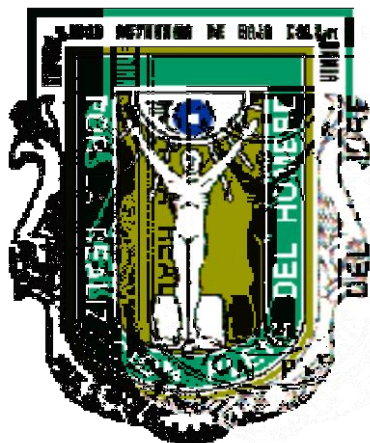


---

**Universidad Autónoma de Baja California**  
**Facultad de Arquitectura**  
**Maestría en Arquitectura**



**TESIS**

**Para obtener el grado de:**

**MAESTRO EN ARQUITECTURA**

**VIVIENDA INTERÉS SOCIAL EN TIJUANA Y SU INFLUENCIA EN LOS  
PATRONES SOCIOCULTURALES DE LAS PERSONAS QUE LA  
HABITAN PERIODO 1990-2005**

Estudio de Caso Fraccionamiento Riberas del Alamar, Tijuana B.C.

**Sustentante**

**LUIS ALFONSO DUARTE MORA.**

**Director de Tesis**

**M.C. GUILLERMO BENJAMÍN ÁLVAREZ DE LA TORRE**

**Tijuana, Baja California, Abril del 2007**

**Dios**

*Por darme la oportunidad de todo*

**Alicia**

*Por su amor y apoyo incondicional*

**Itzel y Luis**

*Por ser ese motor que me impulsa*

**Mama**

*Por enseñarme a entender lo que es la dedicación, esfuerzo, trabajo y amor*

**Papa**

*Por que se, que desde arriba se siente orgullosos de esto*

**Maestros y Director de Tesis**

*Por su apoyo*

## INDICE

PRESENTACIÓN .....	7
--------------------	---

### **CAPITULO I**

INTRODUCCIÓN.....	8
-------------------	---

### **CAPITULO II**

#### ANTECEDENTES

II.-1 La Vivienda de Interés Social en México.....	13
II.-2 La Vivienda en Baja California.....	19
II.-3 La Vivienda en Tijuana.....	21
II.-4 Aspectos del Medio Físico en Tijuana y la Vivienda de Interés Social.....	29
II.-5 Aspectos Demográficos.....	30
II.-6 Segmentación del Mercado por Ingreso.....	33
II.-7 Asentamientos Humanos en Tijuana con alto índice de delincuencia.....	35
II.-8 Valores de Suelo en la Ciudad de Tijuana.....	36
II.-9 El reconocimiento de la importancia que ha tenido la vivienda de interés social en la estructura urbana de la Ciudad de Tijuana.....	37
III.-10 Equipamiento.....	39

### **CAPITULO III**

#### DEFINICION DEL OBJETO DE ESTUDIO

III.-1 Justificación.....	41
III.-2 Planteamiento del Problema.....	43
III.-3 Objetivos.....	43
III.-4 Hipótesis.....	44

## **CAPITULO IV**

### **ESTUDIO DE CASO**

IV.-1	Justificación General del estudio de caso.....	45
IV.-2	Descripción General de la zona del Estudio de Caso.....	45
IV.-3	Características del estudio de caso.....	49
	Condominio Horizontal	
	Condominio Vertical	

## **CAPITULO V**

### **METODOLOGIA**

V.-1	Estructura Metodológica.....	56
V.-1	Desarrollo de Encuesta.....	56
V.-3	Correlación de la Encuesta con Patrones de Comportamiento.....	61
V.-4	Relación pregunta- patrón.....	62
V.-5	Procesamiento de Información.....	63
V.-6	Estructura Metodológica.....	65

## **CAPITULO VI**

### **MARCO DE REFERENCIA**

VI.1	Antecedentes.....	66
VI.2	Marco Legal. ....	68
VI.3	Marco Normativo. ....	71
VI.4	Nivel de Análisis. ....	72
VI.5	Patrón Sociocultural... ..	75
VI.6	Ambiente Residencial. ....	76
VI.7	Satisfacción Residencial. ....	80
VI.8	Factores Físicos. ....	83
	La Vivienda.....	83
	Arquitectura en la Vivienda.....	85
	Vivienda y su entorno.....	85
	Hacinamiento-Densidad.....	87

Diseño Físico de la Vivienda.....	88
Desarrollos Abiertos y Cerrados.....	90
Interdisciplinariedad en el Diseño de la Vivienda.....	90
VI.9 Privacidad. ....	93
VI.10 Inseguridad.....	97
VI.11 Homogeneidad Social.....	100
VI.12 Movilidad Residencial.....	103
VI.13 Pertenencia-Identidad.....	105
VI.14 Relaciones Vecinales.....	107
VI.15 Cooperación Vecinal.....	112
VI.16 Adaptación Asimilación. ....	114

## **CAPITULO VII**

### ANALISIS E INTERPRETACION DE RESULTADOS

VII.- 1 La Muestra. ....	117
VII.- 2 Perfil general de la población.....	117

## **CAPITULO VIII**

### ANALISIS POR FACTORES DEL ESTUDIO DE CASO

VIII.1 Factores Físicos. ....	120
VIII.1.1 Relación de Factores Físicos-Patrón de Comportamiento.....	130
VIII.2 Privacidad. ....	132
VIII.2.1 Relación de Factor Privacidad-Patrón de Comportamiento.....	136
VIII.3 Inseguridad.....	138
VIII.3.1 Relación de Factor Inseguridad-Patrón de Comportamiento.....	140
VIII.4 Homogeneidad Social.....	142
VIII.4.1 Relación de Factor Homogeneidad-Patrón de Comportamiento.....	148
VIII.5 Movilidad Residencial.....	151
VIII.5.1 Relación de Factor Movilidad Residencial-Patrón de Comportamiento.....	154

## **CAPITULO IX**

### RESULTADOS DE IMPACTOS EN CADA PATRON SOCIOCULTURAL POR CADA FACTOR

IX.1	Impacto en cada patrón sociocultural por cada factor.....	157
------	---	-----

## **CAPITULO X**

### EVALUACION DE RESULTADOS POR PATRONES SOCIOCULTURALES

X.1	Cooperación Vecinal.....	159
	Conclusión Preliminar.....	165
X.2	Relaciones Vecinales.....	166
	Conclusión Preliminar.....	171
X.3	Pertenencia-Identidad.....	172
	Conclusión Preliminar.....	176
X.4	Adaptación Asimilación. ....	177
	Conclusión Preliminar.....	184

## **CAPITULO XI**

XI.1	Comparativo de Resultados.....	185
XI.2	Comprobación de Hipótesis.....	188
XI.3	Propuestas Generales.....	195
XI.4	Propuestas Especificas para el Conjunto Habitacional Riberas del Alamar.....	202
XI.5	Reflexión Final.....	209

REFERENCIAS.....	212
DOCUMENTOS.....	216
NOTAS ACLARATORIAS.....	217
LISTA DE PLANOS.....	218
LISTA DE TABLAS.....	219
LISTA DE FIGURAS.....	222
LISTA DE FOTOS.....	224
LISTA DE DIBUJOS.....	225

ANEXO 1.....	226
ANEXO 2.....	230
ANEXO 3.....	236
ANEXO 4.....	242
ANEXO 5.....	245
ANEXO 6.....	251

## PRESENTACIÓN

El fenómeno del crecimiento urbano en las principales ciudades de México, se ha convertido en un problema que ha rebasado la capacidad de gobiernos municipales, estatales y federales, lo que se refleja principalmente en un crecimiento desordenado y en muchos casos fuera del marco de la ley. Esto último a través de asentamientos irregulares; debido, en parte, a la toma tardía de conciencia del problema por parte de los sectores oficiales, por lo anterior, en los últimos quince años el sector gubernamental ha planteado como una prioridad dentro de sus políticas de desarrollo, abatir el déficit de vivienda a través de nuevas modificaciones legislativas , promoción de programas y acuerdos de financiamiento principalmente enfocados a la vivienda de interés social.

Sin embargo, en esta necesidad desesperada de abatir el déficit de vivienda en México, y en la limitada comprensión global de la problemática de este tema se están descuidando muchos aspectos que deben ser considerados en el desarrollo de la vivienda; de ahí, la importancia del presente trabajo que pretende identificar y evaluar uno de los impactos que no son tomados en cuenta al momento de construir vivienda de interés social como es la realidad social que se muestra en los patrones socioculturales que se manifiestan en conjuntos habitacionales de interés social, específicamente en la ciudad de Tijuana, Baja California.

## I. INTRODUCCIÓN

Es claro que en las ciudades fronterizas, como es el caso de Tijuana, se presenta un crecimiento urbano dinámico y extenso, evidentemente con un centro como origen; y a través del tiempo surgen modificaciones y ajustes en su estructura urbana, lo cual genera nuevos subcentros y transformaciones en los usos de suelo en diversos sectores de la ciudad.

Estos nuevos subcentros dentro de la ciudad son originados, fundamentalmente por la demanda de comercio y servicios de los nuevos desarrollos habitacionales sobre todo los populares y de interés social, los cuales suelen localizarse en la periferia o en zonas suburbanas. De esta forma se genera un desplazamiento económico del centro de la ciudad hacia las zonas más alejadas, las cuales ofrecen nuevos elementos y condiciones de la estructura urbana con una determinada funcionalidad (accesibilidad, estacionamiento), cercanía y confort.

Actualmente, los efectos e influencia que los desarrollos habitacionales de vivienda masiva tienen en los patrones de desarrollo urbano-social de las principales ciudades del norte de México pueden considerarse muy influyentes, dado que a partir de 1990 empiezan a surgir conjuntos multifamiliares tipo condominal (horizontal-vertical) como una constante en el desarrollo de la vivienda; debido, en parte, a que su mercado está directamente relacionado con el nivel de ingresos de la población económicamente activa (PEA), que en términos de crecimiento urbano representa gran parte de la expansión física de las

ciudades medias de América Latina. Sin embargo, ante tal dinamismo, se requiere analizar diversa literatura especializada sobre los comportamientos o patrones urbano-sociales de conjuntos habitacionales, barrios o comunidades.

Se puede entender que las formas de ocupación y organización de los diferentes elementos como la vivienda, el comercio y servicios, la industria, vialidades, transporte, equipamientos, infraestructura, entre otros, que integran el medio físico transformado y/o estructura urbana en Tijuana, tiene origen en tres aspectos fundamentales:

- Los modos de producción.
- Las formas de ocupación de los asentamientos humanos; que en el caso de Tijuana, el 54.03% de los asentamientos humanos se ha desarrollado de manera irregular (Programa de desarrollo urbano del centro de población de Tijuana 2002-2025) y a su vez se considera dependiente del primero.
- El proceso de expansión urbana, sobre todo en zonas de la periferia, mediante la fragmentación del suelo y de la estructura urbana por parte de desarrolladores (vivienda-industria), los cuales no están dentro de programas oficiales y no responden a una planeación general de la ciudad.

Es evidente que existe una desarticulación e incompatibilidad de los usos de suelo en diversos sectores de la ciudad; en algunos se desarrolla con mayor intensidad, sin embargo, es necesario establecer nuevos ordenamientos que permitan desalentar esta proliferación de usos incompatibles que demeritan en la mayoría de los casos los valores del suelo. Una manera de desalentar este fenómeno es a través de una planificación y distribución correcta de los predios privados y los que ocupa el gobierno, ya que éstos son elementos estratégicos en un buen funcionamiento y estructura de cualquier zona, lo que se traduce en mejoras externas que permiten aumentar los valores de suelo.

Por lo tanto, el valor del suelo es un factor condicionante para el mercado inmobiliario de la vivienda de interés social; evidentemente, bajo presiones fuertes de especulación del suelo y la existencia de poco suelo apto para ofertar en Tijuana provoca: primero, que se

busquen terrenos baratos lo más alejado posible de la mancha urbana; y segundo, que se presente un desarrollo de terrenos no aptos para ello, lo cual genera:

- Especulación. En el caso de Tijuana ha generado la no consolidación de suelo baldío intraurbano, el cual cuenta con la infraestructura y servicios
- Incremento exagerado de los valores de suelo, producto en parte por la especulación, la falta de suelo apto y de una indefinición de una política fiscal y de suelo dentro del municipio, lo cual provoca que las personas de menores ingresos tengan la mínima oportunidad de adquirir suelo para el desarrollo de su vivienda.
- Mala distribución de las actividades productivas. El no dar cumplimiento a lo establecido en los planes de desarrollo, no permite una funcionalidad de la estructura urbana de la ciudad, lo que tiene un impacto negativo directo en las actividades productivas y en los valores del suelo donde se desarrollan dichas actividades.
- Generación de conjuntos habitacionales de interés social en las periferias de la mancha urbana y desarticulados de la estructura de la ciudad.

Acerca de este último punto Bunting (1997), establece que la descentralización urbana está encaminada por dos tipos de cambio en la población: pérdida de población y densidad en áreas de edificación alta, de manera particular en sectores centrales; y el crecimiento periférico en la forma de generar desarrollos de densidad baja suburbana. Situación que resulta relevante para el caso de Tijuana, ya que se aplica a la inversa, dado que los desarrollos habitacionales de alta densidad se están generando en las periferias.

En el caso particular del mercado inmobiliario de Tijuana, en teoría debería estar en su totalidad sujeto a las disposiciones normativas o de política de suelo que permitieran seguir los lineamientos que rigen a la planeación urbana; sin embargo, esto no ha sido posible ya que está sujeto a un sistema de mercado (oferta-demanda) a través de la economía territorial urbana. Esta última presenta actualmente un comportamiento contemplado por el modelo clásico de la estructura urbana de la escuela de Chicago que esta relacionado

con el modelo poli nuclear<sup>1</sup> de Harris y Ullman (por ejemplo, la ciudad industrial de Mesa de Otay y el desarrollo habitacional de Playas de Tijuana), pero a su vez obedeció en sus inicios en 1889 a 1940 a otro modelo el denominado concéntrico,<sup>2</sup> en el que uno de los comportamientos del valor del suelo es, a mayor distancia del centro de la mancha menor costo del suelo, y es a partir de los años cincuenta a los ochenta que se apega más a otro de los modelos clásicos de la misma escuela, denominado de sectores,<sup>3</sup> donde a través de diversas vías de comunicación se generaron desarrollos, como es el caso del bulevar Díaz Ordaz, en que la mayoría de los casos no responde a una planeación oficial. Por lo anterior, podemos advertir que se han tenido diversos modelos de crecimiento de la estructura urbana a través del tiempo los que han provocado:

Una interrelación y/o articulación condicionada entre los diversos elementos de la estructura urbana, desde una perspectiva a un nivel de estructura general, lo que ha generado elementos desarticulados y aislados que muestran un patrón de desarrollo urbano ineficiente y confuso.

En un nivel de análisis más específico, que es el caso de este estudio, se percibe que actualmente los conjuntos habitacionales de interés social se generan como conceptos aislados, los cuales tienen como característica principal la falta de una interrelación urbana entre la estructura general de la ciudad y los conjuntos en cita. Esto ha sido posible por la ausencia de una planeación urbana (que cumpla con las etapas de crecimiento de planes de desarrollo urbano) que evite la desfuncionalidad entre los componentes de la estructura urbana. Por ello, será necesario implementar una normatividad que proponga y obligue a los responsables de la planeación y el diseño urbano analizar, proponer y respetar los sitios más adecuados para el desarrollo de vivienda de acuerdo a los programas de desarrollo urbano.

---

<sup>1</sup> El modelo Harris y Ullman es uno de los tres de la escuela de Chicago donde la evolución de la ciudad se da bajo núcleos de uso de suelo separados entre sí.

<sup>2</sup> El modelo concéntrico de Burgess explica la transición de la ciudad con base en círculos concéntricos a partir del centro de negocios.

<sup>3</sup> El modelo Hoyt propone que la evolución se da menos en círculos concéntricos, que en sectores en forma de *pay*, siguiendo las vías rápidas de comunicación.

Lo anterior no sólo garantizará el funcionamiento correcto de la estructura urbana, sino posibilita el desarrollo de satisfactores estéticos que permitirán el bienestar personal (labores domésticas, familiares) y el bienestar colectivo de una comunidad específica (actividades recreativas, sociales y culturales).

