
Estudio Técnico para el Ordenamiento Territorial:

CASO DE ESTUDIO UNIDAD HABITACIONAL LA
MORA

Contenido

1. Introducción	4
2. Objetivos	6
3. Fundamentación jurídica	6
4. Definición de la zona de estudio	6
4.1. Identificación del caso de estudio	6
4.2. Delimitación de la zona de estudio	7
5. Diagnóstico	9
5.1. Condiciones actuales	9
5.1.1. Programa Provisional de Gobierno 2019-2020	10
5.2. Aspectos sociodemográficos	11
5.2.1 Composición demográfica	11
5.2.2 Densidad de población	13
5.2.3 Aspectos culturales y de organización social	17
5.2.4 Aspectos de Seguridad Ciudadana	19
5.3 Aspectos económicos	20
5.3.1 Población Económicamente Activa Ocupada (PEAO)	20
5.3.2 Distribución de actividades económicas	21
5.3.3 Características de la industria	22
5.3.4 Corredores comerciales	25
5.4 Riesgos	27
5.4.1 Riesgos geológicos	28
5.4.2 Riesgos hidrometeorológicos	28
5.4.3 Riesgos químicos	29
5.6 Estructura urbana	30
5.6.1 Vivienda	30
5.6.2 Equipamiento y espacio público	36
5.6.3 Infraestructura y servicios urbanos	40

5.6.4 Imagen urbana	43
5.6.5 Redes de transporte	46
5.6.5.1 Aspectos de movilidad en la zona de estudio	48
5.6.6 Áreas Naturales Protegidas	49
5.7. Normatividad aplicable	50
5.7.1 Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa	50
5.7.2. Programa Parcial de Desarrollo Urbano Cerro de la Estrella 2014	54
5.7.3. Política actual en materia de desarrollo urbano para la alcaldía Iztapalapa: Bando 156	56
5.8 Caso de estudio: Unidad Habitacional La Mora (UHM)	57
5.8.1 Antecedentes	57
5.8.2 Aspectos normativos	58
5.8.3 Descripción del proyecto arquitectónico	59
6. Ejercicio participativo	65
7. Reflexiones finales.	86
7.1 Resumen de hallazgos	86
7.2 Recomendaciones	90
8 Fuentes de Información	93
9. Glosario de conceptos	95
10. Anexos	100
10.1 Objetivo y Metodología del ejercicio participativo	100

1. Introducción

La Ciudad de México cuenta con una importante tradición de participación democrática, que se consolida cada día y que ubica a la ciudadanía y sus derechos como eje central en el diseño y aplicación de políticas públicas, incluyendo aquellas relacionadas con el ordenamiento del territorio.

La Constitución Política de la Ciudad de México ha brindado una gran oportunidad para la ciudad, puesto que permite una planeación que integra lo urbano y lo rural, lo económico y lo social, y que por primera vez facilita las herramientas necesarias para imaginar y definir acciones de largo plazo, con base en el desarrollo progresivo de los derechos humanos y con la meta de alcanzar el desarrollo sustentable.

La puesta en marcha del Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva ayuda a construir un sistema de planeación en donde todas las personas pueden participar en todas las etapas de la planeación de la ciudad. La visión integral del nuevo sistema de planeación permite transitar de un modelo de desarrollo urbano desactualizado y desfasado de las necesidades de la ciudad, hacia un modelo de ordenamiento territorial que busca el bienestar social y que reconoce la función social del suelo.

Además de considerar a los sectores académico, cultural, social y privado de la ciudadanía en los procesos de planeación, el Instituto tiene la tarea de conducir el proceso integral de planeación del desarrollo de la Ciudad, en coordinación con los demás entes de la Administración Pública Local y Alcaldías, para una correcta aplicación de las políticas públicas.

Para concretar estos objetivos es de suma importancia que el Instituto y la sociedad trabajen de manera cercana, ya que uno de sus mandatos consiste en promover, convocar y capacitar a la ciudadanía y a las organizaciones sociales para participar en todas las etapas del proceso de planeación. Muestra de ello es este documento que se trabajó con una organización social dedicada a la autoproducción de vivienda, así como con funcionarios de la administración pública, y con miembros del sector académico, todos con conocimiento del caso y de la zona de estudio.

El estudio técnico que se desarrolla en este documento contempla un análisis territorial y participativo, y surge de una solicitud ciudadana en donde se aborda la vivienda como componente esencial del espacio urbano, del ordenamiento territorial, de la vida comunitaria y del bienestar de las personas y las familias, analizando la situación actual, las posibilidades de uso del suelo de la zona, y la regeneración urbana de una zona específica de la Alcaldía Iztapalapa, posible gracias al caso de estudio: la Unidad Habitacional La Mora (UHM).

El análisis de las condiciones específicas de desarrollo de la UHM, así como las características de su entorno inmediato, es de particular relevancia puesto que permite abordar los fenómenos de renovación habitacional en zonas urbanas consolidadas. Particularmente, fenómenos que se realizan mediante la participación de organizaciones sociales que buscan satisfacer su demanda de vivienda dentro de la ciudad.

Este documento propone un análisis de los procesos de desarrollo y ordenamiento territorial que existen en la ciudad. Hace un análisis integral que revela la necesidad de resolver diversos problemas públicos a escala de barrio y de alcaldía, y manifiesta la importancia de incluir a los ciudadanos en la identificación de problemas y en las posibles soluciones a dichos problemas. Además, busca conciliar las opiniones divergentes entre diversos actores en torno a la resolución de un problema central como el acceso a la vivienda, pero detrás del cual existen otros problemas de tipo normativo y de ordenamiento territorial.

La colaboración entre el Instituto y la Organización de Colonos y Solicitantes de Vivienda Nueva Generación A.C., manifiesta acciones que deben ser atendidas en beneficio de la ciudadanía y del desarrollo prospectivo de la ciudad de México, mediante una metodología que se puede replicar para resolver conflictos o casos de estudio similares.

2. Objetivos

Establecer un conjunto de **análisis y recomendaciones técnicas** que permitan abonar al entendimiento de los **procesos de renovación en zonas consolidadas** de la Ciudad de México, particularmente dentro de la demarcación territorial de Iztapalapa. Partiendo de la **vivienda como componente esencial** del espacio urbano, del ordenamiento territorial, de la vida comunitaria y del bienestar de las personas y las familias.

Objetivos específicos

- Generar estudios técnicos en materia de ordenamiento territorial que faciliten la toma de decisiones de la Administración Pública local, particularmente en la formulación de los instrumentos de planeación de la ciudad y las alcaldías.
- Promover, convocar y capacitar a la ciudadanía y organizaciones sociales respecto de las etapas y escalas del proceso integral de planeación de la Ciudad, a través de la colaboración con la Organización de Colonos y Solicitantes de Vivienda Nueva Generación A.C.

3. Fundamentación jurídica

El presente **estudio técnico** es parte de la asesoría integral que busca contribuir a la producción social de vivienda y del hábitat en la Ciudad de México, así como para fortalecer los procesos de planeación y prospectiva. El presente se formuló con fundamento en lo establecido por los Artículos 122, Apartado A, Base I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 9, Apartado E, numerales 1 y 2, 12, 15, Apartados A, numeral 1, D, numerales 1 y 5, fracción II, 16, Apartado C, numeral 5, inciso b) y E, numeral 3, inciso c) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 4, fracción I, 15, fracciones V y XV, 33, 34, fracción III, inciso a), párrafo segundo y 43, Apartado D de la Ley del Sistema de Planeación del Desarrollo de la Ciudad de México, y 5 fracciones V y XV de la Ley Orgánica del Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva de la Ciudad de México.

4. Definición de la zona de estudio

4.1. Identificación del caso de estudio

Con la Unidad Habitacional La Mora (UHM) como caso de estudio, se desarrolló el presente estudio técnico para conocer las condiciones urbanas y socioeconómicas del contexto inmediato en el que se localiza. La UHM es un proyecto de vivienda por

autoproducción¹ encabezado por la Organización de Colonos y Solicitantes de Vivienda Nueva Generación A.C. (de ahora en adelante referida como “la Organización”) cuyo trabajo de gestión y organización data de 1986; desde entonces ha logrado impulsar diversos proyectos de vivienda por autoproducción con el apoyo de créditos otorgados por instituciones como FIVIDESU (Fideicomiso de Vivienda y Desarrollo Urbano), FICAPRO (Fideicomiso Casa Propia) y el INVI (Instituto de Vivienda de la Ciudad de México), así como la aportación de suelo por parte de las familias beneficiarias.

La adquisición del predio para la UHM, ubicado en Antiguo camino a los Reyes Culhuacán número 218, colonia Estrella del Sur, en la Alcaldía Iztapalapa, data de 2013 año en que comenzaron a organizarse con las familias interesadas y quienes realizaron aportaciones para la compra de este. El proyecto se ha construido por etapas mediante financiamiento del INVI, de esta manera en 2019 se entregaron 149 viviendas, mientras que en 2020 se entregaron 118.

La importancia de analizar la UHM como caso de estudio reside en entender su relación con el entorno, con los procesos de ordenamiento territorial y con la renovación de zonas consolidadas en la ciudad y particularmente dentro de los procesos que se observan en la demarcación territorial de Iztapalapa. Las condiciones de construcción de un conjunto como la UHM, pueden servir como muestra para encontrar soluciones al déficit de vivienda en zonas consolidadas de la Ciudad de México, mediante procesos que permitan hacer viable la utilización del territorio y sus recursos.

4.2. Delimitación de la zona de estudio

La zona de estudio se localiza en la parte poniente de la Alcaldía Iztapalapa y del Cerro de la Estrella, específicamente en la zona industrial conocida como Santa Isabel Industrial. Su delimitación partió de la localización de la UHM desde la cual se estableció un radio de influencia de 1 km² que representa una distancia caminable para la satisfacción de bienes y servicios.

Para la realización del presente estudio se consideraron **tres escalas de análisis**: la primera, que implica la demarcación territorial de la Alcaldía, la cual permitió tener un contexto general; la segunda, a nivel de colonia, en específico las colonias que se

¹ De acuerdo con el art. 4, fracción I de la Ley de Vivienda, la autoproducción es el proceso de gestión de suelo, construcción y distribución de vivienda bajo control directo de los usuarios de forma individual o colectiva, el cual puede desarrollarse mediante contratación de terceros o por medio de procesos de autoconstrucción.

² El Institute for Transportation and Development Policy (ITDP), indica que: “Una distancia de 500 metros representa aproximadamente 10 minutos de caminata, mientras que una distancia de 1,000 metros representa una caminata de 20 minutos a una velocidad urbana promedio de 3 kilómetros por hora, incluyendo el tiempo de espera en las intersecciones.

encuentran dentro del radio de influencia mencionado y en donde se concentran veintiún colonias³ y, finalmente la escala del caso de estudio, para entender su influencia en el entorno inmediato.

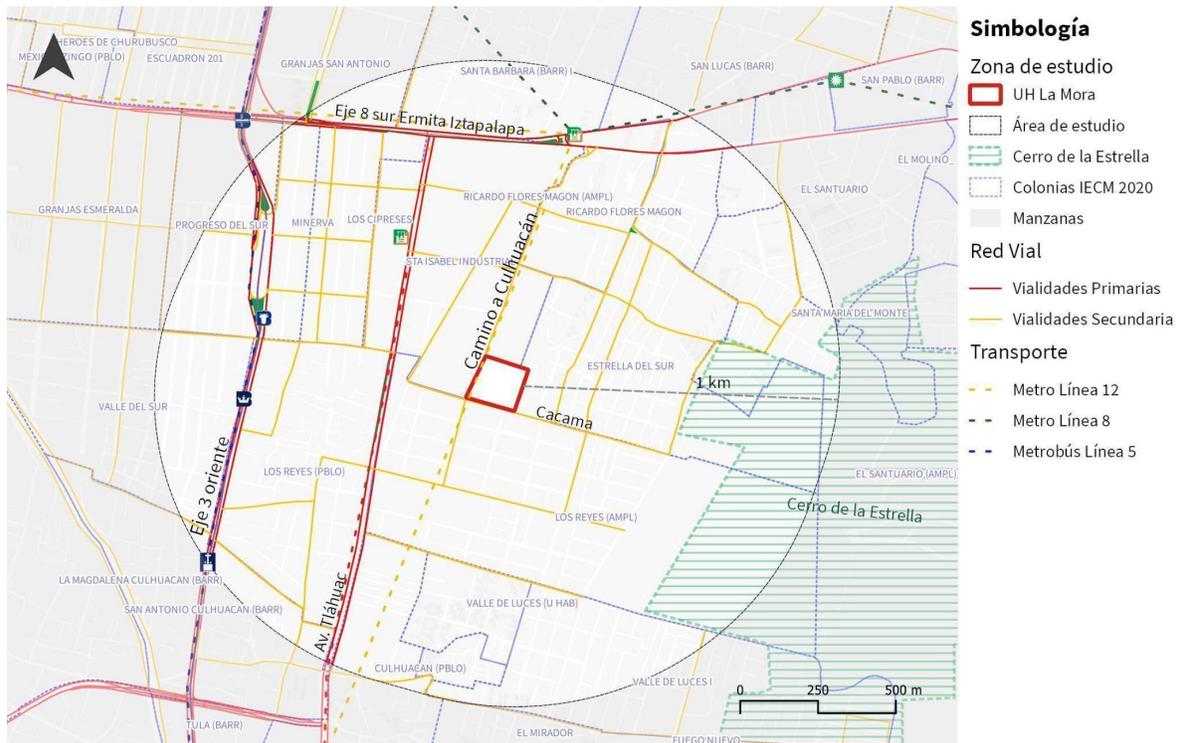
La zona de estudio se caracteriza por tener una mezcla de uso habitacional e industrial, además de colindar con el Cerro de la Estrella que es un elemento de valor ambiental y paisajístico, que guarda un importante patrimonio arqueológico y es el escenario de tradiciones que han perdurado a través de los años. También es importante resaltar que se encuentra atravesada por las vialidades primarias Eje 3 Oriente Arneses y Av. Tláhuac en el sentido norte-sur y Ermita Iztapalapa en el sentido oriente-poniente.

La vocación industrial de la zona de estudio tiene origen en 1943 cuando se declaró como zona industrial el oriente de la Ciudad, entonces la ocupación urbana se vio favorecida por la creación de la Calzada Ermita Iztapalapa y la instalación de industrias al poniente del Cerro de la Estrella.⁴ Para 2008, en la Alcaldía había seis zonas industriales: Granjas Esmeralda, Granjas San Antonio, Santa Isabel Industrial, Industrial Iztapalapa, Granjas Estrella y la zona de Cabeza de Juárez; la zona de Santa Isabel Industrial se ubica dentro de la zona de estudio y se caracteriza por ser industria de bajo impacto.

³ De acuerdo al Instituto Electoral de la Ciudad de México 2022, estas colonias son: Culhuacán Pueblo, El mirador, El Santuario, El Santuario Ampliación, Estrella del Sur, Granjas San Antonio, Los Cipreses, Los Reyes Ampliación, Los Reyes Pueblo, Minerva, Progreso del Sur, Ricardo Flores Magón, Ricardo Flores Magón Ampliación, San Antonio Culhuacán Barrio, San Lucas Barrio, Santa Bárbara Barrio I, Santa Isabel Industrial, Valle de Luces Unidad Habitacional, Valle de Luces I, Valle de Luces II y Valle del Sur.

⁴ Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Iztapalapa, 2008.

Mapa 1 Localización de la zona de estudio



Fuente: Elaboración propia con información del Instituto Nacional de Geografía (INEGI), 2020; Instituto Federal Electoral de la Ciudad de México (IECM), 2020.

5. Diagnóstico

5.1. Condiciones actuales

La zona de estudio está inmersa en un **contexto industrial y habitacional**, en ella existe una dinámica urbana en la que conviven una mezcla de usos reflejándose en un entorno construido de traza diversa con calles cerradas y callejones.

Por un lado, la zona industrial se caracteriza por tener una traza irregular con manzanas grandes que albergan edificaciones como bodegas y naves industriales, frentes de calles con muros ciegos y secciones de banquetas angostas, condiciones que no favorecen la circulación peatonal segura. Además, la cercanía con el Eje 8 sur Ermita Iztapalapa y con Avenida Tláhuac provocan el flujo de vehículos de grandes dimensiones y de carga pesada principalmente en vialidades primarias, aunque también en algunas vialidades locales.

En contraste, en la zona habitacional se identifican algunos sectores de traza irregular que corresponden a los barrios de los primeros asentamientos como el Pueblo

Culhuacán y el Pueblo de los Reyes Culhuacán y otras zonas de traza regular con lotificación diversa, que corresponden a colonias que se fueron consolidando de manera paralela con la industria como Los Cipreses, Valle de Luces y Estrella del Sur. En la zona habitacional predomina una baja densidad con tipologías de vivienda unifamiliares de entre 1 y 2 niveles de construcción, sin embargo, se localizan algunas unidades habitacionales de hasta 6 niveles de construcción.

Por otro lado, al localizarse en la parte **poniente del Cerro de la Estrella**, la topografía de la zona se caracteriza por la presencia de pendientes pronunciadas, factor que dificulta el manejo de aguas superficiales, la construcción de vialidades adecuadas, así como la conectividad a escala barrial.

La cercanía con el Pueblo de Culhuacán y Pueblo Los Reyes Culhuacán, así como con el Cerro de la Estrella constituyen un factor importante en la consolidación del tejido social y la identidad cultural de los habitantes de la zona por las fiestas y tradiciones que ahí celebran.

A pesar de la vocación industrial de la zona de estudio, el crecimiento de la ciudad ha impulsado la transformación de su entorno en lo concerniente al desarrollo habitacional, en miras del aprovechamiento de infraestructura como es el caso de los servicios de transporte masivo (metro y Metrobús) que sirven a la zona como conectores de desplazamientos hacia el resto de la ciudad. Sin embargo, no se ha revertido la carencia de espacios públicos y de esparcimiento para la convivencia de sus habitantes, siendo principalmente las calles y sus andadores los espacios donde se desarrolla la interacción social.

5.1.1. Programa Provisional de Gobierno 2019-2020

El Programa Provisional de Gobierno de la Alcaldía Iztapalapa 2019-2020⁵ plantea objetivos encaminados a garantizar el derecho a la ciudad, preservar el equilibrio ecológico, atender la movilidad, asegurar la disposición de agua, entre otros temas, en función de preservar los derechos plenos de los ciudadanos en la Alcaldía.

En virtud de que toda persona tiene derecho al acceso, disposición y saneamiento de agua potable, la Alcaldía está encaminada a promover servicios sustentables que permitan promover iniciativas por medio de acciones como el aprovechamiento de aguas residuales y la captación de agua pluvial, además del mantenimiento y funcionamiento correcto en toda la infraestructura hidráulica.

⁵ Puede consultarse en <http://www.iztapalapa.cdmx.gob.mx/concejales/pdf/ProgPro19-20.pdf>

Como parte de garantizar la movilidad segura, se impulsa la funcionalidad de las vías públicas para que las personas puedan desplazarse de manera segura, accesible y eficiente, dando prioridad a los peatones y conductores de vehículos no motorizados, fomentando una cultura de movilidad sustentable.

Además de visibilizar la protección al medio ambiente, en el ámbito de sus competencias, para su conservación, preservación y restauración del equilibrio ecológico, se busca principalmente mejorar las áreas de reserva ecológica del Cerro de la Estrella y aumentar los espacios verdes en áreas urbanas.

Lo anterior con el fin de plantear una gestión territorial democrática, incluyente y diversa que pueda garantizar el carácter colectivo del espacio público.

5.2. Aspectos sociodemográficos

5.2.1 Composición demográfica

De acuerdo con el censo de población y vivienda INEGI 2020, la Alcaldía Iztapalapa tiene un total de 1,835,486 habitantes y una superficie de 113.2 km² que dan como resultado una densidad de población promedio de 162 hab./ha. La zona de estudio alberga una población total de 66,144 habitantes⁶ de los cuales el 52% representa población femenina y 48% población masculina.

Tabla 1 Distribución de la población de la zona de estudio

Población de la zona de estudio	Total	Porcentaje
Población femenina	34,393	52%
Población masculina	31,716	48%
No especificado	35	0
Total	66,144	100%

Fuente: Elaboración propia con información del Censo de Población y Vivienda INEGI, 2020.

⁶ Para el conteo de población de la zona de estudio se utilizó la cartografía a nivel manzana y los tabulados del censo de población del Censo de Población y Vivienda, INEGI 2020.

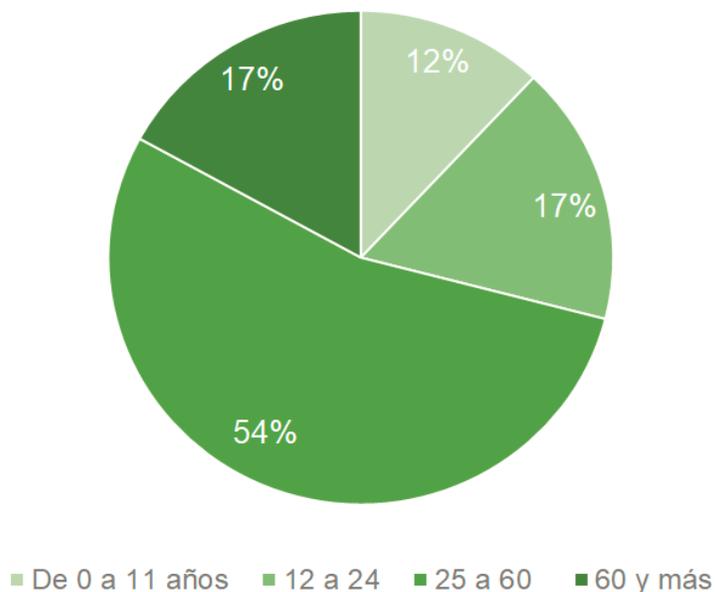
El procesamiento de la información se llevó a cabo mediante herramientas de Sistemas de Información Geográfica que permitió la identificación de manzanas correspondientes a la zona de estudio y posteriormente la contabilización de la población agrupada en cada manzana.

Con información del censo INEGI 2020, se identifican las siguientes cuatro categorías por grupos de edad:⁷

- Población de 0 a 11 años,
- Población de 12 a 24 años
- Población de 25 a 60 años
- Población de 60 y más

El primer rango reúne a las **niñas y niños** de 0 a 11 años con un total de 12% de población masculina y un 13% de población femenina. El segundo contempla las **personas jóvenes** se encuentran dentro del rango de 12 a 24 años y contempla un 17 % de población masculina y 20% de población femenina. El tercer rango de edad abarca a la **población adulta** que va de 25 a 60 años, y que tiene como resultado 54% de población masculina y 53% de población femenina en las manzanas dentro de la zona de estudio. Mientras que la población de **personas adultas mayores** es de 17% en el caso de la población masculina y 14% de población femenina en rango de edad de 60 años y más.

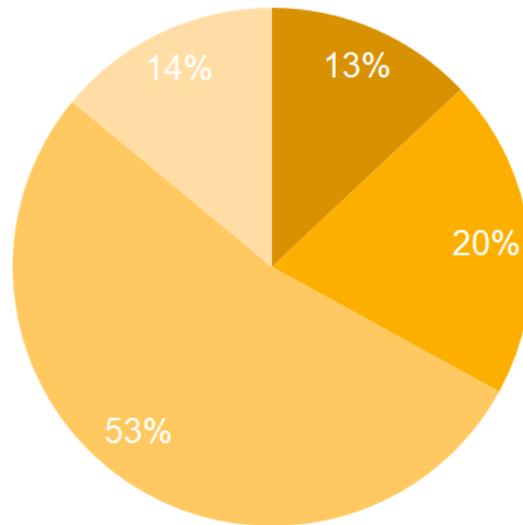
Gráfica 1 Porcentaje de población masculina por rangos de edad en la Zona de estudio



Fuente: Elaboración propia con información del Censo de Población y Vivienda INEGI, 2020.

⁷ Estos rangos se definieron de acuerdo con los datos obtenidos sobre población y vivienda que se expresan a nivel manzana.

Gráfica 2 Porcentaje de población femenina por rangos de edad en la Zona de estudio



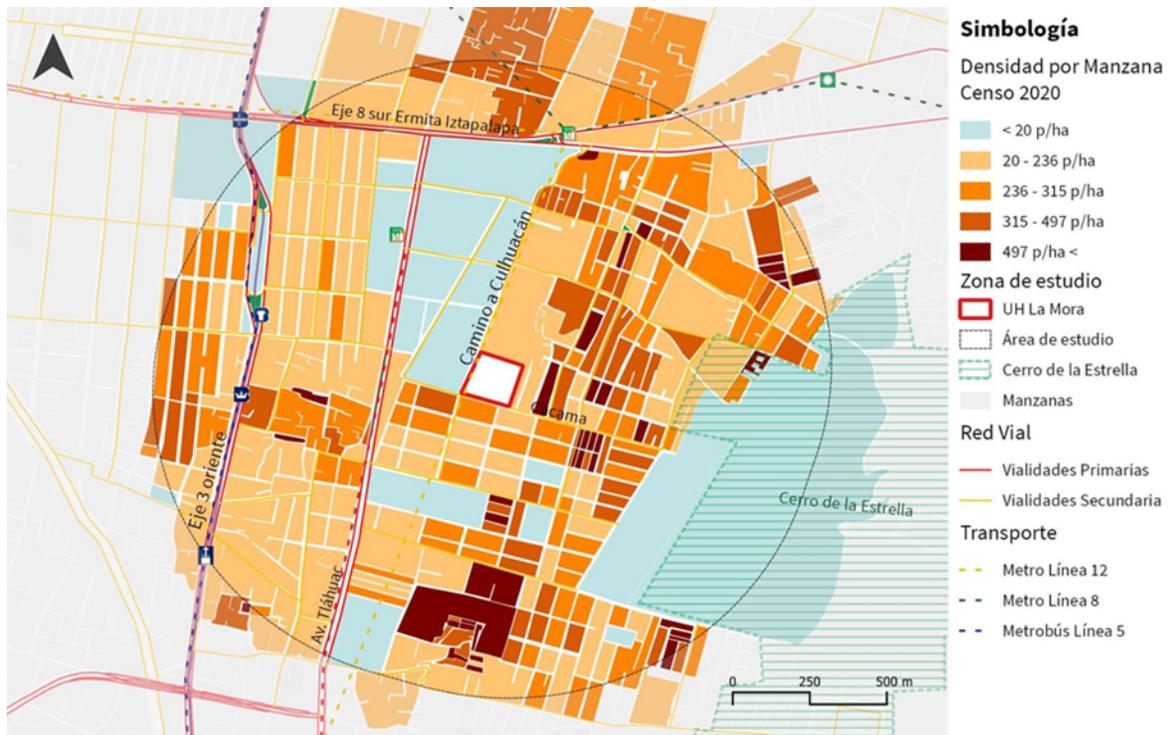
■ De 0 a 11 años ■ 12 a 24 ■ 25 a 60 ■ 60 y más

Fuente: Elaboración propia con información del Censo de Población y Vivienda INEGI, 2020.

5.2.2 Densidad de población

La población total actual de la zona de estudio es de 66,144 personas en una superficie total de 397 hectáreas (ha), resultando una densidad de población aproximada de 166 hab./ha. A partir de estos datos, se identifican cinco rangos de distribución de personas en el territorio.

Mapa 2 Densidad poblacional



Fuente: Elaboración propia con información del Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

El primer rango de distribución de la población es de **0 a 20 Hab/ha**. Este rango predomina en el uso de suelo industrial, equipamientos educativos y espacios públicos. Este criterio permite distinguir que algunas manzanas con predominancia del uso industrial cuentan con presencia de población, sin embargo, con respecto a la superficie total de la manzana esa proporción es mínima con respecto al total de la superficie de la zona de estudio.

Figura 1 Figura 1 Uso de suelo Industrial, densidad de 0 a 20 Hab/ha



Fuente: Calle Sur 127, Cacama, Col. Santa Isabel Industrial, Google maps, 2022.

El segundo rango refleja las manzanas con densidad poblacional de **20 a 236 Hab/ha** y en ellas se identifican viviendas unifamiliares con características de autoconstrucción y por lo general de 1 a 2 niveles de construcción.

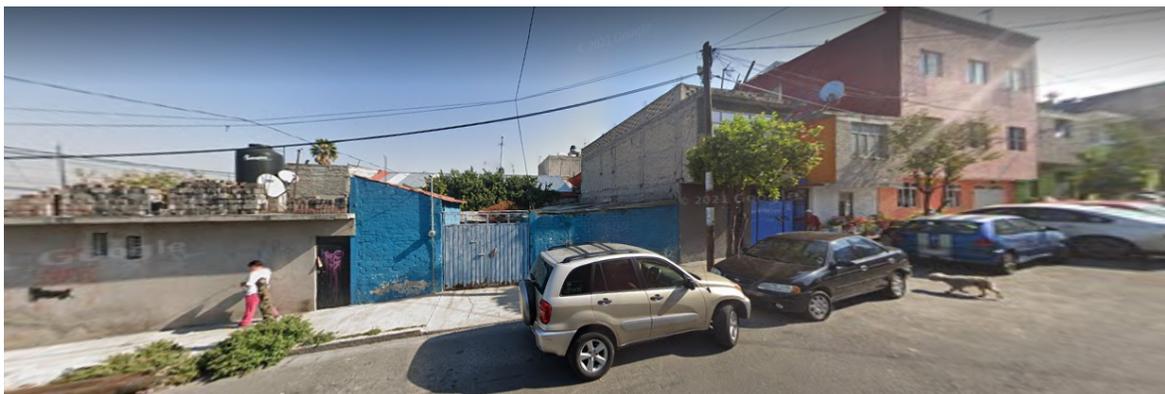
Figura 2 Uso habitacional entre 1 y 2 niveles, densidad de 20 a 236 Hab/ha



Fuente: Calle Sur 127, Col. Los Cipreses, Google maps, 2021.

Las manzanas con rango poblacional entre **236 a 315 Hab/ha** se caracterizan por contener vivienda unifamiliar de 1 a 3 niveles, vivienda de autoconstrucción y contener un mayor número de viviendas por manzana.

