

MOVILIDAD RESIDENCIAL EN ASENTAMIENTOS CONSOLIDADOS DE ORIGEN IRREGULAR. UNA APROXIMACIÓN PARA SU ESTUDIO.

Edith R. Jiménez Huerta
 Universidad de Guadalajara
ejimenez@cucea.udg.mx

Elizabeth Padilla Etienne
 Universidad de Guadalajara

INTRODUCCIÓN

Este trabajo tiene como objetivo establecer una metodología de análisis y presentar los resultados preliminares de un trabajo piloto realizado durante 2007, en una colonia de Guadalajara; la segunda metrópoli más poblada de México, que se localiza en el occidente del país. El estudio a largo plazo se plantea contribuir al incipiente conocimiento de los estudios urbanos sobre el funcionamiento del mercado informal en general, y en particular sobre la movilidad residencial en los asentamientos irregulares consolidados de origen irregular. Los estudios sobre la irregularidad se han centrado en las primeras etapas de su formación y poco en lo que sucede a su interior una vez que se han consolidado. De ahí que sea necesario empezar desde la construcción de bases de datos confiables, con el fin de delimitar la problemática de la movilidad residencial en asentamientos consolidados de origen irregular.

Los primeros asentamientos irregulares periféricos que surgieron en América Latina, son ahora urbanizaciones populares que se encuentran al interior de grandes metrópolis. A pesar de su creciente presencia en las ciudades desde la última mitad de siglo veinte; poco se sabe de los procesos que han tenido lugar a su interior. A primera vista, no es sorprendente que la preocupación de los gobiernos nacionales y organismos multinacionales como las Naciones Unidas se haya centrado en el más visible y apremiante fenómeno de la irregularidad presente y futuro. Este organismo estimó que al inicio del nuevo milenio había 837 millones de personas viviendo en asentamientos irregulares y vecindades, principalmente en las ciudades de los países en vías de desarrollo. Para 2020, algunos académicos estiman que esta cifra se incrementará a 1,500 millones (Durand-Lasserve, et al., 2002). Sin embargo, una consideración más profunda, nos hace reflexionar sobre la problemática menos visible, pero también grave y creciente, de los asentamientos de origen irregulares, ahora regularizados y consolidados. Estos asentamientos poco han captado la atención de los gobiernos y de los estudiosos urbanos. Aunque los asentamientos irregulares han sido estudiados exhaustivamente, su análisis se centra principalmente en las primeras etapas de su formación. Al desconocerse la nueva problemática y dinámicas que se presentan en estos asentamientos, se carece de políticas públicas que aminoren los problemas que se ahí se viven.

Uno de los temas por analizar, del amplia agenda que queda pendiente por investigar sobre los asentamientos consolidados de origen irregular, es la cuestión de la movilidad residencial. Considerando que ésta, es un tema que ha sido estudiado, el trabajo preliminar que aquí se presenta hace una doble contribución. Hasta el momento, no se tiene conocimiento sustentado empíricamente en este tipo de asentamientos sobre si existe o no un mercado al interior de los asentamientos de origen irregular, ahora consolidados, no se sabe quiénes se quedan y quiénes se van; por qué lo hace, en qué porcentaje y cómo lo hacen.

La primera cuestión que se tendrá que dirimir es si la movilidad residencial en este tipo de asentamientos existe. Por un lado, de acuerdo con Gilbert (2001: 62) la movilidad residencial de los pobres es restringida. Esta situación obedece a una multitud de razones. En primer lugar, para mudarse es necesario vender la casa que habitan y esto, se argumenta, difícilmente ocurre. Además, de las restricciones económicas, se ha argumentado que las personas no se mudan ya que tienen un marcado apego a su vivienda y a la colonia debido a las vivencias individuales y colectivas de los hogares y de los habitantes de la colonia (Jiménez, 2000). Por otro lado, la hipótesis de este trabajo, y otros similares que se están realizando en América Latina, es que la movilidad residencial en los asentamientos consolidados de origen irregular, sí existe, pero falta delinearlos.

Para ello, aquí se plantea una metodología e instrumentos de análisis útiles para el estudio de la movilidad residencial y presenta los resultados preliminares de un estudio piloto realizado en la colonia popular Santa Paula del municipio de Tonalá, que forma parte del área metropolitana de Guadalajara.

METODOLOGÍA

En primer lugar es necesario señalar que hasta el momento sólo se han realizado estudios, monográficos y casos de estudio aislados. Por ello, ahora se tiene la intención de hacer una muestra, estadísticamente significativa. Además, para poder contrastar los resultados, a nivel de América Latina, se tiene la intención de comparar los resultados con otras ciudades, al menos con el área metropolitana de la ciudad de México y con Río de Janeiro; a través del proyecto: “Infomercados. Informal land markets in Latin America, structural dynamics, Characteristics and Residential mobility of the poor”, coordinado por el Dr. Pedro Abramo; en donde colaboran también investigadores de diversos países de América Latina, como: Brasil, Argentina, Colombia, México, Venezuela y Perú.