## II. ANTECEDENTES

### II.1 La vivienda de interés social en México

Correspondió al presidente Plutarco Elías Calles haber iniciado la estrategia estatal de vivienda en México, al crear en 1926 la Dirección de Pensiones Civiles y de Retiro mediante decreto expedido el 12 de agosto de 1925; entre las funciones de esa dependencia estaba otorgar créditos hipotecarios para la adquisición o construcción de vivienda.

Sin embargo, podemos establecer que la vivienda en México toma su lugar preponderante a partir de los años 50 del siglo XX, debido a los procesos de urbanización en las principales ciudades de México, ejemplo de ello es la creación, durante el gobierno de Miguel Alemán Valdés, del Instituto Nacional de la Vivienda y que entró en operaciones en 1954 durante el régimen de Adolfo Ruiz Cortines. En el ámbito de las reformas en las políticas de vivienda, la década de los 70 el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), y en la década de los 80, con el gobierno de Miguel De la Madrid se estableció la programación de la vivienda y se elevó al rango de subsecretaría.

Inicialmente, la política definida por el Estado, significó adjudicarse la responsabilidad de ejecutor directo de las diferentes partes del proceso habitacional; sin embargo, a través del tiempo ésta fue modificada, pues pasó de un estado paternalista a uno facilitador, promotor de una dinámica incluyente y abierta, y que se consolidó en los años 90, noventas con Carlos Salinas de Gortari al privatizar la transferencia de los bienes y activos públicos al sector privado, y desregularizar para disminuir el conjunto de interferencias que dificultaba las actividades económicas de libre mercado ( Imas y Garcia, 1997).

Como ya se ha mencionado, en el caso de México se han generado reformas en las políticas de la vivienda, las que están muy relacionadas con los lineamientos del Banco Mundial, y muy alejadas a los de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (UNCHS, Hábitat). Este último organismo pretende que el Estado juegue un papel de facilitador, pero cubriendo los sectores que el mercado no ha podido atender, como es la de la población de menores recursos ( Frisa Puebla Cadena, 1999).

En el aspecto financiero también se han generado cambios. Un antecedente muy claro de la vivienda de interés social es el Fondo de Operación y Descuento Bancario (FOVI), el cual dio inicio a la oferta de ese tipo de vivienda con créditos hipotecarios, de tal manera que de 3 400 viviendas financiadas en 1963, pasó a 20 000 en 1966; sin embargo, de 1950 a 1970 la inversión se estructuró con un 8% del sector público, 27% del sector privado y el 65% de los propios moradores. Para los 80 esta situación cambió, ya que el sector público participó con un 34.43%, el privado con 20.17% y los moradores con el 44.40% (Aguilar, R. D. 1994). Hoy en día, dichas cifras son totalmente diferentes debido a las reformas del INFONAVIT de 1992 y 1993, bajo el esquema de promotores de viviendas de interés social, los cuales podemos clasificar en los cuatro tipos siguientes:

1. Constructoras promotoras. Su origen se ubica en los 60 con el FOVI y las ligadas al INFONAVIT y FOVISSSTE-Fondo de Vivienda para los Trabajadores al Servicio del Estado en los 70.
2. Promotoras constructoras. El origen del director o fundador no es la construcción, sino la administración o finanzas.
3. Promotoras, constructoras integradas. Son constructoras, que además de su actividad promocional, se han integrado en el área edificatoria. El grado de integración es variable. Como ejemplo de estas empresas están Consorcio Ara, Grupo Geo, Urbi Desarrollos Urbanos, entre otros.
4. Promotoras Off-Shore. Cuentan con estructuras empresariales muy ligeras, con una alta experiencia en los mercados, diseño, urbanización, promoción y ventas.

Actualmente los promotores de vivienda se encuentran representados en el ámbito nacional por PROVIVAC-Federación Nacional de Promotores de Vivienda A.C., con más de 900 promotores en el país en la actualidad mismos que se establecieron formalmente desde 1986, y tienen como antecedente dos organismos de carácter nacional: IVAC, enfocada al desarrollo de vivienda media y residencial, y está respaldada por BANAMEX; y PROVIS-Promotores de Vivienda de Interés Social, fomentado por el FOVI, en 1987 se fusionó con el PROVIVAC.

En 1990 fueron cuatro las instituciones más importantes en el otorgamiento de crédito: INFONAVIT, FOVISSSTE, FOVI y FONHAPO, con el 46.7% y el 56.5% de las inversiones; para el 2000 participaba de manera conjunta en un 68.4% en créditos y 89.9% con respecto al monto de la inversión.<sup>4</sup>

Para 2005, las principales instituciones de financiamiento de la vivienda en México fueron:

Tabla 1: Instituciones de financiamiento de la Vivienda en México,2005

ORGANISMO	TOTAL	INVERSIÓN (millones de pesos)	CRÉDITOS	SUBSIDIOS / MEJORAMIENTO
INFONAVIT	375000	68413.9	375000	
FOVISSSTE	50000	14500.0	50000	
SHF	99000	29223.0	99000	
FONHAPO	92600	2906.4	52000	40600
OTROS <sup>1/</sup>	69000	28415.0	69000	
REDUCCIÓN <sup>2/</sup>	45000		45000	
<b>TOTAL</b>	<b>640600</b>	<b>143458</b>	<b>600000</b>	<b>40600</b>

1/ Incluye: Banca , Sofoles, Orevis, Pemex, CFE, e ISSFAM.

2/ Se refiere a los financiamiento de créditos hipotecarios o subsidios que están considerados en dos o más instituciones.

Fuente: Conafovi

El Programa de Vivienda 2001-2006, ha sido formulado con arreglo a las prioridades, objetivos y estrategias del Plan Nacional de Desarrollo, su ejecución compete a todos los sectores sociales y a los tres órdenes de gobierno. A través de las vertientes de obligatoriedad, coordinación, concertación e inducción, el gobierno federal asume el

<sup>4</sup> Conafovi, Análisis de la formación del Mercado de Vivienda en México.

compromiso de sentar las bases necesarias y orientar hacia un mismo fin los esfuerzos para abatir los rezagos y atender las nuevas necesidades habitacionales, con una visión al año 2025.

El pronóstico de la disponibilidad de créditos para vivienda de interés social en Tijuana depende fundamentalmente de las expectativas del sector financiero hipotecario. El Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006, del gobierno federal, ha anticipado algunas metas, las cuales están condicionadas a que se alcancen las expectativas económicas y recaudatorias de la administración hacendaría federal, por ello es importante mencionar específicamente los instrumentos financieros con los que se cuenta actualmente:

### **Infonavit**

El instrumento financiero de la vivienda más importante en México, en relación al número de acciones, es el INFONAVIT, constituido por una aportación patronal del 5% del salario, es administrado por una comisión tripartita donde intervienen el Estado, los patrones y los trabajadores. Su participación se limita a la de una hipotecaria social y cuenta con cinco líneas crediticias.

En la actualidad la más activa de todas es, por mucho, la línea II, la cual consume alrededor del 90% de los créditos, que sumados a la línea I y III, muestran la orientación fundamental del instituto a la vivienda terminada de interés social.

### **Fovi**

El Fondo de Operación y Descuento Bancario para la Vivienda (FOVI) es el más antiguo de los organismos financieros de la vivienda que operan en la actualidad en México. Su situación actual se encuentra en proceso de revisión, para convertirse en garante de hipotecas y facilitador de la bursatilización de las mismas, conforme a los proyectos de la recién constituida Sociedad Hipotecaria Federal.

Su papel fundamental es apoyar a la población que no es derechohabiente del INFONAVIT o del FOVISSSTE, o que por diversas circunstancias prefiere obtener un crédito hipotecario del FOVI.

### **El Fonaevi**

El FONAEVI es un fondo nacional de subsidios para la vivienda, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Social, y fue creado en febrero del 2002 con la intención de agrupar los programas de vivienda con subsidio que tenía la federación, a saber el PROSAVI, FONHAPO, VIVAH Y FINAVIR.

Su finalidad es otorgar créditos y/o subsidios tanto para la vivienda nueva, como para el mejoramiento y ampliación de vivienda en zona urbana y rural.

### **El Prosavi**

El PROSAVI es un esquema establecido por el Banco de México, operado por el Fondo de Operación y Descuento Bancario para la Vivienda (FOVI) desde 1996, y que se caracteriza por ofrecer al adquiriente un subsidio al frente, de manera que su crédito hipotecario y su enganche sólo deberán cubrir una fracción del valor de la vivienda.

Hasta el 2000, el PROSAVI ofrecía subsidios de 8 000 UDIS para compradores de vivienda de 30 mil a 40 mil UDIS, lo que representaba entre un 20% y un 26% del costo de la vivienda.

El programa fue modificado el 15 de marzo del 2001, y nuevamente el 27 de julio del 2001 fue ampliada la cobertura a vivienda con valor de hasta 55 mil UDIS y los subsidios hasta 25 000 UDIS.

Se trata de un programa esencialmente dirigido a la población que no es derechohabiente del INFONAVIT o el FOVISSSTE, aunque los derechohabientes no están excluidos de esta posibilidad crediticia.

### **El Fovissste**

El Fondo para la Vivienda de los Trabajadores al Servicio del Estado (FOVISSSTE), similar al INFONAVIT pero para los empleados del gobierno federal, el cual deposita de manera anual una participación patronal del 5%. A nivel estatal, el gobierno cuenta con el ISSSTECALI el cual también posee un fondo de vivienda, aunque no cumple con los requisitos de organismo financiero, sino fundamentalmente realiza préstamos para completar enganches.

### **Crédito bancario**

Si bien el crédito de la banca comercial ha sido, históricamente, el instrumento financiero más común en el desarrollo de viviendas formales en Tijuana, en los últimos años este instrumento ha sido cuestionado y puesto en duda por diferentes sectores de la comunidad.

Es cierto que los créditos hipotecarios son el mejor instrumento para la adquisición de una vivienda, sin embargo, la confianza de la población hacia la banca ha caído a niveles sumamente bajos, producto de los problemas financieros de 1994. Conforme al estudio de mercado establecido para la formulación del Programa Estatal de Vivienda de Baja California, 2002-2007, menos del 12% de los entrevistados desearían tomar una hipoteca proveniente de la banca comercial. Las respuestas se mitigan un poco al tratarse del FOVI y en el caso del INFONAVIT, la opinión es al contrario muy favorable.

## II.2 La vivienda en Baja California

Antes de 1970 no se cuenta con antecedentes de algún proyecto financiado por el FONHAPO – BANOBRAS en Baja California. La primera referencia es el desarrollo de la colonia Unidad 70-76 en donde participó el INDECO.

Sin embargo, de acuerdo al Plan Estatal de Vivienda de Baja California, 2002-2007, algunos años antes ya habían empezado a ejercerse créditos para vivienda de interés social en el estado, a través del Fondo de Operación y Descuento Bancario para la Vivienda (FOVI), organismo constituido en 1963. Así, entre 1963 y 1971 se edificaron 1 072 viviendas FOVI en Mexicali y 942 en Tijuana.

La construcción de vivienda formal para los trabajadores avanzó notablemente durante la década de los 70, al establecerse, en 1972, el INFONAVIT. Este organismo, con fondos constituidos por las aportaciones patronales del 5% sobre los salarios, inició de inmediato una estrategia ambiciosa de construcción de viviendas en Baja California. Así, entre 1973-1982 se constituyeron 43 533 viviendas del INFONAVIT, o sea un promedio de 4 350 anuales, además de un número indeterminado de viviendas de FOVI y FOVISSSTE, que pudo oscilar alrededor de 1,000 unidades por año. De esta suerte, alrededor de un 45% de las viviendas edificadas en esos años recibieron algún tipo de apoyo crediticio.

Durante la década de los 80 el número de viviendas de interés social financiadas aumentó. Así, entre 1983 y 1992 el promedio de créditos por año alcanzó las 7 500 viviendas, lo que representó hasta el 50% de las viviendas edificadas cada año.<sup>5</sup>

Durante la década de los 90 la construcción de vivienda formal y financiada ha seguido incrementándose en el estado; aunque en términos relativos se hayan perdido algunos puntos. Hemos contabilizado, entre 1990 y 2000, una producción con financiamiento de más de 110 mil viviendas – sin contar algunas operaciones menores de organismos como

---

<sup>5</sup> Estadísticas históricas de vivienda : CIHAC, Catálogo de la Construcción, 1991 a 1996.

el FOVIMI o la CFE.<sup>6</sup> Esto representa aproximadamente el 47% de las 236 159 viviendas que se edificaron en la entidad en esa década.

La caída porcentual se debe a varios factores. En primer lugar la grave crisis del FONHAPO, organismo que a partir de 1995 prácticamente dejó de colocar créditos. En segunda lugar a la crisis del financiamiento de la banca comercial, pues hasta 1994 los organismos financieros privados otorgaban alrededor de 1,500 créditos por año para vivienda media y residencial, y desde entonces hasta el 2000 sus cifras disminuyeron a un 10%. Y en tercer lugar fue la disminución en la producción de INFONAVIT registrada en 1996 y 1997.

Sin embargo, en los últimos años la recuperación ha sido notable. Así, en el 2000 se tuvo una producción aproximada con financiamiento de 17 938 unidades que correspondería al 62% de las 29 147 viviendas que se estima se edificaron ese año.

La visión que se establece en el Programa Estatal de Vivienda del Estado de Baja California, 2002-2007, es el de eliminar el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda mediante un compromiso de los sectores público, social y privado, para lograr una producción intensiva y diversificada de vivienda accesible para todos, donde el sector público sea promotor y facilitador de la producción de vivienda a través de un marco jurídico adecuado y consensuado con el sector social, y el sector privado contribuya a través de la promoción y construcción de viviendas de alta calidad”.

Es por ello que el concepto vivienda no puede ser limitado al espacio físico, al interior de la vivienda, donde las personas desarrollan sus funciones básicas, sino que debe ser algo más: debe ser visto como el elemento base para la planeación y desarrollo integral de los asentamientos humanos donde, de una u otra manera, se puedan coordinar los

---

<sup>6</sup>Provenientes de fuentes diversas, entre las cuales se encuentra SEDESOL, INFONAVIT, FOVI, y Anuarios estadísticos de Baja California.

diferentes elementos que integran la sociedad (Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana 2002-2025).

El análisis de la oferta, demanda y condiciones actuales de la vivienda, hará posible conocer el estado actual de este importante elemento que refleja el bienestar social, por ello y de conformidad al Programa Estatal de Vivienda del Estado de Baja California 2002-2007, el mercado de vivienda muestra situaciones muy distintas en cada una de las cabeceras municipales, debido básicamente a condiciones de oferta de suelo.

El Programa de Vivienda establece que para el 2005 en México, y en particular para Baja California, el financiamiento se da a través de los siguientes créditos hipotecarios:

Tabla 2: Instituciones de financiamiento de la Vivienda en Baja California, 2005

ENTIDAD FEDERATIVA	META 2005							INVERSIÓN (millones de \$)
	INFONAVIT	FOVISSSTE	SHF	FONHAPO	OTROS <u>1</u> /	REDUCCIÓN <u>2</u> /	TOTAL	
Baja California	20000	755	4406	3071	3491	1116	30607	7144.90

Fuente: Conafovi

### II.3 La vivienda en Tijuana.

En la actualidad la ciudad de Tijuana es reconocida en el ámbito nacional como una ciudad que ofrece grandes posibilidades de desarrollo, tanto a familias como a inversionistas que desean tener buenos dividendos, debido a su situación geográfica estratégica en las perspectivas nacional e internacional, lo cual provocó que desde 1950 se generara un alto crecimiento poblacional (se pasó de 65364 en 1950, a 1210820 habitantes en el 2000) (INEGI, 2000) y una gran expansión urbana ( de 1678.84 ha en 1950 a 28 207.56 ha en 1999) (Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana 2002-2025), También se generó una alza en las tasas de crecimiento social como consecuencia de diversos eventos, entre los que se puede enunciar, el programa

bracero que provocó una gran efervescencia en las ciudades fronterizas, pero que una vez decretado su conclusión, ocurrida al término de la intervención de los Estados Unidos de América en Corea se deportaron de este país alrededor de medio millón de trabajadores mexicanos (Tamayo 2001).

Otro evento ocurrió en 1965 cuando se estableció el Programa de industrialización Fronteriza (PIF), creado por el gobierno federal para desarrollar industrias maquiladoras a todo lo largo de frontera Hernández, Gómez E. (2002). Esto generó por un lado patrones demográficos donde se identifican altas tasas de crecimiento superiores al 10%, y por otro estructuras sociales constituidas por población no nativa de Tijuana, de manera que en 1960 representaba el 65.4% , tasa que descendió a 53% en 1990. Esta situación ha generado problemas sociales y urbanos muy complejos en los que la vivienda, y en particular la de interés social, está inmersa.