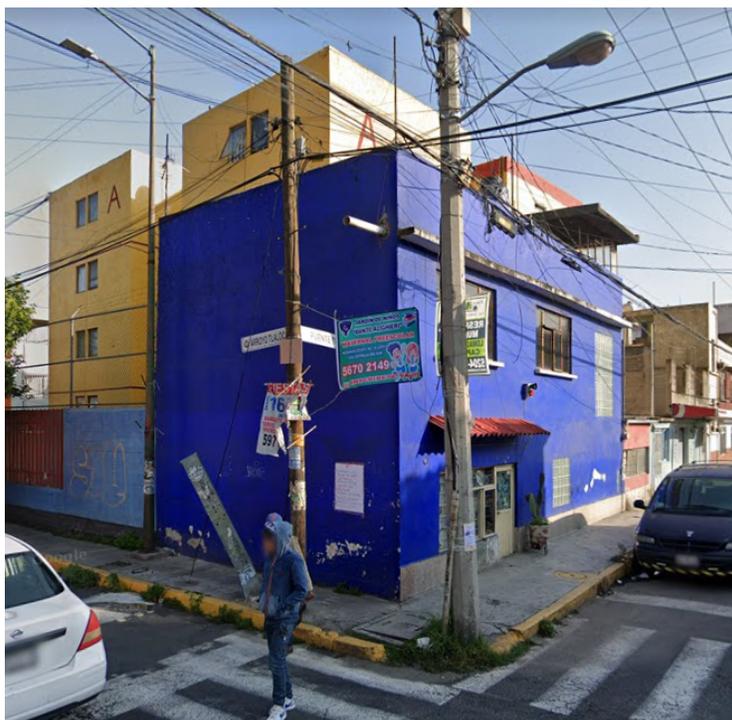
Figura 3 Uso habitacional con 3 niveles, densidad de 236 a 315 Hab/ha



Fuente: Calle Ozotli, Col. Ejidal Los Reyes Culhuacán, Google maps, 2021.

Las manzanas que comprenden el rango entre **315 a 497 Hab/ha**, contienen un mayor número de viviendas y en algunos casos cuentan con la presencia de construcciones con 2 y 3 bloques de vivienda.

Figura 4 Uso habitacional unifamiliar, densidad de 315 a 497 hab/ha



Fuente: Calle Arroyo Tlaloc, Colonia Estrella del Sur, Google maps, 2021.

El rango más alto de **497 Hab/ha o más**, corresponde a manzanas con presencia de Unidades Habitacionales que es en donde hay mayor concentración de población. Otro patrón que se puede identificar es la presencia de manzanas con mayor número de viviendas en menor superficie de territorio.

Figura 5 Uso habitacional plurifamiliar, densidad 497 Hab/ha



Fuente: Calle Camino a los Reyes Col. Culhuacán Google maps, 2021.

5.2.3 Aspectos culturales y de organización social

Iztapalapa alberga elementos culturales de conservación patrimonial; de acuerdo con el PDDU (2008) de la Alcaldía, se identifican 14 pueblos de origen prehispánico y 8 barrios⁸, que por su origen contienen inmuebles con características prehispánicas y coloniales; son en su mayoría iglesias y plazas que están catalogadas y protegidas por el INAH.

En Iztapalapa, destacan dos zonas patrimoniales: la primera se encuentra al norte del Eje 8 sur Ermita correspondiente a los 8 barrios que comprenden La Asunción, San Ignacio, San Lucas, San Miguel, San Pablo, San Pedro y Santa Bárbara; al sur, hacia Eje 3 Oriente y Av. Tláhuac, la zona patrimonial comprende los Pueblos Culhuacán y Los Reyes. La traza irregular de las calles da testimonio de estos primeros asentamientos en la zona y la dinámica que conservan dentro de la Alcaldía ha permitido su identificación

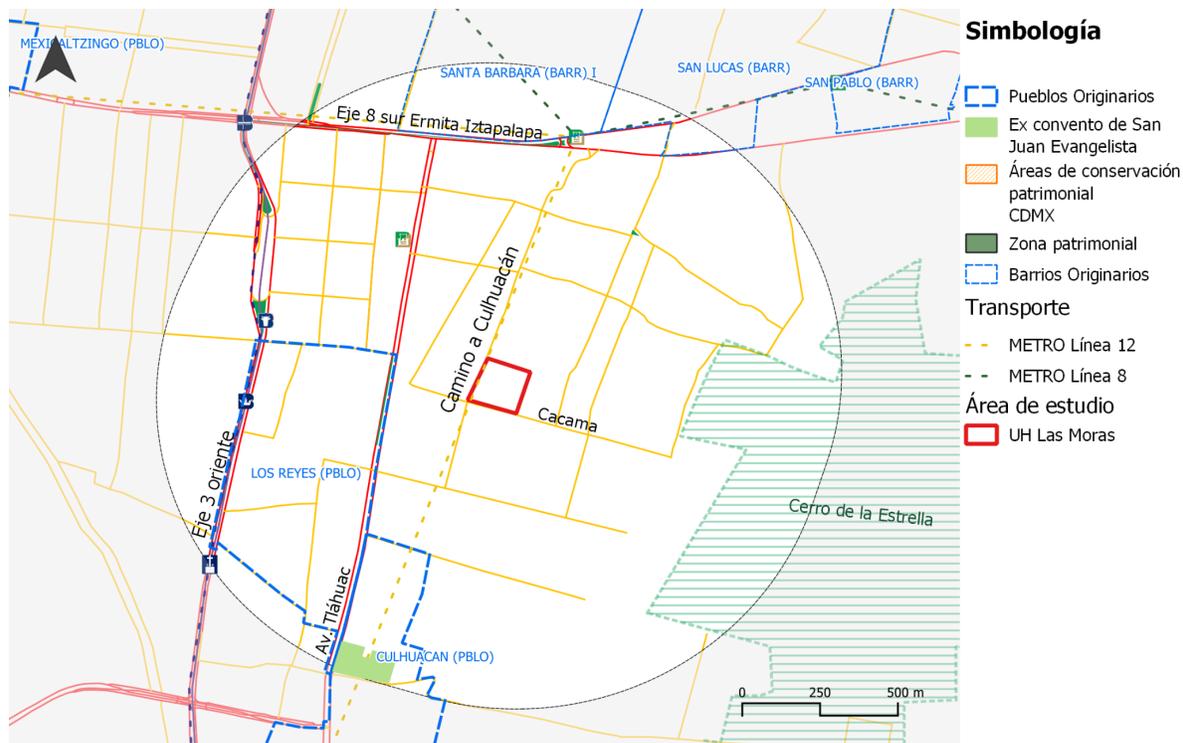
⁸ La mención de los pueblos y barrios de la Alcaldía Iztapalapa enunciados en este documento son referencia para la identificación de elementos culturales y patrimoniales, no se hace distinción acerca de su origen patrimonial o demarcación territorial.

y la conservación de costumbres, actividades culturales y religiosas propias de los pueblos.

El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003, considera como zona patrimonial al **Cerro de la Estrella y la Hacienda de San Lorenzo** (PDDU, 2008). El Cerro de la Estrella ha sido un elemento de relevante valor ambiental y cultural en la zona de estudio por las diversas actividades recreativas y culturales que la población realiza ahí, como las fiestas de semana santa, además de albergar el Museo Fuego Nuevo que resguarda los vestigios y piezas arqueológicas halladas en el Cerro de la Estrella.

Uno de los elementos arquitectónicos representativos de la zona de estudio es el *ex convento de San Juan Evangelista*, ahora conocido como El Centro Comunitario Culhuacán. Es un monumento histórico del siglo XVI, que además alberga un museo de sitio cuyo acervo incluye piezas originales de la época prehispánica encontradas en las excavaciones arqueológicas del Parque Histórico y Molino de Papel, tales como la diosa de las mazorcas de maíz, Chicomecóatl tallada en roca volcánica y la representación de Tláloc, deidad del agua, tanto del período prehispánico y colonial, así como una exposición fotográfica que muestra los usos y restauración del edificio, y una última sala que recrea una celda (aposento de los frailes).

Mapa 3 Áreas de Conservación Patrimonial cercanas a la zona de estudio

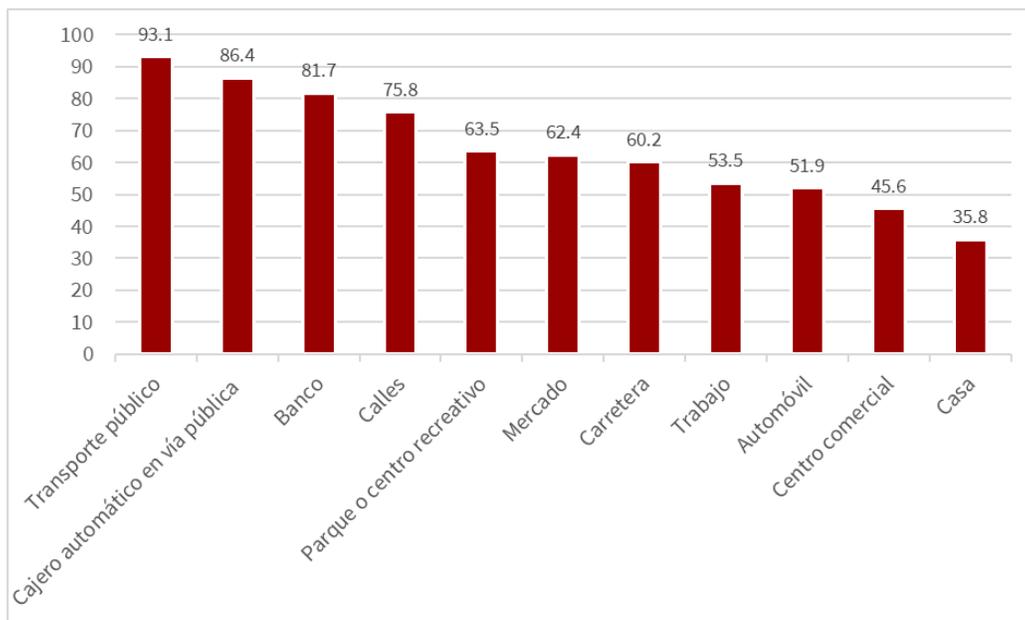


Fuente: Elaboración Propia Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, 2008.

5.2.4 Aspectos de Seguridad Ciudadana

De acuerdo con la Encuesta Nacional de Seguridad Pública Urbana (2020), la percepción de inseguridad entre el año 2019 y 2020 disminuyó un 6.2% en la región oriente, que es donde se ubica esta Alcaldía. En el último trimestre del año 2020, el 93.1% manifestaron sentirse inseguros principalmente en el transporte público, cajeros automáticos, calles y parques o centros recreativos.

Gráfica 3 Percepción del delito

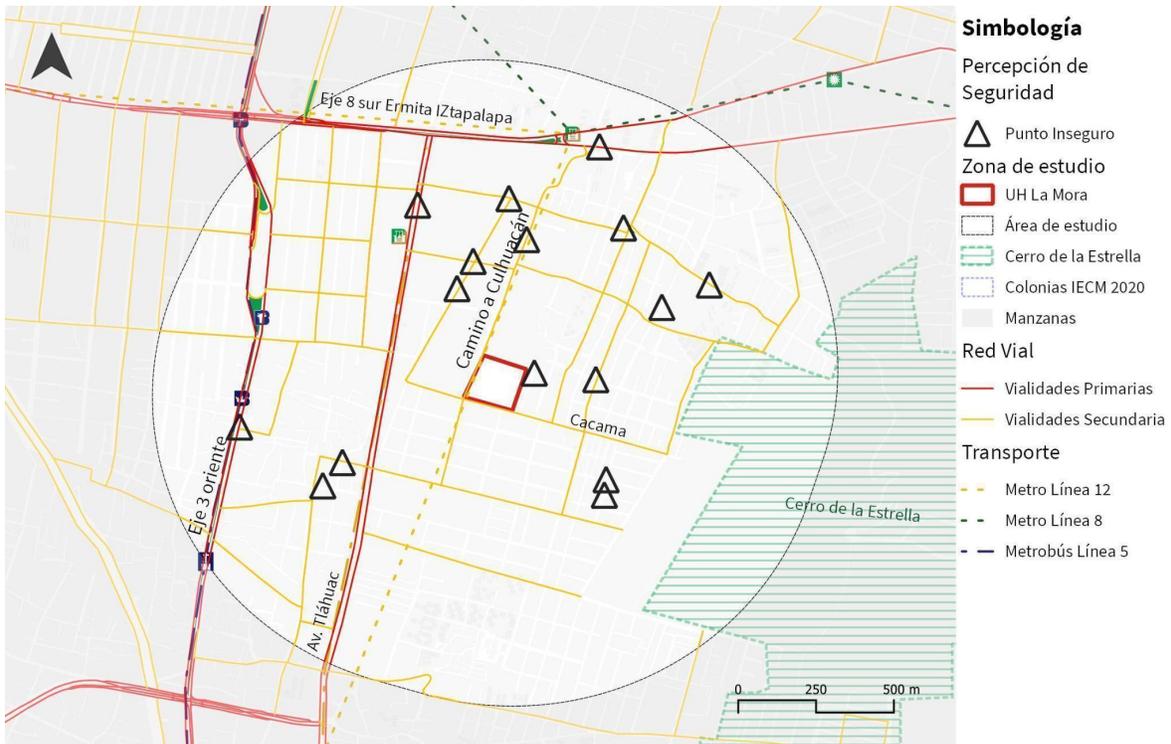


Fuente: Evaluación de la gobernanza de la Seguridad Urbana, Oficina de las Naciones Unidas contra la droga y el delito con datos de INEGI, Encuesta Nacional de Seguridad Pública Urbana (ENSU), 2020.

Dentro de la zona de estudio se identifican alrededor de 16 puntos que la población percibe como inseguros, se encuentran principalmente sobre calles donde se localiza la Industria. Las colonias Santa Isabel Industrial, sobre las calles Avena esquina con las calles Pastores y Campesinos. En la colonia Estrella del sur se identifican puntos de inseguridad sobre la Avenida Estrella.

De acuerdo con la información proporcionada en el ejercicio participativo, los puntos de inseguridad identificados se relacionan a los asaltos en vía pública, debido a la falta de iluminación en calles y a la falta de vigilancia por medio de patrullas.

Mapa 4 Percepción de inseguridad



Fuente: Elaboración propia mediante el ejercicio participativo con habitantes de la zona de estudio, 2022.

5.3 Aspectos económicos

La actividad económica, dentro de la zona de estudio, está fuertemente relacionada con la actividad industrial, el comercio y los servicios. Para el presente estudio se analizaron el número, tipo y disposición de las Unidades Económicas que existen actualmente en la zona de estudio para determinar el impacto que tienen con respecto al territorio y las características sociodemográficas.

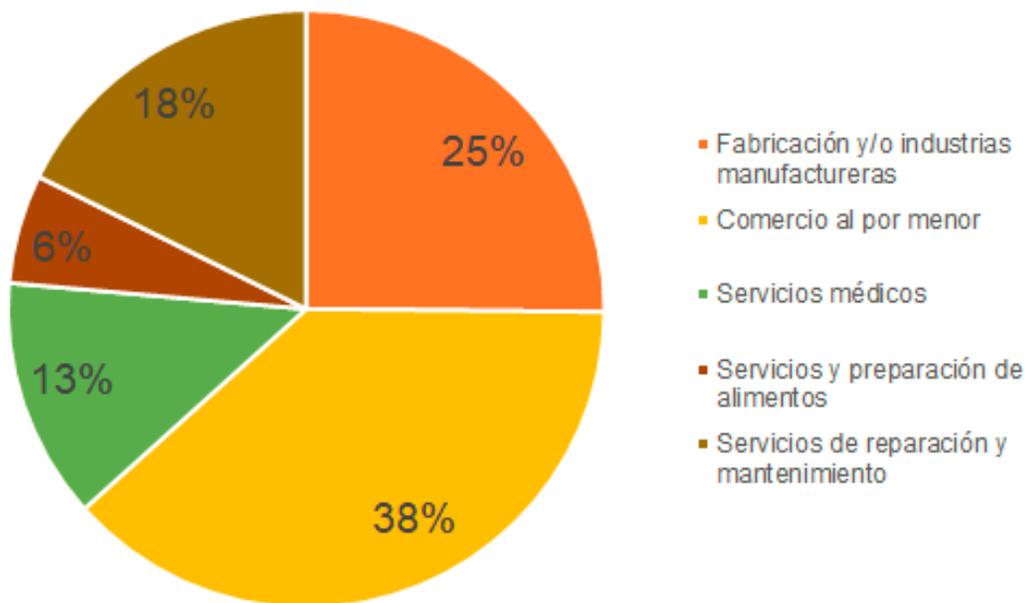
5.3.1 Población Económicamente Activa Ocupada (PEAO)

La Población Económicamente Activa Ocupada⁹ (PEAO) es aquel grupo que se encuentra desempeñando alguna actividad económica, ya sea de forma asalariada o como trabajador independiente. La zona de estudio alberga 36,499 personas económicamente activas ocupadas, distribuidos en 44.86% mujeres y 55.02% hombres. Si bien la mayor parte de la población realiza alguna actividad laboral, existe una escasa oferta de empleo ofrecida en la demarcación mediante las unidades económicas, ya que sólo emplean al 42.33% de la Población Económicamente Activa. (PPDU, 2008).

5.3.2 Distribución de actividades económicas

De acuerdo con el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) del INEGI, la zona de estudio agrupa 2,350 unidades económicas, es decir, establecimientos donde se realiza la producción y/o comercialización de bienes y/o servicios. Las actividades que se llevan a cabo en la zona abarcan desde el comercio al por menor de productos básicos hasta la fabricación de materias primas en menor escala. El comercio al por menor reúne el 38% del total de actividades económicas, seguido de la fabricación y/o industrias manufactureras con un 25%.

Gráfica 4 Distribución de tipos de Unidades Económicas en la zona de estudio



⁹ De acuerdo con INEGI la población económicamente activa la integran todas las personas de 12 y más años que realizaron algún tipo de actividad económica (población ocupada) o que buscaron activamente hacerlo (población desocupada abierta).

Fuente: Elaboración propia con información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, (DENUE) INEGI, 2021.

La concentración de actividades de comercio y servicios se localizan principalmente en dos zonas. Una zona se encuentra entre el Eje 3 Oriente y la Av. Tláhuac, sobre la calle Granaderos hacia la calle Sur 125. La segunda se concentra sobre Av. Estrella hacia la calle Puentetitla.

Mapa 5 Concentración de Unidades Económicas: comercio y servicios



Fuente: Elaboración propia con información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, (DENUE) INEGI, 2021.

5.3.3 Características de la industria

De las Unidades Económicas en la zona de estudio, resaltan las relacionadas a la fabricación, elaboración, impresión y maquinado de productos. Estas actividades son relevantes por influir en la cantidad de personal ocupado, su distribución y concentración, que caracterizan el impacto de la actividad industrial en torno a la zona donde predomina el uso habitacional.

La concentración de Unidades Económicas con actividad industrial se localiza sobre la calle Arroz y la calle Antiguo Camino a Culhuacán; son lotes que albergan industria de

bajo impacto. Además de concentrar actividad manufacturera sobre la Av. Tláhuac y el Eje 3 Oriente.

Mapa 6 Concentración de Unidades Económicas: Industria manufacturera



Fuente: Elaboración propia con información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, (DENUE) INEGI, 2021.

Actualmente la zona de estudio agrupa 167 Unidades Económicas con actividad industrial, de las cuales 86 agrupan un personal ocupado de 0 a 5 personas, mientras que solo 5 unidades económicas conjuntan de 51 a 100 personas.

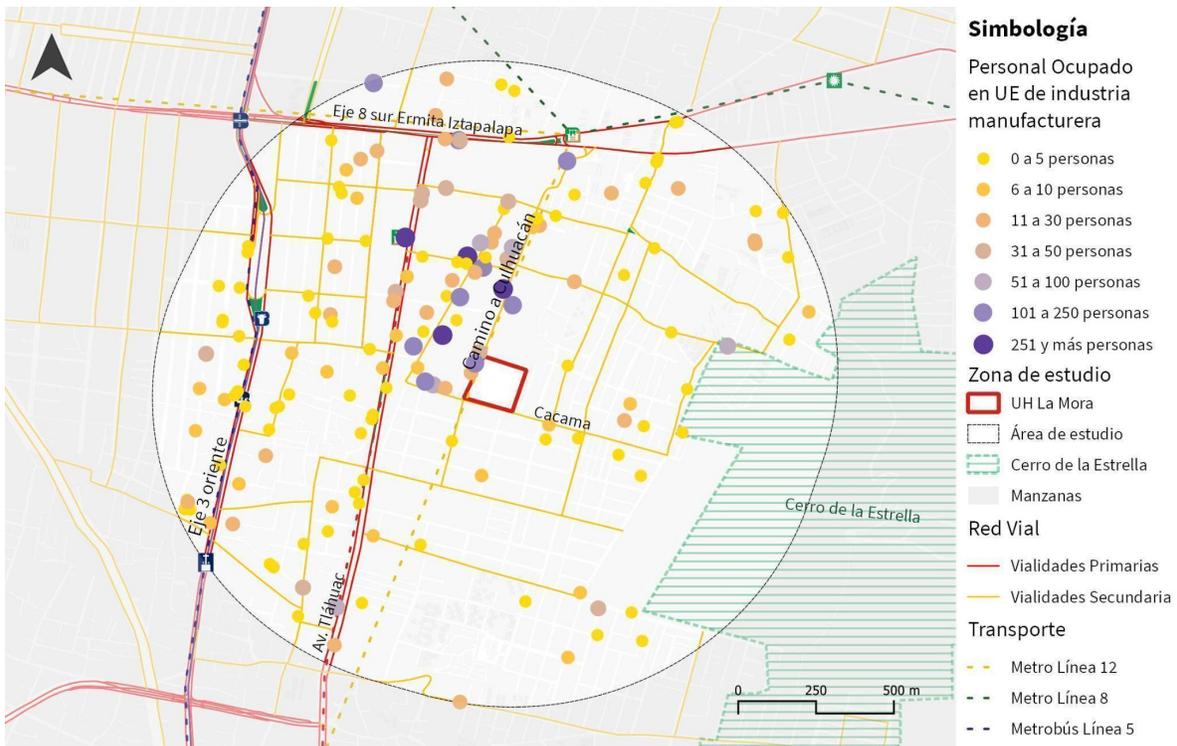
En su mayoría, la actividad industrial que emplea hasta 5 personas se enfoca a actividades como talleres mecánicos, herrerías, carpinterías, talleres de costura, ópticas y elaboración de artículos artesanales. Las actividades con más de 100 personas empleadas están enfocadas a industria manufacturera de plásticos, madera, metal herrería, productos químicos básicos, industria textil e industrias conexas a la impresión.

Tabla 2 Distribución de personal ocupado por Industria Manufacturera

Personal ocupado	Unidades Económicas de Industria Manufacturera	Porcentaje
0 a 5 personas	86	51.5%
6 a 10 personas	24	14%
11 a 30 personas	28	17%
31 a 50 personas	11	7%
51 a 100 personas	5	3%
101 a 250 personas	9	5.5%
251 y más personas	4	2%
Total	167	100%

Fuente: Elaboración propia con información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, (DENUE) INEGI, 2021.

Mapa 7 Personal ocupado en Unidades Económicas de Industria Manufacturera



Fuente: Elaboración propia con información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, (DENUE) INEGI, 2021.

5.3.4 Corredores comerciales

Los principales corredores comerciales en la zona de estudio se determinan por dos aspectos; el primero destaca por agrupar la mayor cantidad de Unidades Económicas. En este aspecto destacan también por la jerarquía vial en la zona de estudio. De esta manera, la Av. Tláhuac y la Av. Arneses son los corredores que concentran la mayor cantidad de unidades económicas a la vez que funcionan como las principales avenidas articuladoras de la zona de estudio.

De igual forma, la Calzada Ermita Iztapalapa se identifica como corredor. Este además de ser una vía primaria, tiene a lo largo una distribución de comercios pequeños que emplean entre 6 y 30 personas. Su cercanía a las estaciones del STC de la Línea 8: Atlalilco, Iztapalapa y Cerro de la Estrella aglomeran este tipo de comercios.

Figura 6 Av. Tláhuac, salida de la estación Atlalilco Línea 12 STC



Fuente: Google maps, 2021.

El segundo aspecto se caracteriza por concentrar unidades económicas que emplean a más de 100 personas ya que son establecimientos dedicados a la industria. Este aspecto corresponde a la Calle Arroz y la Calle Camino Antiguo a Culhuacán; entre estos dos corredores se agrupan unidades económicas con más de 100 empleados, por lo que la movilidad y el tránsito local que se genera es relevante para atender las condiciones físicas de las calles que puedan dimensionar la entrada y salida de vehículos de las fábricas, así como la movilidad peatonal de los residentes de la zona.

Figura 7 Industria ubicada en Calle Arroz



Fuente: Google maps, 2021.

Figura 8 Industria Ubicada en Calle Arroz



Fuente: Google maps, 2021.

5.4 Riesgos

De acuerdo con el Centro Nacional de Prevención de Desastres (CENAPRED¹⁰), La probabilidad de que, durante un periodo específico de tiempo, se produzcan alteraciones graves del funcionamiento normal de una comunidad o una sociedad debido a los fenómenos físicos peligrosos que interactúan con condiciones sociales vulnerables, dando lugar a efectos humanos, materiales y económicos o ambientales adversos generalizados que requieren de una respuesta inmediata a la emergencia para

¹⁰ Los conceptos se consultaron desde el glosario del Atlas Nacional de Riesgos: <http://www.atlasnacionalderiesgos.gob.mx/IGOPP/glosario.php>

satisfacer las necesidades humanas esenciales, y que pueden requerir apoyo externo para la recuperación

CENAPRED define a la vulnerabilidad como la capacidad que tienen las sociedades para orientar y organizar sus instituciones públicas y sociales de modo que ofrezcan a las personas más y mejores oportunidades para llevar el tipo de vida que valoran, incluyéndolas en las decisiones que les afectan. El riesgo, por su parte, depende de las condiciones específicas de la ubicación y de los fenómenos que puedan manifestarse con mayor o menor intensidad. Teniendo en cuenta lo anterior, se describen los siguientes riesgos de acuerdo con su origen:

5.4.1 Riesgos geológicos

En la zona de estudio los riesgos geológicos localizados,¹¹ de acuerdo con el Atlas de Riesgo de la Ciudad de México de 2020, están asociados a fracturas que se originan debido a las actividades y movimientos terrestres, las cuales repercuten en la superficie con posibles daños a las estructuras construidas.

Además, de acuerdo con el visor digital del Atlas de Riesgo, la presencia de hundimientos¹² en la zona de estudio ha sido producida por aspectos geológicos y socio organizativos relacionados con la extracción de agua del subsuelo; en el periodo de 2017 al año 2020 se registraron 8 socavones.

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano (PDDU, 2008) señala que es importante la realización de estudios de prospección de cavidades y de mecánica de suelos en la zona de estudio, ya que es común encontrar cavidades naturales al ser terreno basáltico y localizarse en la ladera del Cerro de la Estrella, lo que pone en condición de riesgo a las viviendas e infraestructura que se desplante sobre este tipo de terreno.

5.4.2 Riesgos hidrometeorológicos

¹¹ De acuerdo con el Servicio Geológico Mexicano, los riesgos geológicos se originan directamente por la dinámica de los procesos geológicos internos como volcanes o terremotos, procesos externos como inundaciones y movimientos gravitacionales y aquellos provocados por la intervención del ser humano.

¹² Los hundimientos (subsistencia) localizados en el subsuelo, son deformaciones de los estratos lacustres, consecuencia de la reducción piezométrica inducida por el bombeo profundo de agua. Este fenómeno puede causar la aparición de fallas o grietas en el suelo que degradan la estructura urbana e impacta en la seguridad de los habitantes.

Los riesgos hidrometeorológicos¹³ en la zona se relacionan principalmente con corrientes de agua que se forman en épocas de lluvia, en el Atlas de Riesgo se identifican dos corrientes de agua intermitente que nacen en el Área Natural Protegida (ANP) “Cerro de la Estrella”, el primero pasa por la calle Privada Arroyo Tlaloc, Calle Campesinos, siguiendo por Avenida Tláhuac y calle ganaderos. El segundo, pasa por calle Mafafa, El manto, Camino Real a San Lorenzo uniéndose con el primero en avenida Tláhuac, ambas corrientes intermitentes desembocan en Canal nacional.

Las corrientes intermitentes representan una amenaza al considerarse como una condición latente de convertirse en agente perturbador, si no se cuenta con infraestructura adecuada para encauzar su aprovechamiento. Dentro del mismo cauce de las corrientes a la altura de Avenida Tláhuac y Eje 8, existe recurrencia de encharcamientos del periodo 2016-2020 con intensidad baja, media y alta, con peligro de inundaciones.

Sobre avenida Tláhuac, a la altura de Hutzilihuitl, el peligro por inundación es bajo, al igual que en Ampliación Ermita Iztapalapa y Eje 8 Sur.

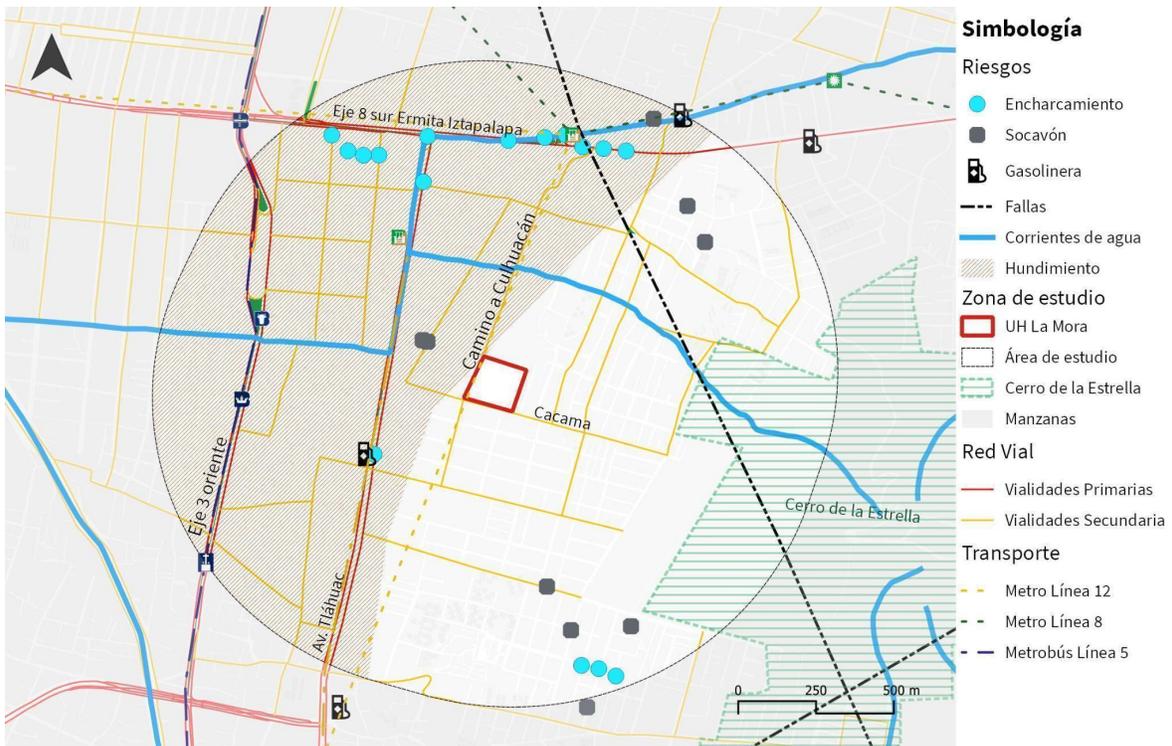
5.4.3 Riesgos químicos

Los riesgos químicos dentro de la zona de estudio se relacionan con el manejo de estaciones de servicios¹⁴, en ella se identificaron 2 gasolineras que se encuentran ubicadas en Eje 8 Sur Ermita Iztapalapa y Avenida Tláhuac, ambas vías principales. La vulnerabilidad presente en el área de influencia se relaciona con los derrames o fugas de líquidos combustibles que contaminen el sitio o zonas aledañas en caso de un manejo inadecuado, ésta se puede reducir al incrementar las medidas de seguridad en las instalaciones de servicio mediante el uso de sistemas automatizados para el control de fugas.

