener un control interno y externo de las viviendas; orientar a los habitantes en cuanto al contrato de arrendamiento; efectuar estudios de rentabilidad en las viviendas y locales comerciales; realizar entrevistas y ayudar en los problemas sociales y administrativos a los habitantes.

Apoyo administrativo se hacía cargo de la revisión constante del mobiliario y el equipo de la administración para verificar sus condiciones, y prescribir la reparación de los equipos y los muebles en malas condiciones, coordinar y supervisar la vigilancia y realizar un reporte de incidencias.

Conservación se encargaba de coordinar, ejecutar y dirigir programas para el mantenimiento y conservación del equipo, el mobiliario y las instalaciones de la Unidad.

Esta estructura y funcionamiento de la administración operó hasta el 2001 cuando el Instituto Mexicano del Seguro Social, y por ende el Fideicomiso, se retira. Durante el 2001 y 2006, la Unidad Habitacional Santa Fe puede decirse que queda en el abandono total al no haber una administración que se haga cargo del mantenimiento y de hacer los trámites de gestión correspondientes. Sin embargo, fueron los propios habitantes que con su morosidad provocaron que se acrecentara este deterioro.

2.5.2 La administración actual

La administración actual de la Unidad relativamente es nueva. Cabe señalar que es apenas hace dos años que se conforma, debido a la deficiente gestión de la administración anterior, y ante el grave deterioro presentado en los últimos años, los vecinos deciden organizarse y formar una administración interna a partir de septiembre de 2006, que regule, ordene y se encargue del mantenimiento de la Unidad, con el objetivo de rescatarla. Se conforma así:

Organigrama de la Administración de la Unidad Habitacional Santa Fe IMSS



* La Unidad no cuenta con estos integrantes debido a la falta de presupuesto, por lo cual la presidenta del comité de vigilancia desempeña las funciones correspondientes a esos cargos.

Un mes después, habiendo ya elegido a los integrantes de ésta en asamblea vecinal, se acuerda el monto a cobrar de cuota mensual de mantenimiento por vivienda, siendo éste de \$200 pesos.

A la fecha, sólo aproximadamente 80 personas pagan la cuota, ni el 10% las cubre, no se puede tener una buena administración si no hay recursos...yo no sé qué es lo que los condóminos quieren, si pagaran al menos 2,200 personas con una cuota de \$100 sí nos alcanzaría, no pagan porque no son dueños (se refiere a las personas que rentan las viviendas), hay muchas deshabitadas."¹⁸

A pesar del poco tiempo de su gestión, se ha enfocado exhaustivamente en el mejoramiento de la imagen de la Unidad y lo ha logrado con la ayuda proporcionada por las instituciones y los programas antes mencionados.

¹⁸ Fragmento de entrevista con la administradora de la Unidad, realizada por Eunice Mc Lean, Ciudad de México, 23 de marzo de 2009.

Capítulo 3

Rescate, recuperación y revitalización de la Unidad Habitacional Santa Fe

Uno de los primeros esfuerzos para atender los problemas que acarrea el deterioro físico y la inseguridad son los programas por parte de la Procuraduría Social y la Delegación Álvaro Obregón.

La mayoría de los programas que se formulan para las unidades habitacionales por parte de organismos encargados de la vivienda se centran en tres aspectos: rescate, recuperación y revitalización. En los programas sociales de ayuda a unidades habitacionales estas tres acciones van de la mano, pero es importante distinguir en qué consiste cada uno de ellas:

El rescate se enfoca en la rehabilitación de los espacios como las áreas comunes y equipamiento. Se hace un esfuerzo por mantenerlos en óptimas condiciones.

La recuperación se refiere a acciones encabezadas por instituciones encaminadas a la restauración del espacio y las instalaciones de la Unidad, que se encuentra en un estado de deterioro total.

La revitalización es la suma de las dos anteriores y llevarlo a un entorno de convivencia condominal e integrar a los vecinos.

Es por esto que en la Unidad Habitacional Santa Fe IMSS se están llevando a cabo mejoras con la implementación de dos programas, uno por parte de la Procuraduría Social del Gobierno del Distrito Federal (PROSOC): "Ollin Callan con Unidad en Movimiento" y otro por parte de la Delegación Álvaro Obregón:

"CONVIVE", esto a petición de la Administración y del Comité de Vigilancia de la Unidad en su momento a las autoridades antes mencionadas (ver foto 21).

Foto 21. Aviso de mejoramiento por parte de la administración, colocado en la entrada principal de la Unidad

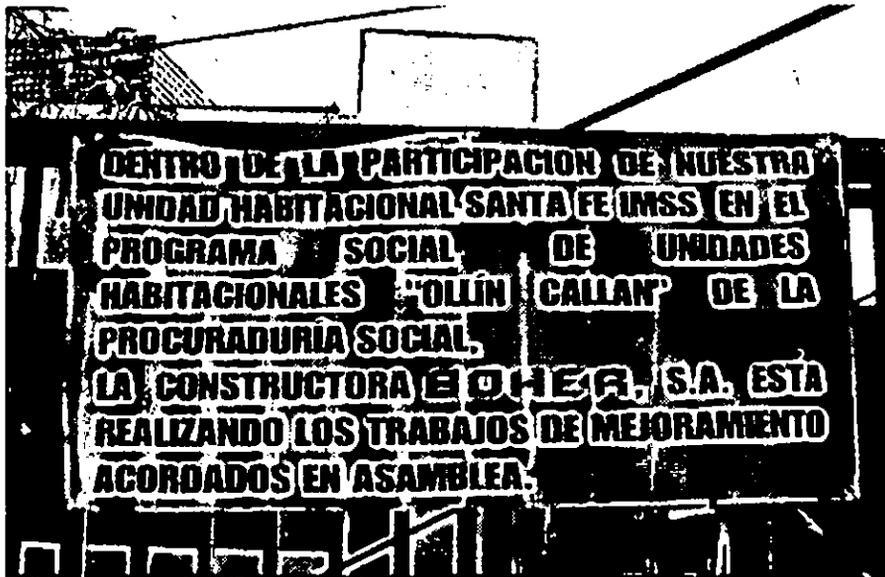


Foto: Eunice Mc Lean (noviembre/ 08).

3.1 Ollin Callan con Unidad en Movimiento: Programa Social para Unidades Habitacionales de Interés Social

Una de las instituciones que se ha encargado de atender los problemas que se presentan en las unidades habitacionales es la Procuraduría Social del Distrito Federal (PROSOC), la cual definió un Programa para el Rescate de Unidades Habitacionales de Interés Social (PRUH), el cual se encuentra vigente desde el año 2001 y hasta 2006 permanecía con ese nombre, *mediante el cual se ejerció un monto acumulado de \$540 millones 279 mil 136 pesos, con el que se realizó un total de 6 mil 227 acciones durante esos años en beneficio de 1 mil 326 unidades habitacionales; a partir del 2007 adquiere un nuevo nombre: Programa Social para Unidades Habitacionales de Interés Social Ollin Callan con Unidad en Movimiento.*

El Programa Social para Unidades Habitacionales de Interés Social OLLIN CALLAN con Unidad en Movimiento se realiza mediante una estrategia interinstitucional, a través de la cual se atenderán problemas de mantenimiento y mejoramiento físico, de orden social y de organización de los habitantes de los conjuntos habitacionales con el fin de convertir el Programa en un instrumento básico de la política social del Gobierno de la Ciudad de México, dirigida a la población de las unidades habitacionales que representa la tercera parte del total que habita en esta Ciudad (PROSOC, 2008).