A partir de 1973, Tijuana empieza a desarrollarse bajo un programa oficial de vivienda. El primer conjunto habitacional de Infonavit constituido en el país, Lomas del Porvenir, fue el primer conjunto en esta ciudad bajo el esquema de interés social.

La problemática y el déficit de la vivienda en Tijuana se agravó aún más en la década de los 90 del siglo pasado. Los diversos sectores (público, privado y social) no identificaron en tiempo y forma las consecuencias del crecimiento urbano y por ende, de los altos índices de población migrante , lo cual impactó de manera directa en una serie de fenómenos socioculturales y urbanos, pero que en el caso de la vivienda de interés social (al interior y al exterior) se reflejaron en déficit cualitativos y cuantitativos muy serios y que se manifiestan en la baja calidad de la vivienda de interés social de los sectores de pocos recursos.

Esta situación no cumple con lo señalado por Hall (1972), en el sentido que los diseñadores y arquitectos deben tomar en cuenta que la función del espacio a construir debe de ser acorde a las necesidades de espacio de sus futuros habitantes. Tal vez lo anterior sea un reflejo de lo que Mercado, Ortega, Luna y Estrada (1995) mencionan, a

un nivel más general, que la organización espacial que presentan las ciudades es el resultado de la interacción entre las diferentes limitaciones y posibilidades de actuación y los procesos cognitivos de los individuos y de los grupos.

Por lo anterior, y considerando que prevalecen las mismas condiciones de hace diez años, con algunas variaciones cuantitativas y cualitativas, vale la pena citar a Aguilar (1994) cuando manifiesta que es compleja debido a tres aspectos:

- Déficit absoluto, como resultado de la diferencia entre el número de familias y el número de viviendas existentes.
- Déficit de aceptabilidad, que quiere decir, si la vivienda cumple con el mínimo de características de habitabilidad.
- Déficit en los estándares de la vivienda, en cuanto a la relación de sus áreas con respecto al número de sus moradores; esto es, grado de hacinamiento.

Estos aspectos son fundamentales para entender el marco en el cual se está desarrollando la vivienda de interés social y que tiene un impacto directo en las condiciones en que se entregan las viviendas y que se refleja en la calidad de vida de sus moradores.

Por lo anterior, el principal problema o reto que aún nadie ha logrado solucionar de manera eficaz, al menos en la región, es el contar, por un lado, con topes crediticios oficiales y altos costos de financiamiento que limitan el desarrollo de vivienda de interés social de mayor tamaño y calidad. Es necesario resolver esta situación dado que la vivienda no solo debe responder a una serie de factores como son los físicos (espacios, infraestructura, equipamientos, servicios), sino también a una realidad social (estructuras familiares, costumbres, formas de vida) que se manifiestan en una serie de patrones socioculturales.

Durante el desarrollo del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana en el 2002, se había identificado a los sectores público (gobierno) y privado

(específicamente desarrolladores) como los únicos corresponsables de ofrecer una vivienda donde las familias pudieran desarrollar sus actividades primordiales y que les permitiera integrarse socialmente a su entorno; sin embargo, podemos corregir en el presente trabajo que el reto es de los diversos sectores de la sociedad (público, privado, social y académico).

En Tijuana, en la actualidad es muy escasa la oferta de vivienda con valor menor a 200 000 pesos. Además, la vivienda existente se realiza básicamente en condominio, ya sean multifamiliares, triplex o dúplex; y éstos suelen ubicarse en zonas alejadas de la ciudad (ver plano 1). Sólo la vivienda de alto valor se construye en forma unifamiliar. Se percibe una fuerte escasez de suelo urbano con servicios y bien ubicado en Tijuana. Actualmente los precios de la tierra con factibilidad de servicios en esta ciudad son hasta dos veces mayores que los de ciudades de Guadalajara y Monterrey (Programa Estatal de Vivienda del Estado de Baja California 2002-2007).

### **Desarrollos multifamiliares**

El agrupamiento de viviendas es una regla de ordenamiento del suelo cada vez más común en Tijuana, y en teoría, tiene por objetivo asegurar las mejores condiciones de salubridad, físicas, de tranquilidad y en general de calidad de vida de sus habitantes.

El Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, 2002-2025, reconoce que dado las condiciones económicas, sociales, urbanas y financieras de la región y del país, la oferta de vivienda que se está desarrollando en Tijuana en su gran mayoría corresponde a conjuntos habitacionales de interés social en régimen de propiedad en condominio (agrupamiento de viviendas), ya sea vertical u horizontal, situación análoga al estudio de caso del presente trabajo, los cuales presentan diversas ventajas y desventajas para la estructura urbana y la administración de dichos conjuntos, las cuales enumeramos a continuación:

### **Vivienda condominal: ventajas y/o potenciales**

1. Mejor organización, por estar reconocida jurídica y legalmente una estructura organizacional denominada "Asamblea de Condóminos", que obliga a cumplir con diversas disposiciones.
2. Mejores servicios, como recolección de basura y seguridad, por ser responsabilidad de los condóminos.
3. Espacios privados, que significan mayor seguridad al poder colocar casetas de vigilancia y tener el control de entradas y salidas.
4. Gastos compartidos en materia de mantenimiento y en mejoras al conjunto habitacional.
5. Una imagen urbana uniforme, con la regulación de los cambios de fachadas y de las ampliaciones.
6. Identidad, por ser núcleos bien definidos espacialmente.
7. Costos de desarrollo de infraestructura más bajos.

### **Vivienda condominal: desventajas**

1. Culturalmente, las personas prefieren una vivienda unifamiliar.
2. Falta de una cultura para organizarse por parte de los integrantes de los condominios, lo que provoca:
  - Problemas agudos entre vecinos.
  - Deterioro en la imagen del conjunto habitacional, cuando no se pagan las cuotas de mantenimiento.
  - Alta densidad y, por consecuencia, hacinamiento.
3. Diversidad de costumbres de los condóminos, que pueden ocasionar problemas de convivencia.
4. Por lo general, viviendas con superficies mínimas de construcción, que llevan al desarrollo de ampliaciones que modifican la imagen original del conjunto.
5. Desarrollo de altas densidades, lo que puede provocar hacinamiento y problemas urbanos, como saturación vial e insuficiencia en equipamiento.

6. Nula consideración a las necesidades específicas de minusválidos, ancianos y familias numerosas, pues las viviendas de este tipo de interés social se construyen en la mayoría de los casos en serie y bajo un mismo patrón.

En Tijuana los costos de introducción de infraestructura de cabecera son superiores al promedio nacional, en razón de la lejanía en que se encuentran las líneas de enlace. Además existen deseconomías originadas en la dispersión. Y que no obedecen a un patrón de crecimiento (ver plano 2) preestablecido en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población, sino a diversas fuerzas del mercado inmobiliario.

El desarrollo desordenado conduce a una mala imagen urbana y a desplazamientos excesivos de la población, además de una desintegración urbana y pérdida del sentido de ciudad; sin embargo, en Tijuana, el aumento de la demanda de vivienda de interés social es resultado, en general, del crecimiento demográfico que originan, por un lado, el fenómeno migratorio, y por otro, el crecimiento natural de la población. Ambos factores demandan una mayor construcción de vivienda, por ello es importante ver el crecimiento que ha tenido la vivienda en Tijuana entre 1950 al 2000;

Tabla 3: Crecimiento de Población y Vivienda en el Municipio de Tijuana de 1950-2000

<b>Año</b>	<b>Población</b>	<b>Tasa Anual De Crecimiento %</b>	<b>Viviendas</b>	<b>Tasa Anual De Crecimiento %</b>	<b>Hab/Viv</b>
1950	65364	-	14747	-	4.43
1960	165690	9.74	32523	8.22	5.09
1970	340583	7.76	63244	7.14	5.39
1980	461257	2.97	97900	4.31	4.71
1990	747381	5.06	166308	5.57	4.49
1995	991592	5.13	234699	6.28	4.22
<b>2000</b>	<b>1210820</b>	<b>4.78</b>	<b>292782</b>	<b>5.31</b>	<b>4.14</b>

FUENTE: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana 2002-2025 Elaboración del IMPlan con base en los Censos Generales de Población de 1950,1960,1970,1980 y 1990, Censo de Población y Vivienda 1995, XII Censo General de Población y Vivienda, "Tabulados Básicos", 2000, INEGI.

Como se observa en la tabla anterior, desde la década de los 80 la tasa anual de crecimiento de la vivienda ha estado por encima de la tasa anual de crecimiento poblacional. Esta situación prevalece hasta el año 2000. Esto indica una marcada tendencia a la disminución en la densidad habitacional de 4.71 hab/viv en 1980 a 4.14 en el 2000.

Sin embargo, no podemos ignorar la transformación de las estructuras sociales que se están verificando, con tendencia a incrementarse. Así, mientras en décadas anteriores en una sola vivienda se concentraban varias generaciones, actualmente esta práctica ya casi ha desaparecido, básicamente por tres razones:

- La tendencia a construir vivienda con superficies mínimas.
- La elevada incidencia de divorcios.
- El reclamo de los jóvenes por una vida más autónoma.

Lo anterior, son patrones de comportamiento sumamente importantes en los cuales la vivienda de interés social aporta a que se fortalezca más esta tendencia debido a los espacios mínimos en que se construyen.

En el análisis de estimación de la vivienda para el año 2020 se observa que la vivienda tendrá un crecimiento menor que la población en el periodo proyectado a partir del 2010. Esta tendencia se observó en el comportamiento de la densidad domiciliaria, la cual en el corto plazo 2000-2003 disminuye. Sin embargo, en el mediano plazo 2003-2010 sufre un incremento, aunque es poco significativo. En el largo plazo, después del 2010, este indicador aumenta de manera importante, al pasar de 4.08 a 4.19 habitantes por vivienda.

Tabla 4: Proyección de Población y Vivienda

<b>Años</b>	<b>Población</b>	<b>Vivienda</b>	<b>Hab \ viv</b>
2000	1 210 820	292 782	4.14
2003	1 392 932	341 908	4.07
2010	1 834 263	469 262	3.91
2020	2 558 701	626 398	4.08
2025	2 950 133	703 935	4.19

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana 2002-2025 , Estimación de SAHOPE, Comisión Estatal de Agua, CESPT e Implan, con base en el Censo de Población y Vivienda 1990, Censo de Población y Vivienda 1995 y XII Censo General de Población y Vivienda 2000 del INEGI.

Los datos de la oferta anual de vivienda son obtenidos con base en la oferta actual de vivienda menos la oferta de viviendas del año anterior.

Tabla 5: Oferta de Viviendas

Años	Viviendas
2000	58 083
2005	49 126
2010	127 354
2020	159 136
2025	77 537

FUENTE: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana 2002-2025, Estimación del IMPlan con base en el Censo de Población y Vivienda 1995 y en el XII Censo General de Población y Vivienda, "Tabulados Básicos", 2000, INEGI.

Después de obtener la oferta total (viviendas terminadas, viviendas en proceso y progresivas) de vivienda, se puede determinar con mayor exactitud el déficit o requerimiento total de ésta.

Según la matriz de proyección, en el 2000 había un rezago de **49 811 viviendas, que son las necesarias para eliminar el hacinamiento, y, sumando el déficit de viviendas de 3 580, el déficit total ascendía a 68 935** viviendas. Para el 2003 se dio un déficit de vivienda de 52 411, aunque para el 2010 el déficit se incrementará a 81 946 viviendas, para el 2020 ascenderá a 117 465 viviendas y para el 2025 nuevamente se reducirá a 99 929 viviendas. Los datos anteriores nos permiten establecer la importancia de establecer estrategias nuevas e innovadoras en el desarrollo de la vivienda, ya que esto nos permitirá no sólo eliminar un déficit, sino también el hacinamiento que está directamente ligado a los patrones de comportamiento que genera la vivienda de interés social.

Tabla 6: Matriz de proyección de oferta y demanda de vivienda durante el periodo 2000-2025

Año	Demanda	Oferta	Déficit	Viviendas para eliminar hacinamiento	Déficit total
2000	61 663	58 083	3 580	49 811	68 935
2003	51 119	49 126	1 993	50 418	52 411
2010	129 123	127 354	1 769	80 177	81 946
2020	227 479	157 136	70 343	107 122	177 465
2025	115 221	77 537	37 684	62 245	99 929

FUENTE: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana 2002-2025, Estimación del IMPlan con base en el Censo de Población y Vivienda 1995 y en el XII Censo General de Población y Vivienda, "Tabulados Básicos", 2000, INEGI.

La vivienda refleja las necesidades colectivas y es un fiel panorama socioeconómico de cualquier ciudad; en ella se manifiestan las transformaciones económicas, demográficas y sociales de la población, por eso resulta importante identificar algunos indicadores que están relacionados directamente con la vivienda de interés social.

## II.4 Aspectos del medio físico en Tijuana y la vivienda de interés social.

El objetivo de este apartado será básicamente establecer un diagnóstico general de la ciudad para identificar donde se ha desarrollado históricamente la vivienda interés social en Tijuana respecto a la aptitud física del suelo, esto a través de la utilización de una herramienta como son los sistemas de información geográfica.

Primero es importante remontarnos a la información del año 2002 que muestra el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, de conformidad con el análisis elaborado por el IMPLAN-Instituto Municipal de Planeación de Tijuana, el cual arroja que existían aproximadamente 60 000 ha no ocupadas dentro del Centro de Población de Tijuana de un total de 92 000 ha, las cuales se integraban de la siguiente forma:

Tabla 7: Aptitud de suelo en el Centro de Población de Tijuana

Aptitud	Hectáreas	%
Apto	7 177.50	11.80
Apto-cota 300	10 278.10	16.90
Apto adecuado	6 840.71	11.25
Apto adecuado-cota 300	3 119.97	5.13
Condicionado	7 985.89	13.13
Condicionado-cota 300	13 355.47	21.96
No apto	12 053.17	19.82
	<b>60 810.81</b>	<b>100</b>

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana 2002-2025, Análisis del Instituto Municipal de Planeación del Ayuntamiento de Tijuana, 2002.

De acuerdo con este análisis existen grandes posibilidades y una buena oportunidad para el desarrollo urbano, específicamente el desarrollo de vivienda; sin embargo, aquí es donde se tiene que tener cuidado, en el sentido de que actualmente los desarrolladores de vivienda de interés social se enfrentan a un reto: el poder cubrir un mercado como la población de menores recursos, la cual cuenta con créditos muy limitados que les permita generar vivienda de condiciones físicas apropiadas, lo anterior, dentro de un marco de especulación del valor de la tierra, y condiciones fisiográficas difíciles en la mayoría de los casos.

Esta situación, limita que se genere vivienda en zonas con una aptitud física apta para el desarrollo urbano, ya que esto está directamente relacionado a las limitantes físicas y de diseño que puede tener un desarrollo habitacional y los propios componentes de uso urbano e infraestructura, los cuales influyen directamente en el desarrollo de actividades, relaciones sociales y el propio comportamiento de las personas. De ahí, lo importante de mostrar, bajo el siguiente análisis, cómo se ha desarrollado la vivienda de interés social en Tijuana en el periodo de 1990 a la fecha.

De conformidad con el análisis a través del sistema de información geográfica, se identificó la ubicación de los diversos polígonos correspondientes a conjuntos habitacionales de interés social en Tijuana, mismos que se cruzaron con un modelo de aptitud física correspondiente al Centro de Población de Tijuana y del cual se identificaron que el 65 % de los conjuntos habitacionales de interés social se edificaron en predios condicionados, el 13% en predios no aptos y 22% en predios aptos (ver plano 3).

## II. 5 Aspectos demográficos

Como se puede observar en la tabla 8 las tasas de crecimiento natural y social descendieron en forma proporcional en los diversos años, además de que la población emigrante tiene una gran participación en el crecimiento de Tijuana y, por ende, en sus políticas rectoras de desarrollo.

Tabla 8: Comparativo de los cambios de la tasa de crecimiento natural y social de 1980- 2000, en Tijuana

Años	Tasa de crecimiento natural	Tasa de crecimiento social	Cambio porcentual
1990 - 1995	2.00	3.13	63.90
1995 - 2000	1.7	2.66	63.91

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana 2002-2025, Elaboración del IMPlan con base en el XI y en el XII Censo de Población y Vivienda 1990-2000, y en el Censo de Población y Vivienda , 1995, INEGI.