Mapa 8 Riesgo y vulnerabilidad de la zona de estudio

¹³ Los riesgos hidrometeorológicos están asociados con la variabilidad de las condiciones meteorológicas, produce cambios en la presión en la troposfera o la temperatura que generan vientos de gran velocidad y/o precipitaciones intensas.

¹⁴ De acuerdo con el Diagnóstico de Peligros e Identificación de Riesgos de Desastres en México, del Centro Nacional de Prevención de Desastres (CENAPRED); la distribución al menudeo de gasolina y Diesel, los principales combustibles usados por vehículos automotores, en cada una de las ciudades, carreteras y sitios particulares, se lleva a cabo en las estaciones de servicio (gasolineras).



Fuente: Elaboración propia con datos del Atlas de Riesgo de la Ciudad de México, 2021.

5.6 Estructura urbana

5.6.1 Vivienda

La vivienda es uno de los componentes del conjunto de satisfactores esenciales que definen el bienestar de los individuos y las familias. Son múltiples y variadas las características de la vivienda que convergen para constituirse en determinantes de la calidad de vida. Cuestiones como las condiciones en que las personas y familias acceden a la vivienda, su ubicación territorial, la dimensión y el espacio disponible, la calidad de los materiales de construcción, la provisión de servicios básicos al interior, equipamiento e infraestructura urbana, son aspectos determinantes del bienestar social (PPDU, 2008)

Cantidad de viviendas

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda INEGI, 2020, actualmente la zona de estudio alberga una cantidad de 18,359 viviendas particulares habitadas¹⁵. Representan el 4.43% del total de la Alcaldía.

Tabla 3 Cantidad de viviendas particulares habitadas

Año	Alcaldía	Zona de estudio	
2010	460,691	16,875	3.66%
2020	413,774	18,369	4.43%

Tabla: Elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda, 2021

Crecimiento y dinámica de la vivienda

La Alcaldía Iztapalapa ha sido escenario de diversas dinámicas de vivienda debido a que ha respondido al proceso de descentralización y de expansión de vivienda hacia la periferia de la Ciudad de México, aunado a la disponibilidad de un valor de suelo asequible.

De acuerdo con el PPDU de la Alcaldía Iztapalapa (2008), en el año 1990 el número de viviendas sumaba 295,600 para una población total de 1,490,499 habitantes. En el Censo del 2000, se registró un total de 407,618 viviendas con una población de 1,773,333 habitantes. En el año 2010 hubo 507,483 viviendas para una población de 1,815,786. Para el año 2020 el total de viviendas del que se tiene registro es de 504,365 para una población de 1,835,486 habitantes. En los últimos diez años ha disminuido la cantidad de viviendas, pero la cantidad de población va en aumento.

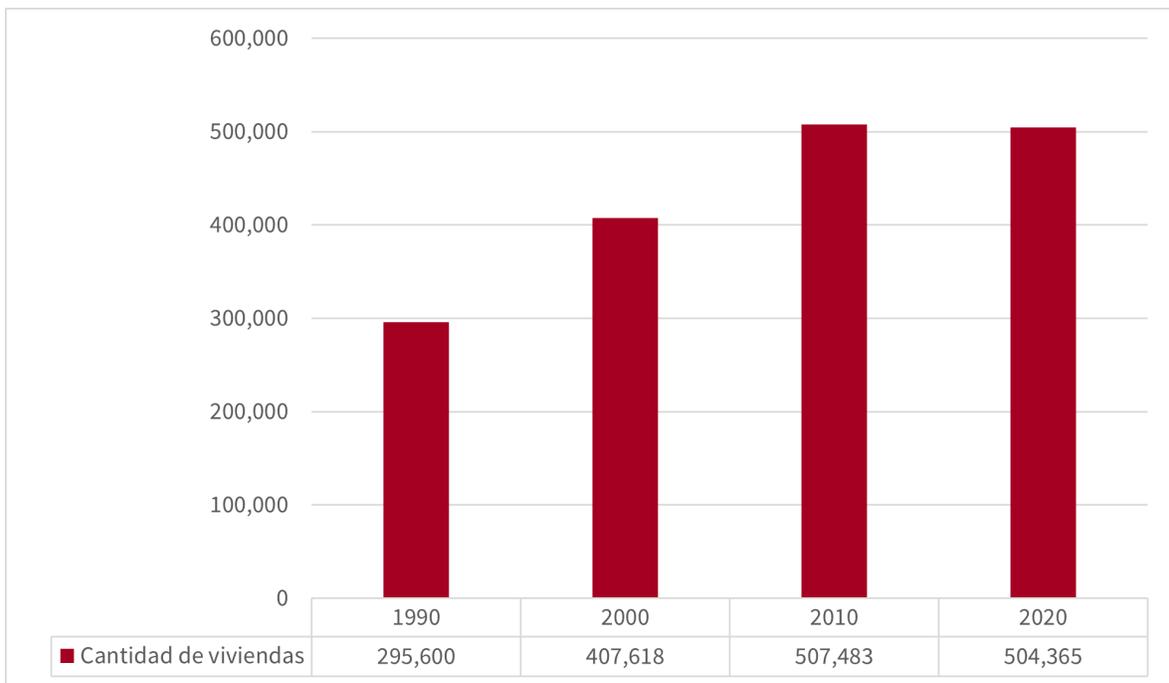
Aunque el crecimiento de la población ha aumentado en las últimas décadas, se ha reducido el número de ocupantes por vivienda. Para el año 2010, el promedio de ocupantes por vivienda fue de 4.1 Hab./viv., mientras que para el año 2020 fue de 3.6 Hab./viv.¹⁶ Es notable una clara tendencia a la disminución en la conformación de los núcleos familiares. Esta situación implica dos aspectos relevantes; por un lado, se puede inferir una disminución en el hacinamiento; por otro lado, este comportamiento indica que la demanda en adquisición de viviendas puede aumentar, ya que, al tener un menor número de ocupantes por vivienda, los nuevos núcleos familiares demandan espacios para la conformación de hogares. De esta manera es relevante evaluar los mecanismos

¹⁵ Dato obtenido a partir de los datos del conteo por manzana.

¹⁶ Instituto Nacional de Estadística y Geografía; Panorama sociodemográfico de México, 2020.

para producción y adquisición de vivienda que resulten benéficos para la población y que incluyan nuevos mecanismos de financiamiento, tenencia y localización.

Gráfica 5 Cantidad de viviendas 1990-2020, Alcaldía Iztapalapa



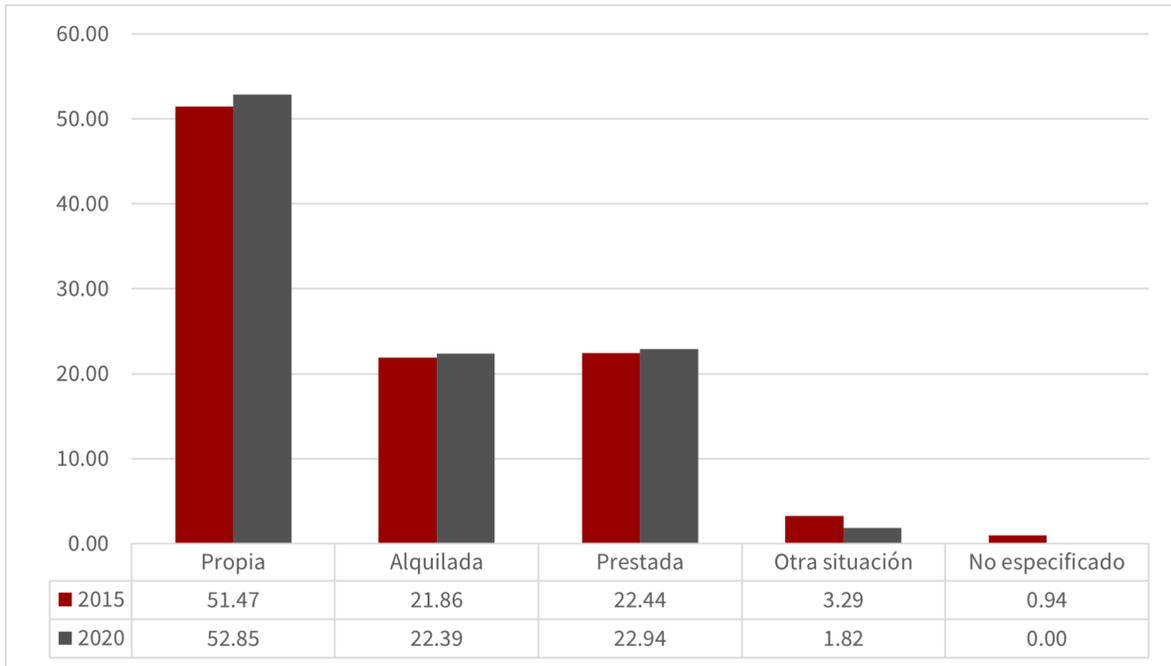
Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa; Censo de Población y Vivienda, INEGI 2020.

Otro aspecto que destacar respecto de la condición actual de la vivienda está relacionado con la cantidad de viviendas deshabitadas. En el año 2010 el porcentaje de viviendas deshabitadas en Iztapalapa fue de 6.7%, para el año 2020 se estima que el porcentaje fue de 5.04%¹⁷. Si bien el porcentaje ha disminuido, se debe identificar la localización de estas viviendas para atender las problemáticas que determinan su abandono. En la zona de estudio se registró una cantidad de 753 viviendas deshabitadas, lo que representa 4.1% del total de viviendas en la zona de estudio.

En cuanto a la tenencia, las viviendas en la zona de estudio se clasifican en la tipología de “vivienda propia”, este tipo de posesión sobre la vivienda ha ido en aumento. Actualmente el 52.85% cuentan con esta característica. La vivienda alquilada sigue siendo menos representativa en la Alcaldía; equivale al 22.39% de la vivienda. Esta dinámica es característica de las zonas no centrales de la ciudad donde se tienen que tomar en cuenta las distintas necesidades de ocupación y movilidad habitacional de sus habitantes.

¹⁷ Estimación a partir de los datos del Censo de Población y Vivienda 2020.

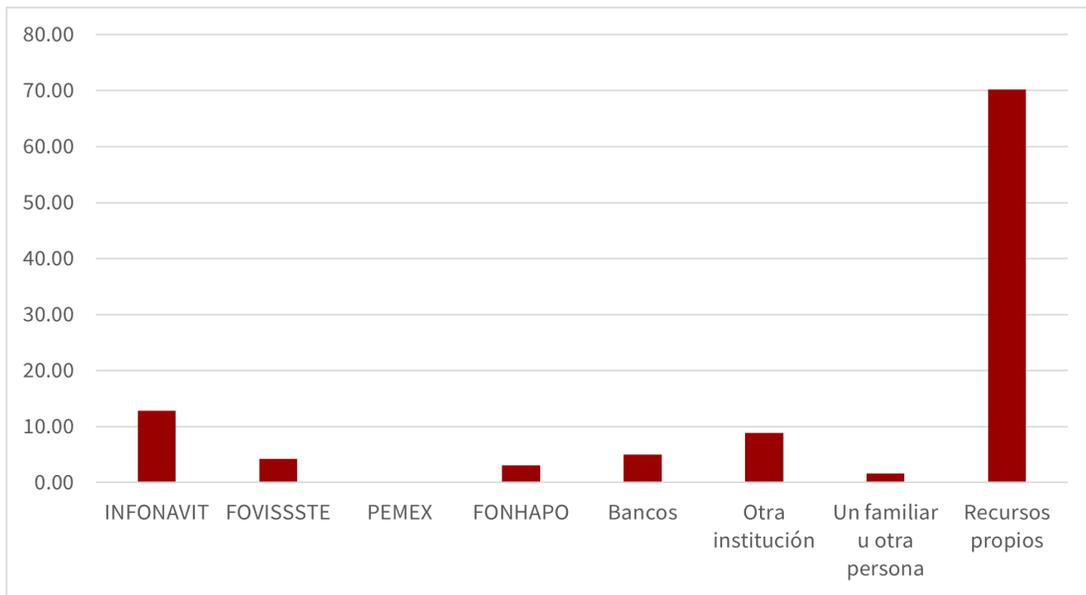
Gráfica 6 Tenencia de la vivienda, Alcaldía Iztapalapa



Fuente: Censo de Población y Vivienda, INEGI 2020.

Un rasgo característico en la adquisición de vivienda tiene que ver con el tipo de financiamiento con el cual se adquiere. En la zona de estudio, el 70% de las viviendas se obtienen con recursos propios.

Gráfica 7 Financiamiento de la vivienda, Alcaldía Iztapalapa



Fuente: Censo de Población y Vivienda, INEGI 2020.

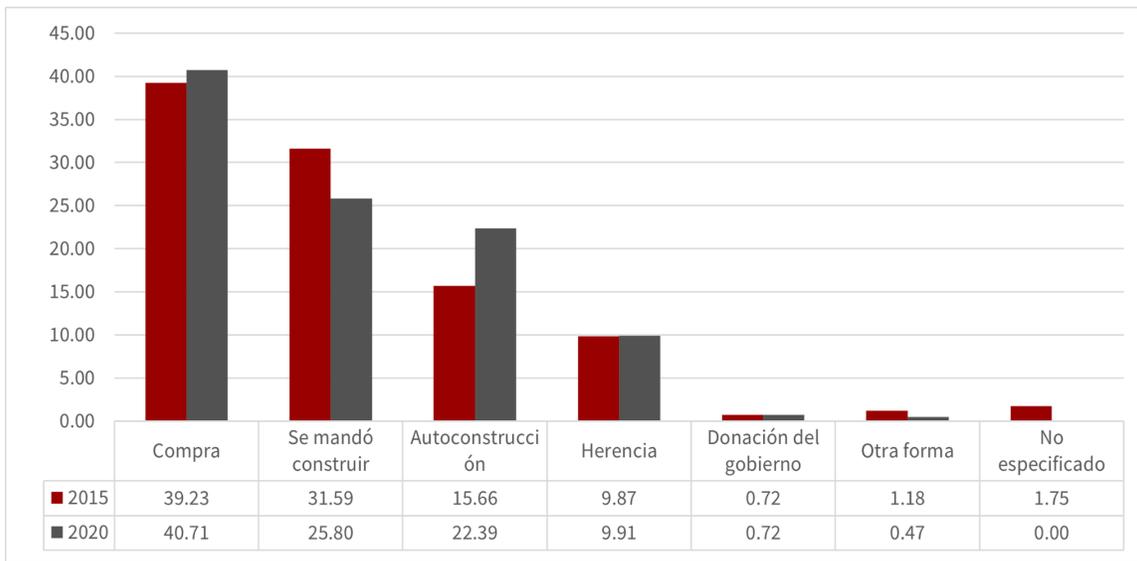
La adquisición de la vivienda en la zona se caracteriza por ser, principalmente, vivienda que se adquirió terminada (40.71%); alrededor del 25.80% de las viviendas en la zona de estudio se mandaron a construir a solicitud de las personas propietarias; aproximadamente el 22.39% de las viviendas se identifica como de autoconstrucción.

De acuerdo con información proporcionada por la Organización, las viviendas que se han construido tienen un costo de \$480,000 a \$520,000 en el periodo 2018-2019. El primer costo es para departamentos de 55m² con dos recámaras. El costo más alto es para viviendas de 65m², con tres recámaras.

El costo aproximado **por metro cuadrado** en la zona de estudio se encuentra entre \$19,000 a \$23,000 para la vivienda comercial. Considerando las mismas superficies de viviendas que construye la Organización, la vivienda comercial alcanza un costo entre \$1,045,000 a \$1,495,000¹⁸.

Gráfica 8 Adquisición de la vivienda, Alcaldía Iztapalapa

¹⁸ En el tercer trimestre de 2021 los precios por m² de vivienda nueva se encontraban en un rango de \$19,000 a \$23,000 en la alcaldía Iztapalapa.



Fuente: Censo de Población y Vivienda, INEGI 2020.

Tipología de vivienda

En la zona de estudio se identificaron **dos tipologías de vivienda**, aunque la que **predomina es la vivienda unifamiliar de baja densidad** que se caracteriza por tener entre 1 y hasta 3 niveles de construcción, además destacan las viviendas de autoconstrucción particularmente en torno a los pueblos originarios y las colonias aledañas.

Figura 9 Tipología de vivienda unifamiliar



Fuente: Google maps, 2021.

Otra tipología relevante es la **vivienda plurifamiliar**, la zona alberga diversas Unidades Habitacionales que tienden a concentrar la mayor densidad poblacional de la zona; en general, se caracterizan por tener sus propias áreas verdes y de estacionamiento y algunas de ellas cuentan con acceso controlado. Destaca la Unidad Habitacional Valle de Luces con un total de 4,068 habitantes residentes, que es la de mayor tamaño, tiene bloques de edificios de 4 niveles y acceso controlado.

Figura 10 Unidad Habitacional Valle de Luces. Calle Cam. a Los Reyes 47D, Col. Culhuacán, Iztapalapa



Fuente: Google maps, 2021.

5.6.2 Equipamiento y espacio público

Una parte fundamental dentro de los territorios urbanos es la presencia de equipamientos públicos, su accesibilidad y la eficiencia en la prestación de los servicios que estos ofrecen a la población. De acuerdo con datos de la Secretaría de Educación Pública (SEP, 2021) en la zona de estudio existen 9 primarias, 2 secundarias de nivel básico de educación y una Dirección General de Educación Tecnológica Industrial (DGETI) que corresponde al nivel medio superior.

Datos de la Secretaría de Salud, 2021 muestran la presencia del Hospital Pediátrico de Iztapalapa, el cual es un equipamiento de salud de tercer nivel y un Centro de Salud T-II Ejido los Reyes, cercanos a la zona.

En cuanto a equipamiento de abasto, se identificaron tres mercados públicos: el mercado Progreso del Sur ubicado en calle Sur 125 entre Granjeros y Ganaderos, al

poniente de Avenida Tláhuac; el mercado Estrella del Sur, sobre Avenida Estrella esquina Xochiquetzal; el mercado Azu, en la esquina Tetelepanquetzalzin y Cuauhtémoc; y el mercado Valle de Luces, ubicado en Rayo, entre 5 de mayo y Orto.

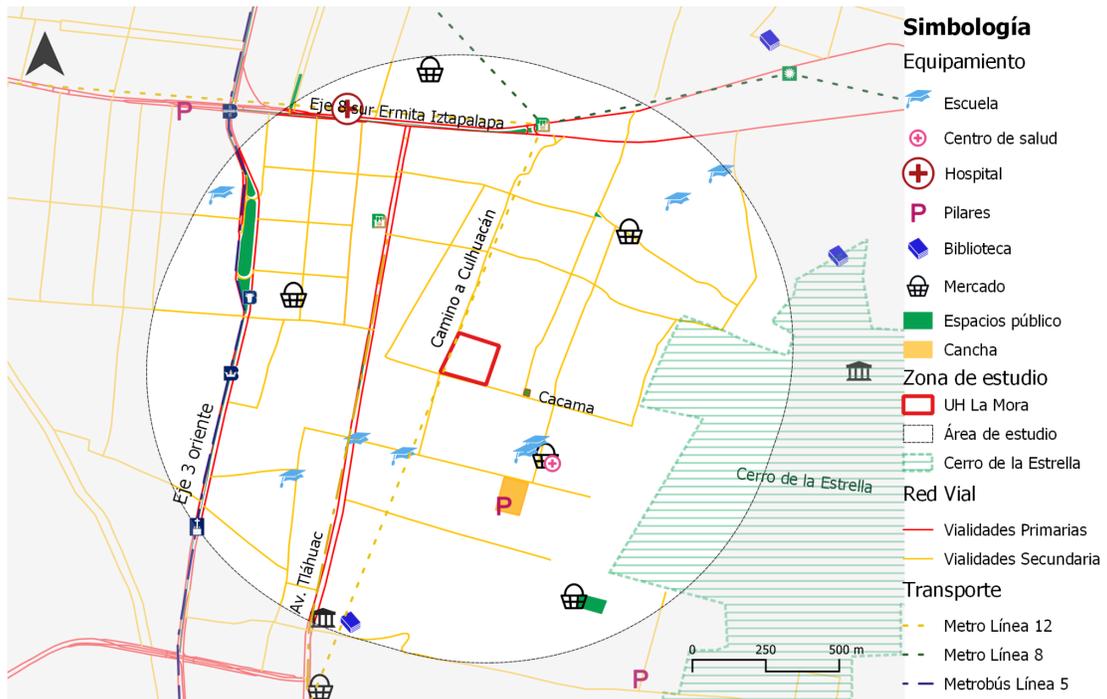
Con respecto a los equipamientos culturales, de acuerdo con el Sistema de Información Cultural (SIC), en el límite sur de la zona de estudio se identificó el Ex Convento de Culhuacán, el cual está catalogado como monumento histórico, así como la Biblioteca Pública que comparte el mismo nombre.

De acuerdo con información de SECTEI, en la zona de estudio se encuentra el PILARES “Facundo Cabral”, ubicado en la calle Moctezuma en la colonia Los Reyes Culhuacán. PILARES son espacios donde la ciudadanía puede realizar actividades deportivas, talleres de emprendimiento y capacitación para el empleo y complementan la oferta de espacios recreativos y culturales de la zona.

En referencia a parques y espacios abiertos, dentro de la zona de estudio figuran el parque de los Arneses, ubicado en Av. Arneses; el parque Valle de Luces Culhuacán que tiene canchas multiusos y juego infantiles; un área de juegos infantiles y canchas ubicado en la esquina de Cacama y Puente Titla y una zona de cancha de tierra y juegos aledaña al PILARES “Facundo Cabral”. Estos espacios se caracterizan por estar delimitados con bardas y rejas, condición que no dificulta la accesibilidad y la conexión con el entorno¹⁹.

¹⁹ En el caso particular del parque de los Arneses, al estar en medio de una vialidad primaria, tiene que estar contenido para protección del paso de vehículos

Mapa 9 Equipamiento y espacios públicos



Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaría de educación Pública 2021, Secretaría de Salud 2021, SECTEI 2021 y Sistema de Información cultural 2021.

Figura 11 Ingreso al Parque de los Arneses sobre Av. Arneses y sobre Eje 3



Fuente: Google maps, 2021.

Figura 12 Ingreso al Parque Valle de Luces



Fuente: Google maps, 2021.

Figura 13 Canchas y área de juegos en la esquina de Cacama y Puente Titla



Fuente: Google maps, 2021.

Figura 14 Canchas y área de juegos aledaños a PILARES Facundo Cabral



Fuente: Fotografía tomada en visita de campo.

5.6.3 Infraestructura y servicios urbanos

La alta densidad poblacional de la alcaldía²⁰, estimada en 16,219 Hab/km², y el alto índice de marginación social debido a la falta de acceso a los servicios básicos en las viviendas constituyen los principales retos en términos de infraestructura. De acuerdo con la Encuesta Nacional de Calidad e Impacto Gubernamental (ENCIG) en la región oriente de la Ciudad de México, en la que se localiza Iztapalapa, se reportan los niveles más altos de insatisfacción en torno a los servicios de agua potable (69%), drenaje y alcantarillado (71%).²¹

De acuerdo con el PDDU de Iztapalapa (2008), la Alcaldía cuenta con un 97% de cobertura en red hidráulica, sin embargo, se estima que el suministro de agua sólo atiende a aproximadamente el 75% de su población y únicamente una cuarta parte de las colonias cuentan con servicio de agua las 24 horas del día. La falta de suministro de

²⁰ De acuerdo con el Panorama sociodemográfico de la Ciudad de México 2020, la Ciudad de México tiene una densidad de 6,163.3 hab/km² e Iztapalapa figura entre las alcaldías con mayor densidad de población.

²¹ UNODC (2021). Reporte Iztapalapa 2021. Recuperado de: https://www.unodc.org/documents/Urban-security/210521_EGSU_Iztapalapa_Espanol.pdf

agua ha contribuido a la construcción de pozos para su extracción lo que a su vez ha provocado la sobreexplotación de los mantos acuíferos en la demarcación.

La Alcaldía recibe un suministro promedio de 4.63m³/s de fuentes externas²² a través del acueducto Chalco-Xochimilco-Xotepingo y se distribuye a 12 subsistemas que están a su vez integrados por 3 tanques de regulación²³ y tanques rompedores de presión, lo que permite distribuir agua directamente a la red secundaria y a los 86 pozos que hay en la Alcaldía.

Cada tanque de regulación tiene un área de influencia para el suministro y, la disponibilidad del líquido durante el día está en función del llenado de éstos durante la noche, así como del suministro de energía eléctrica para la correcta operación del sistema. Esta logística de operación provoca que la disponibilidad de agua no esté asegurada las 24 horas, por lo que el suministro mediante pipas refuerza la operación del servicio. Se estima que solo el 27% de las colonias reciben agua las 24 horas, el 23% cuentan con servicio por tandeo por días y el 50% por horario,²⁴ las colonias en donde hay pozos disponen del recurso las 24 horas.

Iztapalapa solo tiene acceso a un promedio de 120 litros diarios por habitante siendo la Alcaldía con menor disponibilidad de agua per cápita;²⁵ En contraste, las alcaldías con mayor disponibilidad reciben 491 litros diarios por habitante.

Respecto a la red de drenaje, la Alcaldía cuenta con un 91% de cobertura, sin embargo, el deterioro de la infraestructura por el paso del tiempo, por la presencia de grietas y hundimientos diferenciales en algunas zonas han provocado que resulte insuficiente para contener la cantidad de residuos. Además, la acumulación de basura en el alcantarillado y la pérdida de superficie permeable por la urbanización de cerros ha provocado que en época de lluvia los escurrimientos hacia las partes bajas generen encharcamientos e inundaciones.

En referencia al manejo del agua residual, ésta se mezcla con el agua de lluvia y se estima que solo se da tratamiento al 14% del volumen total, vertiendo el resto a los cauces y a las redes de drenaje. En el Cerro de la Estrella se localiza una planta de tratamiento que opera desde 1971, tiene una capacidad de 3 m³/s y aporta agua tratada a las Alcaldías Iztapalapa, Xochimilco y Tláhuac. El agua recibe un tratamiento terciario

²² PDDU de Iztapalapa, 2008.

²³ En la alcaldía hay 3 tanques de regulación: Cerro de la Estrella, que es el de mayor capacidad, Cerro de Xaltepec y Cerro de la Caldera, los dos primeros son operados por SACMEX y el último es operado por SACMEX y CONAGUA.

²⁴ Alcaldía Iztapalapa (2019). Programa Provisional de Gobierno 2019-2020. Recuperado de: <http://www.iztapalapa.cdmx.gob.mx/concejales/pdf/ProgPro19-20.pdf>

²⁵ Ídem.

que en la Alcaldía es utilizada principalmente para riego de áreas verdes y procesos industriales y de servicios.

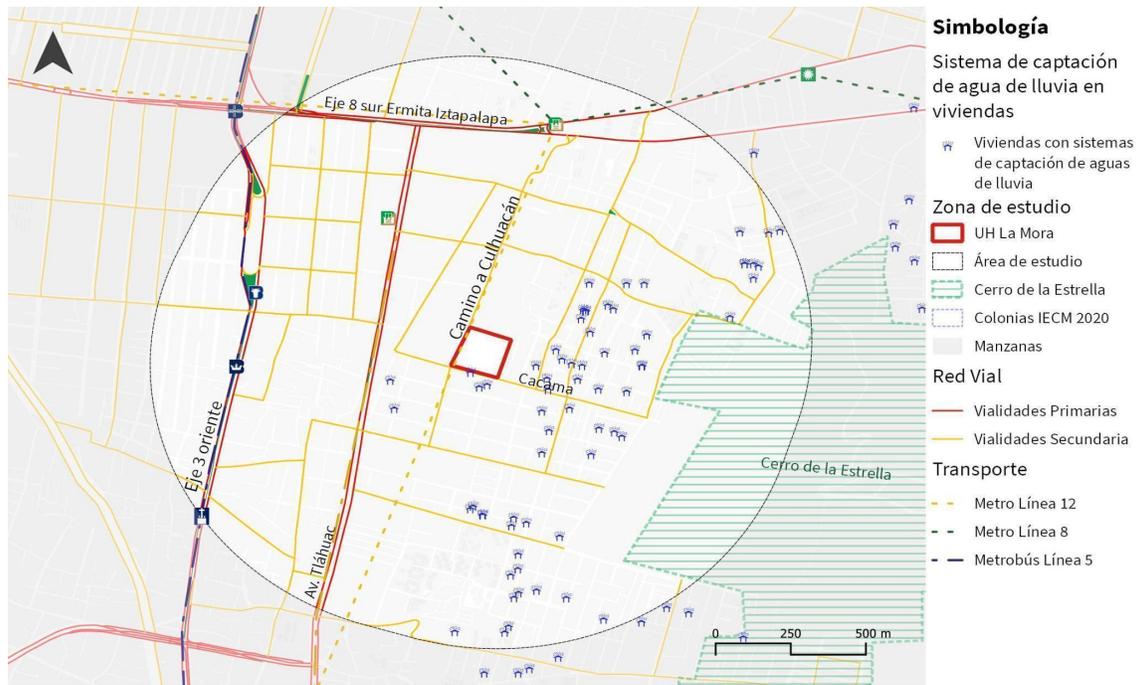
Otro de los principales problemas en el tema de residuos sólidos es la insuficiencia de recursos en proporción a la población, se estima que en promedio hay 1 camión de recolección de 7 ton por cada 7,000 habitantes mientras que en la ciudad el promedio es de 1 camión por cada 2,700 habitantes. De ese parque vehicular con el que dispone la alcaldía, se estima que el 80% no cuenta con una adecuada regulación respecto a emplacado, emisiones contaminantes y mantenimiento.

