

Titulo “La gestión pública de la vivienda y su impacto en la calidad de la infraestructura los desarrollos de vivienda Sector Noreste de la ciudad de Ensenada B.C.”

Mesa 4. Políticas de suelo y vivienda .Impacto en el Desarrollo Urbano

RESUMEN EXTENSO

INTRODUCCIÓN

En años recientes, la producción de la vivienda ha aumentado en más del 40 por ciento, lo que representa una de las etapas más importantes del proceso económico y de urbanización en México. El sector de la vivienda en México, se ha constituido como uno de los principales detonantes del desarrollo en México, ya que el proceso de producción y adquisición de vivienda, no sólo produce un efecto potenciador de la economía nacional, es un importante generador de empleos, demanda una gran cantidad de bienes, insumos y servicios asociados a la producción de la vivienda y es un elemento fundamental para el crecimiento de las ciudades. (CONAVI, 2007: 7)

Si bien en México el fortalecimiento financiero ha permitido otorgar más créditos de vivienda, y este a su vez ha incentivado la construcción de grandes desarrollos de vivienda, esta mejora no ha garantizado la calidad de las viviendas. Como lo menciona el Plan de Desarrollo Estatal de B.C. “Tan importante es contar con recursos financieros para atender la demanda de créditos como mantener y mejorar la calidad de la vivienda de interés social.” (PED 2008-2013: 89).

En Baja California se estableció como política del Programa Sectorial de Vivienda 2002-2007 atender el déficit de vivienda en 5 años; lo que significó una meta de 20,000 viviendas anuales durante 5 años. (Programa Sectorial de Vivienda, 2002: 28).

En Ensenada fue a partir de 2004 que los detonadores habitacionales se enfocaron al Nororiente de la ciudad, área con una importante reserva territorial y con zonas de alto valor ecológico como es la zona de la presa Emilio López Zamora y el Cañón de Doña Petra. Debido a la gran presión de crecimiento sobre estas zonas de alto valor ecológico, se publicaron en octubre de 2004 las Directrices de Desarrollo para el Sector Noreste de la Ciudad de Ensenada, estas son una propuesta integral que tiene por objetivo la identificación, designación y condicionamiento de las áreas aptas para el desarrollo urbano. (Directrices Generales del Sector Noreste, 2004: 15). Sin embargo los desarrollos de vivienda en el Sector Noreste iniciaron antes de la publicación de las directrices, se construyeron casi 6000 viviendas en el periodo 2003-2006.

La población objeto de estudio en la presente investigación fueron los desarrollos de vivienda en el período 2003-2006 en el Sector Noreste de la ciudad de Ensenada, B.C. El objetivo general fue analizar la teoría de La Nueva Gestión Pública (NGP) y relacionarla con la gestión pública de la vivienda, y su impacto en la calidad de infraestructura urbana. En los objetivos particulares se estableció: medir el nivel de satisfacción de la población con respecto a la calidad de la infraestructura básica en los desarrollos de vivienda e investigar con las autoridades estatales, municipales y desarrolladores privados, los problemas a los que se enfrentan en los procesos vinculados con los desarrollos de vivienda.

Titulo “La gestión pública de la vivienda y su impacto en la calidad de la infraestructura los desarrollos de vivienda Sector Noreste de la ciudad de Ensenada B.C.”

Mesa 4. Políticas de suelo y vivienda .Impacto en el Desarrollo Urbano

La administración pública está involucrada en todos o casi todos los aspectos de la vida, a través de normas y procedimientos, que deben ordenar, vigilar y asegurar aspectos que inciden directamente en la calidad de vida de los ciudadanos, de ahí que su importancia sea cada vez mayor. Existen muchas definiciones de Administración Pública, antiguas como la de Lorenzo Von Stein: “Actividad del Estado, que tiene lugar mediante los órganos estatales y constituye, por tanto, la vida propiamente exterior del Estado.” (Guerrero, 1986: 139).Y los que la definen como *el gobierno en acción* como Woodrow Wilson (1980): “La administración es la parte más obvia del gobierno; es este mismo en acción; es el aspecto más visible del gobierno, el ejecutivo, el operativo; y es, por supuesto, tan antigua como él mismo.”(Woodrow, 1980: 276)

“La Nueva Gestión Pública (NGP) o Nuevo Gerenciamiento Público como algunos lo llaman, conocida en muchos países por su nombre en ingles, New Public Management (NPM), es un vasto conjunto de ideas, conceptos, procedimientos que forman una poderosa corriente teórica y práctica de la administración pública contemporánea.” (Pichardo, 2004: 167). La NGP, se extendió rápidamente a la mayoría de las administraciones de los países que integran la Comunidad Británica y a los Estados Unidos. Desde ahí se propago a los países desarrollados que integran la OCDE y, posteriormente, al resto de los países en transición y en desarrollo. La NGP busca aplicar técnicas y métodos de la iniciativa privada al sector público, con un enfoque que va más allá de los procesos y las normas, se encamina a los resultados, al bienestar de ciudadano o cliente, y a buscar su participación como una forma de tomarlo en cuenta para hacerlo corresponsable de los resultados.

Olías Lima define a la La Nueva Gestión Pública (NGP) como una alternativa tanto a la gestión tradicional como al gerencialismo clásico, trata de construir un cuerpo de conocimientos y técnicas para el sector público, orientándolo hacia el rendimiento y los resultados. En nuestro medio hispanoamericano, considera que los atributos fundamentales de las propuestas de la NGP son: (Olías de Lima, 2001: 10-19)

- La reducción del tamaño del sector público
- La descentralización de las organizaciones
- Las jerarquías aplanadas
- La ruptura del monolitismo y especialización
- La desburocratización y competencia interna
- El desmantelamiento de la estructura estatutaria
- Clientelización
- La evaluación
- El cambio cultural.