Además del crecimiento social tan fuerte que presenta Tijuana, es necesario indicar que existe la población flotante que va y viene buscando la oportunidad de emigrar a los Estados Unidos (EUA) o que acepta las oportunidades que Tijuana le brinda. Esta población asciende a las 200 000 personas, de acuerdo con estimaciones no oficiales, Fernández Ballesteros (1982) la cual no es cuantificada en el crecimiento normal del municipio, pero sí demanda de manera temporal y/o permanente vivienda, alimentación, transporte, etcétera.

Actualmente la ubicación de los conjuntos habitacionales de interés social identificados en Tijuana se ubican dentro o muy cerca a sectores con densidades de población muy altas (ver plano 4), lo que de alguna manera se puede interpretar en altos impactos urbanos y socioeconómicos, dado que se generan grandes déficit y/o rezagos de elementos urbanos sean estos identificados como equipamientos, infraestructura vial, entre otros.

## **Migración**

Tijuana presenta el mayor volumen de los flujos de migrantes que se dirigen hacia el mercado laboral más atractivo y diverso, en el estado de California (EUA) (Bustamante J. 2000). Por ello, el crecimiento social supera al crecimiento natural de la población. Una parte importante de los habitantes de este centro de población está compuesta por migrantes provenientes del interior del país, que llegan con la intención de migrar a Estados Unidos en la búsqueda de mejorar sus condiciones de vida y que se establecen temporal o permanentemente en esta ciudad.

Este fenómeno se ha transformado en un proceso dinámico en el que actúan una diversidad de factores, que van desde históricos y económicos hasta sociales y culturales. Éstos pueden agruparse en:

1. Factores de demanda-atracción en Estados Unidos.
2. Factores de oferta-expulsión en México.

3. Redes sociales y familiares que vinculan la oferta con la demanda (Consejo Nacional de Población, 1997).

La migración internacional cuantificada de enero de 1992 a octubre de 1997 fue de 2.1 millones de personas, de las cuales el 65.8% permanece en Estados Unidos y el 34.1% retornó al país. Del total de emigrantes internacionales en ese periodo, el 24.5% son mujeres y el 75.5% hombres (INEGI, 1997).

Aunque no se tiene información de la población emigrante que permanece en Tijuana, este grupo se caracteriza por ser heterogéneo en cuanto a las categorías migratorias, demográficas y económicas. Se observan emigrantes temporales, en su mayoría hombres, y emigrantes permanentes, que muestran un mayor equilibrio entre hombres y mujeres y parecen mejor instruidos que los temporales.

Lo anterior nos permite observar la importancia de este fenómeno en patrones de comportamiento como la identidad o arraigo, lo cual influye directamente en las personas que viven en conjuntos de interés social.

### **Inmigración y Vivienda**

Como se indicó en el apartado socioeconómico, la tasa de crecimiento social de 3.08 casi dobla la tasa de crecimiento natural, lo que hace posible dimensionar el gran problema y el reto que tienen los sectores público y privado en materia de vivienda.

Esta población, junto con la población flotante (que se estima en 200 000 personas), no está cuantificada en los programas oficiales de vivienda; pero demanda una vivienda temporal y/o permanente. Asimismo, al lado de este fenómeno ocurre un comportamiento importante en el esquema de la vivienda, sobre todo entre las personas recién llegadas. De acuerdo con datos de encuestas del Programa Estatal de Vivienda 2002, el 56% de los recién llegados vive en casa rentada, un 10% en vivienda prestada y

el 9% en casa de algún familiar. Esto último, como vimos, acarrea un gran problema de hacinamiento.

Todo esto hace evidente la necesidad de promover la inversión de vivienda en arrendamiento, sobre todo en zonas como el centro, para impulsar la redensificación y regeneración de las áreas con mayores valores del suelo. Estos programas deben estar basados también en una política nacional de aprovechamiento de las zonas centrales de las ciudades.

## II.6 Segmentación del mercado por ingreso

En el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, 2002-2025, se menciona que entre la población de Tijuana predomina un rango de percepción de ingresos de dos a cinco salarios mínimos, seguido del rango de cinco salarios mínimos y más, como se puede observar en la siguiente tabla:

Tabla 9: Rangos de percepción de ingresos de la población de Tijuana

No Percibe ingresos	Percibe menos de 1 SM	Percibe entre 1 a 2 S.M. de ingreso	Percibe entre 2 a 5 S.M. de ingreso	Percibe más de 5 S.M. de ingreso
1.08 %	2.49 %	16.13 %	54.55 %	25.75 %

FUENTE: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana 2002-2025, Elaboración del IMPlan con base en el XII Censo General de Población y Vivienda "Tabulados Básicos" 2000, INEGI

Esta distribución de los rangos de percepción de ingresos es un elemento de análisis que nos permite establecer el poder adquisitivo para el mercado inmobiliario de la vivienda; sin embargo, aquí se tendrían que considerar otros ingresos percibidos por el cónyuge u otro miembro de la familia para adquirir una vivienda. Por lo anterior, podemos establecer que el 19.70% de las personas de Tijuana tiene ingresos menores a dos salarios mínimos.

Ahora bien, resulta interesante considerar que aproximadamente el 94% (419 618 ) de un total de 447 186 personas (total de la PEA ocupada) se encuentra en el rango de edades entre 20 y 39 años, lo que representa un alto nivel de productividad, un factor determinante para poder adquirir un crédito oficial para una vivienda de interés social.

Para ejemplificar este último factor, y considerando a trabajadores menores de 35 años que cotizan en el Infonavit, el 19.70% percibe como máximo hasta dos salarios mínimos y pueden aspirar a un crédito máximo de 112 salarios mínimos (o sea, a una vivienda de menos de 140 000 pesos del 2001), y el 54.55% gana de dos a cinco salarios mínimos y puede aspirar a un crédito con un rango de 150 a 177 salarios mínimos (esto es, entre 186 000 pesos y 220 000 pesos del 2001). Por ello se ha identificado la necesidad de impulsar programas de vivienda interés social económica con subsidios del gobierno para esa población.

La nueva estrategia en materia de vivienda de la federación consiste en cubrir el 100% de las necesidades de vivienda anuales, mediante esquemas crediticios formales. Se pretende crecer la producción habitacional de 270 000 unidades financiadas a 750 000, entre el 2001 y el 2006. Para ello se creó la Sociedad Hipotecaria Federal, y se fortaleció al INFONAVIT y al FOVISSSTE.

En el caso del INFONAVIT, la oferta comprometida pasará de 205 000 a 375 000 créditos al 2006. Lo que significa para Baja California pasar de 10 000 a 18 000 viviendas anuales en ese período (Programa Estatal de Vivienda del Estado de Baja California 2002-2007).

Lo anterior nos permite visualizar la importancia que tiene la vivienda de interés social en el mercado inmobiliario de Tijuana, y por ende, lo directamente ligado de esta situación con los futuros patrones de comportamiento de las personas, ya que se convierte en la principal opción para poder tener un patrimonio familiar en los próximos años.

Un fenómeno importante que se está generando es la incorporación de nuevos sectores urbanos (en la periferia) al gran mosaico que integran la mancha urbana, prueba de ello es lo plasmado en el plano 5, el cual refleja una ausencia de información en relación al nivel de ingreso de los sectores donde se están desarrollando los nuevos conjuntos de interés social, lo anterior, por no existir trabajos de recopilación de información y estadísticos, básicamente por parte del INEGI.

## II.7 Asentamientos humanos en Tijuana con alto índice de delincuencia

El crecimiento dinámico de la ciudad propicia zonas de alta concentración poblacional y rezagos en infraestructura, áreas recreativas y equipamiento, condiciones que originan espacios de conflicto. A continuación se presenta un cuadro con los asentamientos humanos con mayores problemas delictivos.

Tabla 10 Colonias con alto índice de delincuencia y su relación con algunos componentes urbanos

	colonia	Origen	Pendiente	Baldío	Densidad	Índice económico	Infraestructura básica	Equipamiento
1	Cañón del Matadero	I	Mixta	20	Baja	Bajo	3	1
2	Lázaro Cárdenas	I	Mixta	15	Media	Bajo	5	6
3	Unión	I	Media	0	Media	Medio	5	1
4	Infonavit Lomas del Porvenir	NI	Mixta	0	Alta	Medio	5	5
5	Miramar	I	Mixta	5	Media	Medio	5	7
6	Gran Tenochtitlán	I	Mixta	5	Baja	Medio	5	6
7	Vista Encantada	I	Mixta	20	Baja	Bajo	3	1
8	Divina Providencia	I	Mixta	15	Baja	Bajo	3	1
9	Zona Norte	NI			Media	Medio		
10	Alemán	NI	Mixta	5	Media	Medio	5	4
11	Castillo	NI	Mixta	15	Media	Medio	5	2
12	México	NI	Mixta	2	Alta	Bajo	4	1
13	Pedregal de Sta. Julia	I	Mixta	20	Media	Bajo	2	6
14	Ampliación Salvatierra	I	Mixta	30	Media	Bajo	2	4
15	Ampliación Tejamen	I	S/D	65	Baja	Medio	4	4
16	Nueva Aurora	I	S/D	40	Baja	Medio	2	1
17	Leandro Valle	I			Media	Bajo		
18	Alfa Panamericano	NI	Mixta	20	Alta	Medio	3	1
19	Panamericano	NI	Suave	35	Baja	Medio	4	5
20	Colinas de San Antonio	NI	Mixta	90	Media	Bajo	0	1
21	Genaro Vázquez	I	Fuerte	40	Media	Medio	4	1
22	20 de Noviembre	NI	Plano	10	Media	Medio	5	2
23	Inf. Lomas Verdes	NI	Mixta	5	Alta	Medio	5	2
24	La Esperanza	I	S/D	30	Baja	Bajo	4	2
25	Sánchez Taboada (produtsa)	I	S/D	15	Media	Medio	4	7
26	Reforma	NI	S/D	20	Media	Medio	5	5
27	Inf. Latinos	NI	Mixta	5	Alta	Bajo	5	5
28	García	I	Mixta	35	Media	Medio	4	1
29	Villas de Baja California	NI	Mixta	10	Alta	Medio	4	3
30	Valle Verde	NI	Mixta	30	Media	Medio	2	1
31	Guaycura	NI	Mixta	15	Alta	Medio	5	5
32	Terrazas del Valle	I	Mixta	30	Media	Bajo	1	1
33	Presidentes	NI	Suave	0	Alta	Medio	5	5
34	Mariano Matamoros (centro)	I	Mixta	20	Media	Bajo	4	2
35	La Morita	I	Mixta	20	Media	Bajo	2	1

Significado de las columnas:

**Origen:** (I) Por invasión, (NI) Por proceso formal (no por invasión).

**Pendiente:** (**Plano**) no existe pendiente, (**Suave**) pendiente poco pronunciada, (**Media**) la pendiente no es muy pronunciada, (**Fuerte**) la pendiente es muy pronunciada, (**Mixta**) existen diferentes tipos de pendientes, (**S/D**) No se tiene información.

**Densidad:** Se calculó un promedio de habitantes por hectárea de los desarrollos unifamiliares y multifamiliares, donde: **(Baja)** promedio de 190 personas por hectárea, **(Medio)** promedio de 303 personas por hectárea, **(Alta)** promedio de 448 personas por hectárea.

**Índice económico:** Este cálculo se realizó con base en la predominancia del ingreso, donde: **(Medio)** ingreso de 2 a 5 salarios mínimos, **(Bajo)** ingreso de 1 a 2 salarios mínimos, **(Precario)** ingreso 0 a 1 salario mínimo.

**Infraestructura básica:** Se tomaron en cuenta cinco componentes principales, asignándoles un número, que determina la cantidad de elementos de infraestructura en esa colonia: (1) energía eléctrica, (2) agua potable, (3) drenaje sanitario, (4) alumbrado público y (5) pavimentación.

**Equipamiento:** Se consideraron nueve subsistemas, a los que, al igual que en la columna de infraestructura básica, se les asignó un número: (1) transporte, (2) salud, (3) parques, (4) jardines, (5) deporte, (6) secundaria, (7) cines y (8) teatros.

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana 2002-2025 Elaboración del Instituto Municipal de Planeación con base en información de la Dirección de Policía y Tránsito Municipal y en un estudio realizado para la elaboración del Manual de Procedimientos Valuatorios, del Instituto Municipal de Planeación de Tijuana.

La tabla muestra la relación de las colonias que tienen un alto índice delictivo, con algunos componentes urbanos, donde se aprecia que las colonias con mayores conflictos presentan rezagos en equipamiento e infraestructura básica; sin embargo, destacan siete desarrollos de vivienda de interés social que cuentan con una alta densidad de población, lo cual deberá ser analizado más a fondo para efectos de poder establecer una relación que se está dando actualmente en el desarrollo de la vivienda de interés social actualmente en el sentido de mayor densidad mayor índice de delictivo; también destaca el nivel de ingreso correspondiente a un ingreso medio (2 a 5 salarios mínimos), patrón que se presenta en la actualidad en los desarrollos habitacionales de interés social.

El 58% de los asentamientos que presentan conflictos han surgido de invasiones y el 42% fueron autorizados. Más del 64% de estas colonias se ubican en pendientes mixtas y cuentan con, por lo menos, un problema topográfico. Un 72% de las áreas habitacionales presenta densidades medias y altas.

## **II.8 Valores de suelo en la ciudad de Tijuana**

A través del tiempo, en Tijuana se ha dado un patrón espacial de ubicación de los desarrollos de vivienda de interés social, mismos que están directamente relacionados con el valor del suelo, más que por un criterio de tipo urbano o social y que podemos establecer bajo dos esquemas básicos:

1. El primero correspondiente a desarrollos habitacionales de vivienda de interés social promovidos antes de 1993 por el Infonavit y los cuales se constituyeron en diversos puntos estratégicos de la ciudad intraurbanos, como son: Lomas del Porvenir, Zona Río, La Mesa, Presidentes, Latinos, Lomas Verdes, Mesa de Otay, entre otros, y que en la actualidad resultaría imposible poder desarrollar dado las condiciones del mercado, las limitantes crediticias y la gran especulación existente en el valor del suelo.
2. Desarrollos habitacionales de vivienda de interés social promovidos después de 1993 y que básicamente fueron desarrollados bajo el nuevo esquema de la privatización de la transferencia de los bienes y activos públicos al sector privado, y de desregulación, los cuales fueron y están siendo constituidos principalmente en zonas periféricas e interurbanas de la ciudad como son Villa del Real, Villa Fontana, Zona Este El Refugio, Santa Fe, Jibarito, Zona Este del Matamoros, Florido, Zona de La Presa, donde evidentemente el valor de la tierra es mucho menor que en la zona intraurbana, dado que empieza a existir una mezcla de contextos y transformaciones entre lo urbano y lo rural (ver plano 6).

## **II.-9 El reconocimiento de la importancia que ha tenido la vivienda de interés social en la estructura urbana de la ciudad de Tijuana.**

En la década de los 90 el sector terciario modificó su patrón central de localización; este continuó compitiendo por las áreas centrales tradicionales, pero también se dirigió hacia los centros de barrio en búsqueda del grueso de los consumidores locales.

Para principios de la misma década, el sector terciario experimentó un proceso de descentralización hacia las zonas habitacionales densamente pobladas, que se localizan principalmente en los extremos Este de la ciudad. Dicha situación fue inducida debido, en esencia, a tres factores. Primero, los efectos de la distancia y la deficiente comunicación entre el centro principal y los nuevos desarrollos (ver plano 7). Segundo, se generó una mayor competencia entre cadenas de autoservicio local y nacional por un mayor número

de consumidores, lo que provocó que los comerciantes decidieran abrir sucursales fuera de las áreas de siempre, y esta estrategia se apoyó fundamentalmente en la localización de plazas de comercio de las zonas de vivienda. Tercero, el debilitamiento de las economías de aglomeración del centro histórico, producto del congestionamiento vehicular, la falta de espacios para estacionarse, la contaminación auditiva y del aire, el deficiente transporte público, etc.

La combinación de todos estos elementos derivó en la formación de nuevos subcentros que para el caso específico de Tijuana podemos reconocer como los principales subcentros a la zona de Playas de Tijuana, Mesa de Otay, Zona del Matamoros, La Mesa.