Sistemas de captación de agua de lluvia

A través del Programa Social de “Sistema de captación de agua de lluvia en viviendas de la Ciudad de México”, cuyo objetivo es mejorar las condiciones de acceso al agua de la población en viviendas de zonas de bajos ingresos y con falta de agua, se instalaron 10,003 sistemas de recolección de agua pluvial en las Alcaldías Iztapalapa y Xochimilco en el año 2019 (Informe Anual, 2019). Las viviendas beneficiadas con el programa permiten el suministro de agua de forma sostenible, mitigando el desabasto, los costos socioeconómicos, sociales y ambientales que se suscitan por la falta de agua.

El porcentaje de viviendas beneficiadas en Iztapalapa respecto al total de viviendas en las zonas intervenidas representa el 3.3%, en la zona de estudio se identificaron 61 viviendas beneficiadas con el programa.

Mapa 10 Viviendas del Programa de Sistema de Captación de Agua de Lluvia en Viviendas de la Ciudad de México



Fuente: Elaboración propia con base en información de SEDEMA, 2020.

5.6.4 Imagen urbana

La imagen urbana hace referencia a la conjugación de los elementos naturales y los construidos que forman parte del marco visual de los habitantes de la ciudad, en relación con las costumbres y usos de las personas habitantes con el tipo de actividades económicas que se desarrollan en la Ciudad.²⁶

El análisis de la imagen urbana se conformó con la información obtenida a partir del ejercicio participativo y con la información recabada se analizaron los elementos físicos (sendas, bordes, barrios, nodos, hitos) que las personas habitantes identificaron en la zona de estudio.

Hitos

Son los elementos emblemáticos de la zona, aquellos que la población identifica directamente como referentes de su territorio.

El primer hito identificado es el Cerro de la estrella, se localiza en el sureste de la Alcaldía Iztapalapa, en Calzada Ermita Iztapalapa y Avenida Rojo Gómez. Es el principal Hito que se reconoce en la zona. En diferentes puntos del cerro se pueden observar espacios ceremoniales y habitacionales de la época clásica²⁷, y desde 1843 es sede de la

²⁶ Informe Anual 2003, Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del DF (PAOT).

²⁷

tradicional crucifixión de Cristo que se realiza en Semana Santa. Adicionalmente, el cerro es un área natural protegida que permite el acceso libre a todas las personas, para realizar actividades deportivas y culturales, sin embargo, de acuerdo con los comentarios del ejercicio participativo las mujeres identifican este lugar como inseguro.

El segundo hito identificado es el Ex Convento de Culhuacán, ubicado entre Calle Morelos y Camino a los Reyes en la colonia Culhuacán, representa un hito para vecinos cercanos a la zona. El inmueble es un convento agustino edificado en 1560, que actualmente tiene un museo, biblioteca y parque histórico, asimismo presta servicios culturales para todo tipo de público.

Nodos

Los nodos son los principales puntos estratégicos de una ciudad, constituyen los focos intensivos de los que se originan los viajes o el destino.

El primer nodo identificado corresponde al acceso a la estación del metro Atlalilco que se encuentra en la calle Isabel Industrial. Este espacio sirve como concentración de usuarios de transporte público como sitios de taxi, y punto de partida del sistema provisional de Metrobús dirección Atlalilco- Tláhuac.

La estación de acceso y salida al metro Atlalilco ubicada en Ampliación Ricardo Flores Magón tiene la característica de concentrar puestos ambulantes de comida y ser la base de vagonetas (combis) y microbuses de la zona.

La intersección de las calles Iztapalapa y Avenida Tláhuac es reconocida por los vecinos como un nodo. En esta intersección se encuentran comercios como: panadería, tienda de telas, muebles, tienda de ropa y servicios como bancos por mencionar algunos. Esta particularidad se repite en la intersección Ermita Iztapalapa y Puentetitla en la que se distinguen comercios como abarrotes, tortillerías y cajeros automáticos.

Otros de los nodos que los vecinos reconocieron en el ejercicio participativo es el cruce de Granjeros y Prolongación Arneses en donde el uso predominante es habitacional y servicios locales como instalación de elevadores y embobinados para autos. Esta intersección tiene como remate el Parque de los Arneses, un espacio público que cuenta con pista para correr y canchas deportivas.

El nodo que se encuentra en la intersección de Granaderos y Avenida Arneses, presenta un uso de suelo habitacional con comercio local en planta baja, además, una de las esquinas de este cruce alberga la Dirección Territorial “Los Culhuacanes”. Aquí también se ubica la estación Granaderos de la línea 5 del Metrobús.

Bordes

Son los elementos que interrumpen la continuidad de los recorridos y que las personas intentan evitar. Por ejemplo, el Eje 8 Sur Ermita Iztapalapa se califica como borde por ser una avenida principal, contar con 6 carriles y ser de difícil tránsito para los peatones.

Otro de los bordes reconocidos por la población es el que se ubica en la calle Axayácatl entre las calles Cuitláhuac y Moctezuma. Esta calle tiene uso habitacional de un lado de la acera y un muro que impide visualizar los recorridos en el otro lado.

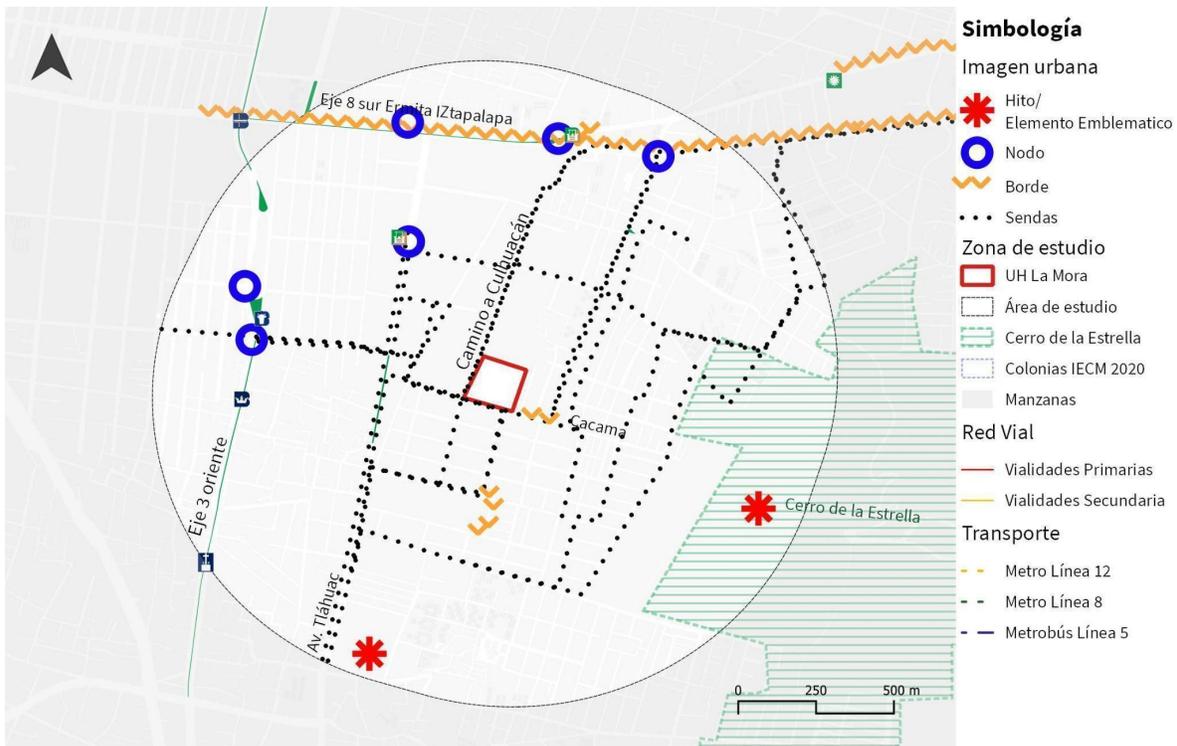
Otro borde identificado por la población es el que se ubica en la calle Cacama, el cual cuenta con bardas que limitan la visualización del paisaje urbano de la colonia en algunos de los tramos, mientras que del otro lado de la acera predomina el uso habitacional.

Sendas / Recorridos

Los recorridos o sendas son los trayectos que normalmente hacen las personas a pie o en automóvil.

Los resultados que se pueden apreciar en el siguiente mapa refieren a los recorridos más comunes que hacen los vecinos que ya habitan la UH La Mora. Muestran las calles más transitadas de acuerdo con los viajes que realizan las calles como Avenida Tláhuac, la calle Ganaderos, calle Camino Antiguo a Culhuacán y la calle Puente Titla son las que tienen mayor número de recorridos.

Mapa 11 Imagen Urbana



Fuente: Elaboración propia con datos del ejercicio participativo.

5.6.5 Redes de transporte

El sistema de transporte de la zona de estudio reúne la línea 8 (de la estación Garibaldi a la estación Lagunilla) y la línea 12 (de la estación Mixcoac hacia la estación Tláhuac) del Sistema de Transporte Colectivo Metro, la línea 5 del Metrobús (que va de la estación Río de los Remedios, hacia la estación Preparatoria 1; además de la Red de Transporte de Pasajeros de la Ciudad de México RTP (del tramo que comprende Metro Zapata a Metro Constitución de 1917), y las rutas de transporte concesionado.

La estación más cercana a la UHM es la estación Atlalilco del METRO; de la línea 5 del Metrobús las estaciones más cercanas son Ermita Iztapalapa, Ganaderos, Pueblo Los Reyes y Barrio San Antonio; la ruta de RTP cercano a la zona de estudio comprende del tramo de Metro Zapata al Metro Constitución de 1917 y comparte la misma ruta con el transporte concesionado.

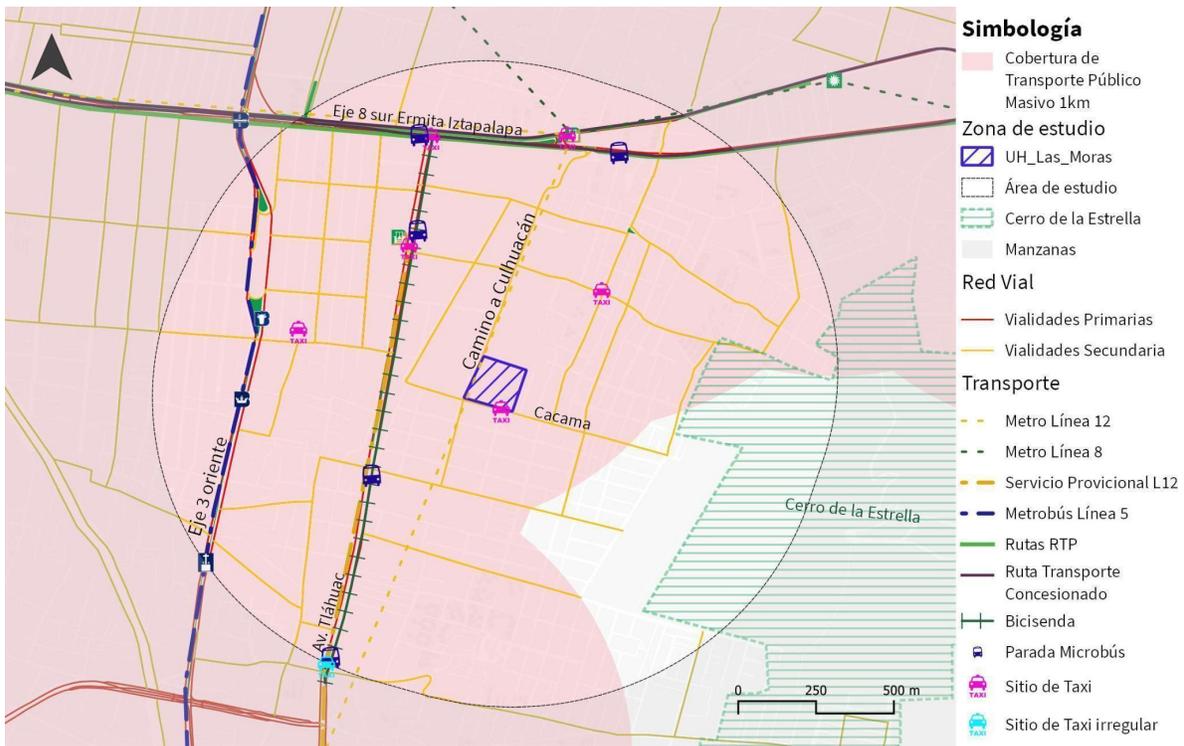
Los medios de transporte mencionados anteriormente permiten ampliar y hacer eficiente la movilidad de la población de la Alcaldía hacia las zonas centrales de la Ciudad de México. De acuerdo con la Encuesta Origen-Destino, 2017²⁸, entre la Alcaldía Iztapalapa y la Alcaldía Cuauhtémoc se realizan 128.4 miles de viajes diariamente,

²⁸ INEGI. Encuesta Origen -Destino en Hogares de la Zona Metropolitana del Valle de México (EOD) 2017.

siendo Iztapalapa la Alcaldía de origen y Cuauhtémoc la Alcaldía destino; representan la quinta relación origen-destino en la Zona Metropolitana del Valle de México y la octava entre la Alcaldía Iztapalapa y la Alcaldía Coyoacán con 113.8 miles de viajes. Los viajes que tienen como destino la Alcaldía Iztapalapa provienen de Nezahualcóyotl con 81.6 miles de viajes y de Tláhuac con 64.9 miles de viajes.

Uno de los aspectos más relevantes es que Iztapalapa es la Alcaldía que ocupa el primer lugar en albergar la mayor cantidad de viajes con origen y destino dentro de la misma demarcación en comparación con las demarcaciones de la ZMVM; diariamente se realizan aproximadamente 1,938 viajes dentro de la Alcaldía, lo que implica evaluar los medios de transporte y opciones de movilidad interna.

Mapa 12 Transporte en la zona de estudio



Fuente: Elaboración propia con datos de la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México 2021.

5.6.5.1 Aspectos de movilidad en la zona de estudio

A través del ejercicio participativo se identificaron algunos aspectos que sirven para reconocer algunas formas de desplazamiento y puntos clave en donde se localiza el transporte público local.

Uno de los modos de transporte utilizado en viajes intra barriales es el taxi. Representa un modo de transporte eficaz, debido a que las rutas de transporte concesionado se demoran al no contar con un horario o ruta específica. De esta manera los sitios de taxis surgen a partir de la demanda de la población de realizar viajes cortos con tiempos de espera menores. Como es el caso del sitio de Taxis en la esquina de la intersección de las calles Cacama y Axayácatl, que es la más próxima a la UHM, además de los sitios de taxis que se localizan en las salidas de las estaciones del Metro Atlalilco, uno más en la salida del estacionamiento de Bodega Aurrera Iztapalapa y el último sitio de taxis en la salida del Mercado Progreso del Sur.

Algunos desplazamientos comunes dentro de la zona de estudio se dan a través de microbuses que sirven como enlace entre puntos de origen del viaje y los transportes masivos como el Metro o Metrobús. La ruta más cercana a la UHM es la ruta de microbuses que va de Metro Cerro de la Estrella a Avenida Revolución-Los Juárez y

recorre el Eje 8 Sur Calzada Ermita Iztapalapa, una de las vías primarias que se encuentra al norte de la zona de estudio.

La proximidad de los equipamientos de abastos y redes de transporte público masivo cercanas a la UHM posibilita que muchos de los traslados sean a pie y por cortas distancias. Aunque algunos de los recorridos se hacen sobre calles que carecen de accesibilidad y que impiden recorridos seguros para las personas y especialmente para mujeres, niñas y niños.

Otro elemento importante es que dentro y en torno a la zona de estudio existen vialidades primarias como: Avenida Tláhuac y Eje 3 Oriente Arneses, que cruza de norte a sur la zona de estudio y Eje 8 Sur Calzada Ermita Iztapalapa, que atraviesa el territorio de la demarcación Iztapalapa de oriente a poniente conectándose hacia la salida Puebla con la Calzada Ignacio Zaragoza.

En cuanto a las vías secundarias, la calle Cacama, Ahuízotl y Puentetitla sirven de acceso al predio en donde se ubica la UHM, se caracterizan por ser vialidades de un sentido y forman parte de corredores de vivienda unifamiliar.

5.6.6 Áreas Naturales Protegidas

De acuerdo con la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial (PAOT), la principal función de un ANP es “la protección y conservación de recursos naturales de importancia especial, ya sean especies de fauna o flora que se encuentran catalogados en algún estatus de riesgo o bien de ecosistemas representativos a nivel local, regional, país e incluso internacionalmente”. Adicionalmente a su función de conservación, las ANP generan, al igual que otros terrenos del área rural de la Ciudad, diversos servicios ambientales tales como recarga de mantos acuíferos, captura de CO₂ y partículas suspendidas; oportunidades de recreación entre otras.

De acuerdo con el PDDU Iztapalapa (2008), la Alcaldía contaba con 1.7m² de área verde por habitante (m² /Hab), mientras que la actualización del reporte del Inventario de Áreas Verdes (SEDEMA, 2017) se aprecia que esta relación es de 5.4 m²/Hab²⁹. Dentro de las áreas verdes disponibles en la Alcaldía se identifican 2 polígonos declarados como Áreas Naturales Protegidas (ANP): La Sierra Santa Catarina y al Cerro de la Estrella, ambas constituyen importantes reservas de área natural para la zona centro-oriente de la Alcaldía, aunque solo el Cerro de la Estrella es parte de la zona de estudio.

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano Cerro de la Estrella (PPDUCE) enfatiza los servicios ambientales que las personas obtienen del ecosistema para el desarrollo humano. El Cerro de la Estrella tiene una superficie de 1183 ha. (SEDEMA, 2019) y

²⁹ El promedio de la Ciudad de México es de 7.54 m²/Hab.

proporciona diversos servicios ambientales como: la captación de agua pluvial ya que se registran 6 corrientes de agua intermitentes principales y 28 secundarias en época de lluvias; la infiltración, circulación y almacenamiento de agua en el subsuelo aprovechadas a través de pozos, con caudales de extracción de 60 a 90 l/s y en cálculos estimados, el flujo subterráneo alcanza un volumen de 24, 751 m³/ al año. (PPDUCE, 2014).

Por otra parte, la diversidad de especies forestales en el cerro y su cobertura vegetal permiten la purificación del aire, la creación de microclimas, la regulación de la temperatura y la infiltración de agua. La masa vegetal que cubre el Cerro genera una amplia variedad de servicios ecosistémicos de importancia estratégica para los habitantes cercanos al cerro y el medio ambiente. No obstante, se ha perdido masa vegetal de manera considerable a causa de incendios y asentamientos irregulares en esa zona (PAOT, 2016).

5.7. Normatividad aplicable

Los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano regulan la planeación y el ordenamiento territorial, y es indispensable que estos incluyan la clasificación del uso de suelo urbano. A su vez, la Constitución Política de la Ciudad de México y la Ley del Sistema de Planeación del Desarrollo de la Ciudad de México, señalan a los Programas de Ordenamiento Territorial de cada demarcación territorial como parte fundamental de los instrumentos de planeación para el desarrollo de la Ciudad.

Lo anterior es de particular importancia ya que, como se señala en el artículo quinto transitorio de la Ley del Sistema de Planeación del Desarrollo, los programas de desarrollo urbano mantendrán su vigencia, independientemente de los términos de su publicación, hasta que sean aprobados los programas de ordenamiento territorial en la escala correspondiente conforme a lo establecido en la Constitución y en la mencionada Ley.

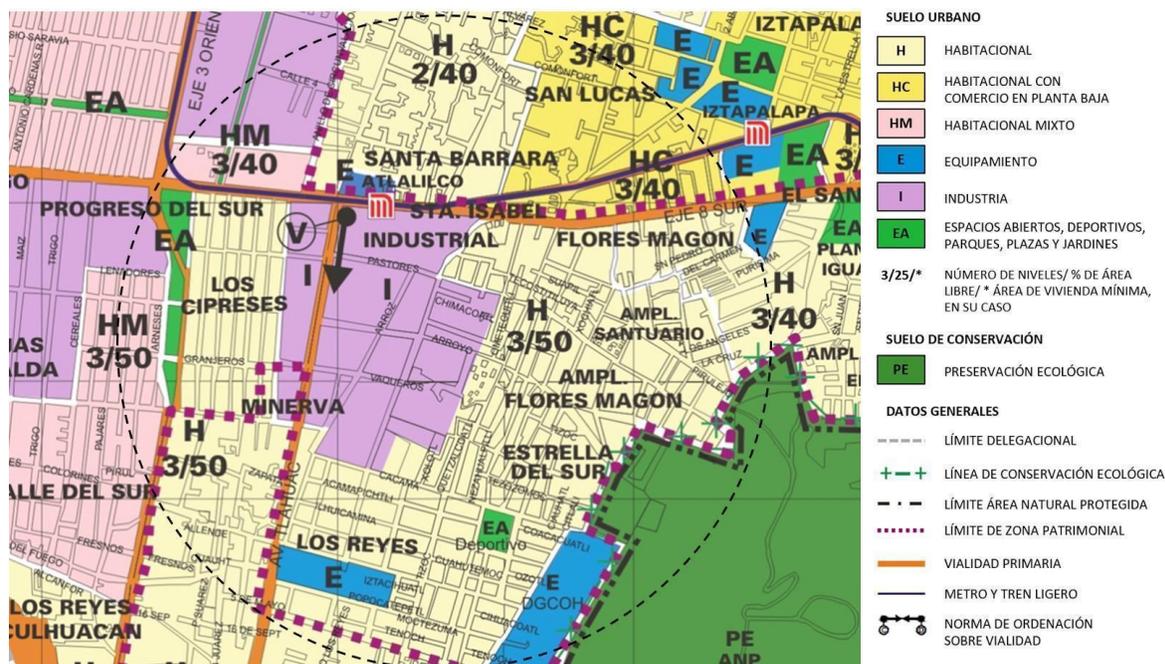
5.7.1 Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa

La Alcaldía de Iztapalapa cuenta con un histórico de tres Programas de Desarrollo Urbano: El primero publicado en 1987, el segundo en 1997 y el vigente en 2008.

Los usos que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de 1997 otorgaba en la zona de estudio eran principalmente habitacional e industria de tipo mediana o ligera. Destacaban tres zonas en las que predominaba la industria: colonia Santa Isabel Industrial, colonias Granjas Esmeraldas y Progreso del Sur, ubicadas en el cuadrante sur del Eje 8 Sur Calzada Ermita y el poniente de Eje 3 Oriente Arneses; y colonia Granjas de

San Antonio, en el cuadrante al norte del Eje 8 Sur Calzada Ermita y el oriente de Eje 3 Oriente Arneses. Las colonias como Los Cipreses, Los Reyes, Estrella del Sur, Flores Magón, Ampliación Flores Magón y Ampliación el Santuario tenían un uso H3/50 (habitacional de 3 niveles y 50% de área libre). Las colonias ubicadas al norte del Eje 8 Sur Calzada Ermita presentaban una zonificación diferente, como la Santa Bárbara Atlalilco que tenía un uso H 2/40 (habitacional de 2 niveles y 40% de área libre), mientras que en la Colonia San Lucas había una zonificación HC 3/40 (habitacional con comercio en planta baja, de 3 niveles y 40% de área libre).

Mapa 13 Usos de suelo en el PDDU 1997



Fuente: Plano de zonificación y normas de ordenación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, 1997.

Actualmente, en la zona de estudio están vigentes 2 instrumentos: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa 2008 y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Cerro de la Estrella 2014.

En el PDDU vigente (2008) ya se especifican literales de densidad³⁰ en la zonificación habitacional además de la intensidad de construcción (número de niveles y porcentaje

³⁰ A través de la actualización de las Normas de Ordenación Generales publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 8 de abril del año 2005, se incorpora a la zonificación la literal de densidad que puede ser B (Baja), MB (Media Baja), R (Restringida) y Z (lo que indique la zonificación del Programa), para calcular el número de viviendas permitidas en las zonificaciones, en suelo urbano: H (Habitacional), HC (Habitacional con Comercio en Planta Baja), HM (Habitacional Mixto) y CB (Centro de Barrio).

de área libre) y en la zonificación Industrial ya se especifica la intensidad de construcción. En éste también se incorporan cinco Programas Parciales de Desarrollo Urbano, entre los que destaca el Programa Parcial Cerro de la Estrella del que una parte queda contenido dentro de la zona de estudio.

Respecto a la zonificación en la zona de estudio, destaca que para el **uso industrial** se especifica una intensidad de construcción 3/40 (3 niveles y 40% de área libre), además se identificó una reducción de suelo con zonificación industrial respecto al PDDU de 1997, cambiando a uso habitacional:

- En la colonia Granjas Esmeralda, los predios con frente a Eje 8 Sur Calzada Ermita cambiaron a HC 3/40/B.
- En la colonia Santa Isabel Industrial, al lado oriente de Avenida Tláhuac, los predios con frentes a dicha vialidad y a Eje 8 Sur Calzada Ermita pasaron a una zonificación HC 3/40/B. Los predios ubicados al poniente de Avenida Tláhuac y con frente a ella, cambiaron a zonificación HM 3/40/B.
- En la colonia Estrella del Sur, el lote ubicado en la esquina de la calle Arroyo Tlaloc y Camino Antiguo a Culhuacán tuvo un cambio a H 5/40/Z, en donde actualmente se localiza una unidad habitacional.
- En la colonia Granjas de San Antonio, al norte de Eje 8 Sur Ermita, los lotes con frente a las vialidades 1a. Cerrada Calle 4 y 2a. Cerrada Calle 4 cambiaron a una zonificación HC 3/40/B.

En referencia a la zonificación **habitacional** en la zona de estudio, se identificó que respecto al PDDU 1997 se homologó la intensidad de construcción quedando en 3 niveles, 40% de área libre y literal de densidad B correspondiente a una densidad baja. Además, la zona delimitada por Eje 8 Sur Calzada Ermita, Avenida Tláhuac y Cerro de la Estrella pasó de tener una zonificación habitacional a una zonificación habitacional con comercio en planta baja.

Tabla 4 Comparativa en la zonificación habitacional

Zonificación PDDU 1997	Zonificación PDDU 2008
H 2/40	H 3/40/B
HC 3/40	HC 3/40/ B
H 3/50	HC 3/40 B
HM 3/50	HM 3/40/B

Fuente: Elaboración propia con base en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, 1997 y 2008.

Para el caso específico del predio de la UHM, en este PDDU se señala una zonificación I 3/40 mientras que en el PDDU 1997 tenía 2 zonificaciones: I y H 3/50. Esto resulta relevante para la posterior gestión del proyecto en el reconocimiento de la zonificación habitacional.

En cuanto al uso de **equipamiento** en la zona de estudio, en el PDDU 1997 no se señalaba la intensidad de construcción mientras que en el de 2008 se especifica una zonificación E 3/40 la cual se ubica en las colonias Los Reyes Culhuacán, Estrella del Sur, El Santuario y Barrio Santa Bárbara. Esta zonificación corresponde a un uso actual del suelo de escuelas.

De acuerdo con el PDDU de la Alcaldía Iztapalapa³¹, el territorio de la Alcaldía se convirtió en un receptor de población, albergando sobre todo a población de bajos recursos que aceleraron la ocupación urbana y anárquica, lo que originó que la estructura urbana desarrollará problemáticas específicas, como las que se mencionan a continuación:

- Desigual asignación de los recursos por Alcaldía, ya que, comparado con otras Alcaldías con menor población y problemas menos agudos, la asignación per cápita es inferior.
- Invasión de áreas de conservación ecológica en el Cerro de la Estrella y en la Sierra de Santa Catarina. Tendencia a la ocupación de suelos con riesgo por hundimiento, fallas geológicas, laderas inestables e inundaciones, entre otras, impactando estructuras de edificaciones, redes de agua potable y drenaje.
- Coexistencia de actividades incompatibles como la industria contaminante en zonas habitacionales.
- Ocupación acelerada del territorio en la Alcaldía de manera anárquica, impidiendo el establecimiento de reservas territoriales para áreas verdes y equipamiento urbano; generando zonas con dificultades de integración a la estructura urbana como Santa Catarina y una falta de continuidad en vialidades primarias, tanto en el sentido Norte-Sur como en el Oriente-Poniente.
- Limitación en la organización administrativa y de espacios adecuados para el transporte público, generando que los Centros de Transferencia Modal de Transporte, sean zonas de contaminación visual, ambiental de inseguridad pública y puntos de obstrucción vial.
- Afectación en las redes hidráulicas y sanitarias a través del rompimiento de éstas, así como la existencia de fugas ocasionadas por el tipo de suelo; falta de atención de

³¹ Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztapalapa, 2008.

déficit de 1.50 m³/seg., en el suministro de agua potable, fugas en las redes de drenaje, las cuales están contaminando los mantos freáticos y la extracción del agua para el consumo humano existencia de pozos que agudizan los problemas de hundimientos del suelo, al grado de registrarse zonas muy bajas con riesgos de inundaciones.

- Cobertura local deficitaria, principalmente en los subsistemas de salud y educación, situación que se agrava debido a que la población de los municipios colindantes a la demarcación, hacen uso de los equipamientos urbanos instalados en ésta.
- Insuficiente número de terrenos baldíos dispersos de propiedad particular para satisfacer las necesidades de la población actual y la adicional esperada al año 2025.
- Establecimiento de asentamientos humanos irregulares, principalmente sobre suelo de conservación y zonas de riesgo carentes de todo tipo de servicios, preponderantemente el agua.
- Tendencias a la desaparición de las zonas patrimoniales, perdiendo el valor que la población tiene sobre ellas como elementos de identidad.
- La imagen urbana de la Alcaldía Iztapalapa se distingue por la falta de forestación, de elementos distintivos, iconos de referencia y presencia de contaminación ambiental y visual.
- Existencia de industrias y otras actividades de riesgo que generan contaminantes a la atmósfera y a las redes de drenaje. Producción de grandes emanaciones de contaminantes, debido al gran número de vehículos en la Alcaldía y carencia de cubierta vegetal que propicia un microclima en la Delegación.
- Problemas por hundimientos, cavernas, minas, fallas geológicas y laderas inestables, debido a la extracción del agua y la presencia de suelos altamente compresibles, propiciando zonas propensas a inundaciones en épocas de lluvias.