Ollin Callan significa "*Unidad en Movimiento*" y hace referencia al trabajo de un equipo en coordinación integrado por el Gobierno del D.F., a través de la PROSOC, los ciudadanos que habitan las unidades habitacionales y los prestadores de servicios particulares, todos unidos en movimiento con el fin de realizar obras encaminadas a impactar de manera favorable el entorno de quienes participen en este Programa.

Este Programa funciona a partir de las políticas públicas, los servicios y programas sociales, que desarrollan los órganos de la Administración Pública del Distrito Federal, cuyos apoyos y recursos se canalizarán a los habitantes de las unidades habitacionales del Distrito Federal; los beneficios económicos que otorga la Procuraduría Social a las unidades habitacionales con el objetivo de renovar y dar mantenimiento a sus áreas comunes; la participación y experiencia de los habitantes de las unidades habitacionales del Distrito Federal como base para un ejercicio de corresponsabilidad social (OLLIN CALLAN: 2008).

Su objetivo principal se basa en mejorar la calidad de vida y la convivencia comunitaria en las unidades habitacionales de interés social en el Distrito Federal, con acciones enfocadas a construir una comunidad democrática, participativa, con identidad, educadora, segura y en armonía con el medio ambiente.

Sus objetivos específicos son:

- Impulsar obras de acondicionamiento, mantenimiento y mejoramiento de las instalaciones.
- Orientar e impulsar el uso de los recursos del programa para desarrollar proyectos y acciones de beneficio ambiental.
- Fomentar la participación de los habitantes de las unidades habitacionales a través de la toma conjunta de decisiones, la administración y la supervisión ciudadana.
- Consolidar y fortalecer la vida condominal a través del fomento de los valores de la convivencia: tolerancia, respeto, cooperación y participación.

Tiene como eje central la participación ciudadana, es un programa que cuenta con un presupuesto participativo y forma parte de la política social del Gobierno del D.F., por esto su principio fundamental es la corresponsabilidad.

Las acciones que se van a realizar con los recursos asignados se deciden en asambleas por parte de los ciudadanos, esto con base en sus necesidades y de acuerdo con los mecanismos establecidos por el Programa. Este contribuye con el derecho de contar con una vida digna, incluye la disposición de un lugar con privacidad y un espacio adecuado para habitar, a través de la realización de trabajos que impacten la imagen urbana y la rehabilitación estructural de las unidades habitacionales.

Se debe puntualizar que acorde a lo presentado en una asamblea entre los habitantes celebrada en septiembre de 2008, se estableció que las primeras acciones a concretizar serían: la construcción de una guarnición y/o banquetas y taludes, juegos en área común entre escuelas y mantenimiento de alumbrado eléctrico y que su realización sería con el recurso presupuestado por la PROSOC por un monto de \$ 263,880. 00. Para el seguimiento y supervisión de las obras se asignaron, como en todo programa social, dos comités internos formados por doce residentes de la unidad habitacional, uno para la administración (tres titulares y dos suplentes) y uno de supervisión (cinco titulares y dos suplentes).

3.2 CONVIVE: Programa de Coinversión Social para la Rehabilitación de Unidades Habitacionales.

Su objetivo es dar apoyo económico para el mejoramiento de la imagen y los servicios generales de las unidades habitacionales que forman parte de la Delegación Álvaro Obregón, con el fin de generar una corresponsabilidad entre el órgano político administrativo y los habitantes de las mismas.

El Programa ha realizado diversos trabajos de rehabilitación en la Unidad Santa Fe. Su primera intervención fue en el año 2004 y los trabajos que se realizaron fueron aplicados a la red de instalación hidráulica, para los cuales se destinó un recurso de \$1,738,980.66 (ver cuadro 3).

Cuadro 3. Recursos utilizados para obras hidráulicas en la Unidad Santa Fe

Trabajos realizados	Recursos
Preliminares, desmantelamiento y desconexión de válvulas existentes en cajas de registros	\$46,009.71
Albañilería firme de concreto r.n. fc= 150 Kg/cm ² de 8 cm de espesor	\$3,838.95
Instalación hidráulica y mantenimiento del sistema hidráulico	\$1,689,132.00
Total	\$1,738,980.66

Fuente: Elaboración propia con base en información proporcionada por la Dirección General de obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón (DAO).

La segunda intervención fue en 2008, en la cual se abocaron al mantenimiento y rehabilitación a casetas de seguridad (ver fotos 21-24) de la Unidad, para los cuales se destinó un recurso de: \$288,153.45 (ver cuadro 4).

Fotos 21 y 22. Reparación de casetas de vigilancia por parte del Programa "CONVIVE"



Fotos: Eunice Mc Lean (noviembre/ 08).

Foto 23. Caseta deteriorada

Foto 24. Caseta reparada



Foto: Eunice Mc Lean (agosto-noviembre/ 08).

Cuadro 4. Trabajos y materiales utilizados en la rehabilitación a casetas de vigilancia de la Unidad Santa Fe

Aplicación de pintura vinílica
Suministro y aplicación de pintura de esmalte aplicada en herrería
Suministro y colocación de piso de loseta cerámica de 30 x 30 cm
Suministro y colocación de lambrín en baños 92.10 cm ²
Colocación de inodoro 8 piezas
Suministro y colocación de lavabo 8 piezas
Suministro y colocación de llave mezcladora para lavabo 8 piezas
Suministro y colocación de juego de accesorios para baño 8 juegos
Suministro e instalación de apagador y contacto 43 piezas
Suministro y aplicación de impermeabilizantes en azoteas 220.75 m ²
Suministro colocación de malla ciclónica calibre 11 de 2.05 m de altura, composte de arranque

Fuente: Elaboración propia con base en información proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón (DAO).

El CONVIVE también contempla la puesta en marcha en la Unidad del programa de "Policía Comunitaria", el cual se basa en medidas que adopten un carácter integral, orientadas a la prevención, disuasión y limitación de cualquier tipo de riesgo que se manifieste y consecuentemente minimizar los efectos de los hechos que alteren la tranquilidad o estabilidad de los esquemas establecidos.

En el caso particular de la Unidad Santa Fe, a petición de la administración y después de haber realizado los trámites correspondientes con las autoridades

para acondicionar las casetas de vigilancia, se llegó a un convenio para poner a prueba el programa de "Policía Comunitaria"¹⁹.

La policía comunitaria es una estrategia organizada que promueve una nueva asociación entre la comunidad y su policía. Está basada en la condición de que ambos deben trabajar en conjunto para identificar, priorizar y resolver los problemas actuales, tales como drogas, robos, lesiones, secuestros, violación y deterioro social, con el objetivo de mejorar la calidad de vida (Dirección de Seguridad y Vialidad Pública/Delegación Álvaro Obregón, 2008).

La policía comunitaria convoca a expresar un nuevo equilibrio entre la necesidad de mantener una respuesta policial inmediata y efectiva ante cualquier delito contra la comunidad, con el objetivo de explorar nuevas iniciativas encaminadas a resolver problemas de tipo delincuencia (idem).

Sus principios son:

- Estrategia organizada: Trabajar con mecanismos concretos y herramientas para que se lleve a la práctica la interacción cotidiana del policía y los voluntarios.
- Fortalecimiento con la comunidad: Prevenir, contener y encauzar las conductas antisociales que generan delito y reducir los daños que éstos ocasionan.