Estos nuevos de elementos (desarrollos habitacionales) vienen acompañados de nuevos centro comerciales y son originados fundamentalmente por la demanda de éstos sobre todo los de la periferia o zonas suburbanas, los cuales tienden normalmente a desplazar al centro histórico de las ciudades y a generar una competitividad que por lo general es ganada al ofrecer nuevos y modernos centros comerciales con una determinada funcionalidad (accesibilidad, estacionamiento), cercanía y confort, situación que no pueden revertirse hasta que se inicia una verdadera regeneración, rescate y revitalización integral de los centros históricos.

Lo anterior está muy ligado a los valores del suelo y la disponibilidad de suelo apto para el desarrollo urbano, lo cual ha generado la transición de la estructura urbana de dúo céntrica a multicéntrica.

Sin embargo, también no podemos dejar de mencionar que la vivienda de interés social está generando evidentemente una organización espacial dentro de la estructura urbana de Tijuana que está influyendo en muchas actividades cotidianas y patrones de comportamiento de las personas al interior de sus viviendas como al exterior de las mismas, así como de sus propios conjuntos. Lo anterior por estar desarrollándose bajo esquemas de diseño conocidas y/o denominadas como privadas que generan opiniones encontradas de diversos autores y que por un lado vienen a recuperar la escala humana

a través de estos diseños al ser consideradas unidades pequeñas y cohesionadas Keller S. (1967). También es vista por muchos observadores como la antítesis de la comunidad, Lewis M. (1943) por ejemplo, quien escribió que este tipo de conjuntos representa la colectividad, tienden a llevar a una vida privada y, por tanto, a una escala mayor generaría una estructura urbana fragmentada. Desde este aspecto resulta interesante esta reflexión.

En ambos casos, para ayudar a establecer cualquiera de los dos modelos antes mencionados, necesitamos más información sobre hábitos, comportamientos y costumbres de los individuos y los grupos en los pueblos y ciudades en los antiguos barrios céntricos y en los modernos suburbios, en los lugares habitados por gente que está siempre de paso y en aquellos de población asentada y estable.

## **II.10 Equipamiento.**

El equipamiento urbano es un componente de primer orden que se refleja en el bienestar de la población. Sin embargo, por cuestiones de la dinámica propia de esta ciudad fronteriza, los rezagos en este rubro son muy notables, particularmente en los sectores 13, 14, 18, 19 y 20 (ver plano 8), los cuales concentran las densidades más altas de población de la ciudad, así como la mayor cantidad de conjuntos habitacionales de interés social existentes en Tijuana. Los subsistemas más problemáticos son los siguientes: educación, asistencia social, recreación, deportes, cultura y salud.

Hay que reconocer que en Tijuana se ha dado un crecimiento horizontal muy dinámico, sobre todo en los sectores antes mencionados, debido en gran parte por el crecimiento de los desarrollos habitacionales de interés social, sin embargo, lo han generado de una manera centralizada desde el aspecto de equipamiento urbano, dado que, si bien se están desarrollando mega conjuntos que están concentrando una gran cantidad de población, no se están desarrollando en su mayoría los equipamientos que les corresponden, por tanto, se están generando grandes déficit de equipamiento directamente ligados a las necesidades de sus habitantes como actividades recreativas,

deportivas, sociales, entre otras, lo cual influyen directamente en los patrones de comportamiento de las personas que allí viven, por tanto, deberá ser un tema a resolver bajo una estrategia integral que permita abatir primero este déficit con la construcción de los equipamientos correspondientes para evitar los desplazamientos dentro de la ciudad y satisfacer estas necesidades.

Por lo anterior, es de reconocer la propuesta que establece el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, 2002-2025, en el sentido de desarrollar en ellas centros integrales de equipamiento y servicios para que la gente de escasos recursos y de los conjuntos habitacionales de interés social no tenga que trasladarse a grandes distancias y distintos lugares para recibir un servicio. Ello acarrearía también un ahorro económico-administrativo para el sector público, ya que en un mismo espacio se concentraría el mayor número de elementos de equipamiento, y con ello se daría un mayor y mejor servicio, además de que los ciudadanos se identificarían con la zona donde residen lo que generaría un sentido de pertenencia.

### **III: DEFINICIÓN DEL OBJETO DE ESTUDIO**

#### **III.1 Justificación**

Dada la importancia que ha tomado el mercado de la vivienda de interés social a nivel nacional y local, así como dentro de las políticas públicas a nivel federal, estatal, y más recientemente a nivel municipal, como una alternativa para ofertar una vivienda a las personas de menores ingresos, es importante analizar los impactos que se están generando debido a que el grueso de la población económicamente activa percibe menos de cinco salarios mínimos esto es 74.25% (Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana 2002-2025).

Así mismo, se presenta hoy en día como el principal fenómeno urbano que de manera permanente está teniendo mayor impacto dentro de los patrones de desarrollo de las ciudades medias del país, entre las que se ubica Tijuana, dado que a partir de 1990 se empiezan a presentar estos desarrollos multifamiliares tipo condominal (horizontal-vertical) como una constante cada vez más fuerte en el desarrollo de la vivienda. En términos de crecimiento urbano, este tipo de desarrollos representa gran parte de la expansión de Tijuana, lo que genera impactos en la estructura urbana y en los patrones sociales de comportamiento de la gente que los habita.

Sin embargo, ante tal dinamismo, se requiere evaluar los diversos patrones y establecer nuevos esquemas que permitan mejorar el desarrollo de estos conjuntos, a efecto de contribuir con alternativas dirigidas a resolver los impactos de los patrones negativos socioculturales que se están propiciando con la construcción de la vivienda de interés social en esta ciudad.

### **III.2 Planteamiento del problema**

Se establece la delimitación y alcance del problema acotándolo al comportamiento del objeto de estudio del año 2000 a la fecha en la ciudad de Tijuana, Baja California.

Se identifica el patrón de localización de los conjuntos habitacionales de interés social en la ciudad de Tijuana, Baja California.

Con base en una investigación en oficinas administrativas y documental (PDUCCPT), se identifica que existe una gran incidencia en el tipo de problemas generados en conjuntos habitacionales análogos (vivienda de interés social) de Tijuana, lo cual se presenta en el siguiente orden:

1. Problemática de tipo sociocultural
2. Problemática de tipo urbana
3. Problemática de tipo económica
4. Problemática de tipo ambiental

Por lo anterior, identifiqué los principales síntomas de la vivienda de interés social y sus efectos socioculturales como: inseguridad, diferencias socioculturales, comportamientos de grupo dentro del conjunto habitacional (estudio de caso), percepciones de los habitantes de su vivienda y entorno inmediato, actividades de sus habitantes (desplazamientos, tiempos, sitios o lugares donde se llevan a cabo las actividades prioritarias), homogeneidad social, privacidad, identidad/pertenencia, adaptación, relaciones vecinales, cooperación vecinal.

### **III.3 Objetivos**

El objetivo del trabajo es analizar el estudio de caso denominado conjunto habitacional Riberas del Alamar para poder determinar el nivel de influencia que diversos factores que se presentan en la vivienda de interés social tienen sobre los patrones socioculturales de las personas que habitan en dicho conjunto, lo anterior a efecto de plantear propuestas generales que ayuden a mejorar los patrones socioculturales que se presentan en el caso de estudio y en otros conjuntos habitacionales similares.

#### **Objetivos generales**

Determinar la forma en que se relacionan los factores que influyen a los patrones de comportamiento (factores físicos, privacidad, inseguridad, homogeneidad social) y los patrones de comportamiento (cooperación vecinal, relaciones vecinales, pertenencia/identidad, adaptación/asimilación, movilidad residencial).

Evaluar el nivel de relación que existe entre los diversos factores físicos, privacidad, seguridad homogeneidad social que influyen los patrones de comportamiento de las personas que habitan los conjuntos de interés social (estudio de caso).

Desarrollar un modelo que nos permita determinar qué patrones son los más importantes en el comportamiento de las personas que viven en el fraccionamiento Riberas del Alamar para definir estrategias que mitiguen problemáticas sociales generadas específicamente en el estudio de caso.

#### **Objetivos Particulares**

- Evaluar, la distribución espacial de la vivienda de interés social en Tijuana de 1990 a la fecha con el comportamiento de valores de suelo, estructura de ingresos de la población, niveles de urbanización, densidad de población.

- Identificar y evaluar los principales ordenamientos normativos vigentes de carácter urbano en el ámbito estatal y municipal que rigen el desarrollo de los conjuntos integrados por viviendas de interés social en Tijuana.
- Desarrollar propuestas para los diversos factores que influyen en los patrones de comportamiento como lo son Físicos, Privacidad, Inseguridad, Homogeneidad Social y Movilidad Residencial que contribuyan a mejorar dichos patrones.
- Desarrollar un comparativo general de diversos factores con conjuntos habitacionales de interés social en Tijuana similares al caso de estudio para poder comprobar la existencia y/o presencia de los mismos patrones de comportamiento que permitan comprobar la hipótesis planteada en este documento
- Establecer esquemas generales y corresponsables para el mejoramiento de los patrones de comportamiento de las personas que habiten en conjuntos habitacionales de interés social similares al caso de estudio en materia de Cooperación vecinal, Relaciones vecinales, Pertenencia/ identidad, Adaptación / Asimilación.
- Analizar y proponer acciones, reglas y programas específicos para el Conjunto Habitacional riberas del Alamar (caso de estudio) que permitan el mejoramiento de los patrones de comportamiento de las personas en materia de la Cooperación vecinal, Relaciones vecinales, Pertenencia/ identidad, Adaptación / Asimilación y la definición de corresponsables.
- Establecer una serie de reflexiones generales que permitan al gobierno, instituciones crediticias, desarrolladores de vivienda, sector académico y a los diversos actores que intervienen en el desarrollo de la vivienda de interés social a considerarlas dentro de sus programas de trabajo y estrategias de desarrollo.

### **III.4 Hipótesis**

De comprobarse la presencia de los mismos patrones de comportamiento entre el caso de estudio y diversos conjuntos habitacionales de interés social de Tijuana así como de continuar con el modelo de desarrollo de las viviendas de interés social de la forma en que se están generando, mayor será la influencia negativa de las viviendas de interés social en los patrones socioculturales de las personas que habiten dichas viviendas.

## **IV: ESTUDIO DE CASO**

### **IV.1 Justificación general del estudio de caso**

Un comportamiento en el desarrollo de vivienda que se ha reconocido dentro de la ciudad de Tijuana en los últimos 15 años, es que la mayoría de la vivienda se ha desarrollado en regímenes de condominio (vertical y horizontal), situación que marca un patrón en el desarrollo de la vivienda, por lo tanto Riberas del Alamar es un conjunto habitacional que se puede considerar como un prototipo de este tipo de desarrollos (Condominio vertical-horizontal). Lo cual nos permite considerarlo como un caso de estudio que cumple en lo general con las condiciones y con un gran potencial para poder ser analizado dentro de mi tesis dado el objetivo de la misma.

### **IV.2 Descripción general de la zona del estudio de caso:**

El Conjunto Riberas del Alamar se encuentra ubicado en la zona del Arroyo Alamar de la Delegación Centenario (antes Mesa de Otay), específicamente dentro del Fraccionamiento Riberas del Alamar, Lotes 2 y 3 Manzana 113, y enmarcado por una zona de conjuntos habitacionales de interés social y de asentamientos humanos populares de estrato socioeconómico medio bajo, caracterizados por un desorden urbano dentro del contexto inmediato (2 km a la redonda) a dicho conjunto; este tiene la peculiaridad de estar en una zona por su lado Oeste muy consolidada y por su lado Este en proceso de ser consolidada.

Así mismo se inscribe dentro de una zona ocupada por terrazas aluviales y el valle del arroyo Alamar. El caso de estudio se encuentra enclavado dentro del sector 12, específicamente subsector 12.2, de conformidad al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, 2002-2025, en el margen derecho de la misma cuenca hidrológica denominada Alamar, lo cual hace que los predios colindantes al Fraccionamiento Riberas del Alamar estén asociados a potenciales de riesgo alto por la naturaleza de sus escurrimientos que drenan en la dirección al valle del arroyo Alamar, el cual alimenta el cauce del Río Tijuana.

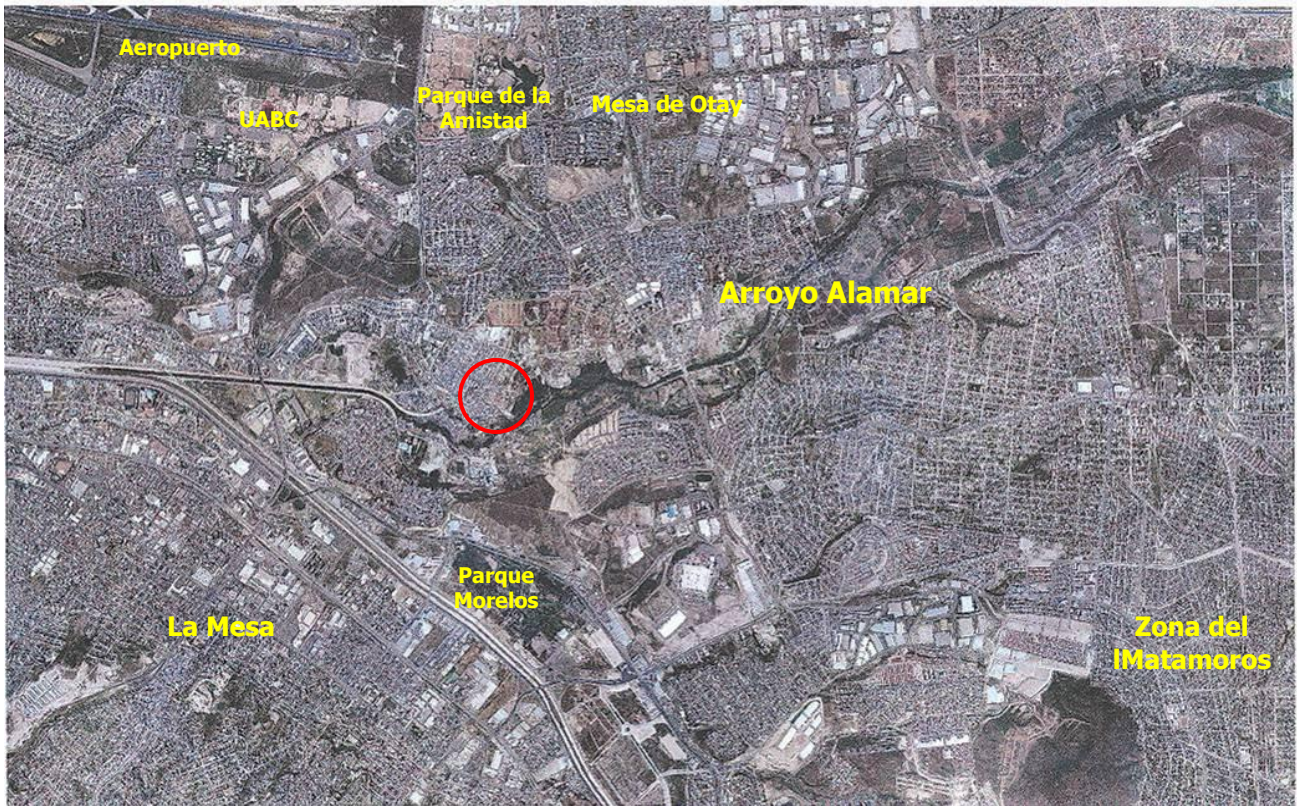



Foto: 1 Se observa la ubicación del estudio de caso a nivel de parte de la ciudad 