5.7.2. Programa Parcial de Desarrollo Urbano Cerro de la Estrella 2014

El Cerro de la Estrella juega un papel relevante en el contexto local y metropolitano pues cuenta con un legado natural, histórico y cultural, es por ello que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Cerro de la Estrella 2014 busca protegerlo, conservarlo y potenciarlo como espacio público y prestador de servicios ambientales.

Debido a la expansión urbana desordenada que ha existido en el Cerro de la Estrella, en 2005 fue decretada Área Natural Protegida (ANP) para protegerla del deterioro por la actividad humana. Bajo esta lógica, el PPDUCE 2014 le asigna la zonificación **Preservación Ecológica** (PE) con el objetivo de orientar la protección del ecosistema y desarrollar actividades de bajo impacto para su aprovechamiento.

Respecto a la zonificación **Habitacional**, se identificó que en el presente programa se diversificó la intensidad tanto en número de niveles como en superficie construida

respecto de lo que se indicaba en el PDDU 1997 como H 3/50. En general, las manzanas aledañas al Cerro de la Estrella cambiaron a H 2/20/B, sin embargo, hay un polígono que contiene parte de las colonias Ampliación Santuario y Estrella del Sur y que incrementó su densidad con una zonificación H 5/40/A, que albergan unidades habitacionales como la Villa San Diego.

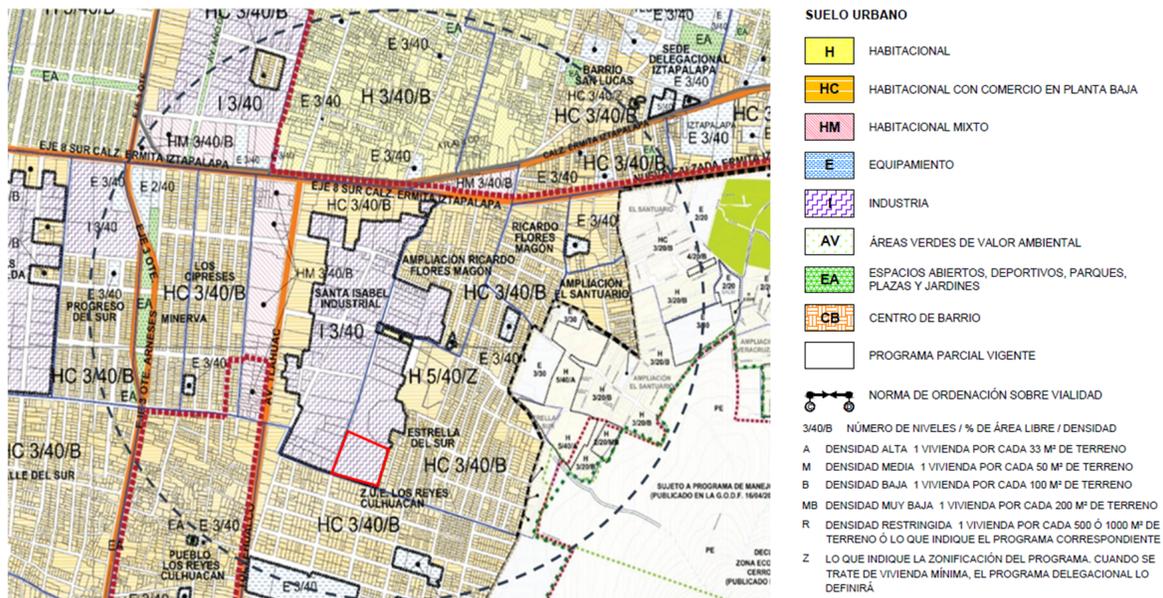
Tabla 5 Comparativo en la zonificación habitacional entre

Zonificación PDDU 1997	Zonificación PDUCE 2014	
H 3/50	H 3/20/B	Colonia Ampliación Santuario
	H 5/40/A	Polígono en colonia Ampliación Santuario y Cerro de la Estrella
	H 2/20/MB	Polígono en colonia Ampliación Santuario colindante a Cerro de la Estrella
	H 2/20/B	Colonia Estrella del Sur, entre calle Citlali y la colindancia con el Cerro de la Estrella

Fuente: Elaboración propia con base en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, 1997 y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Cerro de la Estrella, 2014.

En la zona de estudio, el Plan Parcial también identifica un escurrimiento que viene del Cerro de la Estrella y desemboca en la calle Privada Arroyo Tlaloc que a su vez se une con la calle Arroyo Tlaloc. De acuerdo con el mapa 8 de Riesgo y Vulnerabilidad del presente documento, este escurrimiento forma una corriente en la época de lluvia que va hasta Avenida Tláhuac y representa una amenaza latente en la zona.

Mapa 14 Usos de suelo en el PDDU 2008 y el PDUCE 2014



Fuente: Elaboración propia con base en Plano E-3 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, 2008 y en Plano del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Cerro de la Estrella, 2014.

5.7.3. Política actual en materia de desarrollo urbano para la alcaldía Iztapalapa: Bando 1

El 4 de junio de 2019 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México No. 105 se emitió el aviso por el que se da a conocer el Bando³² Número 1 en materia de desarrollo urbano, emitido por el concejo de la Alcaldía. Dicho bando impone una moratoria en materia de desarrollos inmobiliarios de alto impacto, ante la imposibilidad de suministrar agua potable debido a que en los seis años previos a la publicación del Bando 1, el suministro de agua disminuyó un 42% en la Alcaldía. En consecuencia, se ha suspendido la recepción de solicitudes de publicitación vecinal y manifestaciones de construcción tipo B y C³³ en la ventanilla única de la Alcaldía Iztapalapa, hasta que el nivel de suministro de agua se restablezca al nivel que tenían.

Respecto al caso de estudio, hasta ahora no se ha requerido una manifestación de construcción de estos tipos pues el predio está subdividido en 10 lotes y el procedimiento de la construcción ha sido lote por lote, por lo que no se han rebasado los

³² La Ley Orgánica de las Alcaldías de la CDMX señala en el artículo 4 que las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México regularán su funcionamiento de conformidad con lo que establece esta Ley, su reglamento, las disposiciones generales con carácter de bando que aprueben los Concejos, y las demás disposiciones legales aplicables.

³³ De acuerdo con el artículo 51 del Reglamento de Construcción para el Distrito Federal, las manifestaciones de construcción tipo B y C contemplan más de 10,000m² de construcción.

10,000 m² de superficie total de construcción; sin embargo, si se tomara como un predio, la totalidad del proyecto sumaría más de 10,000 m² de construcción por lo que se requeriría una manifestación de construcción de este tipo y presentar un estudio de Impacto urbano.

5.8 Caso de estudio: Unidad Habitacional La Mora (UHM)

5.8.1 Antecedentes

El origen de la UHM se remonta al año 2013, con la realización del contrato de compraventa del predio conocido como “La Mora”, ubicado en Antiguo Camino a Culhuacán 218, esquina Cacama, colonia Estrella del Sur.

Posteriormente se llevó a cabo la gestión para el alineamiento y número oficial, sin embargo, la Organización señaló que el lote jurídicamente estaba conformado por 10 escrituras y 10 folios reales por lo que para la obtención del alineamiento y el número oficial fue necesario realizar la subdivisión. A su vez, la subdivisión fue necesaria dado que fracciones de los lotes incluían partes de la calle de Cacama, y como acto de autoridad, se realizó la ampliación de la calle. De manera paralela, se realizó la subdivisión de la cuenta catastral.

Una vez obtenido el número oficial de cada lote, se solicitaron los Certificados de Uso de Suelo, los cuales tenían Uso de Suelo Industrial, por lo que se comenzó con los trámites de Aclaración de Uso de Suelo con SEDUVI, debido a que en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa de 1982 se asignó la Zonificación Industria Ligera de Alta Densidad al predio, pero la zonificación para el predio ha sido modificada de Programa en Programa.

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Protección Ecológica de la Delegación Iztapalapa de 1987, le asignó Zonificación H/2, (Habitacional hasta 200 habitantes por hectárea, lote tipo 250 metros cuadrados), mientras que el programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, versión 1997, a una porción del predio le asignó la zonificación H3/50 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 50% mínimo de área libre), mientras que a otra parte del predio le asignó la zonificación I (Industrial); y en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Delegación Iztapalapa del año 2008, le asignó la Zonificación I3/40 (Industria, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre).

Con lo anterior, se obtuvieron los alineamientos y números oficiales de Cacama 38, Cacama 36, Cacama 34, Cacama 32, Cacama 30, Cacama 28, Cacama 26, Cacama 24 BIS, Cacama 24 y Antiguo Camino a Culhuacán No. 72.

5.8.2 Aspectos normativos

De acuerdo con el decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa, éste determina que al predio ubicado en Antiguo Camino a los Reyes Culhuacán Núm. 218 lote 10, colonia Estrella del Sur, Alcaldía Iztapalapa le corresponde una zonificación I/3/40 (Industria, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre).

El predio se encuentra subdividido en 10 lotes y a través de múltiples dictámenes derivados del trámite de Aclaración de Zonificación y Usos de suelo se ha reconocido en los lotes 38, 36, 34, 32, 30 y 28 un uso de suelo HC 3/40/B (habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre) fundamentando que al momento de realizar la compraventa del predio tenía el uso Industrial y habitacional.

Para los lotes restantes (26, 24, 24 Bis y 72), la zonificación que permanece es la otorgada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano I/3/40 y son en los que la Organización ha estado trabajando en la gestión para el reconocimiento del uso habitacional y poder desarrollar el proyecto habitacional de la UHM.

Tabla 6 Dictámenes de uso de suelo del caso de estudio

Lote	Fecha de dictamen/ certificado	Uso de suelo PDDU	Uso de suelo por aclaración de zonificación
Cacama No. 38	Dictamen positivo el 8 de enero de 2016.	I/3/40	HC 3/40/B
Cacama No. 36	Dictamen positivo el 8 de enero de 2016.	I/3/40	HC 3/40/B
Cacama No. 34	Dictamen positivo el 8 de enero de 2016.	I/3/40	HC 3/40/B
Cacama No. 32	Dictamen positivo el 7 de septiembre de 2016.	I/3/40	HC 3/40/B

Cacama No. 30	Dictamen positivo el 07 de septiembre de 2016	I/3/40	HC 3/40/B
Cacama No. 28	Dictamen positivo el 19 de mayo de 2021	I/3/40	HC 3/40/B
Cacama No. 72	Certificado único de zonificación de uso del suelo 2017	I/3/40	I/340
Cacama No.26	Sin Dictamen	I/3/50	
Cacama No. 24	Sin Dictamen	I/3/40	
Cacama No. 24 Bis (22)	Sin Dictamen	I/3/40	

Fuente: Elaboración propia a partir de documentación proporcionada por la Organización.

Cabe mencionar que para incrementar el potencial en el proyecto de la UHM, a partir de la zonificación normativa HC 3/40/B, se aplicó la Norma de ordenación 26, que incentiva la producción de vivienda sustentable de interés social y popular. De acuerdo con dicha norma, y por la ubicación del predio dentro del segundo territorio³⁴, se le aplica una zonificación H 6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre). Adicional a ello, partiendo de esta zonificación directa, fue posible incrementar hasta 2 niveles por la incorporación de criterios de sustentabilidad. Hasta ahora, los edificios del proyecto contemplan como máximo 7 niveles de altura.

5.8.3 Descripción del proyecto arquitectónico

El predio de la UMH tiene una superficie total de 22,680m² según información de catastro³⁵ y de 23,194.01m² según información proporcionada por la Organización y en donde se tiene proyectado una unidad habitacional, además de componentes de comercio, de recreación y cultura y de áreas verdes.

Componente habitacional

De acuerdo con información proporcionada por la Organización, se tienen proyectadas 963 viviendas las cuales se han ido construyendo por etapas respondiendo a la lotificación del predio; a la fecha en los lotes 34, 36 y 38 están construidas y habitadas

³⁴ Área comprendida entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico.

³⁵ De acuerdo con información obtenida del Sistema de Información Geográfica de la Ciudad de México, SEDUVI Ciudad MX.

267 viviendas, en los lotes 30 y 32 se están construyendo 236 viviendas, en el lote 28 están en aprobación 107 viviendas y en los lotes 24, 24 bis, 26 y 72 están proyectadas el resto de las viviendas junto con locales comerciales.

En un cálculo realizado con base en la información normativa, se estimó que con la zonificación del PDDU vigente se podrían construir solo 228 viviendas por la literal de densidad B, que solo permite 1 vivienda por cada 100 m² de terreno. En contraste, la zonificación que otorga la Norma 26, es decir H 6/20, se estimaron un total de 1,713 viviendas³⁶ mientras que, con la incorporación de los criterios de sustentabilidad, es decir H 8/20, resultan 2,284 viviendas.

Figura 15 Componente Habitacional



Fuente: Organización de Colonos y Solicitantes de Vivienda Nueva Generación A.C.

Las viviendas tienen una superficie de 55 a 65m² promedio, y se encuentran agrupadas en edificios de entre 5 y 6 niveles de altura y un nivel de estacionamiento en planta baja. Las tipologías de los departamentos varían conforme a las condiciones de cada lote, pero se agrupan en 2 y 3 recámaras para sumar un total estimado de 5,156 ocupantes.

³⁶ Para este cálculo se consideraron viviendas de 65m² en donde ya se incluyen las circulaciones.

Tabla 7 Población beneficiada estimada

Lote	Viviendas	Etapas	Habitantes
38	72	Construidas y habitadas	388
36	77	Construidas y habitadas	308
34	118	Construidas y habitadas	708
32	118	97% Construidas	544
30	118	97% Construidas	708
28	107	Autorizadas	428
26	126	En proceso de cambio de uso industrial por habitacional	734
24	—		—
24 bis	131		786
72	96		552
Total	963		

Fuente: Elaboración propia con base en información proporcionada por Organización de Colonos y Solicitantes de Vivienda Nueva Generación A.C.

Componente comercial

El proyecto actual contempla incluir 1 nivel de locales para uso comercial en los lotes 24 y 24 bis, en la planta baja de un volumen ubicado en la esquina de Cacama y Antiguo camino a Culhuacán, así como locales para uso de cooperativas en el primer nivel de un volumen ubicado en el lote 72.

Tabla 8 Características de componente comercial

Lote	Etapas	Superficie de Comercio (m2)	Superficie Cooperativa (m2)
24	En proceso de	904.2	1808.4

24 BIS	cambio de uso industrial por habitacional	323.9	-
72		-	3,347.5
Total		1,228.1	5,155.9

Fuente: Elaboración propia con base en información proporcionada por Organización de Colonos y Solicitantes de Vivienda Nueva Generación A.C

Componente recreativo y cultural

En el lote 24, en el primer nivel del volumen ubicado en la esquina de Cacama y Antiguo camino a Culhuacán, también se propone un área para actividades de recreación y cultura que comprende baños y talleres para usos múltiples.

Por otro lado, en la azotea del volumen que contiene las cooperativas, ubicado en el lote 72, se proponen unas canchas de usos múltiples y un área de juegos infantiles.

El proyecto no especifica si estas áreas son de uso exclusivo de los habitantes de la UHM o son de acceso público.

Áreas verdes y espacios abiertos

En el proyecto se distinguen varios tipos de áreas verdes o ajardinadas:

- Jardines en áreas comunes que se ubican entre los bloques de vivienda y en donde algunos contemplan juegos infantiles. Particularmente entre los bloques de vivienda de los lotes 38 y 36 se encuentra un jardín lineal con árboles frutales y arbustos de plantas aromáticas. Estos espacios son privativos de uso común.
- Jardín en azotea del bloque donde están los locales comerciales y los talleres de usos múltiples, en el lote 24. En el proyecto no se especifica si este espacio será de uso público o de uso exclusivo de los residentes de la UHM.
- Plazoleta ubicada sobre Antiguo camino a Culhuacán y entre los bloques de los locales comerciales. Tampoco se especifica si este espacio es para uso público o privado.

Estacionamiento

El área de estacionamiento vehicular está contemplada en toda la planta baja de cada uno de los lotes que conforman el conjunto sin tener conexión entre ellos. Sobre Antiguo camino a Culhuacán, en la colindancia norte, está contemplado otro núcleo de cajones para los usuarios de los locales comerciales y de las cooperativas.

Respecto al estacionamiento para bicicletas, en cada lote se han contemplado espacios para este fin.

Tabla 9 Dotación de estacionamiento

Lote	No. Cajones	No. de Biciestacionamientos
38	40	20
36	32	40
34	44	20
32	28	36
30	48	32
28	26	29
26	61	Sin información
24	55	Sin información
24 bis	0	Sin información
72	46 para viviendas	Sin información
	33 para comercio	
Total	413	ND

Fuente: Elaboración propia con base en información proporcionada por Organización de Colonos y Solicitantes de Vivienda Nueva Generación A.C

Área de donación

De acuerdo con documentación proporcionada por la Organización, y como medida de reforzamiento hidráulica de agua potable, para los predios 30, 32, 34, 36 y 38, en 2018 se realizó la donación al Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX) de una porción

del predio 26 con superficie de 600m² para la reubicación y perforación del pozo profundo de agua potable denominado “Deportivo San Sebastián” así como para la construcción de una planta potabilizadora. En dicha documentación se estima que el pozo tendría un volumen de extracción aproximado de 630,720 m³ anuales para uso público urbano.

Figura 16 Pozo SACMEX, en calle Puente Cacama



Fuente: Levantamiento fotográfico en sitio.

Por otro lado, es importante mencionar que, si el predio en el que se desarrolla la UHM se considerara como uno solo y no estuviera lotificado, de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y a su reglamento, se tendría que presentar Dictamen de Impacto Urbano y además transmitir a título gratuito al Gobierno de la Ciudad, el dominio del 10% de la superficie total del predio para reserva territorial.³⁷

Características de sustentabilidad

En el marco de la Norma de ordenación número 26 dirigida a incentivar la producción de vivienda sustentable y de interés social y popular, la Organización ha optado por incorporar en el proyecto los criterios de sustentabilidad³⁸ que permiten incrementar

³⁷ Artículo 64, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y artículo 80, fracción I de su reglamento.

³⁸ De acuerdo con los principios indicados en la tabla de incorporación de criterios de sustentabilidad, el porcentaje de cajones de estacionamiento deberá ser mínimo de 40% para vivienda de interés social, en régimen condominal. En el caso de la vivienda de interés popular, debe ser del 60%. Los productores de vivienda deberán destinar un espacio para el resguardo del transporte alternativo. Los proyectos deberán contemplar los criterios mínimos de antropometría y habitabilidad que garanticen la construcción de

niveles de construcción partiendo de la zonificación directa que le otorga dicha norma.

De acuerdo con información proporcionada por la Organización, en la vivienda desarrollada en los lotes 30, 32, 34, 36 y 38 se incorporaron los criterios de sustentabilidad señalados en la siguiente tabla:

Tabla 10 Criterios de sustentabilidad incorporados en el proyecto

40% de Ahorro de agua	Instalación de dispositivos ahorradores de agua
	Instalación de inodoros ecológicos de 3.8 litros
	Recolección y aprovechamiento de agua pluvial. Se cuenta con cisterna de captación de agua pluvial y doble red en donde el agua es reaprovechada para el riego de áreas verdes y suministro de sanitarios.
40% de Ahorro de energía	Instalación de focos ahorradores
	Instalación de calentadores solares
40% de Requerimiento de cajones de estacionamiento	Reducción de cajones de estacionamiento
	Dotación de bici estacionamiento
Más del 25% de Área libre de construcción	Todos los lotes cuentan con más del 35% de área libre de construcción

Fuente: Elaboración propia con base en información proporcionada por Organización de Colonos y Solicitantes de Vivienda Nueva Generación A.C

6. Ejercicio participativo

La participación de los ciudadanos en la toma de decisiones públicas es de gran relevancia porque permite identificar y delimitar las necesidades y problemas que afectan a una comunidad y su entorno; a través de la definición de problemas entre gobierno y ciudadanos es posible diseñar una política pública inclusiva, puesto que

vivienda digna y adecuada, procurando lograr viviendas de 65 m². Se deberán salvaguardar los criterios y dispositivos de sustentabilidad en la etapa de operación del proyecto, siendo responsabilidad del representante legal comprobar la permanencia a través de las respuestas correspondientes, las cuales serán reportadas en el Visto Bueno de Seguridad y Operación, que deberán emitirse y registrarse conforme a lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

considera la visión y opinión de la ciudadanía en sus diferentes etapas de diseño, con el respaldo técnico de los diferentes entes de la administración pública.

Se desarrolló un análisis participativo a través de herramientas cualitativas para escuchar la perspectiva ciudadana, académica y de servidores públicos que han tenido o tienen conocimiento de la dinámica social y territorial de la zona de estudio. La realización de este ejercicio permitió identificar una serie de hallazgos que integran necesidades y problemáticas reconocidas por los distintos actores que tienen injerencia o conocimiento del caso y la zona de estudio.

El ejercicio participativo presenta las opiniones y sugerencias de los ciudadanos que colaboraron. El procesamiento de la información expone las respuestas obtenidas de cada participante de acuerdo con los temas planteados en las herramientas cualitativas, además de un breve análisis que contrasta lo emitido de los participantes con el diagnóstico anteriormente descrito.

Las herramientas cualitativas utilizadas fueron entrevistas a profundidad y grupos de enfoque, conformados de la siguiente manera:

Tabla 11 Entrevistas a profundidad

Tipo de participante	Entrevistas	Grupos de enfoque
Ciudadanos	<ul style="list-style-type: none"> ● EP_CD1 ● EP_CD2 ● EP_CD3 ● EP_CD4 	<ul style="list-style-type: none"> ● GPO_5 ● GPO_6
Representante popular	<ul style="list-style-type: none"> ● EP_DP7 	
Funcionario Público	<ul style="list-style-type: none"> ● EP_SP8 (desarrollo urbano) ● EP_SP9 (infraestructura) 	

Especialista	<ul style="list-style-type: none"> ● EP_AC10 (planeación urbana) 	
--------------	---	--

Fuente: Elaboración propia.

En total se entrevistaron a 20 personas, de las cuales 8 fueron a través de la técnica de entrevista en profundidad y 12 mediante grupos de enfoque.

El contenido y desarrollo de dichas herramientas se detallan en el capítulo de Anexos.

Hallazgos

Los principales hallazgos del ejercicio participativo se agrupan en tres categorías:

1. Autoproducción de vivienda y organizaciones civiles.
2. Alcaldía Iztapalapa. Panorama general.
3. Zona de estudio y caso de estudio.

La primer categoría **Autoproducción de vivienda social y organizaciones civiles** se construyó a partir de que el tema de vivienda fue constante para todos los participantes, haciendo notar las distintas dinámicas de las que han sido parte y que están relacionadas con: la necesidad de adquirir vivienda, la oferta de vivienda, los costos y financiamiento para la vivienda.

De las entrevistas a profundidad, cuatro de los participantes han estado relacionados directamente con la Organización, por ello, sus participaciones contrastan las dinámicas a las que se han enfrentado en el proceso de adquisición de la vivienda, su colaboración y las diferencias que encontraron al integrarse a la Organización como el medio más apto para la adquisición de su vivienda.

De las personas entrevistadas que han colaborado de manera directa con la Organización, destaca la participación de la persona entrevistada EP_CD2, quien junto con su esposa han colaborado con la Organización por aproximadamente ocho años. Su participación ha sido de dos maneras: primero fue mediante su esposa que participó de manera activa en las asambleas y en todo lo que la Organización solicitaba para dar continuidad en el proceso para la adquisición del predio. Posteriormente, la participación fue de ambos en las faenas para la construcción de las viviendas.

“Había tenido experiencias con otras organizaciones para adquirir vivienda, pero por distintas razones no concluían el proceso para

adquisición de vivienda, principalmente por la falta de seriedad de dichas organizaciones...” (EP_CD2)

“Anteriormente había buscado obtener un crédito para conseguir vivienda, pero por los requerimientos que le solicitaban no era sujeto a crédito.” (EP_CD2)

Lo anterior coincide con la información proporcionada por la persona entrevistada EP_CD4, quien lleva cuatro años en la Organización y había tenido acercamiento con otras organizaciones que cometieron el delito de fraude, sin embargo, decidió acercarse a ésta al escuchar rumores sobre vivienda nueva. El ver avances en la construcción y que los edificios estaban siendo habitados le generó confianza. Además, asegura que la Organización gestiona todos los procesos y toma de decisiones con transparencia. Ha conocido gente porque se han realizado jornadas y juntas, constatando que hay familias viviendo en la UHM, y ha participado en las faenas haciendo limpieza, acarreando tabiques, polines y cascajo. También apoya a sembrar plantas y árboles en los jardines y en la recolección de basura.

“Se acompañan a hacer trámites tanto para La Mora como para otros predios. Siempre se informa el motivo y la respuesta que se les da.” (EP_CD4)

De igual forma la persona entrevistada EP_CD3, junto con su mamá, buscaron alternativas de vivienda debido a la pérdida de un terreno que pensaban comprar y con el cual fueron estafados. Consideraron que se debe tener en cuenta que la Organización y todo el proceso de adquisición de vivienda no es un esquema de compraventa. En sus palabras, los requerimientos funcionan de acuerdo con la organización y el proceso de gestión interna. Para las personas que solicitan un crédito del INVI, éstas se van perfilando de acuerdo con sus requerimientos, pero sin dejar de participar en las faenas para la construcción de las viviendas que están a cargo de la Organización.

“Al principio se tenía desconfianza, hasta que en 2 años empezaron a ver resultados y avances en la construcción. La organización fue dando información de su trabajo y se vio que era real.” (EP_CD3)

“Anteriormente había buscado obtener un crédito para conseguir vivienda, pero por los requerimientos que me solicitaban no era sujeto a crédito.” (EP_CD2)

“Intenté de manera directa solicitar apoyo mediante los programas del INVI pero no obtuve respuesta”. (EP_CD2)

“Habíamos tenido experiencias con otras organizaciones para adquirir vivienda, pero por distintas razones no concluíamos el proceso para adquisición de vivienda, principalmente por la falta de seriedad de dichas organizaciones.” (EP_CD2)

“Desde que mis hijos eran pequeños estaba buscando una vivienda y no he tenido buenas experiencias.” (EP_CD4)

Lo anterior indica que la forma de trabajar de la Organización resulta una opción viable para algunos grupos de familias que han intentado adquirir vivienda, siendo intermediaria entre la demanda de vivienda y los procesos de gestión que se tienen que seguir de acuerdo con las Instituciones competentes en la materia.

De acuerdo con la persona entrevistada EP_AC10, este tipo de familias, por sus bajos ingresos no son sujetos de crédito y suelen ser excluidos de otras alternativas de financiamiento, sobre todo de aquellas opciones que provienen del sector privado. Es decir, las opciones de crédito existentes no corresponden con la capacidad de pago de estas familias, dificultando el acceso a vivienda y ocasionando que muchas de ellas busquen opciones más accesibles fuera de la ciudad de México, habitualmente en la periferia o que habiten viviendas rentadas que no siempre cuentan con la calidad y espacios apropiados.

“La demanda de vivienda es crítica, es más complejo que solo generar oferta, de nada sirve tener oferta si hay otros candados que dificultan el acceso a la vivienda. Se están expulsando 100 mil personas al año porque no pueden pagar renta en la ciudad, por eso la población en la ciudad no ha crecido en los últimos años.” (EP_AC10)

“Sí, se debe analizar qué capacidad de pago tienen esas personas y dar crédito en función de eso. Y al que no tenga, es posible que tengan; quizás es mejor darles dinero público; y es mejor ese gasto que tenerlos en una cuenta, una barranca, etc.” (EP_AC10)

Si bien la necesidad de vivienda es evidente, existen factores que norman los mecanismos para acceder a ella y que en ocasiones se perciben como limitantes para atender la demanda de vivienda, como lo menciona la persona entrevistada EP_DP7, que recalca la importancia de contar con infraestructura y servicios urbanos suficientes ante la llegada de nuevos habitantes.

“Los vecinos³⁹ reclaman el tema de los servicios. Hay poca agua y con más vivienda habrá menos agua. Difícilmente los vecinos están de acuerdo porque son los más impactados con esta población. Además, de que si los que llegan tienen hijos que se drogan o se la pasan tomando, generan más problemas.” (EP_DP7)

“La gente se siente muy esperanzada y contenta⁴⁰. En cuanto la tiene no visualiza los problemas futuros. En cuanto llegan están en un reconocimiento del espacio, pero cuando empieza a haber escasez es cuando se hermanarán con la gente de afuera.” (EP_DP7)

Si bien, se señalan posibles situaciones que pueden presentarse, en lo general se opina del trabajo de la Organización como el medio para atender una necesidad que las familias no han resuelto o que en su momento perciben de manera confusa y/o engañosa para la compra de sus viviendas.

“Mi opinión es buena⁴¹, podemos cuestionar si la forma es la más eficiente y responde a las necesidades de sus representados y lo hacen porque el estado lo ha dejado de hacer. Pero la autoproducción es un tema, un medio olvidado y creo que el Estado debería meterse de lleno en este tema y no ser tan permisivo con estas organizaciones sino trabajar con ellas.” (EP_AC10)

“Me parece que son muy válidas las demandas en el discurso que traen estas organizaciones. El tema es que se comenzaron a convertir en mini desarrolladores que dejaron la parte social y popular. Aunque quizás sí haya muchas organizaciones que sí tengan buenas intenciones. Además, creo que ya hay organizaciones que traen un tema más inmobiliario.” (EP_SP8)

Las familias que participan en la Organización aportan dinero, el cual se usa para comprar los terrenos, comprar material, pagar a los arquitectos, albañiles y al personal de la organización. Todo sale de los recursos de las familias. Aunque es importante destacar que la organización y las familias mismas realizan actividades diversas que no

³⁹ de la zona de estudio

⁴⁰ por la vivienda

⁴¹ sobre la Organización

son remuneradas, como es el caso de las diversas gestiones que realizan ante las diversas dependencias, como INVI y SEDUVI.