¹⁹ La Unidad Santa Fe fue seleccionada para evaluar los alcances de esta acción y así poderla implementar en el resto de los conjuntos habitacionales en el Distrito Federal (5,004 conjuntos de interés social).

- Solución de problemas: Mediante un diagnóstico que permita concebir las problemáticas reales identificándolas y generando soluciones que involucren a la comunidad.
- Formación de un policía profesional: Ética, legalidad, responsabilidad y confianza, formada con una fuerte autonomía de decisión y una tarea personalizada que implicaría un nuevo contrato policía-comunidad.
- Funciones policiales: Realizar múltiples tareas relacionadas con la prevención del delito (patrullaje preventivo, operativos, rondines, parada fija, entre otros) y apoyo a las tareas de justicia, así como en la relación con vecinos y diversas instancias.

Sus componentes centrales son:

- Asociación con la comunidad: Implica el desarrollo de un proceso previo de detección de actores, líderes sociales y otros elementos de importancia para la construcción conjunta de relaciones positivas.
- Soluciones de problemas: Policía y comunidad deben trabajar de manera conjunta en la tarea de identificar las causas del delito, desarrollando soluciones a corto y largo plazos, a través de la solución de problemas.

El objetivo de estas medidas se centra en dos puntos:

1. La instrumentación de un esquema de prevención que brinde una protección eficaz.
2. La instrumentación de mecanismos, acciones y procedimientos operativos que proporcionen una capacidad adecuada de respuesta ante las posibles contingencias que impliquen riesgo a las instalaciones.

El servicio de seguridad permanente (ver fotos 25 y 26) tiene como objetivo principal cubrir de manera adecuada las necesidades de seguridad de las instalaciones de la Unidad.

Foto 25. Módulo de Seguridad Pública "Santa Fe IMSS" y cuatrimoto

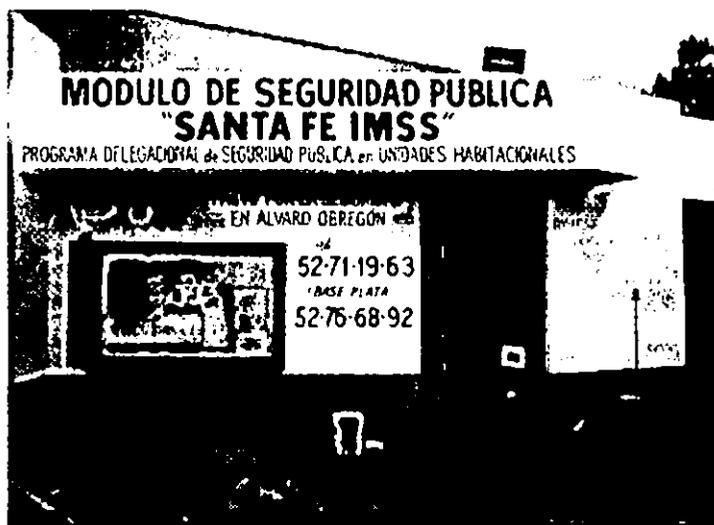


Foto: Eunice Mc Lean (enero/ 09).

Foto 26. Módulo de Seguridad Pública "Santa Fe IMSS" reparado



Foto: Eunice Mc Lean (enero/ 09).

Los elementos de seguridad comenzaron a laborar en la Unidad a partir del día 17 de diciembre de 2008, esta seguridad es permanente y funciona las 24 horas del día; todos ellos están uniformados y para protegerse portan un chaleco antibalas y pistola.

Los recursos humanos proporcionados son 30 elementos de seguridad con turnos de 24 x 24 horas, incluidos dos jefes por turno. Los recursos materiales son 14 revólveres calibre 38 con 18 cartuchos, 13 radios con frecuencia interna y 14 chalecos blindados. Además se cuenta con cuatro cuatrimotos, una patrulla y una camioneta esprinter las 24 horas del día.

En el ámbito de seguridad pública se impulsará la Unidad Habitacional Segura, promoviendo programas de prevención del delito y capacitación para la vigilancia condominal.

Durante el día trabajan siete elementos de seguridad fijos, por la noche se piden refuerzos y la Delegación envía alrededor de otros diez policías, sus funciones consisten en realizar rondines constantemente alrededor de toda la Unidad, así como ir de casa en casa con códigos (hojas de reporte) que firman los habitantes y donde pueden dar su opinión e incluso exponer alguna queja, la finalidad de esto es:

1. Justificar ante la delegación su trabajo.
2. Que los habitantes vean la presencia de elementos policiacos.
3. Verificar los comentarios o quejas, localizar las anomalías, ubicar las zonas problemáticas, saber las necesidades de los habitantes y tomar cartas en el asunto.
4. Los códigos (reportes) se envían a la delegación y ahí hacen una evaluación.

El policía en turno y encargado de dirigir a los demás elementos de seguridad comenta:

Anteriormente ya conocía la Unidad, no me es nueva, la delincuencia ha bajado mucho, las personas saben quiénes son los delincuentes, los rateros y yo no voy a solapar eso, no hacen nada ante esto porque a lo mejor aún no nos tienen la confianza, nos tienen que conocer, para eso sirven los códigos y la firma de las personas...cuando se realizan las visitas casa por casa, los elementos no pueden perder mucho tiempo en éstas, por las actividades que tienen y además no hay tiempo suficiente para la atención de los mismos.

Se han sacado varios rateros (esporádicos) que no son de aquí, también los hay dentro de la Unidad, pero ya los tenemos ubicados, incluso tuve que cambiar mis tácticas de trabajo porque al principio nos robaron las llantas y baterías de los vehículos de trabajo, nos atacaron muy feo, pero ahora con el cambio realizado todo ha mejorado bastante.

Las demás casetas aún no se ocupan porque no las han entregado, la idea es que cada caseta tenga su policía pero no se puede porque no las han habilitado con los servicios necesarios: agua y luz, que son indispensables ²⁰.

²⁰ Entrevista a elemento de seguridad en turno (no proporcionó su nombre por motivos confidenciales), encargado de dirigir la seguridad en la Unidad y a los demás elementos de seguridad, realizada por Eunice Mc Lean, Ciudad de México, 20 de enero de 2009.