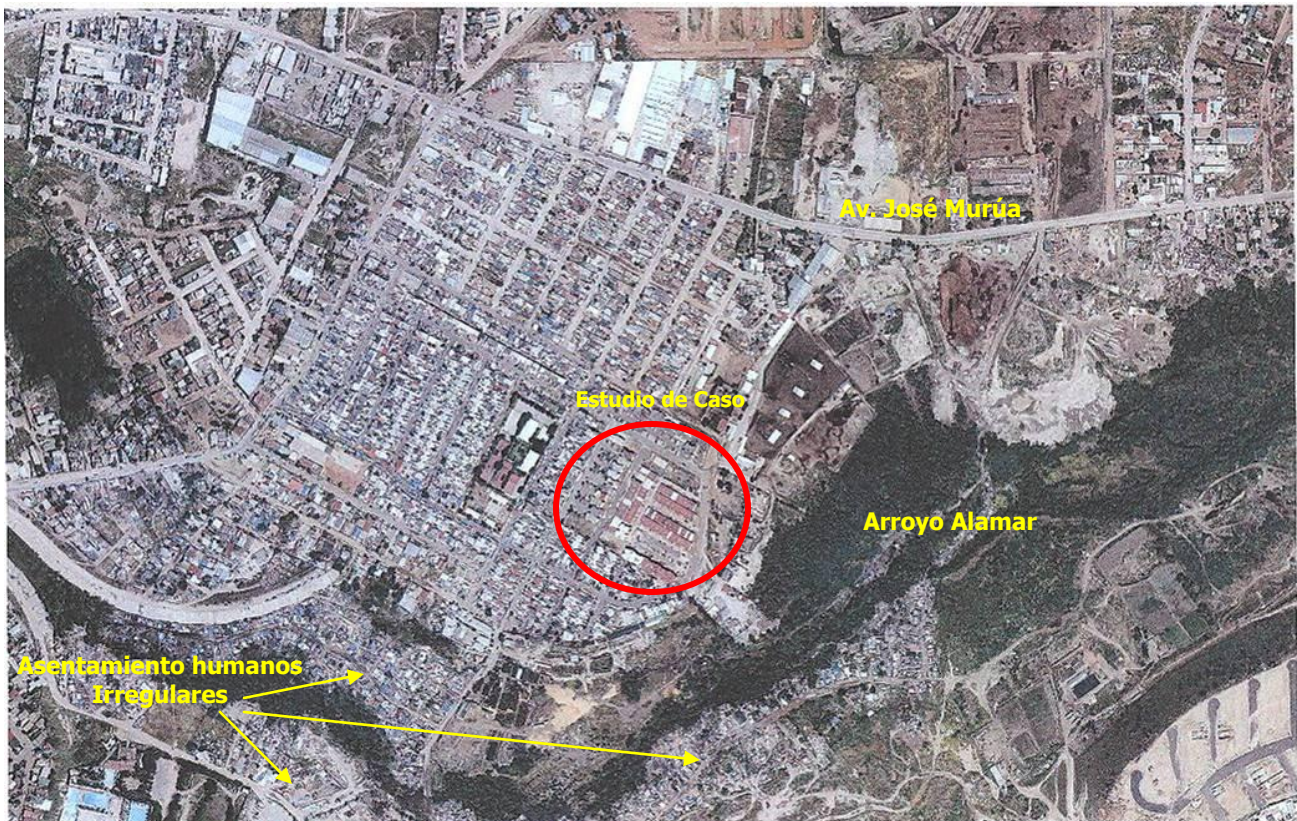


Foto: 2 En un contexto menos amplio se observa que dicho conjunto colinda con el Arroyo Alamar, una área con un alto potencial ecológico y por otro lado con una zona muy consolidada de asentamientos humanos regulares e irregulares.



Foto: 3 Se puede observar parte de la cuenca hidrológica del arroyo Alamar al sureste del conjunto habitacional Riberas del Alamar (caso de estudio).

Cerca del sitio, al Sur del caso de estudio, se ha generado como consecuencia de la fisiográfica natural y la presencia del arroyo la existencia de vegetación natural y ecosistemas de tipo ripario y que ha venido sufriendo los impactos de los asentamientos humanos de tipo regular e irregular.



Foto 4: Asentamientos humanos en la zona de tipo irregular.

El uso del suelo predominante en este sector es habitacional con un 51% del total. Éste se ha desarrollado en la parte Norte-Este del sector. Entre los equipamientos importantes que se encuentran en la zona están la Central Camionera y el Lienzo Charro; en cuanto a comercios y servicios, éstos se encuentran a una distancia promedio de 5 manzanas al noreste del área del caso de estudio, y se concentran en avenida El Fuerte y avenida José Murúa Martínez; estas vialidades son de nivel secundario de segundo orden, de conformidad al esquema vial propuesto por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, 2002-2025, y se han generado servicios de tipo barrial<sup>7</sup> que funcionan como enlace entre la zona Oeste-Este de la zona conocida como Arroyo Alamar.



Foto 5: La avenida José Murúa una de las principales vialidades en la zona (vialidad de segundo orden).



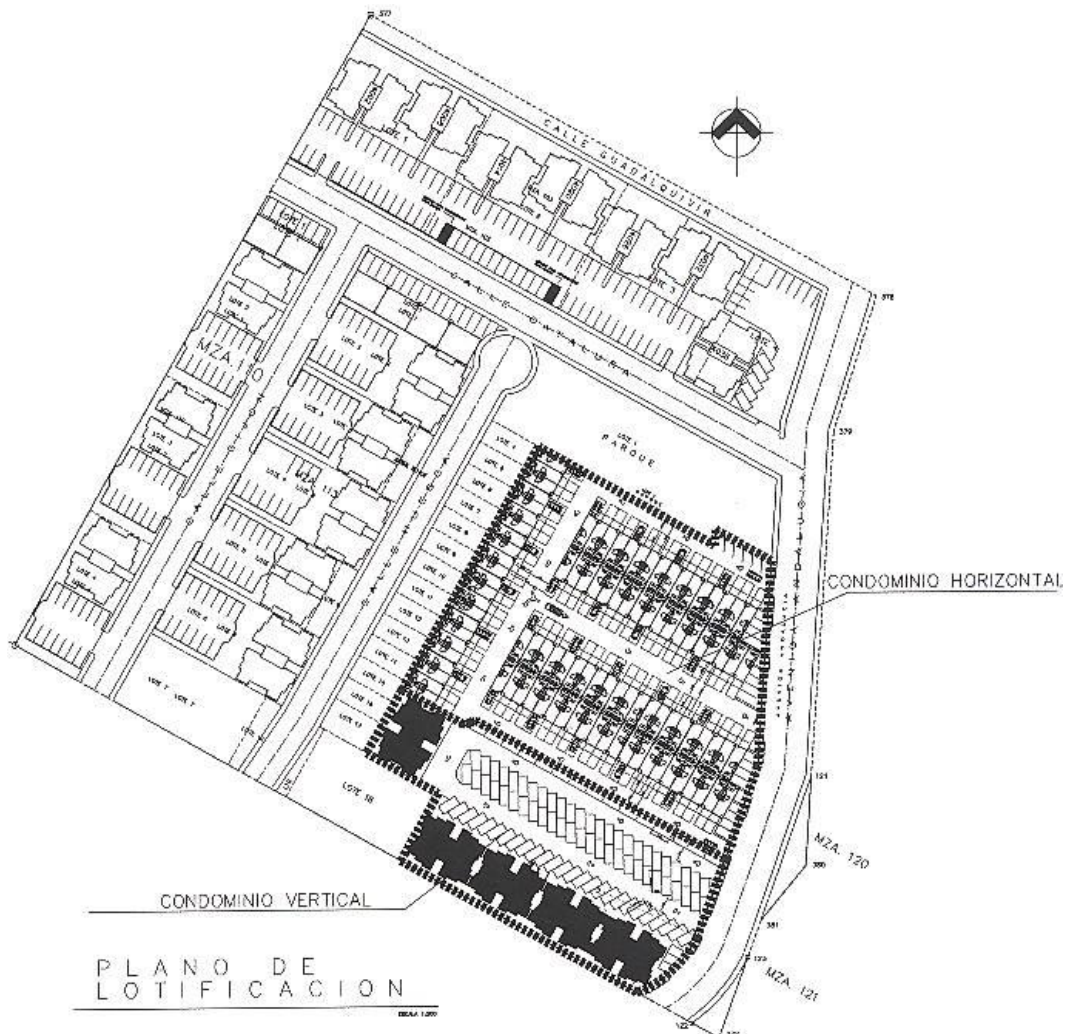
Foto 6: Vialidades locales de la zona y predios baldíos lo que refleja una zona en proceso de consolidación.

<sup>7</sup> De conformidad al PDUPT se establece que los Servicios Tipo Barrial son actividades para los servicios básicos de los habitantes en un barrio o colonia generando los subcentros de barrio y corredores barriales.

### IV.3 Características del estudio de caso

En lo particular el conjunto que fue seleccionado como estudio de caso está conformado por dos regímenes con dominales, uno horizontal de 100 viviendas (dúplex, cuádruples, quíntuplex) y el otro por un conjunto condominal vertical de 80 viviendas distribuidas en cinco edificios de cuatro niveles cada uno.

Dibujo 1: Conjunto Habitacional Riberas del Alamar



## Condominio horizontal vivienda prototipo

### Datos generales:

**Ubicación:** Zona del Arroyo Alamar lote 2, Manzana 113 Fraccionamiento Riberas de Alamar.

**Financiamiento:** Banco Bilbao Vizcaya

Construidas en 1998

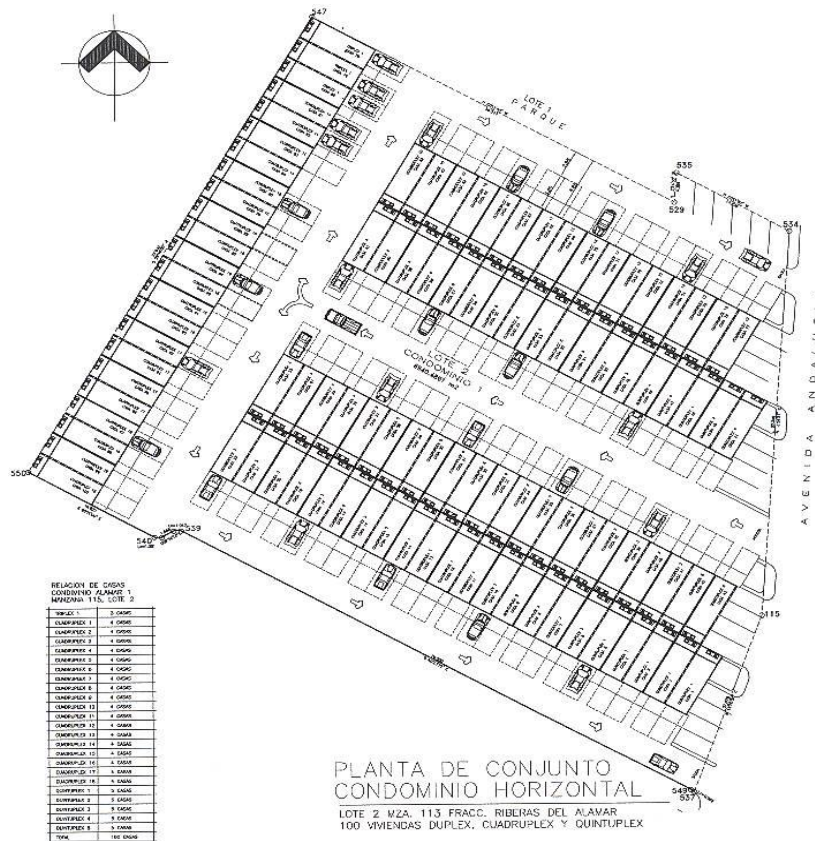
**Construcción:** 67.07 m<sup>2</sup> Construcción en dos niveles/unidad sala-cocina-comedor-1½ baños, patio, servicio-2 recámaras y 14.30 m<sup>2</sup> de estacionamiento.

### Materiales de Construcción:

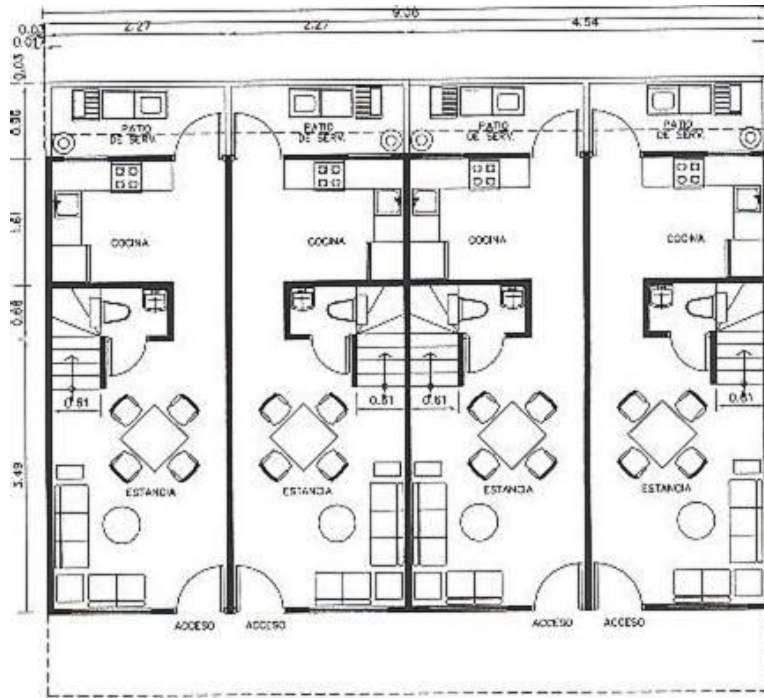
Edificado a base de muros de block-losa de concreto 10cms-losa de cimentación-acabado a base de cemento pulido con acabado a base de pintura vinílica.

**Valor de venta 1998:** 260 000.00 M.N.

Dibujo 2: Planta de Conjunto Condominio Horizontal

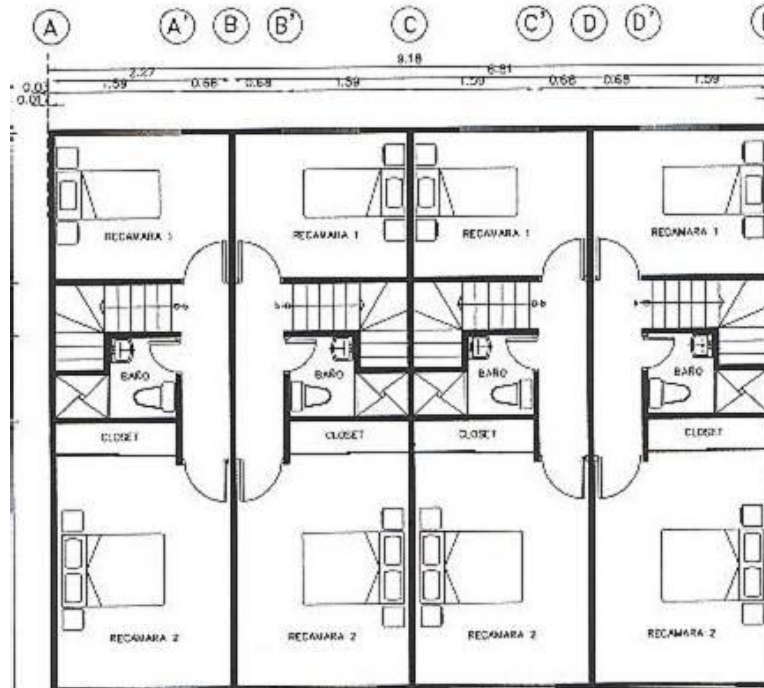


Dibujo 3: Planta Prototipo de Vivienda Horizontal



PLANTA BAJA CUATRUPLEX TIPO

LOTE 2 MANZANA 115  
FRACCIONAMIENTO RIBERAS DEL ALAMAR



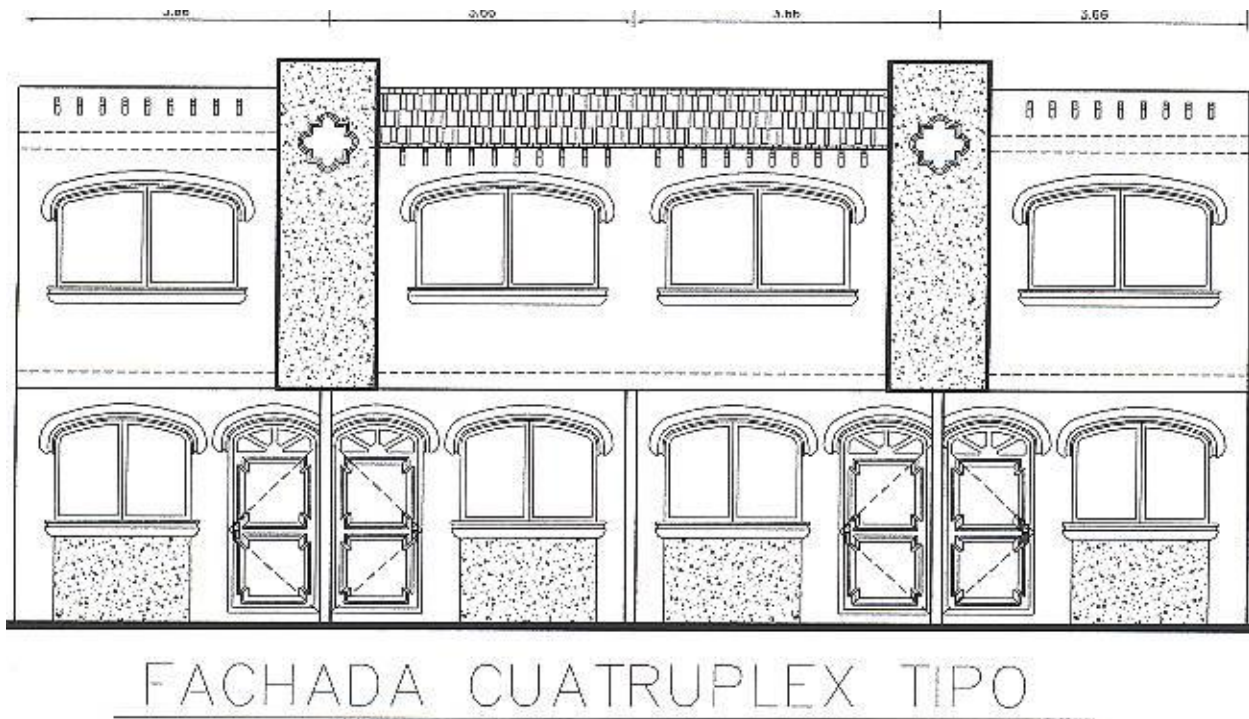
PLANTA ALTA CUATRUPLEX TIPO

El condominio horizontal cuenta con una serie de calles internas (circulación vehicular) en las cuales se puede percibir de manera preliminar un contexto no muy agradable, con pocas áreas comunes para el desarrollo de actividades diversas, el nivel de mantenimiento es relativamente bueno, escasa vegetación, elementos de ornato que hagan mas agradable el contexto.