Olías Lima señala que en la NGP sólo se puede mejorar aquello que se mide, la evaluación permite conocer desde cómo se está haciendo o implementando un programa, hasta cuales son realmente su beneficiarios, pasando por el impacto o el efecto conseguido. (Olías de Lima, 2001: 19)

Titulo “La gestión pública de la vivienda y su impacto en la calidad de la infraestructura los desarrollos de vivienda Sector Noreste de la ciudad de Ensenada B.C.”

Mesa 4. Políticas de suelo y vivienda .Impacto en el Desarrollo Urbano

Dentro de la administración pública en México existen pocos sistemas de evaluación de los desarrollos de vivienda; en la Ley de Vivienda publicada en 2006, se contempla la evaluación con el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), por su parte el Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores (INFONAVIT) mide actualmente la calidad de los desarrollos con el Índice de Calidad de Vivienda Infonavit (ICAVI) enfocado a los conjuntos habitacionales que se están comercializando.

En México los instrumentos que regulan la edificación de la vivienda desde el punto de vista técnico, son los denominados Reglamentos de construcción. Los gobiernos locales (estados y municipios) son los encargados de elaborar la normatividad en donde participan principalmente los profesionistas y el gobierno. (Código de Edificación 2007: 13). Más de cien reglamentos estatales y municipales impactan al 75 por ciento de las edificaciones y sólo el 7 por ciento de los municipios del país cuenta con un reglamento vigente de zonificación para los usos de suelo. Un enorme reto representa la política de suelo de vivienda en los diferentes ámbitos de gobierno, que requiere contar con instrumentos normativos apropiados a cada realidad urbana, a fin de generar territorios compactos y sostenibles. Alentar estos patrones de ocupación ayudará a mitigar riesgos, evitar asentamientos en zonas no aptas y optimizar los servicios e infraestructuras de las zonas urbanas. (Estado Actual de la Vivienda 2008:9).

Un adelanto significativo en normatividad fue la Ley de Vivienda expedida el 27 de junio de 2006 que establece en el Artículo 2 el concepto de vivienda digna, se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos. (Ley de Vivienda, 2006: 1)

En el artículo 72 se establece que corresponde a la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) con base en el modelo normativo que al efecto formule, promoverá que las autoridades competentes expidan, apliquen y mantengan en vigor y permanentemente actualizadas disposiciones legales, normas oficiales mexicanas, códigos de procesos de edificación y reglamentos de construcción que contengan los requisitos técnicos que garanticen la seguridad estructural, habitabilidad y sustentabilidad de toda vivienda, y que definan responsabilidades generales, así como por cada etapa del proceso de producción de vivienda. (Ley de Vivienda, 2006: 23-24)

En base a lo dispuesto en la ley de vivienda , en 2007 CONAVI emite el código de edificación que tienen como objetivo regular en sus aspectos esenciales el proceso de edificación de vivienda, incorporando la reglamentación para el desarrollo de una construcción segura, confiable y habitable en un contexto urbano, estableciendo las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en dicho proceso, con el fin de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de las viviendas y unidades habitacionales y la adecuada protección de los intereses de los usuarios. (CONAVI, 2007 :13)

Titulo “La gestión pública de la vivienda y su impacto en la calidad de la infraestructura los desarrollos de vivienda Sector Noreste de la ciudad de Ensenada B.C.”

Mesa 4. Políticas de suelo y vivienda .Impacto en el Desarrollo Urbano

En la publicación *Rezago Habitacional 2000* se menciona a la vivienda como un indicador básico de bienestar de la población, constituye la base del patrimonio familiar y es al mismo tiempo, condición para tener acceso a otros satisfactores. Es el lugar donde se reproducen las costumbres y los valores, propicia un desarrollo social sano en las familias, así como mejores condiciones para su inserción social. El tipo de materiales, las dimensiones, ubicación geográfica, así como disponibilidad de infraestructura básica y de servicios, constituyen la calidad y el grado de satisfacción. (CONAFOVI, 2000: 6)

La infraestructura, de manera genérica, es el “conjunto de elementos o servicios que se consideran necesarios para la creación y funcionamiento de una organización cualquiera.” (Diccionario de la lengua española, vigésima edición) En el caso de un país, región o localidad, la infraestructura es necesaria como mecanismo de generación, almacenamiento, transporte y/o distribución de materia y energía, con el fin de satisfacer las necesidades básicas y complementarias del ser humano como agua, luz, vivienda, servicios sanitarios, caminos, centros de abastecimiento alimentario, áreas recreativas, etcétera. (Infraestructura y Desarrollo Sustentable, 2008, p:iii)

La existencia o carencia de la infraestructura impacta de manera directa en la calidad de vida de las personas y puede tener impacto en el bienestar de comunidades, regiones o países enteros. (Infraestructura y Desarrollo Sustentable, 2008, p:iii)

EL IMPACTO EN LA CALIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA URBANA

“Existen múltiples estudios dedicados a la ponderación de los avances en el financiamiento y los procedimientos mediante los cuales la población puede adquirir una vivienda. Sin embargo, poco se ocupan de la evaluación de los aspectos relacionados con la calidad de las viviendas y la localización de los << mega conjuntos habitacionales >>, los servicios, la seguridad, el transporte y la convivencia social.” (CIDOC Y SHF, 2008: 70)

Por la magnitud de los problemas sociales que empiezan a emerger en los mega-conjuntos habitacionales, el tema de habitabilidad partiendo de la visión de los que habitan la vivienda y no sólo de los que la desarrollan, es ya un aspecto que debe ser ampliamente estudiando en nuestro país. (CIDOC Y SHF, 2008: 70).