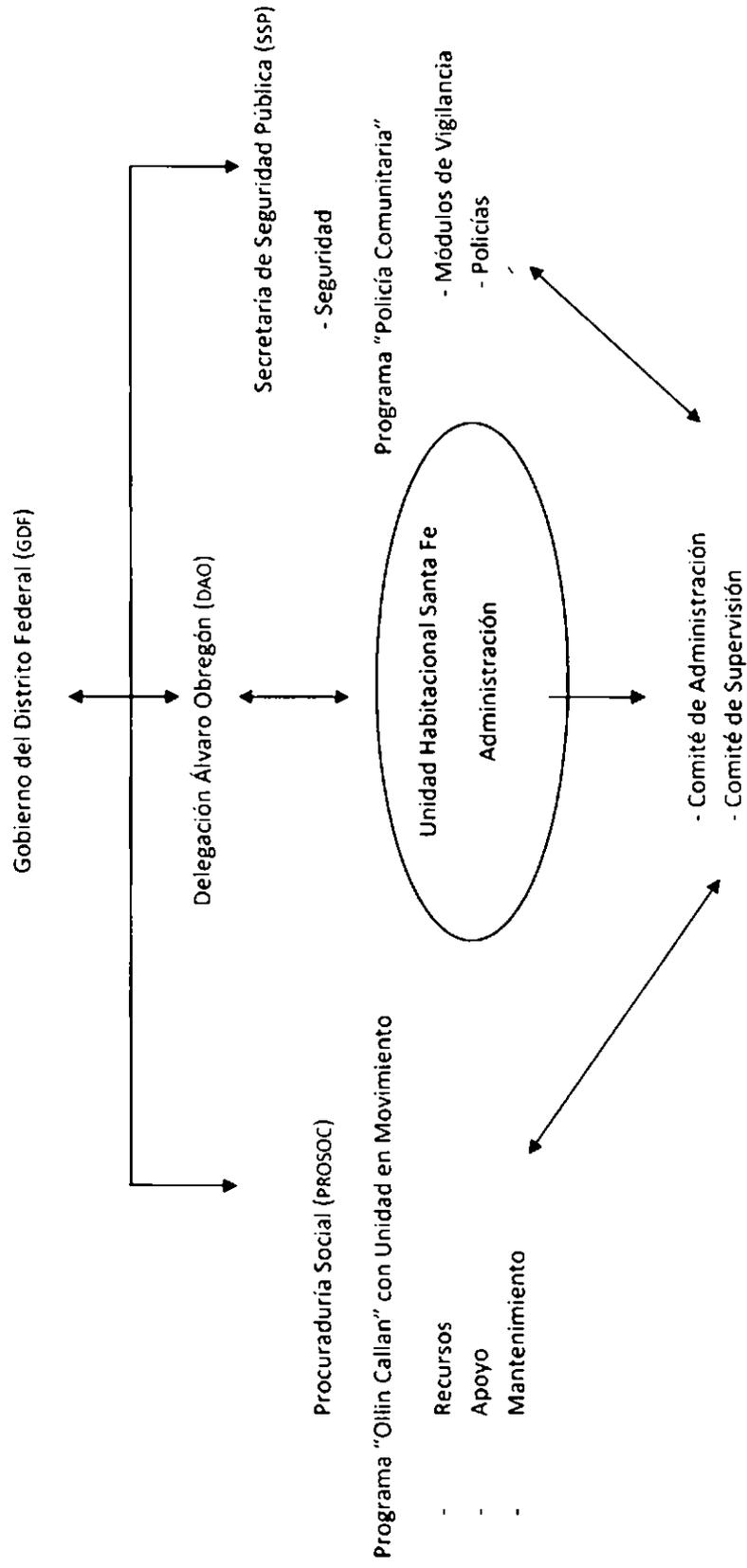
La Delegación se encarga de cubrir los gastos de esta vigilancia permanente y se piensa extender este Programa a más unidades. La Unidad Habitacional Santa Fe es la primera acreedora a este y para que permanezca depende de cómo funcione y si está dando los resultados esperados.

En el caso del programa CONVIVE, para su ejecución correcta y supervisión se establecieron dos comités: uno administrativo (formado por tres integrantes) y uno de supervisión (formado por cuatro integrantes).

En términos generales podemos observar que para la realización de cualquier programa en un espacio habitacional se requiere de la acción conjunta de los distintos actores sociales involucrados. Los resultados y beneficios sólo serán visibles cuando se logre una conjunción de acciones evaluadas en un ejercicio de transparencia y rendición de cuentas.

En el caso de la Unidad Habitacional Santa Fe los actores sociales involucrados en la rehabilitación de la Unidad y los resultados de ambos programas se pueden apreciar en los cuadros 5 y 6.

Cuadro 5. Actores sociales que intervienen en la rehabilitación de la Unidad Habitacional Santa Fe IMSS



Fuente: Elaboración propia en base a información proporcionada por la administración de la Unidad Habitacional Santa Fe IMSS.

Cuadro 6. Actores sociales que intervienen en la rehabilitación de la Unidad Habitacional Santa Fe

Actor Social	Acción/Programa	Recursos	Resultados
Administración	Gestión ante el deterioro Organizar a los vecinos	Cuotas de mantenimiento \$200.00 por vivienda	Rescate y limpieza de áreas verdes comunes Reparación de registro de luz Demolición de postes de luz en mal estado
Administración y Comité de Vigilancia	Gestión ante la Delegación Álvaro Obregón por medio de convenios	Delegación Álvaro Obregón	Contar con vigilancia policiaca permanente Limpieza y pintura de bardas perimetrales Poda de árboles en mal estado Retiro de automóviles llenos de basura Reparación de bacheo de la calle entre las manzanas 1 y 2 Instalación de rejillas y registros que fueron robadas
Delegación Álvaro Obregón (DAO)	Programa de Conversión Social para la Rehabilitación de Unidades Habitacionales "CONVIVE"	Delegación Álvaro Obregón Secretaría de Seguridad Pública 1. \$1,738,980.66 2. \$288,153.45	Colocación de malla ciclónica para resguardar la instalación de las cisternas Rehabilitación de casetas de vigilancia. Construcción y mejora, con la contratación de la empresa BOHER S. A. Policía comunitaria Habilitación de una línea telefónica de ayuda vecinal Dotación de equipo a los elementos de seguridad Campañas de concientización y prevención del delito
Procuraduría Social (PROSOC)	Programa "OLUN CALLAN" con Unidad en Movimiento	Secretaría de Desarrollo Social \$263,880.00	Guarnición de áreas verdes Reparación de luminarias

Fuente: Elaboración propia en base a información proporcionada por la administración de la Unidad Habitacional Santa Fe IMSS.

Síntesis final

Como pudimos apreciar en esta investigación, la edificación de unidades habitacionales en el Distrito Federal trató de responder a una demanda histórica: la vivienda. La Unidad Habitacional Santa Fe está inscrita en un proyecto social que buscaba el porvenir de la clase trabajadora.

Los conjuntos habitacionales se crearon siguiendo tendencias arquitectónicas innovadoras de Mario Pani; las viviendas tenían que ser funcionales y brindarle a quien la habitara calidad de vida, en el caso de la Unidad Habitacional Santa Fe ésta se caracteriza por reunir estos elementos. Ubicada en la Delegación Álvaro Obregón, se construyó como una gran obra de orden social y sería el modelo a seguir para otros conjuntos habitacionales. Dotada con un equipamiento que rebasaba los estándares comunes, su mantenimiento a través de los años se ha impuesto como una tarea fundamental.

El deterioro de un espacio habitacional se debe ante todo a un proceso *natural* de desgaste propio del transcurrir de los años y al daño que sufren los materiales por los factores ambientales. La herrería, el alumbrado, las áreas verdes y comunes, las canchas deportivas, las fuentes, las bancas, las bardas perimetrales y en general todo el equipamiento es donde se manifiesta el abandono que tienen estos espacios por parte de los condóminos.

En el caso de la Unidad Santa Fe, la falta de acciones y del cumplimiento del Manual de Organización han sido los principales factores por los cuales este proceso se ha acrecentado. Quien tendría que solventar el deterioro de la unidad es la administración, empero, ésta dejó de funcionar por parte del Seguro Social en el año 2001. El IMSS había creado para el mantenimiento de sus conjuntos habitacionales un Fideicomiso que se encargaría de ejecutar y vigilar que se llevara a cabo el Manual de Organización, que era un documento interno que tenía

este organismo descentralizado para el cuidado y preservación de sus espacios habitacionales.

La morosidad en el pago de cuotas para el mantenimiento de la unidad es un factor importante en el proceso de deterioro; en primer lugar, esto se explica por la falta de información sobre las obligaciones que tienen los condóminos y, en segundo lugar, porque hay nuevos residentes que sólo arrendan la vivienda y no se comprometen a mantener en buenas condiciones la vivienda y las áreas comunes.