Foto 7 : Areas Comunes del conjunto habitacional Riberas del Alamar Condominio Horizontal (caso de estudio).

Dibujo 4: Fachada Prototipo de Vivienda Horizontal



## Condominio vertical vivienda prototipo

### Datos generales:

**Ubicación:** Zona del Arroyo Alamar lote 3, Manzana 113, Fraccionamiento Riberas de Alamar.

**Financiamiento:** Banco Bilbao Vizcaya

Construidas en 1998

**Construcción:** 56.98 m<sup>2</sup> Construcción en un nivel sala-cocina-comedor-1 baño, patio servicio, 2 recámaras y 14.30 m<sup>2</sup> de estacionamiento.

### Materiales de construcción:

Edificado a base de muros de block-losa de concreto 10cms-losa de cimentación-acabado a base de cemento pulido con acabado a base de pintura vinílica.

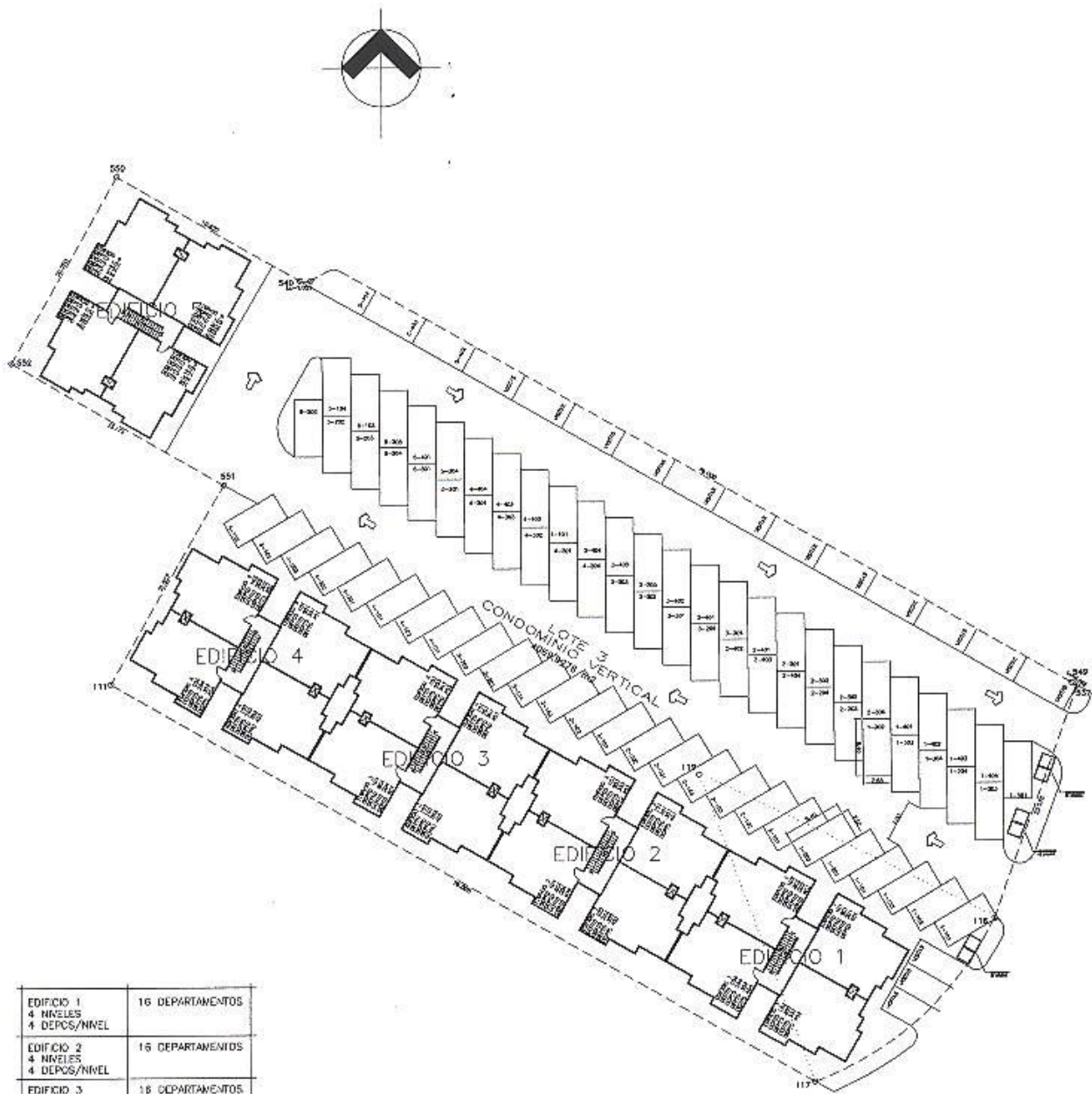
**Valor de venta 1998:** 220 000.00 M.N.

El condominio vertical se percibe con muy pocos espacios alternativos para el desarrollo de actividades diversas como recreativas, deportivas, culturales, el nivel de mantenimiento es relativamente bueno.



Foto 8 : Areas Comunes mínimas para servicios del conjunto habitacional Riberas del Alamar Condominio Vertical (caso de estudio).

Dibujo 5: Planta de Conjunto Condominio Vertical

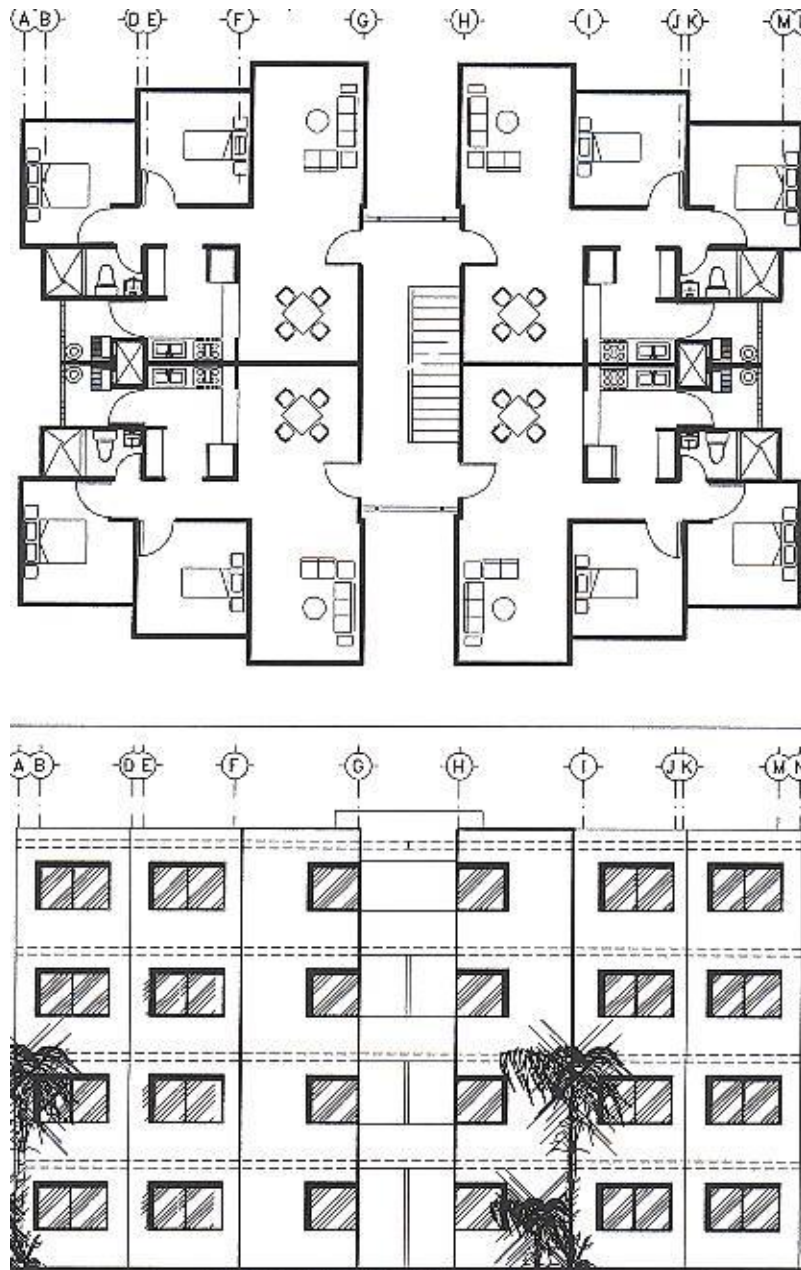


EDIFICIO 1	16 DEPARTAMENTOS
4 NIVELES	
4 DEPOS/NIVEL	
EDIFICIO 2	16 DEPARTAMENTOS
4 NIVELES	
4 DEPOS/NIVEL	
EDIFICIO 3	16 DEPARTAMENTOS
4 NIVELES	
4 DEPOS/NIVEL	
EDIFICIO 4	16 DEPARTAMENTOS
4 NIVELES	
4 DEPOS/NIVEL	
EDIFICIO 5	16 DEPARTAMENTOS
4 NIVELES	
4 DEPOS/NIVEL	
TOTAL	80 DEPARTAMENTOS

## PLANTA DE CONJUNTO CONDOMINIO VERTICAL

LOTE 3 MZA. 113 FRACC. RIBERAS DEL ALAMAR

Dibujo 6: Planta y fachada prototipo de vivienda vertical



## **V: METODOLOGÍA**

### **V.1 Estructura metodológica**

Como ya se ha mencionado el tema está enfocado a la vivienda de interés social y sus efectos en los patrones socioculturales de las personas que las habitan, de ahí que el primer paso fue establecer los alcances del trabajo, siendo una primera propuesta la de analizar la vivienda en general.

Se estableció una metodología en la cual se realizó un análisis general de los conjuntos habitacionales de interés social existentes en Tijuana, y bajo un criterio sencillo mediante el cual se tomaría en cuenta los conjuntos que contaran con las características de diseño y condiciones de estructura social que permitieran desarrollar este trabajo, se seleccionó el sitio Riberas del Alamar por considerar que una de las principales ventajas era poder evaluar dos esquemas de organización, construcción, diseño de vivienda como es el de vivienda horizontal y vivienda vertical en espacios contiguos y relativamente pequeños como es el conjunto Riberas del Alamar.

Se realizó una descripción y diagnóstico general de la zona desde el aspecto urbano, social y ambiental, así como la evaluación de bibliografía relacionada al tema para posteriormente desarrollar una encuesta como instrumento principal generador de información.

### **V.2 Desarrollo de encuesta.**

Un instrumento de evaluación de los patrones socioculturales fue la aplicación de encuestas en el estudio de caso (Conjunto Habitacional Riberas del Alamar) en dos tipologías de vivienda de interés social, la primera en vivienda vertical y la segunda en vivienda horizontal, ambas bajo el régimen de propiedad en condominio.

Los criterios de diseño para la encuesta se establecieron en función del nivel de análisis y evaluación de la información de un determinado espacio, lo cual nos permitirá obtener

información de los diversos elementos que influyen en los patrones socioculturales, para ello fue necesario investigar y evaluar la bibliografía sobre el tema a partir de la cual los criterios aplicados responden a diversos autores como Moyano (1994) quien emplea dos dimensiones, microsistema y mesosistema para diferenciar distintas regiones o unidades de análisis en el entorno residencial; el primero, el microsistema corresponde a la vivienda como unidad básica de análisis; y el segundo, el mesosistema a concepto de barrio y un concepto de menor amplitud denominado conjunto habitacional, este último es descrito como un cierto número de viviendas caracterizadas por pertenecer a una tipología idéntica, de esta forma un barrio puede contener diversos conjuntos habitacionales, que es muy similar para el caso de estudio ya que está compuesto por dos conjunto habitacionales (vertical-horizontal) ya descritos con anterioridad.

Asimismo, de acuerdo Mercado Ortega, Luna y Estrada (1995), en algunas investigaciones la **calidad del ambiente** se divide en objetivas y subjetivas, en las primeras los índices de calidad ambiental (ICA) sirven para medir sólo aspectos físicos del ambiente; y las segundas los índices de calidad ambiental percibida (ICAP) sirven para evaluar aspectos psicológicos, con base en encuestas y escalas de medición.

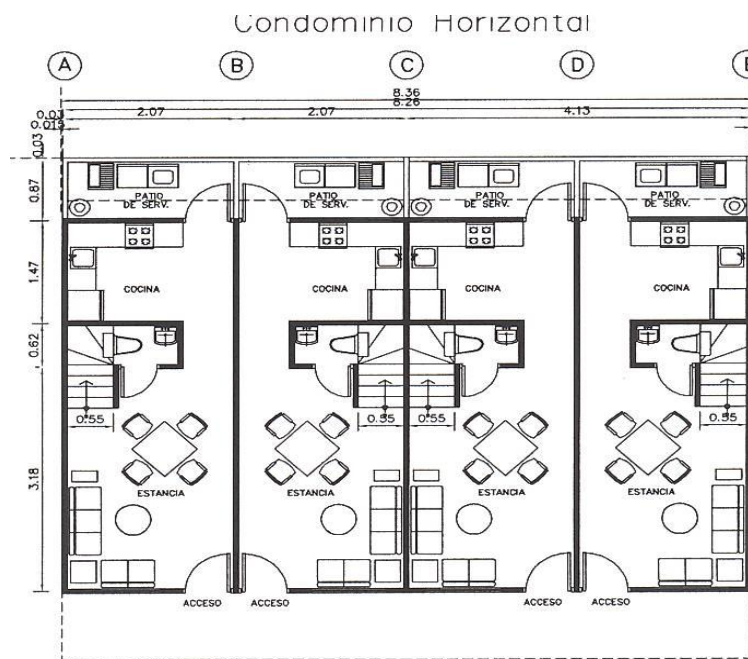
Sin embargo, la estructura de la encuesta fue desarrollada para que permitiera obtener información específica sobre el tema, para lo cual se establecieron los siguientes cinco componentes:

1. Un apartado de obtención de información general como: estado civil, edad, estudios, ingresos, origen, número de miembros de la familia.
2. Antecedentes sobre la vivienda para obtener información del tipo de vivienda, la percepción que sobre la misma se tiene y el conocimiento del régimen de condominio y su respectivo reglamento.