En un sentido más amplio la calidad residencial forma parte del concepto de calidad de vida. Es una forma de destacar lo importante de la vivienda y su entorno, vinculados a la ciudad, considerando aspectos como el social, cultural, económico y político. “Por su parte la satisfacción residencial se define como la percepción y valoración de los atributos de la vivienda y su entorno... de acuerdo a sus necesidades y aspiraciones que definen un modo específico de apreciar su calidad residencial.” (CIDOC Y SHF, 2006: 64)

Según encuesta de habitabilidad (ENHAB) 2004-2005, elaborada por la UNAM, en 6 conjuntos habitacionales del Estado de México, las fallas en los materiales y servicios sumaron el 29

Titulo “La gestión pública de la vivienda y su impacto en la calidad de la infraestructura los desarrollos de vivienda Sector Noreste de la ciudad de Ensenada B.C.”

Mesa 4. Políticas de suelo y vivienda .Impacto en el Desarrollo Urbano

por ciento de las quejas de los habitantes. Si estas se suman a las atribuibles a un diseño deficiente, el porcentaje de necesidades de mantenimiento y adecuación sube hasta el 87 por ciento, lo que es un porcentaje elevadísimo si se toma en cuenta que se trata de una vivienda nueva. Que por esa misma razón evidencia una falta absoluta de controles de calidad tanto en su diseño como en su construcción. En la misma encuesta se detectó que la atención de las empresas ante los reclamos de la población para que se atiendan los defectos y fallas de elementos, infraestructuras y servicios, muestra carencias de buenas prácticas y control de calidad. (CIDOC Y SHF, 2008: 71)

“Es necesario conocer y escuchar a nivel nacional, las demandas de la población respecto a los espacios habitacionales que caracterizan los conjuntos desarrollados con vivienda de interés social. La magnitud del problema sólo se resolverá en la medida que se apliquen estudios de habitabilidad de la vivienda, que permitan a su vez optimizar diseños y la producción de conjuntos habitacionales con el propósito de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.” (CIDOC Y SHF, 2008: 72)

En el presente estudio, como instrumento de investigación, se aplicó una encuesta, con la finalidad de medir el nivel de satisfacción de los ciudadanos con respecto a la infraestructura básica de los desarrollos de vivienda, para lo cual se consideraron aspectos incluidos en el Código de Edificación 2007 emitido por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) en el capítulo de *Ingeniería Urbana y Vialidades* en donde se consideran elementos como el Agua Potable, alcantarillado sanitario, telefonía, electrificación y alumbrado público, vialidades, vialidad peatonal y señalización o nomenclatura. Con la finalidad de conocer la prioridad que tiene la infraestructura sobre otros aspectos o servicios de la administración pública se incluyeron: áreas verdes, los servicios públicos, transporte y seguridad. La muestra, fue seleccionada en base al listado proporcionado por la Dirección de Control Urbano, de los desarrollos de vivienda autorizados para su construcción en el Sector Noreste de la ciudad de Ensenada, B.C. en el período 2003-2006.

Nombre	Fecha de publicación	viviendas solicitadas	viviendas construidas
Arco Iris	17de octubre de 2003	592	563
Nuevo Reforma	8 de diciembre de 2003	332	329
Lomas de la Presa	20 de agosto de 2004	740	617
Villa Residencial del Sol	17 de septiembre del 2004	1105	957
Villa Residencial del Sol II etapa	15 de abril de 2005	546	615
Villa Residencial del Prado I	28 de octubre de 2005	1317	1666
Nuevo Reforma II etapa	28 de octubre de 2005	284	282
Los Encinos	24 de marzo de 2006	1226	907
Total		6142	5936

Cuadro 1. Desarrollos que solicitaron permiso de construcción, en el Sector Noreste periodo 2003-2006, proporcionado por la Dirección de Control Urbano.

“Una encuesta es una investigación realizada sobre una muestra de sujetos representativa de un colectivo más amplio, que se lleva a cabo en el contexto de la vida cotidiana, utilizando procedimientos estandarizados de interrogación, con el fin de obtener mediciones cuantitativas de

Titulo “La gestión pública de la vivienda y su impacto en la calidad de la infraestructura los desarrollos de vivienda Sector Noreste de la ciudad de Ensenada B.C.”

Mesa 4. Políticas de suelo y vivienda .Impacto en el Desarrollo Urbano

una gran variedad de características objetivas y subjetivas de la población.”(Manzano, Rojas y Fernández, 1996: 16)

Basados en la metodología planteada por Raúl Soriano Rojas en muestras para estudios sencillos, se considero conveniente trabajar en está formula (Vid.William G. Cochran, *Sampling Techniques*, citado por Rojas Soriano, 2007-2008:298)

$$n = \frac{Z^2 p q}{E^2}$$

Donde:

Z= nivel de confianza requerido para generalizar los resultados hacia toda la población

Pq =se refiere a la variabilidad del fenómeno estudiado,

E =indica la precisión con que se generalizan los resultados.

Aplicando la fórmula con un nivel de confianza del 95 por ciento al cual le corresponde el valor de 1.96 según tabla de curva normal, considerando la máxima variabilidad del 50 por ciento y 50 por ciento, y un nivel de precisión del 8 por ciento.

$$n = \frac{(1.96)^2(0.5)(0.5)}{(0.08)^2} = 150$$

El resultado fue la aplicación de 150 encuestas, de las cuales fueron contestadas 126, lo que nos elevó el nivel de error, quedando el porcentaje de precisión (E) en 8.6 por ciento. El método de muestreo fue probabilístico del tipo aleatorio simple, enumerando las viviendas, y realizando una selección aleatoria.