La administración de la Unidad Habitacional Santa Fe tiene un margen de acción muy limitado para enfrentar el desgaste físico y social que ésta manifiesta. La constitución de la administración en el año de 2006 es relativamente nueva y ha marcado su capacidad para organizar a los condóminos en lo relativo a esta situación y otras que son necesarias para el buen funcionamiento de la Unidad.

Los logros que ha obtenido la administración han sido por la capacidad de gestión y negociación de quien la encabeza; el acercamiento con autoridades locales, con personajes de la política local y con instituciones ha derivado en convenios, acuerdos y programas para la solución y atención de diversas problemáticas que tiene la Unidad.

El Gobierno de la Ciudad de México, la Delegación Álvaro Obregón, la Secretaría de Seguridad Pública y la Procuraduría Social del Distrito Federal son los actores que de manera coordinada han trabajado para hacer frente al problema del deterioro y de la inseguridad en este conjunto habitacional.

El OLLIN CALLAN es un programa que tiene sus orígenes en el Programa para el Rescate de Unidades Habitacionales (PRUH) de la PROSOC y que busca mejorar la calidad de vida y la convivencia comunitaria. Aunado a ello persigue revertir el

deterioro físico y estético de los conjuntos habitacionales por sus años de antigüedad de más de medio siglo.

En la Unidad Habitacional Santa Fe la implementación del OLLIN CALLAN se ha traducido en un trabajo interinstitucional y el refuerzo del trabajo social para la organización de los condóminos; en las acciones emprendidas se aprecia la búsqueda de la sustentabilidad en un marco de cooperación entre gobierno y sociedad.

Los resultados del OLLIN CALLAN han sido la realización de obras de infraestructura (reparación de luminarias y guarniciones de áreas verdes), que fueron establecidas en una asamblea con la Administradora, el Comité de vigilancia y representantes de manzana. Este programa de la PROSOC ha cumplido con uno de sus objetivos que es revertir el deterioro físico de la Unidad, aunque respecto a la convivencia comunitaria falta mucho por hacer.

Cuando la Unidad Santa Fe estaba administrada por el Seguro Social, este organismo se encargaba de organizar actividades deportivas, recreativas y culturales que permitieran el acercamiento y convivencia entre los condóminos. Hoy sólo a iniciativa de algunos residentes se realizan eventos, en fechas simbólicas como Día de Muertos y las posadas, para integrar a quienes viven en los departamentos y casas. En particular debemos hacer notar que una fecha significativa para todos los habitantes de la unidad habitacional es el 15 de julio, fecha en la cual se inauguró este conjunto habitacional; ese día se puede observar a la administradora, vecinos, autoridades delegacionales e incluso a la gente que vivía aquí, asistiendo a celebrar este día.

Por otra parte, el CONVIVE es un programa que ante todo trata de enfrentar el problema de la inseguridad. La colocación de una malla ciclónica para el resguardo de las cisternas, la rehabilitación de casetas de vigilancia (construcción y mejora) y la dotación de equipo y recursos materiales para la seguridad

(cuatrimotos, revólveres, radios de frecuencia internas y chalecos blindados). De manera adicional y gracias a la gestión de la administradora con el jefe delegacional de Álvaro Obregón, se asignaron a la Unidad de manera permanente la presencia de 24 elementos de seguridad pública en dos turnos, una patrulla y una camioneta blindada.

Los alcances y logros del programa servirán, según los objetivos de las autoridades, para que este modelo de seguridad se reproduzca en otros conjuntos habitacionales. El CONVIVE ha traído beneficios visibles para los condóminos en el sentido que sus acciones están orientadas a atender un problema que es más cotidiano en sus vidas. La apertura de una línea de emergencia para reportar actos vandálicos o conductas inapropiadas es uno de los resultados que más se ha valorado entre los habitantes de la Unidad Habitacional Santa Fe.

Podemos decir que al igual que otros programas de seguridad pública, las acciones que se emprenden parecen insuficientes. Esta Unidad de manera particular está rodeada de colonias populares con altos índices delictivos, lo que genera entre los residentes un sentimiento de desconfianza hacia esa población flotante que hace uso del equipamiento.

El problema del deterioro en las unidades habitacionales es un tema que ha sido explorado tomando como referente un conjunto en particular. Empero, al estudiar un espacio habitacional como el creado por el IMSS es necesario hacer una diferenciación pertinente ante todo porque éstas surgieron en un contexto histórico donde la vivienda digna era un proyecto gubernamental a conseguir. Del mismo modo, al hacer este trabajo monográfico pude apreciar que la Unidad Habitacional Santa Fe cuenta con equipamiento único que les proporciona a sus habitantes, así como a gente que no habita en ella, una serie de servicios básicos para disfrutar.

Aún falta mucho por estudiar para hacer conciencia sobre las problemáticas que aquejan a los conjuntos habitacionales; primero se deben ver los problemas reales

para atacar una situación determinada, no se trata sólo de elaborar un programa. Deben ser acciones acompañadas de instrumentos integrales, con el fin de crear una identidad y una conciencia del espacio para cuidarlo.

La realización de futuras investigaciones deberá considerar el apego que tienen los habitantes de estos conjuntos habitacionales y la forma en que esto incide en la obtención de resultados de los distintos programas que se ejecuten en ellos. La investigación aquí presentada es sólo un acercamiento a una realidad que tiene aún muchas aristas por descubrir.

Bibliografía

- Cruickshank, Susana. *Desmitificación del desarrollo en las políticas del Banco Interamericano de Desarrollo*, DEC Equipo Pueblo, México, 2001.
- De Garay, Graciela, "Modernidad habitada: Multifamiliar Miguel Alemán Ciudad de México, 1949-1999", 2004, México. Instituto Mora.
- Dirección General de obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón (DAO).
- Duhau, Emilio y Giglia, Angela. *Las reglas del desorden habitar la metrópoli*. UAM Al Siglo XXI, México, 2008.
- Escritura núm. 98 diciembre de 1986.
- Esquivel Hernández, María Teresa. Segundo Coloquio Internacional sobre Imaginarios Colectivos: Los imaginarios urbanos de la dominación y la resistencia. "Conjuntos Habitacionales, imaginarios de vida colectiva". s/d.
- *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, abril de 2008.
- Ley de propiedad de condominio para el Distrito Federal, 2007.
- Rodríguez, Octavio. "Fundamentos del estructuralismo latinoamericano", en *Revista de Comercio Exterior*, febrero de 2001.
- Schteingart, Martha; Graizbord, Boris, "Vivienda y vida urbana en la Ciudad de México: la acción del Infonavit", 1998, México. Colegio de México.
- Portal, María Ana, "Vivir la diversidad: Identidades y cultura en dos contextos urbanos de México", 2001, México. CONACYT.
- Wilkie, James. *La Revolución Mexicana. Gasto federal y cambio social (1910-1976)*, FCE, México, 1978.

Hemerografía

- *La Jornada*, julio de 2002.
- *Noticiero Gráfico*, julio de 1957.
- *Revista de Comercio Exterior*, febrero de 2001.
- *Revista HOY*, julio de 1957.
- *Revista Letras Libres*, Julio de 2000.
- *Revista Todo*, julio de 1957.