Uno de los objetivos centrales de esta investigación, es identificar si existe o no la movilidad residencial. Si existe, cómo se da ésta y qué efectos produce en el asentamiento donde se genera. Es decir, ¿de dónde se vienen los compradores y a dónde se van quienes venden? ¿Por qué venden unos y compran otros? Si se presenta la movilidad residencial, ¿qué cambios provoca a la estructura social del asentamiento?, ¿Cómo se da la comercialización? ¿Cuál es su incidencia?

Con el fin de dar respuesta a estas preguntas, y otras, relacionadas con el tema, se propone utilizar una “Matriz de origen y destino de los cambios de residencia” para definir la trayectoria residencial de los habitantes. Con esta Matriz, se podrán definir los patrones de movilidad residencial de los habitantes de los asentamientos consolidados de origen irregular. Se construirá también, una “Tabla de movilidad social” de cada asentamientos elegido. Así se podrá determinar, si acaso, y en qué medida, las tendencias de movilidad residencial están contribuyendo a la “gentrificación” de la colonia, el empobrecimiento o la estabilización social de los asentamientos. Con esta información se podrá determinar la dinámica de reconfiguración, tanto social como espacial de los asentamientos de origen irregular. Con la aplicación de cuestionarios se podrá determinar el tipo de movilidad que se da, que podría ser: a) Entre diferentes asentamientos de una ciudad, b) Entre diferentes asentamientos de diferentes ciudades (Abramo, 2005).

RESULTADOS PRELIMINARES DEL ESTUDIO PILOTO

Este estudio, como ya se mencionó, está vinculado a una Red de investigación en América Latina titulada “*INFOmercados: Informal markets in Latin America. structural dynamics, characteristics and residential*

mobility of the poor”, en donde se aborda la cuestión de la movilidad residencial, en América Latina. (Abramo, 2005). Con el propósito de poder hacer comparaciones posteriores con estas investigaciones, en el estudio piloto del que presentaremos más adelante algunos resultados preliminares, se retomaron con modificaciones mínimas, los mismos cuestionarios que fueron aplicados en las otras ciudades.

Se levantaron tres tipos de cuestionarios, dirigidos a quienes compraron, vendieron o estaban rentando, en la Colonia Santa Paula, localizada en Tonalá, uno de los cuatro municipios conurbados que conforman el área metropolitana de Guadalajara. Esta colonia se encuentra sobre terrenos de origen ejidal. El levantamiento se realizó a principios de 2007, bajo mi coordinación, y con la participación de: Aaron Díaz, Carlos Alfredo Manzano Madera, Gabriel López, Gabriel Marquez, Juan Carlos Ramírez, María Alejandra Núñez y Paul Contreras, alumnos de la clase de Mercado Inmobiliario de la Maestría en Urbanismo y Desarrollo, del Centro de Estudios Metropolitanos, Centro Universitario de Arte, Arquitectura y Diseño.

Se recorrió toda la primera sección de la colonia, la parte que se encuentra más consolidada. Sólo se aplicaron cuestionarios a quienes, habían comprado en los últimos cinco años, se encontraban rentando y a quienes vendían su propiedad. En total se aplicaron 19 cuestionarios.

Aunque, la gran mayoría de los habitantes habita la casa que adquirió, lo que cabe destacar es que los 19 cuestionarios que se levantaron indican que sí existe un mercado de alquiler y compraventa de inmuebles en la colonia. A continuación se delinearán las principales características del mercado de alquiler y de compra-venta en la colonia.

Mercado de alquiler

La mayor parte de las propiedades que se rentan (12) se localizan en la parte céntrica del asentamiento o vialidad principal de importancia metropolitana. La decisión de rentar la propiedad para tres cuartas partes de las personas entrevistadas que rentan, dependió de la ubicación del inmueble. Esto se debe a que el uso que se les da a la mayor parte de las propiedades, es comercial, sólo 3 se destina al uso habitacional. Las rentas mensuales varían entre 700 y 1,200 pesos y les parece barato en comparación con otras colonias. Todos los contratos están hechos directamente entre dueños e inquilinos, sin intermediarios. Las razones que dan para haber rentado en esa colonia, es la cercanía a su vivienda y a que es más caro en otros lados. Una tercera parte de quienes rentan se enteraron, a través de un anuncio en un lugar público que la propiedad estaba disponible. Las otras dos terceras partes se enteraron de manera verbal a través de parientes o amigos. Por lo que se puede observar, existe disponibilidad de propiedades en la colonia, ya que, excepto dos casos, la mayoría encontró la propiedad que buscaba en menos de ocho días. Aunque hubo, dos casos que tardaron cuatro meses, otro tres y otros dos casos, en el que les tomó un mes. Poco más de la mitad de las personas que pusieron en renta sus propiedades, tienen otras propiedades en la colonia. La gran mayoría de los entrevistados consideran que los dueños de las propiedades tienen más recursos que ellos. Sólo una tercera parte de quienes rentan tienen documentos firmados en donde se establece el monto de la renta mensual y la duración del contrato. Los demás sólo tienen acuerdos verbales. La gran mayoría de los entrevistados consideran que la buena relación entre vecinos, le da mayor valor a la propiedad, cinco dijeron que le daba mucho valor y cuatro que le daba poco valor. Sin embargo, sólo uno dice que ya ha establecido una relación, aunque limitada, con los vecinos. Para dos terceras partes de quienes rentan, vivir en la colonia Santa Paula, les ayuda a conseguir trabajo (dos poco y seis mucho). Casi todos los entrevistados consideran que al gobierno no le interesan los problemas de la colonia y dos, piensan que les interesa sólo un poco. Los principales problemas de la colonia que identifican los entrevistados son, el

vandalismo, la drogadicción y la inseguridad. En menor medida se refieren como problemas importantes a la falta de servicios básicos como agua y energía eléctrica e infraestructura, principalmente la pavimentación.