RESULTADOS DE ENCUESTA SOBRE NIVEL DE SATISFACCIÓN DE LA CALIDAD EN LA INFRAESTRUCTURA

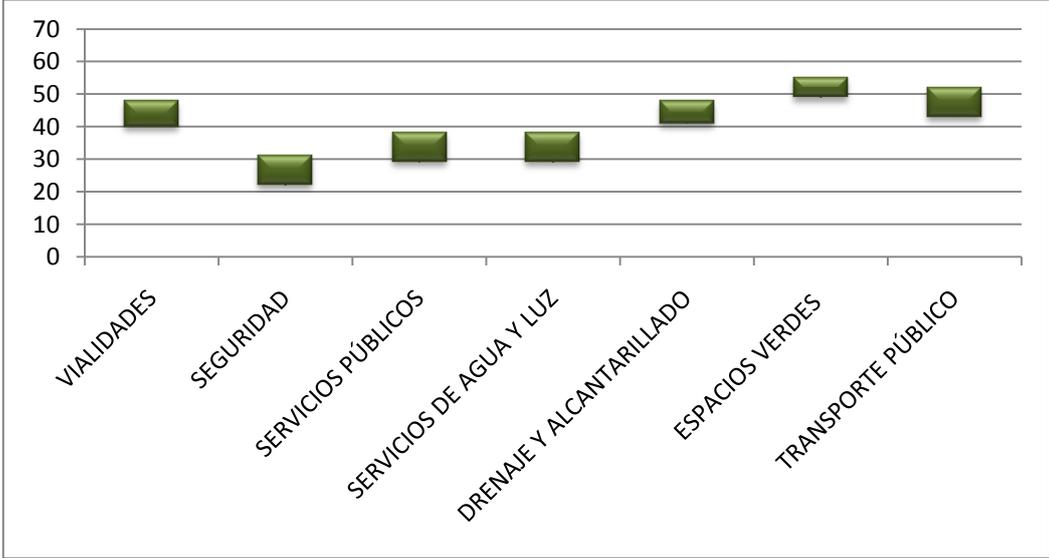
1.- La mayoría de los encuestados, ante la pregunta ¿Considera usted que el lugar donde vive le brinda calidad de vida? Respondió “Sí “ 86 por ciento, sólo el 14 por ciento respondió “No”.

2.-Al pedirles que ordenaran de mayor a menor del 1 al 7, en orden de importancia, los aspectos que consideren un factor determinante en su calidad de vida. El resultado fue el siguiente: La población ubica en promedio en primer lugar la seguridad, los servicios públicos y los servicios de agua y luz con una ligera tendencia a ubicar como número uno la seguridad. Seguido de las vialidades, drenaje y alcantarillado y transporte público. Consideraron en último lugar, en orden de importancia las áreas verdes. (ver gráfica 1)

¿Qué aspecto de la infraestructura básica considera un factor determinante en su calidad de vida?

Titulo “La gestión pública de la vivienda y su impacto en la calidad de la infraestructura los desarrollos de vivienda Sector Noreste de la ciudad de Ensenada B.C.”

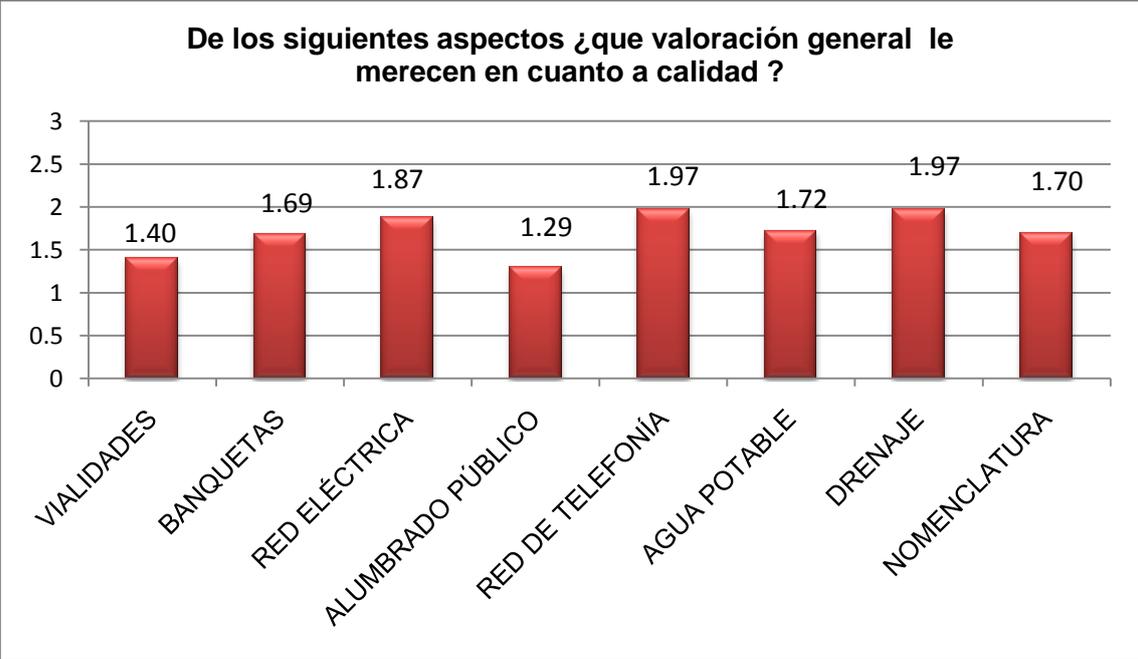
Mesa 4. Políticas de suelo y vivienda .Impacto en el Desarrollo Urbano



Gráfica 1.-Factores determinantes en la calidad de vida

3.- Al solicitarles evaluar aspectos de la infraestructura en cuanto a su calidad, el resultado fue el siguiente:

En la gráfica 2 se muestran los valores promedio según encuesta, en una escala del 0 al 3, donde 0 corresponde a mala, 1 a regular, 2 a buena y 3 excelente. La más baja calificación en cuanto a calidad la tiene el alumbrado público con 1.29, seguido de las vialidades con 1.40. La más alta calificación la tiene la telefonía y el drenaje con 1.97, seguido de la energía eléctrica con 1.87.