Páginas electrónicas

- www.aobregon.df.gob.mx, consultada en noviembre de 2008.
- www.bancomundial.org.mx, consultada en marzo de 2009.
- www.comunidad.arq.com.mx, consultada en octubre de 2008.
- www.prosoc.df.gob.mx, consultada en noviembre de 2008.

Videografía

- "*Un Tostón para la Unidad Santa Fe*", Documental realizado por Tostón. Tom-Totora-Monos Studio-Buñuelos. México D.F. 2007-2008.

Otros documentos

- Archivo Histórico del IMSS.

Fotografías

- CIA. Mexicana Aerofoto S.A
- Eunice Mc Lean Rodríguez, agosto y noviembre de 2008; enero, marzo y mayo de 2009.
- Fernando Panzi.
- *Revista Nosotros*, julio de 1957.
- *Revista América*, julio de 1957.
- *NOVEDADES*, julio de 1957.
- *Revista HOY*, julio de 1957.
- *Revista Todo*, julio de 1957.
- Eunice Mc Lean Rodríguez, agosto y noviembre de 2008; enero, marzo y mayo de 2009.

La Unidad Habitacional Santa Fe... ícono de un proyecto social de bienestar

Al inaugurarse este conjunto habitacional, se trataba de mostrar los logros que podrían tener las políticas sociales del Estado benefactor. En las fotos que a continuación se presentan podemos ver el esplendor en que lucían sus instalaciones al ser inauguradas.

1957

Foto 1



Vista aérea de la primera Unidad Habitación.

Revista Nosotros, julio de 1957.

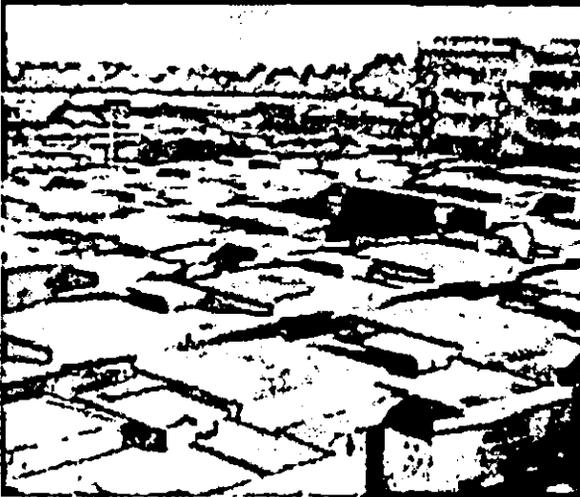
Foto 2



Vista aérea de las casas y edificios de la Unidad Habitacional Santa Fe.

Revista Nosotros, julio de 1957.

Foto 3



Vista aérea de las casas de la manzana 4.

Revista Nosotros, julio de 1957.

Foto 4



Vista aérea de la Unidad.

Revista Nosotros, julio de 1957.

Foto 5

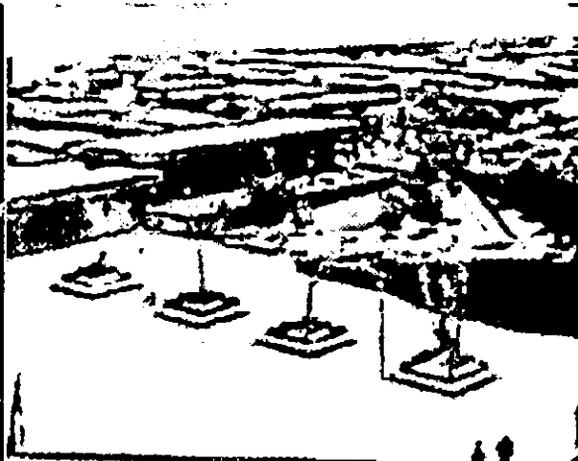


Inauguración de la Unidad Habitacional

Santa Fe.

Revista Todo, julio de 1957.

Foto 6



Plaza de los Héroes.

Revista América, julio de 1957.

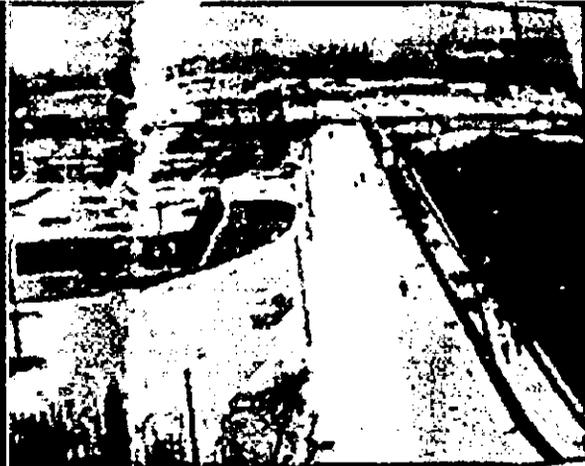
Foto 7



Fuente secundaria de la Unidad.

Revista América, julio de 1957.

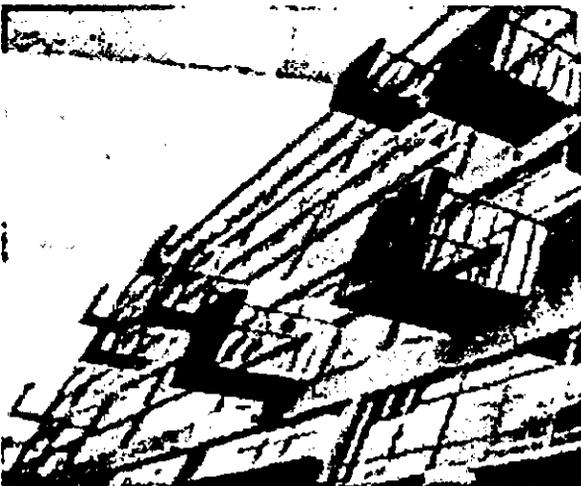
Foto 8



Manzana 2, canchas deportivas y vías de circulación peatonal y vehicular.

Revista América, julio de 1957.

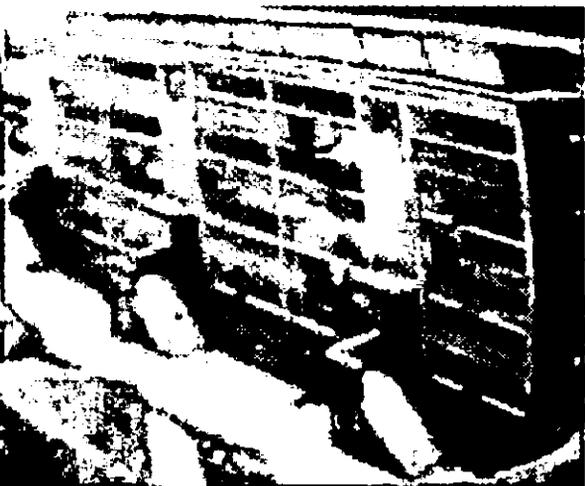
Foto 9



Balcones de los departamentos en 1957.

Revista HOY, julio de 1957.

Foto 10



Edificio con 3 entradas y 48 departamentos.

Revista América, julio de 1957.