“Como Asociación todo el trabajo de gestión, organización entre otros, son gratuitos. Los ingresos vienen de hacer un trabajo dentro del proceso de producción de la vivienda: damos seguimiento a ejecución de los costos, administración de los recursos. Mucho del trabajo en obra se tendría que pagar, pero lo hace la misma gente. Las personas que realizan el trabajo físico perciben un ingreso significativo y temporal, mientras que quienes forman parte de la gestión y organización no perciben ningún ingreso porque no están produciendo algo tangible. Considero que eso es bueno porque para recibir un ingreso se tiene que producir algo específico. Si no se hace algo tangible para las familias no se está produciendo algo”. (EP_CD1)

“En términos de recursos humanos siempre faltan compañeros porque hay mucho trabajo. Uno va aprendiendo de todo porque esa es la responsabilidad”. (EP_CD1)

“Los que trabajan como arquitectos o ingenieros sí cobran por la labor, porque esa es su profesión, esto lo calculan según los tabuladores que tiene el Instituto de Vivienda de la CDMX. Cuando no alcanza para un material se tiene que buscar una solución. Lo que antes alcanzaba para 52 m de obra ahora alcanza para 48 metros”. (EP_CD1)

La Organización elige los predios que van a comprar, efectúa las negociaciones para la compra, contrata a la persona encargada de proyectar la obra, como arquitectos y en su caso, albañiles, y efectúa toda clase de gestiones para financiar la construcción de viviendas, además organiza a las familias, administra los ahorros de las familias para financiar la producción de la vivienda y coordina a las familias para que éstas acudan a colaborar en la construcción de las viviendas.

“Es un poco como lo de las familias, la gente comenta que vio un predio en tal lugar y a partir de ello preguntamos precio y se toman decisiones con la gente para ver si se compra o no. La decisión es colectiva”. (EP_CD1)

“Cuando se empieza, ya se tiene una base del precio del terreno, que implica toda la gestión con el dueño del predio. Más adelante se va viendo cuál va a ser el precio del uso de suelo para cada persona.” (EP_CD3)

“Es muy común la complejidad, porque todo es un proceso. Hay lugares que son herencias y se tiene que pagar 10% de precio, y este tiene que ser cubierto por ellos. Hemos encontrado varios predios que son sucesiones testamentarias. Para estos predios acudimos a los juzgados y ellos mismos ven el tema de los prediales. Es difícil contar con un predio que no tenga algún problema jurídico por resolver. Cuando un predio tiene demasiados.” (EP_CD1)

“En La Mora, solicitamos al dueño del predio que abriera una cuenta bancaria, que la gente iba a ir depositando, mientras se llevaba a cabo una organización interna para el control de pagos y depósitos; organizando nosotros mismos la contabilidad. Cuando los dueños dan la facilidad de ir pagando, esto hace la diferencia. El dueño nos dio 6 años para pagar; aunque terminamos pagando un interés, ya tenían solvencia para poder pagarlo. Sí hay un camino, la gente es parte de toda la solución”. (EP_CD1)

“En el predio de la Mora, en términos jurídicos referente a lo habitacional, no habíamos detectado ningún inconveniente. Fue hasta la solicitud y trámite de Alineamiento y número oficial que se percataron de que no solo era un predio, sino 10. Cuando compramos ignorábamos que eran 10 predios y que, además, no tenía uso habitacional”. (EP_CD1)

“Para el predio de La Mora la parte jurídica es uno de los asuntos más importantes que atender. La construcción de vivienda la entendemos como un proceso, de esta manera la parte administrativa les permite organizarse y tener flexibilidad entre las aportaciones de la gente que es partícipe y todo el proceso jurídico que conlleva.” (EP_CD1)

En este sentido, la Organización tiene un interés por garantizar mecanismos que permitan a la población interesada en adquirir vivienda. Su estructura ha permitido la participación y el trabajo constante en la construcción de las viviendas, aportando credibilidad a sus actividades colectivas y a visibilizar alternativas que pueden mejorar el acceso a la vivienda.

La segunda categoría, **Alcaldía Iztapalapa. Panorama general** se desarrolla a partir del entendimiento de que cualquier iniciativa relacionada con la vivienda dentro de la

demarcación de la Alcaldía tiene que considerar una serie de normativas y elementos de infraestructura urbana que pueda dar cuenta del efecto que trae consigo.

La vivienda que promueve la Organización se encuentra inmersa en un contexto urbano que necesita atender cuestiones de infraestructura hidráulica, movilidad y transporte, espacios públicos, entre otros. De acuerdo con el ejercicio participativo se pudieron identificar zonas que la población que ya habita la UHM consideran relevantes mejorar, a la par de la identificación de oportunidades que derivan de la importancia de atender y actualizar los instrumentos que permiten la planeación y ordenamiento territorial.

Al respecto la persona entrevistada EP_AC10 menciona:

“Además de que las necesidades cambian, la manera de abordar la planeación y la política pública responde al momento político en el que estás. Van casi 16 años de este documento⁴², aunado a ello como se abordaron ciertos problemas como la vivienda no fue la manera más adecuada, el papel de las instituciones que genera la oferta de vivienda tiene que ser distinto, no puede ser solo el viviendero privado el que la genera porque eso genera incentivos para que la oferta de vivienda sea mucho menor a la demanda. La manera de poder empatar la demanda y la oferta de vivienda requiere que otros actores estén involucrados, eso sucede porque tengamos un Instituto de la vivienda más fuerte y que tengamos instrumentos para incentivar a los desarrolladores privados a generar la oferta de vivienda que necesitamos y otras cosas que deben tener que ver con modelos de financiamiento de esas instituciones.”
(EP_AC10)

En contraste se debe tener en cuenta las circunstancias actuales en las que está inmersa la Alcaldía. De acuerdo con la persona entrevistada EP_DP7:

“El derecho a la vivienda es innegable. Las personas tienen que hacer valer su derecho a la vivienda, pero se tiene que considerar otro tipo de elementos para poder garantizar el derecho a una vivienda digna.”
(EP_DP7)

“En la Alcaldía las demandas principales tienen que ver con el abastecimiento de agua y las condiciones de infraestructura hidráulica. El drenaje está colapsando, por la construcción de viviendas nuevas; preocupan la cantidad de descargas que se agregaran.” (EP_DP7)

⁴² PPDU de la Alcaldía Iztapalapa

El tema de infraestructura hidráulica ha sido constante en la Alcaldía. Desde el mantenimiento y calidad de las redes de infraestructura para garantizar el abastecimiento de agua potable; las inundaciones y la atención en zonas donde el recurso hídrico llega a ser limitado.

En palabras de la persona entrevistada EP_SP9:

“La alcaldía de Iztapalapa, calculamos que tiene una población de cerca de 2 millones de habitantes. Para el servicio de agua potable de esta población, contamos con la siguiente infraestructura: tenemos tres tanques que les llamamos de regulación, el primero está en el Cerro de la Estrella, el segundo está en el Cerro Jaltepec, el tercero está en el Cerro de la Caldera. Esos son los tres tanques que para llenarlos se hace con agua externa, no es agua que la fuente esté en la alcaldía, esa agua nos la entregan diariamente”. (EP_SP9)

“Ahora, es importante saber cómo operan esos tres tanques. El de la estrella llega el agua las 24 horas, pero para que funcione el tanque, Sacmex abre la válvula a las 7 de la mañana, del agua que se haya acumulado hasta la noche, se abre el tanque se sube hasta la red. Se vacía el tanque a las 11 o 12 de la mañana en estos últimos días que hemos estado muy bien y se cierra la salida. Sigue entrando agua, pero se almacena. Y al otro día se vuelve a hacer la misma operación”. (EP_SP9)

“Esa agua que se almacena, por la altura del cerro, la tubería la llenan los pozos porque tenemos 86 pozos aquí abajo, 83 están aquí en la alcaldía y 3 están afuera de la alcaldía. De esa agua, el pozo que trabaja las 24 horas llena la tubería y cuando abrimos el tanque, les empieza a caer a una zona más extensa. Entonces, dependen del agua que tengamos en la noche es el agua disponible. Así funcionan los tres tanques. Los tres tanques están en los puntos más altos de la alcaldía, a la misma cota topográfica. Y están interconectados, pero nunca se llenan”. (EP_SP9)

“El más grande, el de la Estrella es de 100 mil metros cúbicos. El de Jaltepec, el menor, ese tiene 11 mil metros cúbicos. Y el tanque de la caldera es de 50 mil metros cúbicos”. (EP_SP9)

Si bien la capacidad de almacenamiento de los tres tanques es suficiente para atender la demanda de la población en la alcaldía, los pozos no siempre están a su máxima capacidad, porque solo uno de ellos opera las 24 horas del día y no

todos pueden suministrar el agua a toda la alcaldía; solo las viviendas que se ubican cerca de los tanques cuentan con suministro de agua todo el día.

“Por eso tenemos varios tipos de servicio. Los ciudadanos que viven cerca de los pozos tienen agua las 24 horas, esos no se preocupan de agua, y dicen por qué tanto se quejan de Iztapalapa si nosotros tenemos agua siempre, las 24 horas, porque tienen la fortuna que viven cerca de donde están los pozos. Esos no tienen problema”. (EP_SP9)

“Los que están cerca del pozo tienen 24 horas agua, los que están a una distancia más lejana, solo les llega mientras nos dure el agua del tanque. Ese ya es un tandeo, porque no tienen agua de corrido todo el día, y dicen, yo tengo agua de 7 a 12, de 7 a 11, de 7 a 10. Esos son otro tipo de servicio. Hay unos que tienen agua las 24 horas y otros que tienen mientras nos dure el tanque”. (EP_SP9)

Por otro lado, las viviendas que se ubican lejos de los pozos cuentan con el suministro de agua, pero este no es regular y se limita a algunas horas del día. Se suman a este sector de la población quienes viven en los cerros y requieren del bombeo de agua.

“Pero a x distancia, solamente les llega por horas, y es cuando abren el tanque y el agua que estuvo suministrando el pozo durante la noche. Cuando se abre el tanque se distribuye agua una mayor área de servicio y dicen, y ahí empiezan y dicen, oiga usted nos quita el agua a las 10, 11 o 12 de la mañana y nos dicen, oiga, ¿Por qué nos quita el agua? solo les llega mientras dura el agua del tanque, no tienen agua de corrido todo el día. Mientras dura el agua de los tanques”. (EP_SP9)

“Y hay otros que viven en los cerros, que cuando llega el agua de los tanques principales hay que rebompearla, hay que subirla. Las horas que dura el tanque del Cerro de la Estrella mientras se vacía esa agua llega a los rebombes y de ahí hay que bombearla a las partes que les toca. Ese es otro tipo de tandeo”. (EP_SP9)

“Dependemos solamente del agua que tenemos en la estrella, o en Jaltepec o en el otro tanque”. (EP_SP9)

“El tanque Jaltepec tiene una capacidad de 11 mil metros cúbicos. ¿A qué responde esa variación de llenado de este tanque? Porque el 100% del

servicio del agua depende de la luz, es que si ve la luz, si se roban el cable. Solo el tema del agua es difícil, si le sumamos el tema de la luz. Todo eso tiene que ver. Y ahora se ha mejorado el suministro, se compuso porque pusieron bomba nueva, etc”. (EP_SP9)

“Este tanque tiene su zona que atiende, pero si lo llenamos y nos sobra agua, pues reforzamos en otra zona, en otras colonias. Las colonias que ayudamos son colonias que dependen de otra fuente que no les he mencionado, de una planta que está en Tláhuac, una planta de bombeo, pero se nos descompuso. Pero como se paró un año, le ayudamos con el tanque vecino. Entonces, como este tanque ya llenó su zona, le ayudamos a otra zona, a otras colonias”. (EP_SP9)

Asimismo, existen zonas donde hay viviendas que carecen completamente del suministro de agua. Estas viviendas deben ser provistas del servicio a través de pipas que son operadas por el gobierno de la alcaldía y por SACMEX; además las pipas deben surtir de manera diaria a las colonias que padecen la escasez de agua.

“Hay otro tipo de servicio, a los que no les llega agua ni con ese tipo de operación. Pues esos son los que les damos las pipas”. (EP_SP9)

“Las pipas van a zonas donde no llega esa variación del agua que nos dura los tanques”. (EP_SP9)

“Esas son las variaciones y esas son las precisiones que hay que operar. Y aquí entra la parte de los trabajadores, porque hay que mover a diario las válvulas, y es un trabajo enorme que no valoramos de los trabajadores. Y alguien que sepa en donde se dio, y donde faltó y en donde falte, pues, hay que cubrirlo con pipas”. (EP_SP9)

“La alcaldía tiene 120 pipas de 10 mil litros, equivalentes, les decimos, porque tenemos unos tráileres, pero los convertimos a 10 mil, un tráiler tiene 45 mil litros. Entonces, pero en promedio, porque se descomponen, porque están en el taller, de manera uniforme tenemos 120 unidades y Sacmex nos ayuda con otra parte de pipas. Y este reporte también lo llevamos diario. Cuántos viajes hizo la alcaldía y cuántos viajes hizo Sacmex, por ejemplo, en un día cualquiera hicimos 178 viajes. Y todo lo que provocamos con estos viajes, que molestamos a los vecinos, que mojan a la señora y los retrasos y, y todas las molestias que ocasionan, pues estos viajes son diarios. Pero varía todos los días”. (EP_SP9)

Un problema que enfrentan los responsables de operar los mecanismos de suministro de agua es el relativo al abasto de electricidad, sobre todo porque un componente fundamental de estos mecanismos es el bombeo; y las bombas dependen de una eficiente y regular provisión de electricidad.

“La electricidad. En la casa todos tenemos la cisterna, si hay luz, en automático sube, pero si no hay luz, ni porque sea automático, porque se requiere bombear el agua. Dependemos de CFE, ese es el tema”. (EP_SP9)

“Sí, es muy frecuente la falla por electricidad; porque los pozos son más de mil y no todos están en el área urbanizada. Por ejemplo, el agua que recibimos del sistema Cutzamala, está en Lerma y en otros lugares. Para que el agua llegue a la ciudad la bombean mil metros de altura, y esa agua, rara vez nos enteramos que el Cutzamala se detiene por luz, pero los pocitos que alimentan en el camino, esos si se paran⁴³ y entonces disminuye el volumen de agua porque en todo el trayecto hay pocitos que están conectados al acueducto general, y al pararse 2, 4,5 varía mucho el volumen de agua, el gasto que le decimos nosotros. Entonces, las pipas refuerzan toda esta variación. A ciertas colonias, cuando no se les da agua, pues hay que cubrirlas con pipas. Son 13 direcciones territoriales, y damos muchos viajes de pipas a muchas de estas, pero a las que menos viajes damos es porque ahí hay pozos, no sufren tanto. Por ejemplo, en Santa Catarina, es donde más viajes de pipas se dan porque ahí no hay pozos. Ahí hemos dado 41,300 viajes de pipas⁴⁴”. (EP_SP9)

Pero las pipas aún enfrentan dificultades para el suministro de agua. La más común consiste en que en algunas zonas, por lo estrecho de las vialidades o lo irregular del terreno, las pipas no pueden acceder; por esta razón, el gobierno de la Ciudad de México ha incorporado algunas mejoras, sobre todo en el bombeo del agua.

“El esfuerzo que está haciendo el gobierno central, ha mejorado el servicio de agua. Había una zona que estaba muy difícil para las pipas, zona plana y SACMEX instaló un rebombeo sobre Ermita Iztapalapa, pues nos quitó muchos viajes de pipas. Por lo general, esa zona se compuso”. (EP_SP9)

⁴³ fallan por electricidad

⁴⁴ en lo que va del año

“Y el esfuerzo que hace el gobierno, Sacmex ha mejorado de manera importante el servicio de agua”. (EP_SP9)

La llegada de más habitantes implica ampliar la cobertura de los servicios públicos y extender una serie de demandas en torno a la vivienda que en primera instancia no han sido contempladas.

“El otro tema, de residuos sólidos, lo que vemos, primero, lo que genera la población de 2 millones de habitantes, es altísimo y no tenemos los recursos en proporción a la población. Por ejemplo, en la Alcaldía Benito Juárez, por cada 2,700 habitantes, tienen un camión, nosotros por cada 7,000 habitantes tenemos un camión recolector. Y de esos camiones, de ese parque vehicular, el 80% está fuera de norma”. (EP_SP9)

“Normalmente, un camión tiene una capacidad de 7 toneladas, aproximadamente”. (EP_SP9)

“Ahí en la zona tenemos, en la calle de Cuitláhuac y Ahuizoc, ahí estaba un pozo que ya quedó fuera de servicio, pero se sustituyó por otro de una cuadra atrás”. (EP_SP9)

“La zona donde tenemos los pozos más viejos ya se llenó de grietas, ahora que ya hicimos más pozos, si seguimos así sin cerrar algunos, es que se va a llenar de grietas toda la Alcaldía. Y lo mismo pasa con los pozos que no están tan viejos en toda esa zona, por ejemplo, San Lorenzo, Periférico, Vistahermosa, toda esa zona está llena de grietas. Incluso ahí se cayó un joven con su auto, porque la zona está llena de grietas”. (EP_SP9)

“En la zona de San Lorenzo y la zona del Peñón ya se comunicaron las grietas, aunque no tengamos en el tramo intermedio pozos, las grietas de San Lorenzo ya llegaron hasta el Peñón”. (EP_SP9)

Si bien se tienen que considerar una serie de impactos que trae consigo la vivienda, es notable un conjunto de acciones que aún se están atendiendo para garantizar la cobertura de servicios en la Alcaldía. Un ejemplo de esto son las medidas implementadas en el Bando 1 ya que da pie a la revisión de problemas estructurales que son parte o están vinculados con la escasez de agua y la insuficiencia del drenaje, entre ellos, los costos de las mitigaciones.

“Creo que poner un alto fue una respuesta adecuada, pero tampoco nos podemos parar mucho tiempo, porque mientras más tiempo nos paremos pues estamos expulsando gente porque se está parando la oferta de vivienda”. (EP_AC10)

Si bien se considera que el Bando 1 fue necesario en su momento, también se señala que es momento de revisar si debe continuar y valorar lo que se ha hecho por parte de SACMEX y CONAGUA para mejorar el abastecimiento de agua en Iztapalapa.

“Sí se debe acabar ya⁴⁵, pero revisar cuáles son las propuestas de Sacmex y Conagua”. (EP_AC10)

“La alcaldía no tiene atribuciones para mejorar el problema del agua, el problema es de Sacmex. Mucho de lo que se ha hecho pues es una solución que va a responder a un lapso de 4 meses del año, en los cuales se concentra gran parte del agua de lluvia”. (EP_AC10)

“También fue una manera de que se puedan revisar muchos de los elementos pendientes que hay, salió a la luz que se deben 800 millones de pesos por mitigaciones de agua. Ese cálculo no sé cómo se hizo, pero dándolos por buenos, además necesitamos ver los otros por espacio públicos y movilidad y el ambiente de corrupción y negligencia, lo que dio lugar a esto y fue adecuado en ese momento”. (EP_AC10)

En general, se debe plantear un esquema de planeación a nivel Ciudad de México y ese es el que debe orientar el diseño de políticas públicas en materia de vivienda, sin dejar de considerar aspectos locales, particulares y contextuales de la Alcaldía Iztapalapa.

Respecto del Bando 1, no existe unanimidad, por un lado, algunos de los funcionarios entrevistados, consideran que éste ya debe replantearse, y considerar la posibilidad de permitir de nueva cuenta la construcción de vivienda en ciertas zonas, siempre y cuando se efectúen acciones que realmente mitiguen los impactos y beneficien a los vecinos que ya habitan en dichas zonas.

“Hay un bando, mientras que no se resuelva lo del agua, no se autoriza más vivienda. Bando 1” (EP_SP9)

⁴⁵ el Bando 1.

Del mismo modo, hubo algunos entrevistados que destacan la importancia de resolver primero los problemas estructurales de agua y drenaje, antes de pensar en la construcción de vivienda, aunque reconocen que existe una importante demanda insatisfecha, sobre todo de vivienda para los sectores de la población de escasos recursos.

“Respecto a este tema tenemos que llegar a una conclusión que esté consensuada con la sociedad porque la generación de oferta conlleva afectaciones, es una discusión que se debe tener entre todos los actores. Se ha perdido la percepción del interés público, pues hay zonas de la ciudad en la que la misma población no quiere vivienda social”. (EP_AC10)

Si bien ha habido algunos avances en relación con la modernización de la red de agua y de drenaje, han sido insuficientes para resolver los problemas estructurales. Pese a ello, se destaca la necesidad de avanzar en la oferta de vivienda sustentable para los sectores más desfavorecidos de la población. No obstante, se destacó, entre algunos de los entrevistados, que lo debe hacerse no solo en la alcaldía, sino en la Ciudad de México es guiar la política de vivienda según lo establecido en la planeación general plasmada en los instrumentos de planeación, entre otros, el Plan General de Planeación. La importancia de estos instrumentos radica, entre otros aspectos, que son generados y diseñados considerando la participación ciudadana. De este modo, guiar la planeación de la ciudad con estos instrumentos es guiar la planeación según los consensos que se alcanzaron con la ciudadanía en general.

La tercera categoría está enfocada en el **caso de estudio, La Unidad Habitacional La Mora**. Su importancia recae en la gestión que la Organización ha tenido para la construcción de las viviendas y cómo su funcionamiento y operación ha actuado conforme a las situaciones anteriormente descritas en torno a las dinámicas que se desarrollan en la Alcaldía como parte de un proyecto que se integra en el contexto urbano.

Parte fundamental del caso de estudio es el conjunto de acciones que la Organización ha realizado para el avance en la construcción de las viviendas, aunado a la percepción de la población que habita la zona de estudio y que genera una serie de planteamientos por el desconocimiento del proyecto de la UHM.

Uno de esos planteamientos tiene relación con el abastecimiento del agua, debido a que, como se mencionó anteriormente, existen zonas que cuentan con limitantes para este servicio. Sin embargo, al comienzo de la construcción de la UHM, una de las obras

complementarias por las características del proyecto implicó la construcción de un pozo. En palabras de la persona entrevistada EP_SP9 la construcción del pozo ha sido un beneficio para la zona, al grado que actualmente la zona de estudio en la cual se encuentra la UHM no enfrenta escasez de agua ni problemas en el suministro.

“Aunque este pozo les vino a resolver un problema histórico del agua, porque de este pozo les sacamos agua y le inyectamos a toda una franja que no tenía agua. Y ahora, ya ni se acuerdan de este problema los vecinos, pero de esta unidad⁴⁶ sí benefició una gran franja”. (EP_SP9)

“Lo que nos vino a resolver el pozo de agua es una franja que va desde Taxqueña hasta Ermita. Toda esta franja. El beneficio fue una cosa extraordinaria porque toda la vida les falló el agua. Aquí llegaba el agua desde las 5 de la mañana y a las 8 se les iba. Ahora ya no, ahora ya tienen agua”. (EP_SP9)

“A pesar de que el tema de abastecimiento de agua ha sido constante, se debe entender que la carencia del servicio es un problema que no se relaciona directamente con la construcción de la Unidad Habitacional, por lo que se destaca la iniciativa de la Organización de construir un pozo de agua”. (EP_CD2)

Sin embargo, antes y durante la construcción del pozo, hubo rechazo por parte de un grupo de vecinos, sobre todo porque suponían que más que resolver el problema de escasez de agua en la zona, traería más problemas, entre otros, que el agua del pozo estaría contaminada y que su construcción generaría más grietas en el subsuelo. Finalmente, aunque siempre se opusieron, el pozo representó un beneficio para toda la zona, y solo después de que se terminó el pozo y empezó a funcionar, terminaron por aceptar sus beneficios.

“Todos los defensores del Cerro están en contra de los pozos porque se imaginan que les va a afectar a la larga, y quizás tengan razón porque un pozo a 300 o 400 metros ya se agrietó todo, si lo hacemos a 2000 metros, pues en un sismo quién sabe cómo nos vaya. Los pozos más o menos nos dan un promedio de 50 litros por segundo. Por 50 o 60 años, pues está brutal el daño que estamos haciendo abajo. Y yo creo que sí tienen razón”. (EP_SP9)

“La otra parte que es importante, nadie sabe cuánta agua hay en el subsuelo, porque todo mundo saca, todo mundo mide, pero nadie sabe

⁴⁶ La Mora

cuánta hay, para cuantos años nos queda agua. Porque a los 400 metros ya el agua sale de mala calidad, ya la gente dice que sale sucia, que tiene gusanos, entonces, estamos agotando el agua del acuífero”. (EP_SP9)

Respecto de la supuesta contaminación del agua del pozo, la persona entrevistada EP_SP9 menciona que SACMEX efectuó las pruebas pertinentes y determinó que el agua no estaba contaminada; que el agua es apta, dentro de los estándares, para el consumo humano.

“Como son aguas subterráneas toda el agua tiene minerales, y como toda el agua se desinfecta, con hipoclorito de sodio para desinfectarla, reaccionan los minerales con el hipoclorito y se hace café. A veces sale negra por la tubería”. (EP_SP9)

Si bien el pozo ofreció una solución a la falta de agua dentro de la zona, es posible que en un lapso de entre 10 a 15 años, el pozo deje de suministrar agua, dejando a la zona nuevamente con la escasez que le caracterizó durante mucho tiempo.

“Por lo menos esa zona con ese pozo le resta mínimo 10 años, y solucionó un problema histórico de falta de agua. Desde López Portillo, la gente del pueblo se oponía a la construcción de cualquier pozo porque decían que el agua estaba contaminada. Que no se podía; argumentaron por la Ley de Pueblos Originarios, pero se les dijo que el pozo ya estaba y que les solucionaría el problema de falta de agua, se hicieron las pruebas de laboratorio y se demostró que el agua cumple con el estándar. Difícil, muy difícil el trato con el pueblo”. (EP_SP9)

Un dato relevante para destacar es que, con la apertura del pozo en la UHM, no se requiere el servicio de pipas en la zona; por ahora, cuenta con este servicio y lo hará durante algunos años más.

“No, en esta zona no se necesitan pipas, si acaso, muy poquitas”. (EP_SP9)

Lo anterior plasma de manera general una situación que a nivel Alcaldía ha sido atendida, sin embargo, las condiciones en las que se encuentra cubierto el abastecimiento de agua son aspectos que rebasan las acciones realizadas por la UHM.

El equipamiento y habilitación de espacios públicos constituye la gran oportunidad de mejorar el entorno de los vecinos cercanos a la UHM. Hasta ahora se han proyectado acciones que buscan beneficiar a los habitantes de la UHM y a los habitantes de la zona de estudio.

“Buscamos implementar acciones para la separación de la basura como parte del proyecto. Se plantea dejar un salón para actividades recreativas, que tenga una función para las familias beneficiarias de las viviendas y que pueda compartirse con la gente que vive cercana a la zona.” (EP_CD1)

“Buscamos beneficios para las familias que adquieran la vivienda, y las amenidades al interior del proyecto, pero no descartamos la participación en acciones para la mejora del entorno. En el caso de que no exista la suficiente infraestructura para la construcción/producción de vivienda, se buscará la manera de gestionar los servicios que también beneficien a las zonas.” (EP_CD1)

“Faltarían escuelas: preescolar, primaria, secundaria, bachillerato. La mayoría de las personas que llegan tienen entre dos y tres niños.” (EP_CD1)

“Como proyecto, la Unidad Habitacional La Mora aún se encuentra limitado para beneficiar a las personas que viven cerca de la zona, pero para la gente que habitará, el espacio se encuentra atendido para tener áreas verdes.” (EP_CD1)

“Es importante destacar que algunas áreas dentro del proyecto no son excluyentes, cualquier persona interesada dentro de la zona puede acudir sin ningún problema.” (EP_CD1)

Si bien el equipamiento en la zona no depende de los habitantes de La Mora, es importante destacar que del mismo modo que se construyó un pozo que benefició a los habitantes de La Mora pero que tuvo impacto en una escala mayor, también se deben generar equipamiento y espacios públicos pensados en el beneficio de la colectividad, y no solo para los habitantes de La Mora. Los entrevistados manifestaron, recurrentemente, que hace falta espacios públicos y equipamiento destinado para adultos mayores y niños, espacios recreativos para jóvenes y espacios culturales para la población en general.

“En la zona no existen espacios pensados para dar atención a niños y adultos mayores. De ahí el hecho de contar con un espacio para estas actividades.” (EP_CD1)

“Se requiere un centro de abasto que venda lo que más se necesita y con precios que beneficien a las personas. Buscando establecer comercios con oferta de alimentos saludables. También hay falta de centros y/o espacios culturales.” (EP_CD1)

“Se deben construir más espacios para la recreación y para todos los grupos de edad dentro y fuera de la Unidad Habitacional”. (EP_CD2)

“Si bien no se puede negar el derecho a la vivienda, la principal demanda de los barrios tiene que ver con la construcción de dotar espacios que no son utilizados para convertirlo en equipamientos con el objetivo de que la población tenga oportunidad de contar con espacios para recreación”. (EP_DP7)

“Falta de espacios recreativos, solo hay una cancha y frontón, pero son espacios reducidos. No veo problemas de luz y agua. Hay un Pilares y el Museo del Cerro de la Estrella.” (EP_CD3)

“Faltan espacios de culturales, faltan parques pues, solo hay áreas pequeñas con columpios, hay unas canchas cercanas. Falta recolección de basura, el tiempo de espera del camión recolector es corto y no alcanzo a bajar para tirar la basura.” (EP_CD4)

“Se requiere dar mantenimiento a espacios públicos”. (GPO_HGR6)

“Hay un espacio público para niños, un parquecito con juegos, pero hay una barda ahí que está a punto de caerse, puede pasar una desgracia si no la arreglan”. (GPO_HGR6)

“Hacen falta espacios para adultos mayores y niños, no hay suficientes”. (GPO_HGR6)

“Hacen falta espacios para mascotas y para convivir, parques y áreas para que los niños jueguen”. (GPO_JVS5)

“Hubiera sido más conveniente equipamiento urbano en lugar de una unidad, y ahora la gente está pidiendo “utopías”⁴⁷. Podría haber más complejos de salud, deportivos, etc., que funcionaran para los 8 barrios”. (EP_DP7)

En cuanto a otro tipo de equipamientos, lo que se señala es que más que construir nuevas instalaciones, se requiere mejorar y darles mantenimiento a las ya existentes, como es el caso de las escuelas.

⁴⁷ Proyectos de impacto social y urbano impulsados por la Alcaldía.