Gráfica 2.-Valoración de la infraestructura en cuanto a calidad

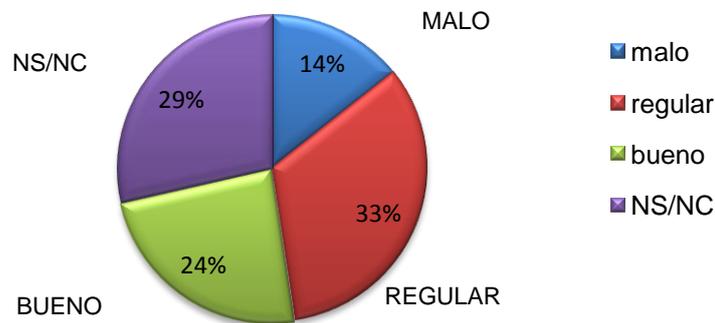
4.- Al preguntarles ¿Conoce usted qué dependencia del gobierno es la que se encarga de otorgar y dar seguimiento a las licencias de construcción de los fraccionamientos y viviendas? Se observa un

Titulo “La gestión pública de la vivienda y su impacto en la calidad de la infraestructura los desarrollos de vivienda Sector Noreste de la ciudad de Ensenada B.C.”

Mesa 4. Políticas de suelo y vivienda .Impacto en el Desarrollo Urbano

desconocimiento marcado de la dependencia, respondieron “No” 83.3 por ciento, y “Sí” 16.7 por ciento, la mayoría respondió de manera incorrecta el nombre de la dependencia y sólo un 42.9 por ciento respondió correctamente Dirección de Control Urbano, Desarrollo Urbano o la Secretaría de Administración Urbana. Al pedirles que calificaran su desempeño, la mayoría 33.3 la calificó como regular, 23.8 por ciento como buena y 14.3 por ciento como mala. (ver gráfica 3)

¿Como calificaría el desempeño de la Dirección de Control Urbano?



Gráfica 3.-Desempeño de la Dirección de Control Urbano

5.- Ante la pregunta ¿Ha realizado alguna solicitud, denuncia o queja al gobierno, en relación con su vivienda? La mayoría de los ciudadanos nunca ha realizado una denuncia, solicitud o queja al gobierno respecto a su vivienda, sólo el 23.8 por ciento llegó a realizar algún trámite de solicitud, individual o colectivo. El aspecto más denunciado o motivo de queja fueron problemas relacionados con la vivienda con un 26.7 por ciento, (ver gráfica 4).



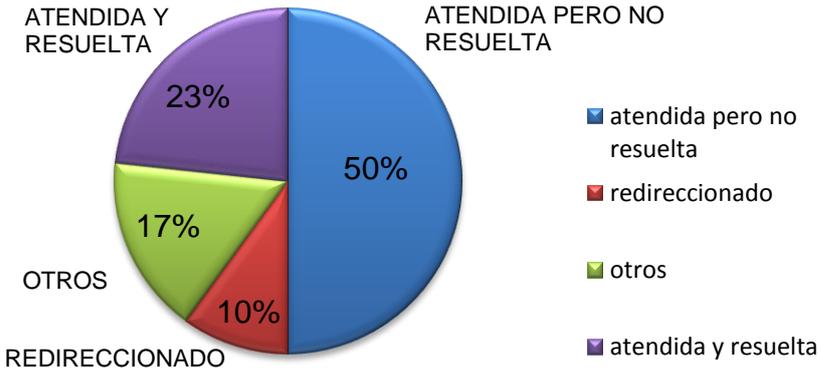
Gráfica 4.-Aspectos de denuncia, solicitud o queja al gobierno

Título “La gestión pública de la vivienda y su impacto en la calidad de la infraestructura los desarrollos de vivienda Sector Noreste de la ciudad de Ensenada B.C.”

Mesa 4. Políticas de suelo y vivienda .Impacto en el Desarrollo Urbano

A preguntarles por la atención recibida con motivo de su solicitud, 50 por ciento manifestó que ésta fue atendida y no fue resuelta, sólo 23.3 por ciento fue resuelta, 10 por ciento redireccionada a la constructora de la vivienda y 16.7 por ciento se clasificó como otros.(ver gráfica 5)

¿Como ha sido la atencion recibida?

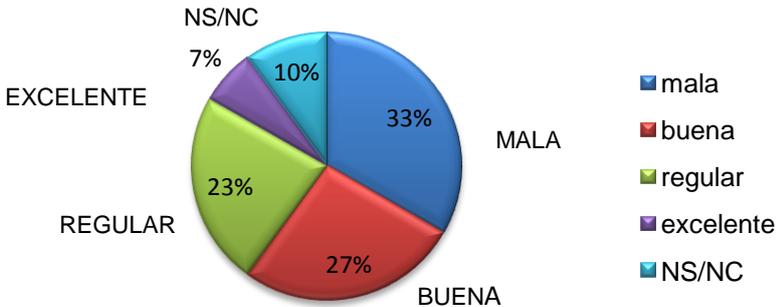


Gráfica 5.-Atención recibida del gobierno por denuncia, solicitud o queja

6.- ¿Cómo calificaría la atención que le ha brindado el gobierno en problemas relacionados con la vivienda?

Pocos han tenido la experiencia de haber hecho una solicitud, denuncia o queja, por lo que se incluyeron sólo las respuestas de aquellos que habían tenido la experiencia, la mayoría un 33.3 respondió que la atención ha sido mala, seguido del 26.7 por ciento que la calificó como buena y 23.3 regular, mientras que sólo 6.7 por ciento calificó de excelente la atención. Finalmente 10 por ciento no contestó o no supo responder (ver gráfica 6).