Foto 11



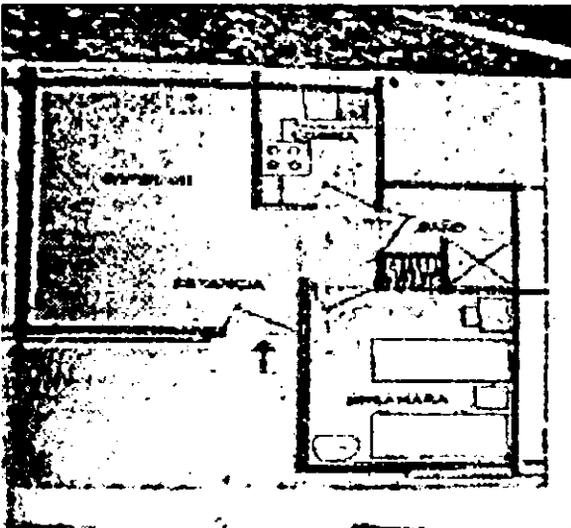
Lavaderos de azotea.
NOVEDADES, julio de 1957.

Foto12



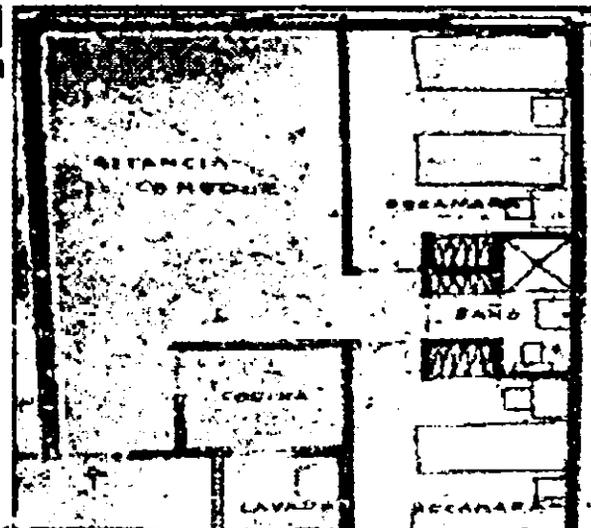
Cocina de un departamento.
NOVEDADES, julio de 1957.

Foto 13



Plano de un departamento.
NOVEDADES, julio de 1957.

Foto 14



Plano de una casa.
NOVEDADES, julio de 1957.

Foto 15



Departamento de una recámara.

NOVEDADES, julio de 1957.

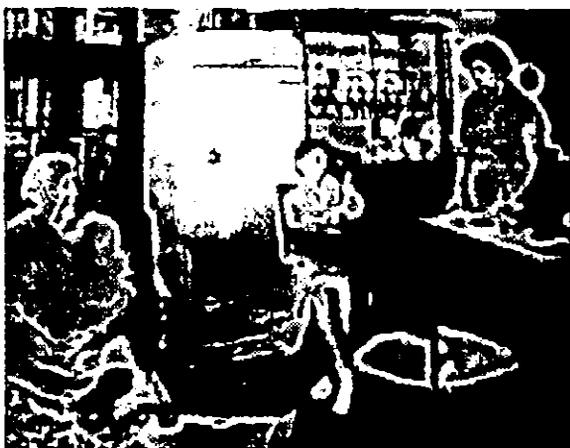
Foto 16



Estancia de una casa.

NOVEDADES, julio de 1957.

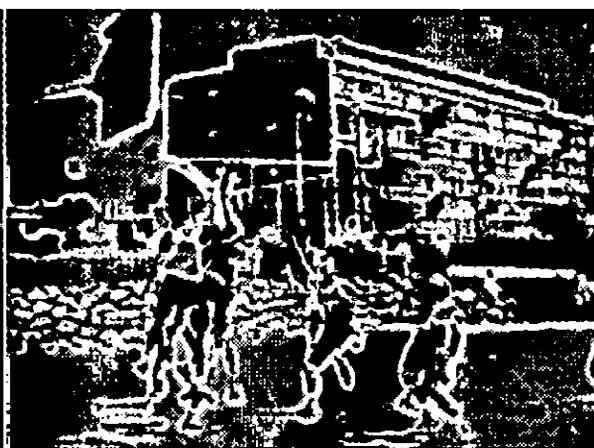
Foto 17



Familia dentro de su casa, en los inicios de la Unidad.

NOVEDADES, julio de 1957.

Foto18



Canchas deportivas.

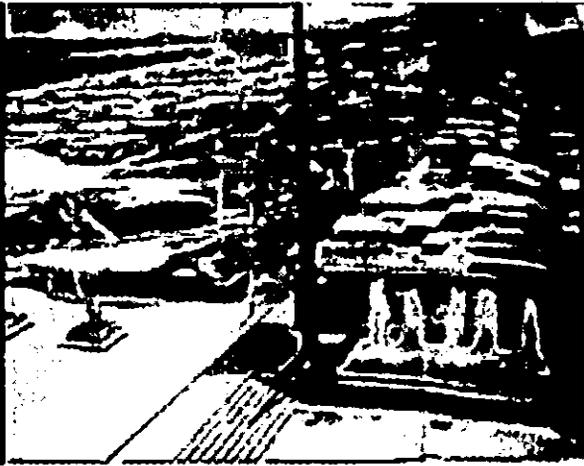
Revista HOY, julio de 1957.

Foto 19



Grupo 4 de la manzana 3.
Revista HOY, julio de 1957.

Foto 20



Vista hacia la fuente principal, la Plaza de los
Héroes y las casas.
Revista HOY, julio de 1957.

Foto 21



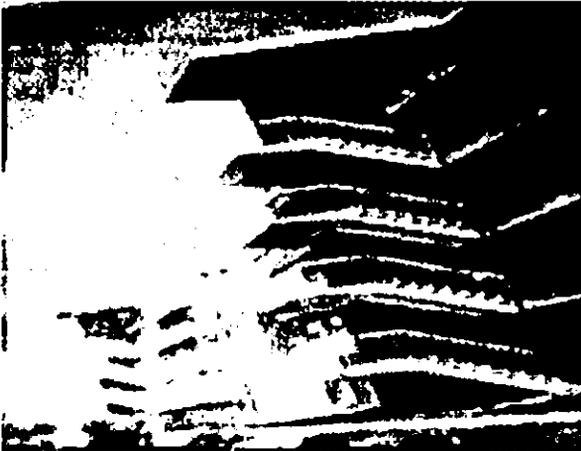
Grupo 45, ubicado en la Plaza de los Héroes.
Revista HOY, julio de 1957.

Foto 22



Grupo 44 de la manzana 4.
Revista HOY, julio de 1957.

Foto 23



Vista de un edificio de la manzana 4.

Revista HOY, julio de 1957.

Foto 24

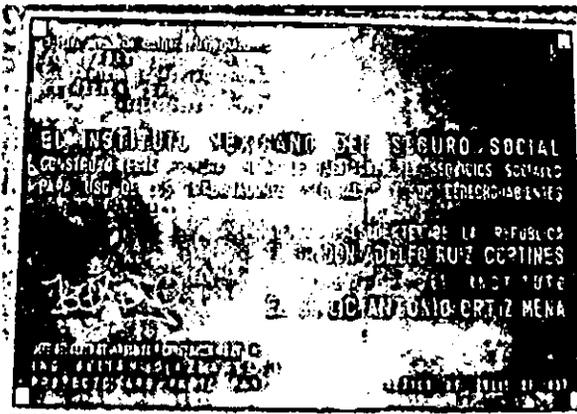


Manzana 2 y fuente secundaria.

Revista HOY, julio de 1957.