*“Hay un Centro de Salud cercano y hay escuelas cercanas. No considero que falten lugares de abastecimiento pues, hay dos mercados cercanos.”
(EP_CD3)*

“Considero que las escuelas hace falta mejorar las instalaciones, que haya más espacios recreativos, a mí me gusta patinar, son importante los espacios para niños. Dentro de la unidad considero que se pueden mejorar las áreas verdes.” (EP_CD3)

“Es importante darles mantenimiento a los espacios públicos, sobre todo alumbrado y la conservación de los senderos seguros, porque la mala conservación de la zona propicia actividades delictivas y de consumo de drogas”. (GPO_JVS5)

*“Me gustaría que se mejoraran las instalaciones de las escuelas, sus baños. En la calle de Cuauhtémoc, antes se veía que se salía el drenaje”.
(GPO_JVS5)*

Conclusiones del ejercicio participativo

Como parte de los esfuerzos para proveer vivienda las organizaciones de la sociedad civil que promueven la autoproducción constituyen uno de los actores centrales para atender la demanda de vivienda. En el caso de la UHM, la Organización ha logrado constituirse como una alternativa para las familias de escasos recursos que no pueden acceder a los mercados tradicionales de crédito. No obstante, y de manera paradójica, la autoproducción de vivienda, si bien otorga facilidades, suelen ser costosas para las familias no solo en términos monetarios, sino en términos del tiempo que tienen que dedicar a participar en las actividades de la organización y en la autoconstrucción de estas. Deben pagar costos de su vivienda, dedicar tiempo para asistir a las asambleas, destinar algunos días para las faenas y acudir con los líderes de la organización en trámites y gestiones antes las dependencias.

Ahora bien, aunque la autoproducción de vivienda ha conseguido que muchas familias adquieran su vivienda, es importante que las construcciones que se efectúan bajo esta modalidad consideren llevar a cabo acciones que mitiguen los impactos que tienen en las zonas aledañas, principalmente, en materia de suministro de agua y drenaje pluvial y la red sanitaria. Sin olvidar la mitigación en otras áreas a través del impulso de espacios públicos y equipamientos.

Al respecto, se recomienda que, en el caso de La Mora, para las etapas de construcción que aún está llevando a cabo, realice acciones de mitigación en materia de

equipamientos y espacios públicos. Se podría considerar aportar una parte del terreno para construir equipamiento y espacio destinado a actividades de adultos mayores y niños principalmente. Sin dejar de considerar que el mismo espacio y equipamiento provea un sitio para que jóvenes puedan llevar a cabo actividades deportivas y recreativas, lo mismo que actividades culturales. Y como parte de estas actividades de mitigación se deberá comunicar de manera puntual a los vecinos de la zona el objetivo de dichos espacios, sus alcances y beneficios que tendrán para la comunidad; esto último con el propósito de aminorar la resistencia y oposición que los vecinos han mostrado con las obras de la UHM.

7. Reflexiones finales.

7.1 Resumen de hallazgos

Con base en los elementos desarrollados en el presente estudio técnico, a continuación, se describen los problemas y oportunidades identificados en las **tres escalas de análisis**: la alcaldía, la zona de estudio y el caso de estudio.

Alcaldía

Los instrumentos de ordenamiento territorial, específicamente de desarrollo urbano, tanto para la Alcaldía como para la zona de estudio no han sido revisados o actualizados desde su publicación. El PDDU de Iztapalapa no ha sufrido cambios desde 2008, por lo que es probable que las condiciones sociales, económicas, culturales, y ambientales de la Alcaldía hayan cambiado desde entonces.

A partir de la publicación de la Ley del Sistema de Planeación del Desarrollo, el 20 de Diciembre de 2019, se observa una oportunidad muy valiosa para actualizar los instrumentos de ordenamiento territorial de la ciudad, particularmente el de la alcaldía de Iztapalapa, en función del nuevo marco legal y normativo que será posible a través del Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México y del Programa General de Ordenamiento Territorial, ambos instrumentos son de largo plazo y también obligan a que los Programas de las demarcaciones territoriales sean vigentes durante 15 años, pero sean revisados para su actualización cada 5 años.

El Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva de la Ciudad de México es el órgano encargado de vigilar el cumplimiento de dichos programas, así como de generar congruencia entre todos los Instrumentos de planeación para el desarrollo.

Continuando con el aspecto normativo, el Consejo de la Alcaldía Iztapalapa aprobó el Bando 1 en 2018, el cual limita la construcción de todos los desarrollos de alto impacto al interior de la demarcación ante la carencia de agua potable suficiente para dotar a los habitantes, existentes y futuros, dando prioridad a la población actual.

Otra de las problemáticas identificadas en la Alcaldía, tiene que ver con la dotación de servicios públicos e infraestructura, dentro de los que se rescatan los siguientes:

- La dotación de agua es limitada y su disponibilidad por habitante es menor al promedio que reciben en otras alcaldías.
- La red de drenaje está deteriorada y su capacidad de funcionamiento se ve rebasada en época de lluvias.
- Existe déficit en el parque de camiones recolectores de residuos sólidos urbanos lo que provoca un servicio deficiente, se registra acumulación de basura por la baja recolección de residuos sólidos urbanos y alojamiento de tiraderos clandestinos en el Cerro de la Estrella y sus alrededores.

Al respecto del Cerro de la Estrella, se detecta la presencia de asentamientos humanos irregulares, lo cual ha provocado la pérdida de suelo de conservación, con múltiples consecuencias relacionadas con la pérdida de servicios ecosistémicos, y riesgos para las familias que habitan en la zona. Para evitar este tipo de asentamientos, se sugiere aprovechar los modelos de autoproducción y autoconstrucción de vivienda, siempre y cuando éstos cumplan con el reglamento de construcción y la normatividad en desarrollo urbano.

Zona de estudio

El análisis de la zona de estudio revela que existe una disminución de superficie con zonificación Industrial a cambio de zonificación habitacional, esto se puede interpretar de distintas maneras. Por un lado, puede representar la pérdida de empleos, y los datos avalan que la industria manufacturera de bajo impacto agrupa a la mayor cantidad de personas empleadas en la zona. Por otro lado, es reflejo de que las necesidades de la población están cambiando y por ende el Gobierno de la Ciudad de México en todos sus niveles debería tomar decisiones al respecto, basadas en la visión, política y estrategias del Plan General de Desarrollo, del Programa General de Ordenamiento Territorial, así como del Programa de Gobierno.

Al respecto de la toma de decisiones, existe una pluralidad de grupos sociales que inciden en la toma de decisiones en el territorio, algunos de ellos se reconocen como

pueblos y barrios originarios, y es importante considerar a la población desde la identificación de problemas públicos hasta la toma de decisiones, principalmente en temas relacionados con la infraestructura de la zona y el Cerro de la Estrella.

El Cerro de la Estrella cumple múltiples funciones ambientales, pero además es un espacio en donde la población realiza actividades recreativas y culturales, guarda un importante patrimonio arqueológico y constituye un elemento de alto valor paisajístico. Por su relevancia, representa una oportunidad para actualizar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Cerro de la Estrella bajo los lineamientos del sistema de planeación del desarrollo de la ciudad.

En cuanto a equipamiento, los de tipo educativo, de abasto y de salud se encuentran cubiertos, sin embargo, las escuelas necesitan mejoras en sus instalaciones. Lo anterior permite enfocar esfuerzos en otros problemas que se presentan en la zona como el déficit de equipamiento cultural, espacios abiertos, de recreación y áreas verdes. En particular, los parques existentes no son accesibles, están desvinculados del entorno y carecen de mantenimiento para su uso adecuado.

Otra área de oportunidad para mejorar los espacios públicos de la zona es la percepción de inseguridad alrededor de la zona industrial debido a la falta de iluminación, la presencia de fachadas ciegas y la circulación vehicular de carga pesada. Las secciones de banquetas son angostas y algunas son interrumpidas por elementos como autos estacionados que dificultan el tránsito peatonal y la accesibilidad universal como la instalación informal de sitios de taxis. En el ejercicio participativo se identificó que la población camina cotidianamente por las calles de Antiguo camino a Culhuacán, Cacama y Arroyo Tláloc para dirigirse a las estaciones de transporte público masivo, esto representa una oportunidad para mejorar algunos senderos seguros que conecten la zona habitacional con las estaciones de transporte público masivo y mantener el orden vial en las mismas.

Si bien existe cobertura de transporte público masivo en prácticamente toda la zona, la movilidad intrabarrial es deficiente, pues hay una baja frecuencia de paso de unidades de microbús. Además, el mal estado de algunas vialidades y el ancho de algunas banquetas dificultan otras formas de movilidad local como la peatonal y la bicicleta. En el ejercicio participativo se mencionó que muchos residentes de la zona utilizan la bicicleta como medio de transporte en el barrio.

Finalmente, los riesgos que se identificaron en la zona de estudio son la formación de encharcamientos e inundaciones, así como la presencia de cavidades por suelo basáltico, y hundimientos asociados a la extracción de agua.

Caso de estudio

El modelo de autoproducción que la Organización de Colonos y Solicitantes de Vivienda Nueva Generación A.C. ha implementado para conseguir vivienda de interés social en la Alcaldía ofrece una alternativa de acceso formal a la vivienda a quienes no pueden acceder a los financiamientos tradicionales, con un precio de venta más accesible respecto a la vivienda de mercado.

Si bien, la Organización ha logrado construir en 6 de los 10 lotes que conforman al predio caso de estudio mediante diversos instrumentos normativos y legales como la subdivisión administrativa de los lotes, la alineación y Número Oficial, la Aclaración de uso de suelo y la implementación de la Norma 26 y la vivienda sustentable. Lo anterior ha sido posible gracias a un diálogo arduo y constante entre la Organización y funcionarios públicos de Jefatura de Gobierno, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y el Instituto de Vivienda de la ciudad de México, principalmente. El desarrollo del proyecto también ha sido posible gracias a las medidas de mitigación que ha realizado la Organización al interior de los predios.

La principal medida de mitigación que ha cumplido la Organización ha sido la donación de 600m² para la construcción del pozo “Deportivo San Sebastián” y de la planta potabilizadora, la cual ha beneficiado a los habitantes de la unidad y de la zona, ya que permite el suministro continuo de agua. Además, el proyecto destina equipamiento en los lotes 24 y 72, aún por construir. Y se hizo una donación para ampliar la calle y la banquetta sobre Cacama, la Norma 26 exige para su aplicación que el ancho mínimo de las calles sea de 6 metros, sin embargo, el ancho de esta vialidad es mayor. Además de que los edificios tienen captación de aguas pluviales, y cumplen con los criterios de sustentabilidad establecidos en la Norma 26.

Uno de los mayores problemas que ha encontrado la Organización ha sido la aplicación del Bando 1. Cabe mencionar que si el proyecto de la UHM se considerara como un solo predio, y no lote por lote como se ha venido construyendo, podría ser clasificado como desarrollo de alto impacto, por lo tanto, al ser un proyecto con más de 10,000 m² de construcción, éste habría necesitado de la Manifestación de construcción tipo C para su construcción, así como de un Dictamen de Impacto Urbano y transmitir a título gratuito el dominio del 10% del área total del predio para reserva territorial de la Ciudad de México.

Sin embargo, con la donación del predio que la organización ya hizo para el pozo y la planta potabilizadora, en teoría se resuelve una parte del problema del abastecimiento del agua. Además, este proyecto representa una gran oportunidad para otorgar vivienda formal de bajo costo a las personas residentes de la zona o de la Alcaldía, con sus respectivas medidas de mitigación que ayuden a mejorar algunos de los servicios públicos y/o equipamiento urbano de los que carece la zona de estudio, y finalmente

integrar la zona habitacional que ha ido en aumento con una zona industrial que ha ido desapareciendo poco a poco pero que mantiene algunos empleos en la zona.

7.2 Recomendaciones

En este apartado se presentan una serie de recomendaciones y propuestas que han sido identificadas para definir medidas de integración y mitigación, en apego a la normatividad vigente y los instrumentos de planeación definidos para el Sistema integral de planeación del desarrollo. El desglose de recomendaciones se hace también en 3 niveles: Alcaldía, zona de estudio y caso de estudio.

Alcaldía

Se sugiere actualizar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía conforme a la Ley del Sistema de Planeación del Desarrollo de la Ciudad de México, a través de un Programa de Ordenamiento Territorial de la Alcaldía, para promover una zonificación de usos de suelo mixtos y la participación ciudadana en el proceso integral de planeación, atendiendo la función social, económica, cultural, territorial y ambiental del suelo.

En cuanto al tema del agua, drenaje y residuos sólidos, la solución de los problemas encontrados precisa de la intervención del gobierno local, e incluso metropolitano por la magnitud del problema mismo. Por lo que se sugiere atacar dichos problemas a partir de un Programa hídrico y acciones puntuales para la recolección, disposición y reciclaje de residuos sólidos. Sin embargo, la alcaldía podría impulsar mecanismos encaminados a incrementar la reutilización y el tratamiento de agua, como promover el uso de aguas tratadas en riego y actividades industriales que así lo permitan.

En cuanto a vivienda, se sugiere implementar mecanismos de acceso a la vivienda que posibiliten la adquisición de suelo apto y oportunidades de financiamiento asequible, incluyendo a la población que habita en asentamientos humanos irregulares en áreas naturales protegidas y suelo de conservación, debido a su grado de vulnerabilidad y la importancia de los servicios ecosistémicos.

Zona de estudio

A esta escala se sugiere realizar un estudio que permita identificar zonas oportunas para consolidar la zonificación habitacional y zonas para preservar la zonificación industrial. Y también implementar acciones que coadyuven a mejorar la coexistencia de ambas zonificaciones. Lo anterior podría materializarse a través de un Programa Parcial de las colonias, pueblos y barrios originarios y comunidades indígenas residentes, también definido en la Ley del Sistema de Planeación del Desarrollo de la Ciudad de México. Se sugiere también actualizar el PPDU Cerro de la Estrella, bajo este mismo instrumento.

Un Programa parcial podría ayudar a definir estrategias que en este estudio se reconocen como necesarias por atender, como las que se enlistan a continuación:

- Preservar usos y destinos que incentiven y preserven fuentes de empleo locales.
- Definir el equipamiento y/o espacios para la realización de actividades culturales.
- Dotar de espacios públicos donde los habitantes puedan convivir cumpliendo con los criterios de accesibilidad, seguridad e inclusión.
- Fortalecer e impulsar los espacios públicos como puntos de convivencia que permitan el encuentro y la integración de la ciudadanía.
- Recuperar e implementar acciones de mantenimiento en los espacios públicos existentes en la zona.
- Implementar la forestación y mantenimiento de áreas verdes, espacios abiertos, parques, jardines, camellones y plazas.
- Establecer senderos seguros en las calles identificadas, que permitan conectar peatonalmente la zona habitacional con las estaciones de transporte masivo.
- Elaborar un estudio con propuesta para el orden vial.
- Mejorar las banquetas para incentivar una movilidad peatonal segura y accesible.
- Mejorar la movilidad peatonal y en bicicleta al interior de las colonias, en las vialidades secundarias y locales.
- Promover acciones para la infiltración de agua al subsuelo que disminuya los hundimientos asociados a su extracción.

Caso de estudio

Al respecto de la UHM, se sugiere aprovechar estos modelos de producción formal de la vivienda para evitar los asentamientos humanos en zonas de riesgo, áreas naturales protegidas y campamentos. Al mismo tiempo, el gobierno de la ciudad debe aprovechar la comunicación con las Organizaciones Sociales para formular instrumentos de planeación, así como conseguir acuerdos.

También se sugiere exigir a los desarrolladores de vivienda de mercado y desarrollos de alto impacto las medidas de mitigación como las que se han exigido para la realización de este proyecto, de modo que con un solo proyecto se puedan resolver distintos problemas a la vez, dependiendo de la identificación de problemas en cada situación particular. Por ejemplo, con un proyecto como el de la UHM se atiende el problema de la vivienda, a la vez que se resuelven algunos aspectos de infraestructura y se espera resolver temas de equipamiento en su respectiva escala, no para toda la Alcaldía.

En ese sentido, la propuesta de equipamiento como medida de mitigación en el predio debe ser congruente con las necesidades de la zona y su entorno inmediato, además deberá ser accesible, o al menos con acceso controlado, para todos los habitantes de la zona y no solo para los residentes de la unidad habitacional. Se sugiere que en la

esquina donde se ubica el predio se promueva un uso de suelo compatible entre el uso industrial de bajo impacto y el uso habitacional, considerando las necesidades de los habitantes de la zona.

Finalmente, el caso de estudio es una oportunidad para que distintos sectores trabajen en conjunto para lograr la regeneración urbana de la zona de estudio, utilizando la vivienda como componente principal.

8 Fuentes de Información

- Alcaldía Iztapalapa (2019). Programa Provisional de Gobierno 2019-2020. Recuperado de: <http://www.iztapalapa.cdmx.gob.mx/concejales/pdf/ProgPro19-20.pdf>
- Centro Nacional de Prevención de Desastres, (2006). Guía básica para la elaboración de Atlas Estatales y Municipales de Peligros y Riesgos, Ciudad de México. Recuperado de: <https://www.repositoriodigital.ipn.mx/bitstream/123456789/4049/1/ConceptosBasicosAtlas%20de%20Riesgos.pdf>
- Centro Nacional de Prevención de Desastres, (2021). Diagnóstico de Peligros e Identificación de Riesgos de Desastres en México, Ciudad de México. Recuperado de: <http://www.cenapred.gob.mx/es/Publicaciones/archivos/36-DIAGNOSTICODEPELLIGROSEIDENTIFICACINDERIESGOSDEDESASTRESENMEXICO.PDF>
- Diario Oficial de la Federación, (2016). Ley General de Asentamientos Humanos. Recuperado de: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU_010621.pdf
- Diario Oficial de la Federación, (2006). Ley de Vivienda. Recuperado de: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv_140519.pdf
- Gaceta Oficial de la Ciudad de México, (2018). Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México. Recuperado de: https://data.consejeria.cdmx.gob.mx//images/leyes/leyes/LEY_ORGANICA_DE_ALCALDIAS_DE_LA_CDMX_5.2.pdf
- Gaceta Oficial del Distrito Federal, (2008). Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa.
- Gaceta Oficial del Distrito Federal, (2014). Programa parcial de Desarrollo Urbano del Cerro de la Estrella. Recuperado de: http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/transparencia/articulo15/fraccionxi/PPDU/PPDU_IZP/IZP_CerrodelaEstrella.pdf
- Gobierno de la Ciudad de México, (2022). Encuentra tu PILARES. Recuperado de: <https://pilares.cdmx.gob.mx/inicio#mapa>

- Gobierno de la Ciudad de México (2022). Red de rutas de la Red de Transporte de Pasajeros de la Ciudad de México. Recuperado de: <https://www.rtp.cdmx.gob.mx/red-de-rutas>
- Institute for Transportation and Development Policy, (2017). DOT Estándar. Recuperado de: <https://coreciudades.com/wp-content/uploads/2019/07/Desarrollo-Orientado-al-Transporte-DOT-Est%C3%A1ndar.pdf>
- INEGI, (2017). Encuesta Origen Destino en la Zona Metropolitana del Valle de México (EOD). Recuperado de: https://www.inegi.org.mx/contenidos/programmeas/eod/2017/doc/resultados_eod_2017.pdf
- INEGI, (2020). Encuesta Nacional de Seguridad Pública Urbana (ENSU). Recuperado de: <https://www.inegi.org.mx/programmeas/ensu/default.html#Tabulados>
- INEGI, (2020). Panorama sociodemográfico de la Ciudad de México. Recuperado de: https://www.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/702825197827.pdf
- INEGI, (2021). Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE). Recuperado de: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>
- INEGI, (2022). Censo de Población y Vivienda. Recuperado de: <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/>
- INFONAVIT (2018), Diccionario de terminología especializada. Recuperado de: <https://infonavit.janium.net/janium/Documentos/68807.pdf>
- PAOT, (2003). Informe Anual.
- Secretaría de Cultura, (2022). Sistema de Información Cultural, (SIC). Recuperado de: <https://sic.cultura.gob.mx/>
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, (2020). Glosario del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV). Recuperado de: https://sistemas.sedatu.gob.mx/repositorio/proxy/alfresco-noauth/api/internal/s_hared/node/FbR2jXfZReirHW6feb3o4Q/content/GLOSARIO%20SNIIV.pdf

- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, (2020). Lineamientos simplificados para la elaboración de planes o programas municipales de desarrollo urbano. Recuperado de: <https://www.gob.mx/sedatu/documentos/lineamientos-simplificados-para-la-elaboracion-de-planes-o-programas-municipales-de-desarrollo-urbano>
- Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, (2022). Ciudad MX. Recuperado de: <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>
- Secretaría de Educación Pública, (2021). Sistema de información y gestión educativa (SIGED). Recuperado de: <https://www.siged.sep.gob.mx/SIGED/>
- Secretaria de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, (2021). Portal Atlas de Riesgo CDMX. Recuperado de: <https://www.atlas.cdmx.gob.mx/principal/inicio>
- Secretaría de Medio Ambiente, (2017). Inventario de Áreas Verdes.
- Secretaría del Medio Ambiente, (2019). Evaluación Interna del Programa: Sistemas de Captación de Agua de Lluvia en Viviendas de la Ciudad de México.
- Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, (2021). Estaciones, líneas y rutas de transporte público de la Ciudad de México. Recuperado de: <https://datos.cdmx.gob.mx/group/movilidad>
- Secretaría de Salud, (2021). Catálogo CLUES. Recuperado de: http://www.dgis.salud.gob.mx/contenidos/intercambio/clues_gobmx.html
- UNODC (2021). Reporte Iztapalapa 2021. Recuperado de: https://www.unodc.org/documents/Urban-security/210521_EGSU_Iztapalapa_Espanol.pdf

9. Glosario de conceptos

Autoproducción de vivienda

Proceso de gestión de suelo, construcción y distribución de vivienda bajo el control directo de sus usuarios de forma individual o colectiva, la cual puede desarrollarse mediante la contratación de terceros o por medio de procesos de autoconstrucción (Ley de vivienda, 2006: art. 4, I).

Autoconstrucción de vivienda

El proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva. (Ley de vivienda, 2006: art. 4, II).

Asentamiento Humano

Establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran (LGAHOTDU, 2016: art. 3).

Asentamiento Humano Irregular

Conglomerado demográfico localizado en predios fraccionados o subdivididos producto de una ocupación informal, irregular o ilegal de terrenos, donde los habitantes no ostentan derecho de tenencia de la tierra y suelen carecer de servicios urbanos e infraestructura (ONU-Hábitat, 2015; Insus, 2019).

Demarcación territorial

Divisiones territoriales de la Ciudad de México a las que se refiere el artículo 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Densidad de población (LGAHOTDU, 2016: art. 3, XI).

Densidad

La densidad se refiere a la relación entre un espacio determinado y el número de personas o viviendas que lo habitan, es el resultado de la división entre el número de habitantes entre kilómetros cuadrados (Glosario de términos, Inegi). Tanto para población como para vivienda se puede hacer referencia a la densidad bruta o neta de acuerdo con la superficie de terreno considerada, el área urbana total o únicamente el suelo destinado a vivienda, respectivamente. (SEDATU: Lineamientos Simplificados, Guía de implementación).

Ejercicio participativo

Conjunto de actividades mediante las cuales toda persona tiene el derecho individual o colectivo para intervenir en las decisiones públicas, deliberar, discutir y cooperar con las autoridades, así como para incidir en la formulación, ejecución y evaluación de las políticas y actos de gobierno de manera efectiva, amplia, equitativa, democrática y accesible; y en el proceso de planeación, elaboración, aprobación, gestión, evaluación y control de planes, programas, políticas y presupuestos públicos. (Ley de participación Ciudadana de la Ciudad de México, 2019: art. 3).

Equipamiento urbano

Conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los Servicios Urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto. (LGAHOTDU, 2016: art. 3, XVII).

Espacio público

Son todas aquellas áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito. (LGAHOTDU, 2016: art. 3, XVIII).

Estructura urbana

Conjunto de elementos, formales y funcionales, entendidos sincrónicamente y considerados primordiales en la conformación de una ciudad y su inmediata periferia, partiendo del principio de que dichos componentes se encuentran interrelacionados y forman parte de un todo. (Universidad de Alicante, 2016).

Financiamiento

Instrumentos y apoyos para la realización de las intervenciones habitacionales a través del crédito, subsidio, ahorro previo y otras aportaciones de los sectores público, social y privado, de conformidad con el artículo 47 de la Ley de Vivienda. (CONAVI, Glosario SNIIV).

Hábitat

Relacionado a la habitabilidad que hace referencia a condiciones físicas adecuadas de las viviendas que aseguran también la dotación de agua, drenaje, electrificación y alumbrado público necesarios para habitación (INFONAVIT, Diccionario de terminología especializada).

Población ocupada

Comprende las personas de 12 y más años de ambos sexos que durante la semana de referencia presentaron una de las siguientes situaciones: trabajaron al menos una hora o un día para producir bienes y servicios a cambio de una remuneración monetaria o en especie; tenían empleo pero no trabajaron por alguna causa sin dejar de percibir su ingreso; tenían empleo pero no trabajaron por alguna causa, dejando de percibir su ingreso pero con retorno asegurado a su trabajo en menos de 4 semanas; no tenían empleo, pero iniciarán con seguridad uno en 4 semanas o menos; trabajaron al menos una hora o un día en la semana de referencia, sin recibir pago alguno (ni monetario ni en especie) en un negocio propiedad de un familiar o no familiar (INEGI, 2020).

Producción social de vivienda

Aquella que se realiza bajo el control de autoproductores y autoconstructores que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos, incluye aquella que se realiza por procedimientos autogestivos y solidarios que dan prioridad al valor de uso de la vivienda por sobre la definición mercantil, mezclando recursos, procedimientos constructivos y tecnologías con base en sus propias necesidades y su capacidad de gestión y toma de decisiones. (Ley de Vivienda, 2006: art. 4)

Riesgo

Daños o pérdidas probables sobre un agente afectable, resultado de la interacción entre su vulnerabilidad y la presencia de un agente perturbador. (LGAHOTDU, 2016: art. 3, XXIX Bis)

Servicio (s) Urbano (s)

Actividades operativas y servicios públicos prestados directamente por la autoridad competente o concesionada para satisfacer necesidades colectivas en los Centros de Población (LGAHOTDU, 2016: art. 3, XXXIII).

Tenencia

Es la situación legal o de hecho que guardan los ocupantes de una vivienda que habitan con respecto a la misma (INEGI, 2020).

Unidad económica

Establecimiento (desde una pequeña tienda hasta una gran fábrica) asentado en un lugar de manera permanente y delimitado por construcciones e instalaciones fijas, además se realiza la producción y/o comercialización de bienes y/o servicios (INEGI, 2020).

Unidad habitacional

Conjunto de viviendas, generalmente agrupadas en varios edificios construidos en un área común, caracterizados por una estructura y arquitectura que los identifica; las viviendas, o departamentos, comparten servicios, estacionamiento, jardines, y son coordinados por una sola administración (INFONAVIT, Diccionario de terminología especializada).

Usos de suelo

Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un Centro de Población o Asentamiento Humano (LGAHOTDU, 2016: art. 3, XXXVI).

Vivienda de interés social

La vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 5,400 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente (LDUDF, 2021: art. 3, XXXVII).

Vivienda de interés popular

La vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 5,400 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente y no exceda de 9,000 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente; (LDUDF, 2021: art. 3, XXXVIII).

Zonificación

La determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las Reservas, Usos de suelo y Destinos, así como la delimitación de las áreas de Crecimiento, Conservación, consolidación y Mejoramiento (LGAHOTDU, 2016: art. 3, XXXVIII).

10. Anexos

10.1 Objetivo y Metodología del ejercicio participativo

Objetivo

El objetivo del ejercicio participativo de tipo cualitativo es complementar el diagnóstico de gabinete del presente estudio técnico, a partir de un enfoque plural, que integre las necesidades y problemáticas identificadas por los distintos actores que tienen injerencia o conocimiento de la zona de estudio y la Alcaldía.

La participación de los ciudadanos en la toma de las decisiones públicas es de gran relevancia porque permite la identificación y delimitación de las necesidades y problemas que afectan a una comunidad y su entorno. A través de esta participación se posibilita el diseño de intervenciones de política pública más inclusivas, informadas y sensibles, que toman en cuenta la visión y opinión de las comunidades afectadas al momento de atender sus necesidades y resolver las problemáticas que enfrentan.

Por estas razones, en el presente estudio, se efectuaron una serie de procesos de participación social, que buscaron crear un espacio de diálogo donde se escucharon diversas voces y perspectivas ciudadanas, académicas, de personas servidoras públicas y de una persona con representación política, todas con conocimiento de la dinámica social y territorial de la zona de estudio. Este ejercicio participativo constituyó una actividad primordial para conocer y comprender el fondo de la situación que caracteriza a la alcaldía Iztapalapa en materia de vivienda, equipamiento y servicios públicos, y también del caso concreto de la UHM y su entorno inmediato.

Metodología

Los ejercicios participativos se llevaron a cabo a través un enfoque de corte cualitativo, el cual consistió en la recolección y examen de datos primarios mediante las técnicas de entrevista a profundidad y grupos de enfoque; para ello se utilizaron varios cuestionarios semi estructurados denominados guías de entrevista que abordan temas diversos.

Entrevistas a profundidad

Para el caso de las entrevistas, se seleccionaron y aplicaron a ocho personas⁴⁸, entre ellas a líderes de la Organización, a personas ciudadanas que habitan o habitarán en la UHM, a personas ciudadanas que residen en la zona de estudio, así como a un

⁴⁸ Las 8 personas las conforman: 4 ciudadanos, 2 funcionarios, 1 académico y 1 representante popular.

académico especialista en temas de desarrollo urbano, a un representante popular que conoce la dinámica social, y a dos actores relevantes de la administración pública (uno de la alcaldía Iztapalapa y uno de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda).

Esta técnica permitió tener una visión multisectorial de la situación que caracteriza tanto a la alcaldía como a la zona de estudio en materia de vivienda, equipamiento y servicios públicos, así como del caso concreto de la UHM y su entorno inmediato.

Grupos de enfoque

Del mismo modo, se efectuaron dos grupos de enfoque⁴⁹; uno con jóvenes y otro con personas que se dedican al hogar, ambos grupos fueron mixtos. Todas las personas participantes en los grupos de enfoque son personas que viven en la zona de estudio, algunos van a vivir en la unidad y otros son familiares de personas que van a vivir en ella.

Esta técnica permitió entender la dinámica a escala de la zona de estudio y en las inmediaciones de la UHM, así como la relación entre el territorio y sus habitantes.

Figura X. Perfiles para grupos de enfoque

Grupo 1	Características particulares: Jóvenes Sexo: hombres y mujeres (Balanceado) Edad: 18 a 29 años Lugar de residencia: Dentro de un radio de influencia de 1 km de la UHM
Grupo 2	Características particulares: Personas que se dedican al hogar Sexo: Indistinto Edad: 18 a 65 años Lugar de residencia: Dentro de un radio de influencia de 1 km de la UHM

Fuente: Elaboración propia

⁴⁹ En total sumaron 8 personas ciudadanas.