¿Cómo calificaría la atención que le ha brindado el gobierno en problemas con su vivienda?



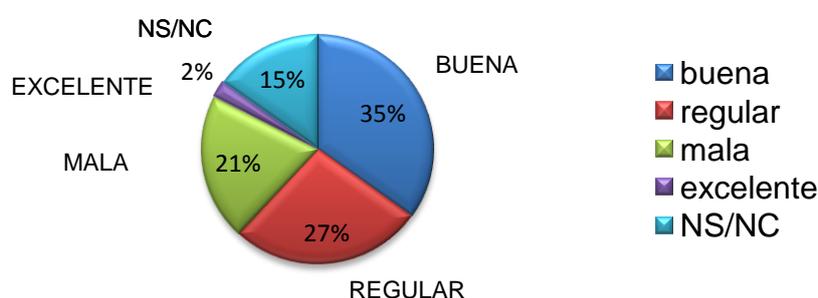
Gráfica 6.-Calificación de atención recibida de gobierno

Titulo “La gestión pública de la vivienda y su impacto en la calidad de la infraestructura los desarrollos de vivienda Sector Noreste de la ciudad de Ensenada B.C.”

Mesa 4. Políticas de suelo y vivienda .Impacto en el Desarrollo Urbano

7.- Al pedirles que evalúen la atención que le ha brindado la constructora en problemas relacionados con la vivienda. La mayoría 84.9% han tenido la experiencia de haber hecho una solicitud, denuncia o queja a la constructora, por lo que sólo un 15.1 por ciento no respondió esta pregunta (ver gráfica 7). Al calificar la atención en una escala del 0 al 3, el promedio de la encuesta fue de 1.22 lo que la sitúa en regular, al inferirla a toda la población el valor está entre 1.06 y 1.39 lo que también la sitúa en regular (ver gráfica 7).

¿Como calificaría la atención que le ha brindado la constructora en problemas relacionados con su vivienda?



Gráfica 7.-Calificación de atención recibida de constructora

Como dato adicional la encuesta detecto que el 87.3 por ciento de los encuestados son propietarios, sólo el 11.1 por ciento manifestó no ser el propietario y rentar la casa. El 1.6 por ciento no contesto o no sabía.

En el enfoque cualitativo se utilizó un cuestionario estructurado que sirvió como guía para conducir la entrevista. Se diseñaron dos tipos de cuestionario uno para funcionarios de gobierno y otro enfocado a las constructoras de vivienda.

El primer cuestionario se aplicó a funcionarios de gobierno vinculados con la cuestión urbana. Al preguntarles sobre la eficiencia y eficacia de los procesos que le corresponden a la administración urbana, ¿Cuáles se pueden mejorar? hubo coincidencias entre los funcionarios entrevistados, destacaron como áreas de mayor oportunidad de mejora la adquisición de suelo y el desarrollo de infraestructura.

Ante el cuestionamiento de ¿qué rediseñarían de la gestión local?, las respuestas fueron:

- Actualizar los instrumentos de planeación.
- Elaborar planes parciales de desarrollo.
- Presupuestar inversión pública de acuerdo a planeación de las ciudades.
- Investigación en cuanto a materiales y procesos constructivos.
- Vincular los procesos constructivos nuevos con el financiamiento.
- Asegurar las reservas territoriales.
- Definir mejor las condiciones mínimas de la vivienda.

Titulo “La gestión pública de la vivienda y su impacto en la calidad de la infraestructura los desarrollos de vivienda Sector Noreste de la ciudad de Ensenada B.C.”

Mesa 4. Políticas de suelo y vivienda .Impacto en el Desarrollo Urbano

- Modernización de los procesos de gestión urbana.
- Modernización catastral.
- Gestión digital.
- Control de calidad.

Por otra parte al preguntarles sobre la forma en que como administración evalúan la eficiencia y eficacia, la mayoría aceptó que no existen formas o procesos claros orientados a evaluarla, se establecen metas, se vigila el cumplimiento, se lleva a cabo un seguimiento financiero y técnico.

Con el segundo cuestionario se entrevistó al Arq. Alberto Mueller actualmente Supervisor de Imagen Urbana y análisis de proyectos urbanos, de la constructora de vivienda Urbi Desarrollos Urbanos S.A. de C.V., empresa líder en el Norte del país.

Al cuestionarle si considera eficientes y eficaces los procesos que corresponden a la administración urbana respondió: que se puede mejorar la planeación urbana, estableciendo un plan de trabajo en conjunto con el Instituto de Investigación y Planeación (IMIP), pero destacó que para que funcione este debería ser autónomo, ya que actualmente la administración municipal tiene el control total de la planeación. El Arq. Mueller destacó como aspectos con perspectivas de mejora, la profesionalización. “Se requiere la creación de grupos y/o institutos con conocimiento, ejecutorios en base a presupuestos realizables, agrego que las administraciones locales deberían tener una duración de al menos el doble del tiempo, esto en base a resultados.” (entrevista, Mueller, 2009)

Ante la pregunta de ¿Si considera que los actuales desarrollos de vivienda son de calidad? , la respuesta en general fue que son de una calidad regular, y por consecuencia ofrecen una regular calidad de vida. “Entre regular y mala, se está escatimando mucho dinero, hay malos materiales, malos constructores, falta de supervisión por parte del gobierno, no se necesitan inspectores, se requieren peritos urbanos y ambientales”. (entrevista, Mueller, 2009)

En cuanto a la forma en que evalúan su eficiencia y eficacia de las acciones que les corresponden como constructores de vivienda, comento el Arq. Mueller “Se hacen monitoreos semestrales, pero la meta última no es servir a los clientes o ciudadanos, es el negocio.”