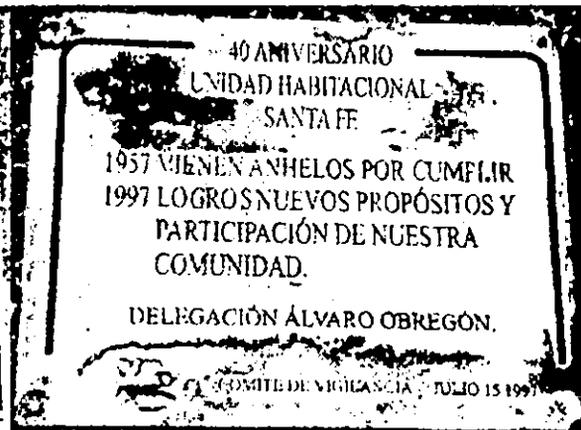
A poco más de cincuenta años de su inauguración, hoy en día, la Unidad Habitacional Santa Fe IMSS, es un espacio habitacional que manifiesta aún la grandeza con la cual fue concebida. Sus fachadas, sus balcones, las fuentes, la simbólica "Cola de Pato" y áreas verdes dan cuenta, son prueba y testigos del crecimiento de la ciudad.

Foto 25



Placa de inauguración de la Unidad.

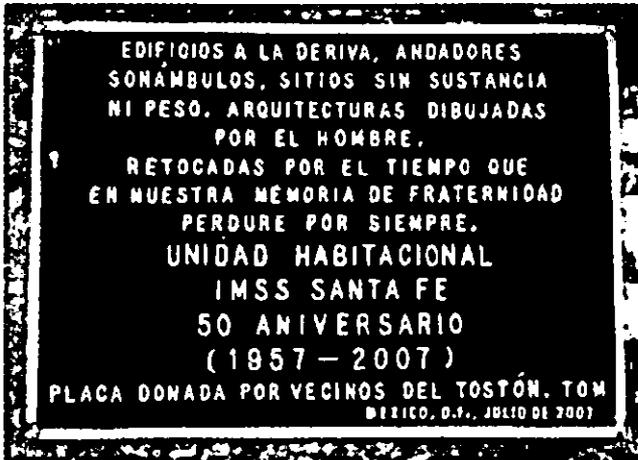
Foto 26



Placa del 40 aniversario de la Unidad.

Eunice Mc Lean Rodríguez, agosto de 2008. Eunice Mc Lean Rodríguez, agosto de 2008.

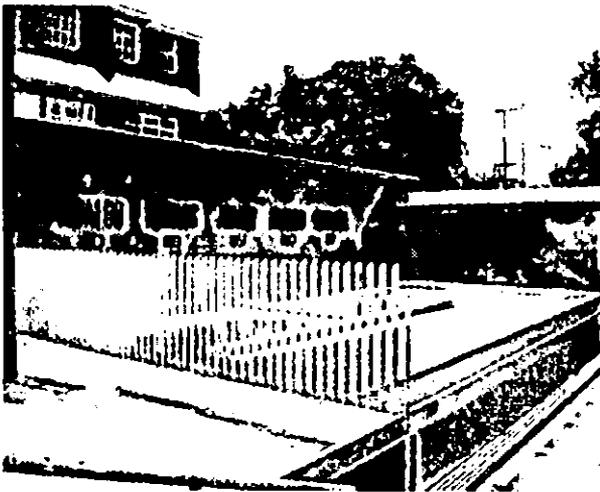
Foto 27



Placa del 50 aniversario de la Unidad.

Eunice Mc Lean Rodriguez, agosto de 2008.

Foto 28



Fuente principal en la Plaza de los Héroes.

Foto 29



Grupo 45.

Eunice Mc Lean Rodríguez, agosto de 2008. Eunice Mc Lean Rodriguez, agosto de 2008.

Foto 30



Zona comercial sur.

Foto 31



Plaza de los Héroes.

Eunice Mc Lean Rodríguez, agosto de 2008. Eunice Mc Lean Rodríguez, agosto de 2008.

Foto 32



Balcones de los departamentos en 2008.

Foto 33



Vista a la "Cola de pato" y la plaza.

Eunice Mc Lean Rodríguez, agosto de 2008. Eunice Mc Lean Rodríguez, agosto de 2008.

Foto 34



Fuente secundaria (hoy día se aprecia a su alrededor el uso que los habitantes le dan como estacionamiento).

Eunice Mc Lean Rodríguez, agosto de 2008.

Foto 35

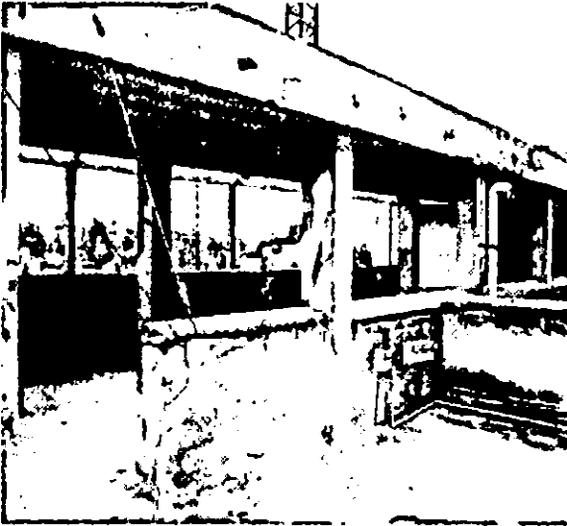


Áreas verdes.

Eunice Mc Lean Rodríguez, agosto de 2008.

El deterioro propio del paso del tiempo, el descuido de los condóminos y la falta de una normatividad, ha provocado que algunas instalaciones entren en desuso. Hoy en día por la acción conjunta de la administración de la Unidad con el gobierno local y otras instituciones estas áreas tratan de ser rescatadas.

Foto 36



Azotea del grupo 45.

Eunice Mc Lean Rodríguez, agosto de 2008.

Foto 37



Pasillo del "súper" (zona comercial norte).

Eunice Mc Lean Rodríguez, agosto de 2008.

Foto 38



Techo dañado (zona comercial norte).

Eunice Mc Lean Rodríguez, agosto de 2008.

Foto 39



Techo reparado (zona comercial norte).

Eunice Mc Lean Rodríguez, noviembre de 2008.

Foto 40



Reparación de luminarias por parte de la PROSOC.

Eunice Mc Lean Rodríguez, noviembre de 2008.

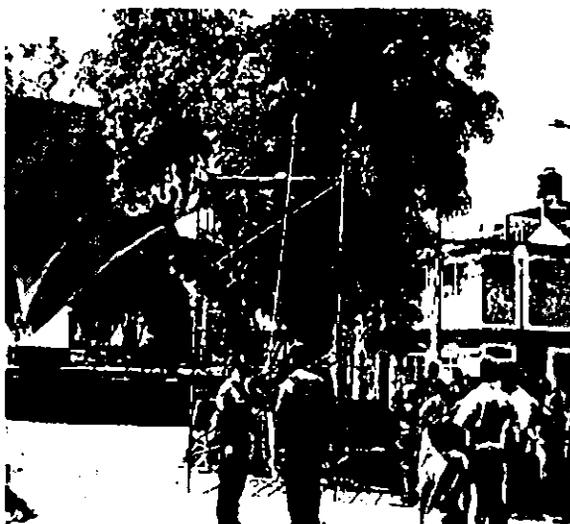
Foto 41



Árboles talados por parte de la Delegación Álvaro Obregón (DAO).

Eunice Mc Lean Rodríguez, noviembre de 2008.

Foto 42



Elementos de seguridad en convivencia con los habitantes de la Unidad.

Eunice Mc Lean Rodríguez, marzo de 2009.

Foto 43