GUÍA DE TÓPICOS PARA LIDERAZGOS LOCALES

1. **EXPLICACIÓN DE LA DINÁMICA DE LA ENTREVISTA** (2 Min.)
2. **RELACIÓN CON LA ORGANIZACIÓN NUEVA GENERACIÓN** (7 Min.)
 - Relación con la organización: dígame, ¿cómo fue que conoció a la Organización? ¿desde cuándo la conoce? ¿usted la ha recomendado a otras personas interesadas en adquirir una vivienda?
 - ¿Ha intentado obtener vivienda a través de alguna otra organización? (en caso de responder sí) ¿Cómo ha sido esa experiencia?
 - Por último, ¿usted intentó obtener vivienda en la ciudad sin el apoyo de ningún intermediario?
3. **SOBRE LA UNIDAD HABITACIONAL LA MORA** (15 Min.)
 - Opinión: ¿en general, ¿qué opina usted de la UH?, ¿por qué?
 - Participación: ¿Usted participa en el proceso de autoconstrucción de la UH?, ¿qué hace, cuéntenos?, ¿algún familiar o amigo participa en la autoconstrucción de la UH?, ¿cómo participan, ¿qué hacen?
 - Si yo quisiera comprar una vivienda en la UH, ¿qué tendría que hacer?, ¿es fácil o no es fácil poder comprar para cualquier ciudadano?
 - ¿Cómo ha sido su experiencia con el INVI en la obtención de créditos?, ¿A cuántos miembros de su familia les han otorgado un crédito? Durante todo el proceso de gestión para adquirir vivienda, ¿cuál ha sido el más complicado para usted?
4. **IMPACTOS EN LA ZONA Y EL ENTORNO DE LA UNIDAD HABITACIONAL** (25 Min.)
 - Beneficios de la UH: Como sabemos, proveer vivienda a las familias que carecen de ella, genera muchos beneficios, platíqueme, los principales beneficios que se obtendrán por esta Unidad habitacional,
 - Costos y beneficios para la comunidad: Por otro lado, la generación de vivienda nueva también genera **costos y beneficios para la comunidad en la cual se ubica**. ¿Cuáles considera que son los beneficios que la Unidad habitacional genera a la comunidad y su entorno?, ¿cuáles considera que son las consecuencias positivas y negativas de un aumento en la cantidad de viviendas?, y, en el caso de haberlos, ¿cuáles han sido los costos para **la comunidad y el entorno**?
 - Medidas de mitigación: ¿cuáles son las medidas que se están tomando para mitigar los impactos y beneficiar **a los vecinos y su zona de influencia**?

- Perfil de los beneficiarios: En general, ¿quiénes son las personas beneficiarias de la Unidad habitacional?, ¿cómo se determina a la población beneficiada?, ¿cuál es su nivel de ingreso?, ¿dónde viven o vivían antes?, ¿cuál su perfil sociodemográfico?

5. PERCEPCIÓN DEL ENTORNO: PROBLEMAS, NECESIDADES, EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS PÚBLICOS (25 Min.)

- Problemas: ¿Cuáles considera que son los principales problemas que enfrentan las personas que habitan y habitarán la Unidad Habitacional La Mora y su zona de influencia?, ¿Existe algún servicio público que carezcan las personas que habitan y habitarán la Unidad Habitacional La Mora y su zona de influencia?, ¿cuál o cuáles, algún otro? **(Entrevistador: mostrar mapa. Mencionar, si se considera necesario, los siguientes servicios:
Infraestructura: Electricidad, agua potable, drenaje, etc.
Equipamiento: servicios de salud, cultura, educación, deporte, abasto, recolección de basura, etc.)**
- Bondades de la zona: ¿Y qué es lo que más les gusta de la zona en donde viven?
- Proyectos de mejoramiento del barrio: ¿Qué tipo de espacio público hace falta:
 - Escuelas: preescolar, primaria, secundaria, bachillerato
 - Bibliotecas
 - instalaciones deportivas y recreativas
 - áreas verdes, parques y jardines
 - juegos infantiles, espacios para la atención de niños y adultos mayores
 - espacios para el desarrollo de la organización comunitaria
 - espacios para mascotas
 - locales comerciales
 - ¿algún otro?
- En caso de tener hijos, ¿qué espacios los destina para actividades recreativas?, ¿cómo considera las condiciones físicas de esos espacios?
- Movilidad: ¿qué medios de transporte utilizan usted y su familia en el día a día para hacer sus actividades?, ¿cuánto tiempo destinan usted y su familia diariamente al hacer esos viajes?, ¿cuáles son los motivos de dichos viajes?, ¿consideras que hay los espacios públicos están adaptados para personas con discapacidad?
- Seguridad: ¿Qué tan insegura considera usted que es la zona de influencia de la Unidad Habitacional La Mora?, ¿qué los hace sentir inseguros? **(Entrevistador: diferenciar según sexo)**
- Según su punto de vista, ¿qué acciones podrían mejorar su percepción de seguridad?, ¿y qué hay de la infraestructura para vigilancia y seguridad como cámaras del C5, senderos seguros, por mencionar algunos, son suficientes?

GUÍA DE TÓPICOS PARA FUNCIONARIO SEDUVI

- 1. EXPLICACIÓN DE LA DINÁMICA DE LA ENTREVISTA (2 Min.)**
- 2. EL CASO DE LA ORGANIZACIÓN NUEVA GENERACIÓN (15 Min.)**
 - Conocimiento de la organización: ¿conoce usted a la Organización Nueva Generación?, ¿qué opinión tiene sobre ellos, y sobre el trabajo que realizan?, ¿cuál ha sido la experiencia de trabajar con la Organización?, ¿En general, qué opinión tiene de estas organizaciones civiles que promueven la autoconstrucción de vivienda social?, ¿cuál es la perspectiva de SEDUVI ante este tipo de trabajo?
- 3. SOBRE LA UNIDAD HABITACIONAL LA MORA (35 Min.)**
 - Conocimiento de la UH: ¿conoce la UH La Mora?, ¿cuál es la historia, cuéntenos?
 - Opinión: ¿en general, ¿qué opina usted de la UH La Mora?, ¿por qué?, ¿cuál es la perspectiva de SEDUVI de la construcción de la UH La Mora?, ¿Conoce otras experiencias?, ¿considera que las organizaciones constituyen un obstáculo o un impulso a la construcción de vivienda social?, ¿En SEDUVI existe algún programa para atender a este tipo de sector?
 - Problemas: ¿Cuáles considera que son los principales problemas que enfrentan las personas que habitan y habitarán la Unidad Habitacional La Mora y su zona de influencia?, ¿por qué?
- 4. SOBRE LAS ORGANIZACIONES PARA LA AUTOCONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA SOCIAL (40 Min.)**
 - Regulación: ¿Cómo se vincula SEDUVI con estas organizaciones?, ¿cómo regulan el trabajo de estas organizaciones que se dedican a la autoconstrucción de vivienda social?, En la relación con estas organizaciones, ¿qué ha implicado para SEDUVI, diría que muchas gestiones, muchas negociaciones o han sido relaciones sencillas?, ¿Diría que las normas que regulan a este tipo de organizaciones son pertinentes, suficientes o se requieren nuevas regulaciones?
 - Impactos: Según su experiencia, ¿cuáles han sido los impactos que tiene la construcción de vivienda social por este tipo de organizaciones?, ¿estas organizaciones de autoconstrucción realizan medidas de mitigación?, ¿Diría que estas medidas son suficientes, pertinentes, se puede hacer más?, ¿cómo pedirles que realicen medidas de mitigación?

En lo general, ¿existe algún programa de SEDUVI para mitigar el impacto de este tipo de UH, sobre todo cuando no están considerados en los instrumentos de planeación?

5. SOBRE LOS IMPACTOS POR CAMBIOS DE USO DE SUELO Y LOS INSTRUMENTOS PARA EL ORDENAMIENTO URBANO

- ¿Qué opinión tiene sobre el trámite de Aclaración de Zonificación de usos de suelo con el cual se está apoyando la Organización para hacer los cambios o el reconocimiento de la zonificación Habitacional?
- Impactos: Respecto del cambio de uso de suelo para este proyecto en particular, ¿cuáles son los principales impactos en la dinámica urbana de la zona que identifica al favorecer el cambio de uso de suelo de Industrial a Habitacional? ¿qué opinión tiene la Alcaldía de este caso?, ¿existe un acercamiento o colaboración entre Alcaldía y SEDUVI para resolver este tipo de casos?
- El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa data del año 2008, 14 años es un periodo de tiempo considerable para la consolidación o el cambio de ciertas dinámicas urbanas, bajo esta perspectiva ¿considera que la zonificación establecida en dicho instrumento responde a las necesidades actuales de la zona y de la Alcaldía?, ¿además de este caso, identifica otras zonas en la Alcaldía en las que se estén empujando/impulsando cambios de uso de suelo desde la ciudadanía?, ¿cuál es la postura de SEDUVI respecto a solicitudes de cambios de uso de suelo para otros usos y particularmente para uso Habitacional en Iztapalapa?, ¿qué pros y contras identifica en los mecanismos existentes para hacerlo?, ¿qué opina sobre la compatibilidad de usos que permiten aprobar dichos cambios?
- ¿Identifica alguna o algunas zonas en la Alcaldía que tengan aptitud para impulsar el desarrollo de vivienda o Programas de vivienda?

GUÍA DE TÓPICOS PARA FUNCIONARIO DE SERVICIOS URBANOS

1. EXPLICACIÓN DE LA DINÁMICA DE LA ENTREVISTA (2 min)

2. SOBRE LA INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS EN LA ALCALDÍA (15 min)

- ¿Cuál es el panorama de abastecimiento de agua potable en la Alcaldía?, ¿cuáles son los principales problemas que identifica en este tema?, ¿cuáles son las principales fuentes de abastecimiento de agua?
- En el PDU de 2008 encontramos que la Alcaldía cuenta con aproximadamente un 97% de cobertura en red hidráulica, sin embargo, se estima que el suministro está por debajo de la capacidad instalada, ¿a qué causas atribuye

este déficit?, y respecto al abastecimiento mediante pipas, ¿cuáles son las zonas requieren frecuentemente de este servicio? ¿cuántas colonias son abastecidas y cuál es su demanda promedio?, ¿estas pipas son rentadas o pertenecen a la Alcaldía?

- Respecto a la red sanitaria y de drenaje pluvial, ¿cuáles son los principales problemas que identifica en la Alcaldía?
- Respecto al saneamiento de aguas residuales sabemos que en el Cerro de la Estrella se localiza una planta de tratamiento que data de 1971 y que aporta agua tratada a Iztapalapa, Xochimilco y Tláhuac. ¿Cuál es el estado de esta planta?, ¿qué porcentaje del volumen de la Alcaldía estima que es tratada?, ¿qué volumen de agua trata diariamente y qué volumen aporta a Iztapalapa?, ¿a qué usos se destina esta agua en la Alcaldía?

3. SOBRE LA INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS EN LA ZONA DE ESTUDIO

- ¿Qué aspectos considera relevantes respecto a la dotación de agua potable y la infraestructura hidráulica en la zona?, ¿Considera que la zona de estudio está óptimamente abastecida?, ¿con qué frecuencia se realizan tandeos en la zona?
- ¿Qué nos puede decir respecto al abastecimiento mediante pipas en la zona?, ¿cuáles colonias se abastecen mediante pipas? ¿las pipas son utilizadas para extraer agua de la zona?
- ¿Qué aspectos considera relevantes respecto a la red sanitaria y pluvial en la zona?, ¿identifica zonas susceptibles a inundaciones y en dónde los ubica?, ¿qué otros riesgos o problemas identifica?
- Mediante diversas fuentes, en la zona se han identificado diversos predios con infraestructura de SACMEX como el pozo “Deportivo San Sebastián” ubicado en la calle Cacama y aledaño a la UH La Mora. En la calle Tezozomoc, aledaño al Cerro de la Estrella, hay un predio que sabemos que es de SACMEX pero no identificamos qué es, ¿podría decirnos qué infraestructura hay en este predio?, también sabemos que en el Cerro de la Estrella hay unos tanques de regulación que reciben agua a través de fuentes externas, ¿qué puede decirnos de esta infraestructura?
- Sabemos que en la zona de estudio la extracción de agua se realiza de forma intensiva por tener una importante recarga de mantos acuíferos, derivado de ello ¿cuántos pozos para la extracción de agua hay en la zona?, ¿se encuentran todos en operación?, ¿sabe qué promedio de volumen de extracción representan?, ¿la calidad del agua extraída es adecuada?
- En referencia al manejo de residuos sólidos urbanos, ¿cuáles considera que son los principales problemas en la zona de estudio?

4. SOBRE EL IMPACTO EN LA INFRAESTRUCTURA Y EN LOS SERVICIOS DE LA ZONA A RAÍZ DE LA UNIDAD HABITACIONAL LA MORA

- ¿Cómo cree usted que la construcción de la UH La Mora ha impactado la infraestructura hidráulica y sanitaria de la zona?
- Sabemos que se construyó un pozo y que se han realizado acciones de mejoramiento de la red, ¿cómo cree que estas acciones han incidido en mejorar la infraestructura en la zona?, ¿considera que han sido suficientes?
- ¿Qué acciones puntuales considera necesarias llevar a cabo para que la construcción de más viviendas en la UH La Mora no tenga un impacto negativo en la zona?
- ¿Cómo cree usted que afectaría la construcción de más viviendas en la zona aledaña al cerro de la Estrella?, en términos de infraestructura ¿considera factible la construcción de más vivienda en la zona?, ¿por qué?

5. SOBRE ZONAS CON FACTIBILIDAD EN LA ALCALDÍA PARA DESARROLLO DE VIVIENDA NUEVA

- Ante la necesidad de vivienda que demanda la ciudad, ¿qué zonas en la Alcaldía considera que tienen factibilidad hidráulica para desarrollar vivienda?

GUÍA DE TÓPICOS PARA REPRESENTANTE POPULAR

1. EXPLICACIÓN DE LA DINÁMICA DE LA ENTREVISTA (2 Min.)

2. EL CASO DE LA ORGANIZACIÓN NUEVA GENERACIÓN (15 Min.)

- **Conocimiento y opinión de la organización:** ¿conoce usted a la Organización Nueva Generación?, ¿qué opinión tiene sobre ellos, y sobre el trabajo que realizan?,
- **Opinión sobre organizaciones:** ¿En general, qué opinión tiene de estas organizaciones civiles que promueven la autoconstrucción de vivienda social?, ¿cuál es su perspectiva de este tipo de trabajo?, ¿cuál es la opinión de la gente sobre esta organización?, ¿cuál es la opinión de los beneficiados y de los vecinos una vez que se han concretado las etapas?
- **Relación con este tipo de organizaciones:** ¿En algún momento, por el trabajo que usted realiza en territorio, ha tenido o tiene alguna relación con este tipo de organizaciones?, ¿y usted, qué papel ha jugado en la promoción de la autoconstrucción de vivienda, ha apoyado a estas organizaciones o no las ha

apoyado?, ¿cuál ha sido la relación entre la Organización Nueva Generación y la Alcaldía?

3. SOBRE LA UNIDAD HABITACIONAL LA MORA (35 Min.)

- Conocimiento de la UH La Mora: ¿conoce la UH La Mora?, ¿cuál es la historia?, cuéntenos.
- Opinión sobre la UH La Mora: ¿en general, ¿qué opina usted de la UH La Mora?, ¿por qué?, ¿qué opina de la zona en donde se ubica la UH La Mora? ¿considera que fue una buena decisión desarrollarla en ese predio o había otras opciones, ¿qué tan común es encontrar este tipo de proyectos (vivienda de autoconstrucción por organizaciones sociales)? ¿cuál es la postura de la alcaldía?, ¿por qué? ¿qué opciones ofrece el Gobierno de la CDMX para las personas de bajos recursos que quieren una vivienda en la Ciudad de México? ¿son suficientes las opciones del Gobierno de la CDMX?
- ¿Y qué opina sobre la labor de la Organización con la UH La Mora?, ¿Conoce otras experiencias?, ¿las organizaciones constituyen un obstáculo o un impulso a la construcción de vivienda social?
- Problemas: ¿Cuáles considera que son los principales problemas que enfrentan las personas que habitan y habitarán la Unidad Habitacional La Mora y su zona de influencia?, ¿por qué?
- Demanda de vivienda: ¿cuáles son las principales demandas sociales en su territorio?, ¿y, respecto de la demanda de vivienda, ¿cuál es su situación actual?, ¿Cómo se han resuelto estas demandas?

4. IMPLICACIONES E IMPACTOS (40 Min.)

- Impactos: Según su experiencia, ¿cuáles han sido los impactos que tiene la construcción de vivienda social por este tipo de organizaciones?, ¿conoce cuáles han sido las inquietudes de los vecinos por la construcción de la UH La Mora? ¿estas organizaciones de autoconstrucción realizan medidas de mitigación?, ¿diría que estas medidas son suficientes, pertinentes, se puede hacer más?, ¿en qué casos es factible pedirles que realicen medidas de mitigación?
En general, ¿existe algún programa de la Alcaldía para mitigar el impacto de este tipo de UH, sobre todo cuando no están considerados en los instrumentos de planeación? ¿Qué estrategias tendrían que implementarse para lograr una mejor integración de las nuevas viviendas de la UH con respecto a la Alcaldía?
¿Cuáles serán los principales problemas que enfrentarán las personas que habitan alrededor de la UH La Mora?

5. SOBRE LOS IMPACTOS POR CAMBIOS DE USO DE SUELO Y LOS INSTRUMENTOS PARA EL ORDENAMIENTO URBANO

- ¿Qué opinión tiene sobre el trámite de Aclaración de Zonificación de usos de suelo con el cual se está apoyando la Organización para hacer los cambios o el reconocimiento de la zonificación Habitacional? ¿Por qué se tomó la decisión de fraccionar el predio en 10 lotes, para sus dictámenes de aclaración de zonificación?
- Impactos: Respecto del cambio de uso de suelo para este proyecto en particular, ¿cuáles son los principales impactos en la dinámica urbana de la zona que identifica al favorecer el cambio de uso de suelo de Industrial a Habitacional? ¿qué opinión tiene la Alcaldía de este caso?, ¿existe un acercamiento o colaboración entre Alcaldía y SEDUVI para resolver este tipo de casos?, ¿qué opinión ha escuchado de la ciudadanía respecto a este proyecto?
- El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa data del año 2008, 14 años es un periodo de tiempo considerable para la consolidación o el cambio de ciertas dinámicas urbanas, bajo esta perspectiva ¿considera que la zonificación establecida en dicho instrumento responde a las necesidades actuales de la zona y de la Alcaldía?, ¿además de este caso, identifica otras zonas en la Alcaldía en las que se estén empujando/impulsando cambios de uso de suelo desde la ciudadanía?, ¿cuál es la postura de la Alcaldía respecto a solicitudes de cambios de uso de suelo para otros usos y particularmente para uso Habitacional en Iztapalapa?, ¿qué pros y contras identifica en los mecanismos existentes para hacerlo?, ¿qué opina sobre la compatibilidad de usos que permiten aprobar dichos cambios?
- ¿Identifica alguna o algunas zonas en la Alcaldía que tengan aptitud para impulsar el desarrollo de vivienda o Programas de vivienda? , ¿actualmente la Alcaldía está impulsando algún programa de vivienda?

GUÍA DE TÓPICOS PARA ESPECIALISTA EN DESARROLLO URBANO

- 1. EXPLICACIÓN DE LA DINÁMICA DE LA ENTREVISTA** **(2 Min.)**
- 2. SOBRE LA REGENERACIÓN URBANA Y LOS INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO URBANO** **(10 Min.)**
 - **Sobre el PDDU de Iztapalapa vigente:** El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa data del año 2008, 14 años es un periodo de tiempo considerable para la consolidación o el cambio de ciertas dinámicas urbanas, bajo esta perspectiva ¿considera que la zonificación establecida en dicho instrumento responde a las necesidades actuales de la zona y de la Alcaldía?, ¿identifica algún uso específico que esté obsoleto o que ya no responda a la dinámica actual de la Alcaldía?, ¿Identifica zonas en la Alcaldía en las que se estén empujando/impulsando cambios de uso de suelo desde la ciudadanía?

- **Uso equitativo y eficiente de suelo:** Ante un escenario de contener la expansión urbana por un lado y de satisfacer la demanda de vivienda por el otro, uno de los principales retos de la planeación urbana es hacer un uso eficiente del suelo, bajo esta perspectiva, ¿hacia dónde se puede encaminar una política de vivienda en un territorio con las características de Iztapalapa?, ¿En qué momento o bajo qué condiciones resultaría pertinente un cambio de uso de suelo?
- **Sobre Bando 1:** ¿Cuál es su opinión sobre el Bando 1 emitido en junio de 2019 por la Alcaldía sobre la no recepción de registro de manifestaciones tipo B o C ante la imposibilidad de suministro de agua?, ¿identifica alternativas que favorezcan el desarrollo de vivienda en la Alcaldía?

3. SOBRE LA NECESIDAD DE VIVIENDA

(10 Min.)

- **Demanda de vivienda:** ¿Conoce cuáles son las principales demandas sociales en la Alcaldía?, ¿respecto de la demanda de vivienda, conoce cuál es su situación actual?, ¿conoce cómo se han resuelto estas demandas?, ¿considera que en Iztapalapa hay zonas que son oportunas para el desarrollo de vivienda?, ¿cómo se puede impulsar el desarrollo de vivienda bajo el escenario actual de la baja disponibilidad de agua?, ¿qué características debería tener un Programa de Vivienda que responda a las condiciones actuales en la Alcaldía?
- **Asentamientos Irregulares:** sabemos que la acelerada e indiscriminada ocupación urbana en las últimas décadas ha propiciado el establecimiento de asentamientos irregulares en la Ciudad, particularmente en Iztapalapa y ante la escasez de suelo urbano, ¿cómo hacer efectivo el derecho a la vivienda en un territorio en donde uno de los principales problemas es que la capacidad de su infraestructura está rebasada?, ¿qué políticas de atención a los asentamientos irregulares considera pertinentes?, ¿considera factible que algunas zonas industriales en la Alcaldía sean convertidas a uso habitacional?

4. EL CASO DE LA ORGANIZACIÓN NUEVA GENERACIÓN

(10 Min.)

- **Conocimiento y opinión de la organización:** ¿conoce usted a la Organización Nueva Generación?, ¿qué opinión tiene sobre ellos, y sobre el trabajo que realizan?
- **Opinión sobre organizaciones:** ¿En general, qué opinión tiene de las organizaciones civiles que promueven la autoconstrucción de vivienda social?, ¿cuál es su perspectiva de este tipo de trabajo?

5. SOBRE LA UNIDAD HABITACIONAL LA MORA Y SU INFLUENCIA EN EL ENTORNO (20 Min.)

- **Conocimiento de la UH La Mora:** ¿conoce la UH La Mora?, ¿qué sabe sobre ella?
- **Opinión sobre la UH La Mora:** ¿en general, ¿qué opina usted de la UH La Mora?, ¿por qué?, ¿Y qué opina sobre la labor de la Organización con la UH La Mora?,

¿Conoce otras experiencias?, ¿considera que las organizaciones constituyen un obstáculo o un impulso a la construcción de vivienda social?

- **Problemas:** ¿Desde su perspectiva, de qué manera impacta este tipo de proyectos en el tejido urbano y social? ¿Cuáles considera que son los principales problemas que enfrentan las personas que habitan y habitarán la Unidad Habitacional La Mora y su zona de influencia?, ¿por qué?
- **Medidas de mitigación:** Hasta ahora se han realizado diversas acciones para mitigar el impacto de la UH en su entorno como la donación de una superficie para la construcción de un pozo, el cambio de un tramo de la red de drenaje y el remetimiento de paño en la fachada por la Calle Cacama ayudando a que la banqueta sea más ancha, ¿Diría que estas medidas han suficientes, pertinentes? ¿Qué acciones puntuales considera necesarias llevar a cabo para que la construcción de más viviendas en la UH La Mora no tenga un impacto negativo en la zona?
- **Espacio público:** desde su experiencia ¿de qué herramientas se pueden disponer en términos de planeación urbana para subsanar el déficit de espacios públicos en la zona?
- **Cambio de uso de suelo:** Respecto del cambio de uso de suelo para este proyecto en particular, ¿cuáles son los principales impactos en la dinámica urbana de la zona que identifica al favorecer el cambio de uso de suelo de Industrial a Habitacional?, ¿Qué opina de la convivencia del uso habitacional con el uso industrial?, ¿Considera que el uso Industrial establecido en la zonificación actual responde a la dinámica social, económica y urbana de la zona?

GUÍA DE TÓPICOS GRUPOS DE ENFOQUE

- **BIENVENIDA Y PRESENTACIÓN (7 Min.)**
 - Presentación: indagar nombre y edad de los participantes
 - Explicar los objetivos y dinámica de la reunión
 - Para “romper el hielo”: preguntar el tiempo que llevan viviendo en la zona
- **CONOCIMIENTO Y OPINIÓN SOBRE LA UNIDAD HABITACIONAL LA MORA (15 Min.)**
 - Conocimiento: ¿Conoce usted la Unidad Habitacional la Mora?, ¿Qué sabe de esta Unidad?, ¿Qué comentan los vecinos de la Unidad?,
 - Opinión: ¿en general, ¿qué opina usted de la UH?, ¿por qué?
 - Construcción de viviendas en la Unidad: ¿Sabe que actualmente se están construyendo más viviendas? ¿Sabe que además de las viviendas en construcción, se busca construir más viviendas? ¿Qué opinión tiene de lo que se está haciendo?, ¿Cree usted que esto genera un beneficio para la zona, para la comunidad?, ¿Por qué sí, por qué no?, En caso de no generar un beneficio, ¿cuál sería la principal problemática que identifica con la construcción de la Unidad?, Según lo que usted sabe, ¿quién o quiénes son las familias que van a adquirir vivienda en la UH?, ¿son vecinos de la colonia, son de otro lado?, ¿qué opina al respecto?
- **PERCEPCIÓN SOBRE LOS IMPACTOS EN LA ZONA DE LA UNIDAD HABITACIONAL (25 min.)**
 - Beneficios de la UH: Como sabemos, proveer vivienda a las familias que carecen de ella, genera muchos beneficios, platíqueme, ¿quiénes serán los principales beneficiados por la construcción de esta Unidad habitacional?,
 - Costos y beneficios para la comunidad: Por otro lado, la generación de vivienda nueva también genera **costos y beneficios para la comunidad en la cual se ubica**. ¿Cuáles considera que son los beneficios que la Unidad habitacional genera la comunidad y su entorno?, ¿cuáles considera que son las consecuencias positivas y negativas de un aumento en la cantidad de viviendas?, Y, en el caso de haberlos, ¿cuáles han sido los costos para **la comunidad y el entono**?
 - Medidas de mitigación: ¿cuáles son las acciones que se están llevando a cabo para reducir los impactos de la UH y beneficiar **a los vecinos y su zona de**

influencia?, ¿han visto alguna medida en beneficio de los vecinos alrededor de la UH?

- Sobre el entorno: Ahora, cuéntenme, ¿qué nos pueden platicar sobre el Cerro de la Estrella, ¿cuál es su estado actual?, ¿quién o quiénes lo visitan?, ¿qué actividades realizan?, ¿quiénes cuidan el Cerro?, ¿cómo creen que afecta al Cerro que haya más vivienda en sus alrededores?,

- **PROBLEMAS, NECESIDADES, EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS PÚBLICOS (25 Min.)**

- Ubicación: ¿dígame, en dónde viven ustedes?, ¿Qué tan lejos viven cerca de la UH? **(Apoyar con el mapa)**
- Problemas: ¿Cuáles considera que son los principales problemas que enfrentan las personas que habitan y habitarán la Unidad Habitacional La Mora y su zona de influencia?,
- Carencias de servicios públicos: ¿Existe algún servicio público del que carecen las personas que habitan en la zona de influencia?, ¿cuál o cuáles, algún otro? **(Entrevistador: mostrar mapa. Mencionar, si se considera necesario, los siguientes servicios:
Infraestructura: Electricidad, agua potable, drenaje, etc.
Equipamiento: servicios de salud, cultura, educación, deporte, abasto, recolección de basura, etc.)**
- Bondades de la zona: ¿Y qué es lo que más les gusta de la zona en donde viven?
- Proyectos de mejoramiento del barrio: ¿Qué tipo de espacio público hace falta:
 - Escuelas: preescolar, primaria, secundaria, bachillerato
 - Bibliotecas
 - instalaciones deportivas y recreativas
 - áreas verdes, parques y jardines
 - juegos infantiles, espacios para la atención de niños y adultos mayores
 - espacios para el desarrollo de la organización comunitaria
 - espacios para mascotas
 - locales comerciales
 - ¿algún otro?
- En caso de tener hijos, ¿qué espacios los destina para actividades recreativas?, ¿cómo considera las condiciones físicas de esos espacios?
- Movilidad: ¿qué medios de transporte utilizan usted y su familia en el día a día para hacer sus actividades?, ¿cuánto tiempo destinan usted y su familia diariamente al hacer esos viajes?, ¿cuáles son los motivos de dichos viajes?, ¿consideras que hay los espacios públicos están adaptados para personas con discapacidad?
- Seguridad: ¿Qué tan insegura considera usted que es la zona de influencia de la Unidad Habitacional La Mora?, ¿qué los hace sentir inseguros y en qué momento

ocurre?, ¿identifica un punto o zona específica que sea insegura?, ¿en dónde **(señalar en mapa)** y por qué? **(Entrevistador: diferenciar según sexo)**

- Según su punto de vista, ¿qué acciones podrían mejorar su percepción de seguridad?, ¿y qué hay de la infraestructura para vigilancia y seguridad como cámaras del C5, senderos seguros, por mencionar algunos, son suficientes?

- **IMAGEN URBANA**

(10 min)

- Identificación de Sendas: Cuando se dirige a su lugar de destino, ¿cuál es el camino que utiliza con frecuencia a pie o en auto? (nombre de calle, avenida, etc.)
- Identificación de Bordes: Dentro de la zona, ¿hay algún elemento que delimite o impida el tránsito local?, por ejemplo: identifica alguna vialidad que impida el tránsito continuo en la zona?, ¿Identifica elementos en la zona donde vive que dividen los espacios que frecuenta? (indicar ejemplos como vías, barrancas, bardas, etc.), ¿qué elementos dificultan la comunicación y/o tránsito entre colonias?
- Identificación de Hitos: ¿Identifica algún elemento emblemático de la zona donde vive?
- Identificación de Nodo: ¿Cuáles son las zonas que percibe como puntos de conflicto vial?, ¿Cuáles son las zonas donde hay más aglomeración de personas o actividades?, ¿Qué tipos de actividades se realizan en esas zonas?