Un aspecto positivo es su comunicación con los clientes, “Actualmente se trabaja en planes de integración social o planes comunitarios, que conllevan someter a los clientes para adoptar actitudes de cooperación, tener lazos de convivencia social ha facilitado la comunicación. Además se ofrece actualmente una póliza de garantía por vicios ocultos.”

Titulo “La gestión pública de la vivienda y su impacto en la calidad de la infraestructura los desarrollos de vivienda Sector Noreste de la ciudad de Ensenada B.C.”

Mesa 4. Políticas de suelo y vivienda .Impacto en el Desarrollo Urbano

CONCLUSIONES

La vivienda es una necesidad y un derecho consagrado en la Declaración Universal de los Derechos Humanos y en México está establecido en el artículo 4to de la Constitución. En el país el tema de la vivienda a través del tiempo ha sido ampliamente analizado y diagnosticado por diversos organismos, al consultarlos concluimos que la gestión pública de la vivienda debe evolucionar a una verdadera articulación entre política de vivienda, programas de vivienda, normatividad, todos dentro de un contexto local que considere aspectos como el social, cultural, económico y político. Ya que en dicha articulación, la gestión pública es el enlace entre las políticas públicas y los resultados.

A la fecha los resultados de las políticas de vivienda en el Estado de Baja California : Han contribuido a reducir el rezago habitacional, se han cumplido metas ambiciosas en cuanto a número de viviendas , y los esfuerzos han llegado a quienes necesitan de una vivienda, mejorando con ello la calidad de vida de muchos ciudadanos. Así lo demuestran los resultados de la encuesta donde la mayoría son habitadas por sus propietarios.

En los resultados de la encuesta, la percepción general que tienen los ciudadanos de tener calidad de vida en sus nuevas viviendas es sin duda positivo y alentador, aunque al momento de evaluar la infraestructura en cuanto a calidad esta es calificada como regular, destaca el alumbrado público y las vialidades con las calificaciones más bajas, aspectos que además los ciudadanos consideran como factores prioritarios para su calidad de vida. Los resultados están estrechamente ligados con la gestión pública, las fallas en el servicio de alumbrado tiene que ver con aspectos administrativos, de mantenimiento y a su vez con el procedimiento de la entrega- recepción de los fraccionamientos por parte del constructor al Ayuntamiento; esto favorecido por la falta de una normatividad municipal de fraccionamientos que obliguen al constructor o en su defecto al gobierno a asumir la responsabilidad del mismo en tanto el fraccionamiento no es entregado, asimismo se evidencio que existe un sub-ejercicio en la aplicación de la normatividad vigente esto de acuerdo a información proporcionada en entrevista a funcionarios de la Secretaria de Administración Urbana, “no se aplica la normatividad al 100 por ciento” , por diversas razones, entre ellas, la falta de personal para la supervisión, la falta de presupuesto, y por la enorme presión que ejerce el factor económico y la derrama que representa la inversión en vivienda, lo que da lugar a que se maximicen los intereses de los constructores de vivienda y se favorezca la no aplicación de la ley .

En el tema de las vialidades si bien estas existen en los fraccionamientos, faltan vialidades primarias que faciliten la conectividad con otros fraccionamientos y en general con la ciudad, este problema está ligado a la falta de planeación o al no respeto de los planes de desarrollo urbano y centro de población , al problema del rezago en cuanto a pavimentación, y a la falta de compromiso y responsabilidad de la administración pública, para diseñar presupuestos de inversión apegados a planes estratégicos y políticas públicas.

La población encuestada demostró muy poco conocimiento sobre las dependencias de gobierno, al desconocer la mayoría la existencia de la Secretaria de Administración Urbana y la

Titulo “La gestión pública de la vivienda y su impacto en la calidad de la infraestructura los desarrollos de vivienda Sector Noreste de la ciudad de Ensenada B.C.”

Mesa 4. Políticas de suelo y vivienda .Impacto en el Desarrollo Urbano

Dirección de Control Urbano. El gobierno, a través de su administración, debe de establecer mecanismos de comunicación más eficientes y eficaces, dando a conocer a los ciudadanos como está conformada la administración pública, sus dependencias y sus atribuciones, y mostrarse abierto a las solicitudes, quejas y denuncias. El tema de la calidad de vivienda está estrechamente ligado no sólo a su forma y localización, sino también a la participación ciudadana.

En la entrevista a funcionarios de gobierno se detecto la falta de evaluaciones de resultados, en su mayoría se enfocan a llevar una evaluación financiera o contable, es decir se evalúan montos de inversión, números de viviendas, metros cuadrados. Es necesario evolucionar a una evaluación en términos de calidad, de impacto, de percepción, y satisfacción de los ciudadanos.

En contraparte en la encuesta a los ciudadanos se evidencio un aspecto positivo para los constructores , la evaluación que hacen los ciudadanos de la atención recibida en problema relacionados con su vivienda por parte de la constructora en su mayoría es calificada como buena, a diferencia de la evaluación que hacen del gobierno en cuanto a la misma atención que es calificado como regular, aspecto que es importante conocer y mejorar , ya que de acuerdo a la Nueva Gestión Pública , el fin de la administración pública no es sólo alcanzar, la eficiencia, la eficacia y la economía, es el bienestar del ciudadano, servir al ciudadano , no basta con intentar cumplir con los objetivos , aplicar correctamente los procedimientos, ser eficiente en el uso de recursos, aplicar las mejores técnicas , cumplir con la normatividad , hay que darle al ciudadano sobre todo la oportunidad de participar en las decisiones relacionadas con sus necesidades ; el ciudadano debe ser el centro de la administración , el actor principal de la administración pública.