Mercado compra de inmuebles

Son muy pocas las compras de propiedades que se dan en la colonia (3). Sólo se compró una vivienda ya construida; las otras dos propiedades que se compraron fueron lotes baldíos. Las tres propiedades se adquirieron con el fin de ser habitadas y en menor medida, para utilizarlas como comercio. La compra de las propiedades fue a plazos. Los entrevistados consideran que la ubicación del inmueble sobre una vialidad importante a nivel metropolitano, lo valoriza. Sin embargo, al mismo tiempo, la falta de servicios, pavimentación y escrituras, lo desvaloriza. La venta de propiedades se hace en un mercado informal, en el que la oferta se hace, igual que en la renta de inmuebles, de “boca en boca”, el vendedor no exige fiador para vender la propiedad a plazos, se comercializan las propiedades, sin contar con escritura.

Mercado venta de inmuebles

También son pocas las propiedades que están en venta en Santa Paula (4). La razón que dan los propietarios para querer vender es la violencia, drogadicción, problemas con los vecinos y localización de su vivienda después de las obras viales de una vialidad metropolitana que pasa frente a la colonia. Las propiedades que están en venta, alojan más de un hogar por vivienda. La vivienda más grande ha estado a la venta por 4 años, las otras varían entre un año y un año dos meses. Los dueños que quieren vender recibieron la casa como herencia, otro compró la casa y otro más, construyó en un lote baldío. Unos vecinos quieren vender porque la obra vial frente a la colonia perjudicó a la vivienda, ya que la dejó por debajo de la calle, quitándole con ello, el valor comercial al local. El mercado residencial es también informal en la venta de inmuebles. Ninguno de los vendedores potenciales, contempla hacer “traslado de dominio” en el municipio; sólo consideran suficiente hacer un recibo con dos testigos o una promesa de compra-venta.

CONCLUSIONES

En cuanto a la metodología e instrumentos para obtener información, se han propuesto varios instrumentos para el análisis de la movilidad residencial. En resumen son: Matriz de origen y destino de los cambios de residencia; Tabla de movilidad social relacionando nivel socioeconómico de compradores y vendedores; Observación directa, Cuestionarios, entrevistas semi estructuradas y la utilización de los sistemas de información geográfica.

En lo que toca a los principales hallazgos del estudio piloto a continuación los resumo. A pesar que la colonia Santa Paula ya está regularizada y consolidada, fue claro que la compra-venta de propiedades sigue dándose de manera informal. Continúan haciéndose transacciones al margen de la normatividad vigente, obviando el pago de derechos ante el municipio, sin que medien contratos de compra-venta ante un notario, etc. El mercado de inmuebles residencial, aunque existe, es bastante limitado, como ya lo apuntaba Gilbert (2001).

Para finalizar, la conclusión más general del estudio piloto, es que a pesar de que si existe movilidad residencial; es sólo cuando esta actividad se combina con la comercial, que resulta exitosa. En el estudio piloto fue bastante claro que el mercado de inmuebles en la Colonia de estudio, es relativamente más activo cuando se dirige a la actividad comercial, en el centro de la colonia y sobre vialidades metropolitanas.

BIBLIOGRAFÍA

- Abramo, Pedro. O mercado de solo informal em favelas e a mobilidade residencial dos pobres nas grandes cidades: notas para delimitar um objeto de estudo para a América Latina, Third Urban Reseach Symposium on “Land development, urban policy and poverty reduction”. Brasilia: World Bank e Instituto de Investigación Económica Aplicada, 2005 [3-6 abril], pp.1-21.
- Durand-Lasserve, Alan; Payne, Geoffery; Fernandes, Edesio y Smolka, Martim. “Secure tenure for the urban poor”, CIVIS. Washington, DC: Cities Alliance, No. 3, septiembre, 2002, pp. 1-8.
- Gilbert, Alan. “¿Una casa es para siempre? Movilidad residencial y propiedad de la vivienda en los asentamientos autoproducidos”, Revista Territorios. Bogota: [Julio], No. 006, Universidad de los Andes, 2001.
- Jiménez Huerta, Edith R. *El principio de la irregularidad. Mercado del suelo para vivienda en Aguascalientes, 1975-1998*. México, DF: Universidad de Guadalajara, Juan Pablos Editor, Centro de Investigaciones y Estudios Multidisciplinarios de Aguascalientes, 2000, 256 pp.