Hoy día tenemos que hablar sobre lo que podría ser una política de vivienda o una política de la ciudad en función de la respuesta a ¿cómo queremos la ciudad?, pero desde una perspectiva democrática, que sea incluyente. Que parta de preguntar a los ciudadanos no sólo como queremos nuestra casa, también como queremos nuestra ciudad. Una política de vivienda donde el ciudadano pase de ser un consumidor a un ciudadano actor, que además de demandar su derecho a la vivienda, sea un ciudadano consiente de los ciclos ecológicos, respetuoso del medio ambiente y de la ciudad donde vive. En este sentido los ciudadanos necesitan ser portavoces de una actitud más crítica. El buen ciudadano aprende a serlo cuando demanda mejores resultados de sus gobernantes y se preocupa por su entorno y calidad de vida.

Recomendaciones

En la gestión pública de la vivienda es necesario establecer una especie de concertación o negociación entre los actores, en donde se lleguen a equilibrar los intereses de todos, para lo cual se establecen las siguientes recomendaciones:

- Una gestión pública que responda a una política de vivienda enfocada a un desarrollo urbano planificado y a un mayor impacto social.
- Como administración pública, establecer mecanismos de regulación del precio del suelo, asegurar las reservas territoriales necesarias para el crecimiento proyectado a 2030.

Titulo “La gestión pública de la vivienda y su impacto en la calidad de la infraestructura los desarrollos de vivienda Sector Noreste de la ciudad de Ensenada B.C.”

Mesa 4. Políticas de suelo y vivienda .Impacto en el Desarrollo Urbano

- Desincorporar al Instituto de Planeación Municipal de la administración pública municipal, para asegurar su libre actuación.
- Evaluar permanentemente los resultados como administración pública, considerando la calidad residencial, constructiva, y la satisfacción de los ciudadanos. Formular metas en términos de necesidades habitacionales, diferenciándolas de aquellas que sólo se refieren a la vivienda como un objeto aislado.
- Privilegiar como administración pública, los aspectos sociales sobre los económicos.
- Asumir como administración pública, la responsabilidad de aspectos prioritarios para la seguridad de los ciudadanos, como son el alumbrado público y la vigilancia.
- Incluir en la normatividad local, reglamento de fraccionamientos. Establecer plazos para la entrega-recepción de los fraccionamientos.
- Priorizar la inversión pública en los rubros de infraestructura, en función de los planes estratégicos.
- Mejorar el programa actual de pavimentación.
- Incrementar el rol de los gobiernos locales, las organizaciones no gubernamentales y los ciudadanos en las políticas de vivienda. Favorecer e incentivar la participación de los ciudadanos, libre de intereses partidistas y prácticas clientelares.
- Intermediación de la administración pública para disminuir el lucro excesivo de los constructores.
- Favorecer la organización de los ciudadanos para el cuidado y mantenimiento de los desarrollos de vivienda.
- Otorgar como administración pública asistencia técnica a los ciudadanos desde la adquisición de su vivienda, hasta la post-venta.
- Establecer en la administración pública programas de profesionalización de acuerdo a las necesidades.
- Reducir y simplificar los trámites relacionados con la autorización de fraccionamientos. Sin que esto signifique una falta de aplicación de la normatividad.
- Aumentar la supervisión y la garantía por vicios ocultos de la infraestructura básica de los desarrollos de vivienda.

Titulo “La gestión pública de la vivienda y su impacto en la calidad de la infraestructura los desarrollos de vivienda Sector Noreste de la ciudad de Ensenada B.C.”

Mesa 4. Políticas de suelo y vivienda .Impacto en el Desarrollo Urbano

BIBLIOGRAFÍA

- Adeath A., Isaac, (editor). (2008).Infraestructura y desarrollo sustentable. Ensenada, CETYS Universidad
- Comisión nacional de vivienda, *Código de edificación de vivienda*, 2007, <http://www.conavi.gob.mx/publicaciones/cev001-332.pdf>. [consulta : 7 de marzo de 2008]
- Comisión Nacional de Vivienda. Programa nacional de vivienda 2007-2012. <http://www.conafovi.gob.mx> [consulta: 10 de junio de 2008]
- Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda. (2000). Rezago habitacional. México, CONAFOVI –SEDESOL
- Fundación centro de investigación y documentación de la casa y Sociedad Hipotecaria Federal.(2007).Estado Actual de la Vivienda 2007.México, CIDOC -SHF
- Fundación centro de investigación y documentación de la casa y Sociedad Hipotecaria Federal. (2006).Estado Actual de la Vivienda 2006.México. CIDOC -SHF
- Fundación centro de investigación y documentación de la casa y Sociedad Hipotecaria Federal. (2008).Estado Actual de la Vivienda 2008.México, CIDOC-SHF
- Gobierno del Estado de Baja California. (2004). Directrices generales del Sector Noreste de Ensenada, B.C. Periódico oficial del Estado de Baja California Tomo CXI
- Gobierno del Estado de Baja California._Plan Estatal de Desarrollo 2008-2013. <http://www.bajacalifornia.gob.mx/portal/gobierno/ped/ped.htm> [consulta: 27 de julio de 2009]
- Gobierno del Estado de Baja California. Programa Sectorial de Vivienda del Estado de B.C. 2002-2007
- Guerrero, O. (1986).La teoría de la nueva administración pública. México, Harla
- Manzano, V., Rojas, A. y Fernández, J. (1996). Manual para encuestadores. Barcelona, Ariel
- Ley de vivienda. 27 de Junio de 2006
- Olías de Lima, B. (coord). (2001).La nueva gestión pública. Madrid, Prentice hall
- Pichardo Pagaza, Ignacio. (2004).Modernización administrativa: Propuesta para una reforma inaplazable. México, El Colegio Mexiquense-UNAM
- Rojas ,Soriano, R. (2007).Guía para realizar investigaciones sociales México, Plaza y Valdez
- Woodrow, Wilson, T. (1980). El estudio de la administración, en publicación conmemorativa de 25 aniversario del INAP. México, INAP