Se definen tres niveles de análisis para la obtención de información:

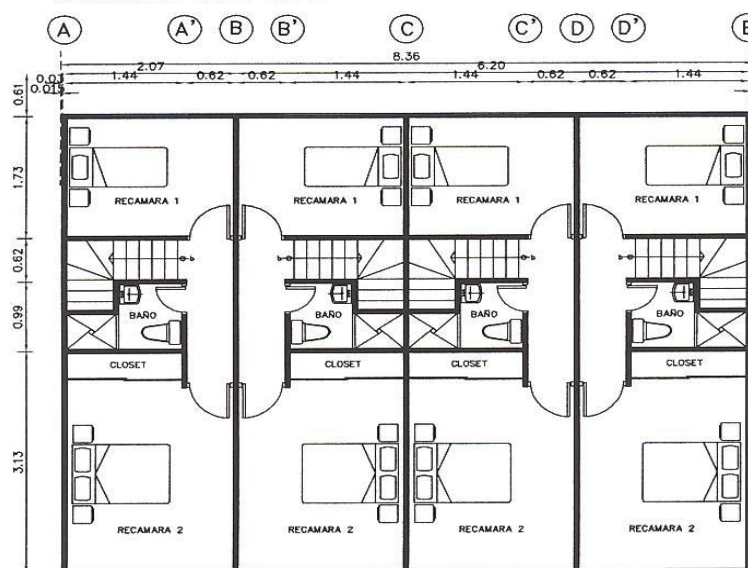
- El primero es la vivienda que habitan actualmente y su percepción que sobre la misma se tiene, y a partir de ello interpretar la información de lo que es un nivel **familia-vivienda**; así mismo lo espacial se determina mediante el componente físico denominado la **vivienda**, en el se puede considerar un tipo de dominio territorial **privado** sujeto a variables sociales como al **clima, estructura, aspiraciones y satisfacciones familiares**.

Dibujo 7: Planta prototipo de vivienda



### PLANTA BAJA CUATRUPLIX TIPO

LOTE 2 MANZANA 115  
FRACCIONAMIENTO RIBERAS DEL ALAMAR

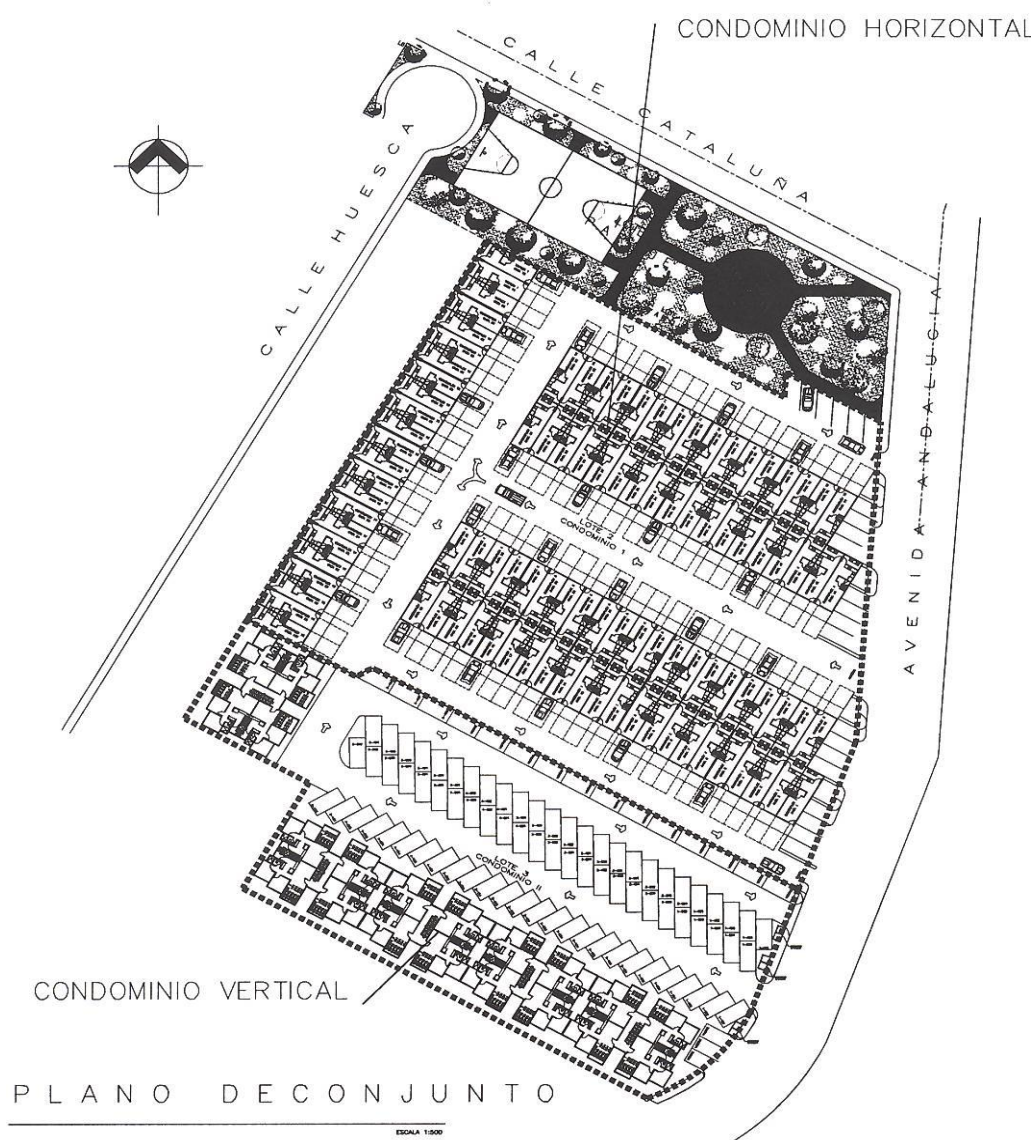


### PLANTA ALTA CUATRUPLIX TIPO

LOTE 2 MANZANA 115  
FRACCIONAMIENTO RIBERAS DEL ALAMAR

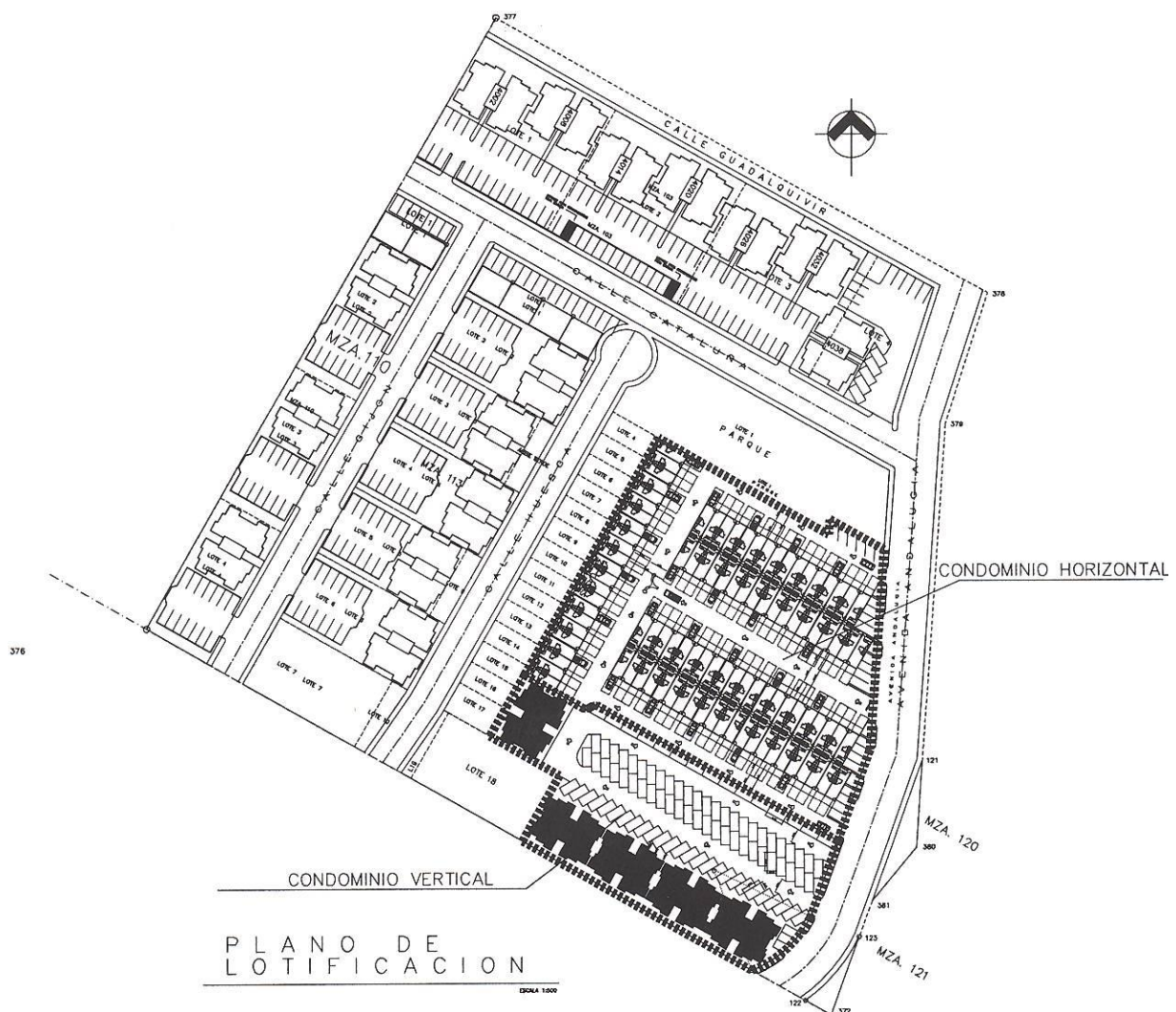
4. El segundo es el conjunto habitacional, lo cual permite obtener información sobre espacios existentes, organización, percepción que se tiene del mismo, y a partir de lo cual se desea interpretar la información de lo que es un nivel **vecindario-entorno inmediato**; y lo espacial se determina mediante el componente físico denominado entorno inmediato, que para el caso de estudio corresponde a las **áreas comunes del conjunto habitacional**, en donde se puede considerar un tipo de dominio territorial **semi-privado-semi-público**, y se reconoce como variable social al **clima vecinal**.

Dibujo 8: Planta de conjunto del condominio



5. Por ultimo, el contexto inmediato al caso de estudio, muy relacionado a las actividades y relaciones extraterritoriales que tienen las personas y a partir del cual busca interpretar la información de lo que es un nivel **comunidad-hábitat**, y lo espacial se determina mediante el componente físico denominado **fraccionamiento, colonia, delegación**, donde se puede considerar un tipo de dominio territorial **público** y se reconoce como variable social al **clima comunitario**.

Dibujo 9: Planta del Fraccionamiento



Lo anterior permitió obtener información no sólo para un análisis objetivo sino también captar la percepción del entrevistado; así mismo, la encuesta se identifica como un instrumento de evaluación del ambiente residencial muy similar al aplicado por Maria Amerigo, en el que acota a tres elementos: (casa-barrio-vecindario); así como al de Canter y Donald (1982), en el que se evalúan los atributos de carácter social bajo tres niveles de análisis: barrio-casa y vecinos.

La anterior situación involucra el uso de técnicas subjetivas, lo cual traerá como resultado una serie de análisis en los que el objetivo será interpretar y valorar que tanto los conjuntos habitacionales de interés social, a través de este estudio de caso, influyen en los patrones socioculturales de las personas.

### V.3 Correlación de la encuesta con patrones de comportamiento.

Ahora bien, dentro de la estructura de la encuesta podemos identificar de manera específica seis componentes que están relacionados con factores que influyen los patrones de comportamiento y con los propios patrones de comportamiento, para ello mostramos el siguiente esquema:

Tabla 11: Relación directa componente de la encuesta con factores que influyen los patrones de comportamiento y los propios patrones de comportamiento.

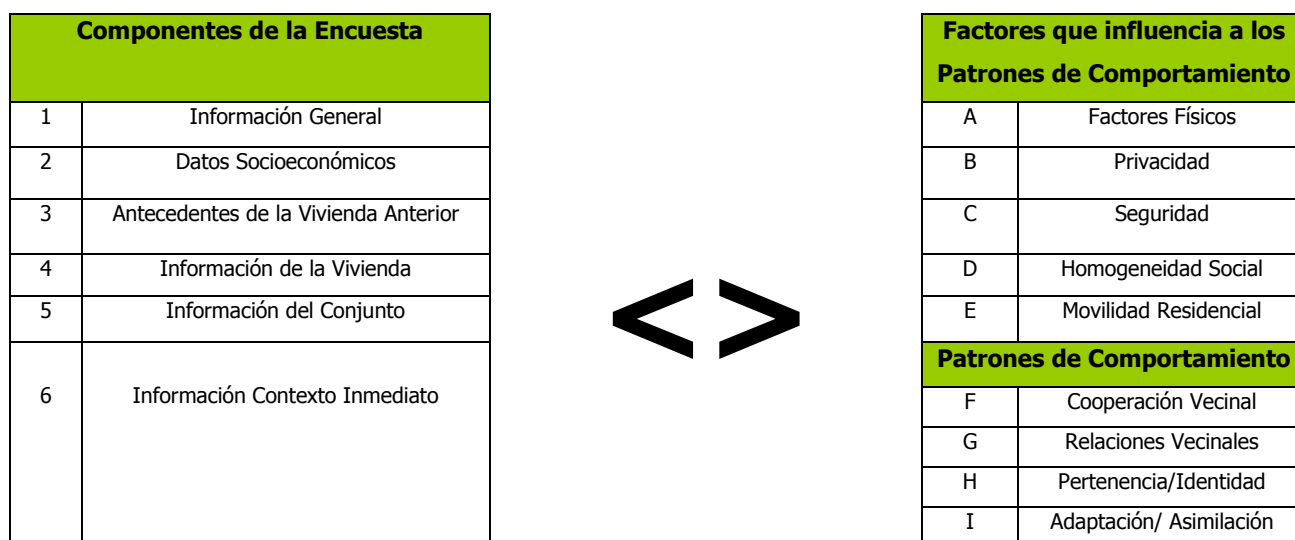


Tabla 11': Relación directa componente de la encuesta con factores que influyen los patrones de comportamiento y los propios patrones de comportamiento.

	Factores que influyen patrones de comportamiento					Patrones de comportamiento				
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
Componentes de la encuesta	1				*			*		
	2				*	*		*		*
	3	*	*	*			*			
	4	*	*				*		*	
	5	*	*	*	*		*	*	*	

El \* indica la relación directa componente de la encuesta con factores que influyen los patrones de comportamiento y los propios patrones de comportamiento.

#### V.-4 Relación pregunta-patrón

A continuación se establece una relación de los patrones socioculturales con cada una de las preguntas elaboradas en la encuesta a partir de la pregunta 10:

Tabla 12: Relación pregunta de encuesta con factores y patrones de comportamiento.

Pregunta	Factores que influyen patrones de comportamiento					Patrones de comportamiento			
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
10					*			*	
11					*			*	
12					*				*
13					*				*
14						*	*		
15	*	*				*	*		
16					*			*	
17	*								*
18					*			*	*
19	*	*	*	*			*	*	
20	*	*	*	*			*	*	

21	*	*	*	*			*	*	
Continuación Tabla 12									
Pregunta	A	B	C	D	E	F	G	H	I
22						*			*
23						*	*		
24	*						*		*
24'	*						*		*
25	*	*		*					
26	*	*	*	*		*	*		*
27	*			*			*		*
28	*						*		*
29	*						*		*
30						*			
31						*	*		
32						*			
33						*			
34	*	*	*			*	*	*	
35		*		*		*	*	*	
36				*			*	*	*
37				*			*	*	*
38	*			*			*		
39	*								*
40	*								*
41									*
42	*								*
43									*
44				*			*	*	*

a = Factores físicos, b = Privacidad, c = Inseguridad, d = Homogeneidad social, e = Movilidad residencial

f = Cooperación vecinal, g = Relaciones vecinales, h = Pertenencia/identidad, i = Adaptación/asimilación

Nota 1: No se considero en la relación pregunta patrón las preguntas del 1 a la 9 por considerarla información general

Fuente: Elaboración Propia

## V.5 Procesamiento de información

Podríamos establecer que de la encuesta uno de los objetivos estará enfocado a determinar los índices de Calidad Ambiental Percibido, ya que la medida no es física sino psicológica basada en encuestas y escalas de medición; Estos índices servirán para la preparación de impactos que puedan causar los cambios físicos, la obtención de líneas

bases para evaluar los resultados de los conjuntos habitacionales de interés social en cuanto a patrones de comportamiento y sobre todo la detección de aspectos que son realmente importantes para las personas que viven en la zona de estudio de caso (Conjunto Habitacional Riberas del Alamar). Para ello se desarrolló un análisis estadístico a través del programa SPSS, en donde se obtiene en un primer ejercicio una base de datos de la cual se genera una interpretación general de los resultados de cada una de las preguntas a través de la determinación de la frecuencia de las respuestas.

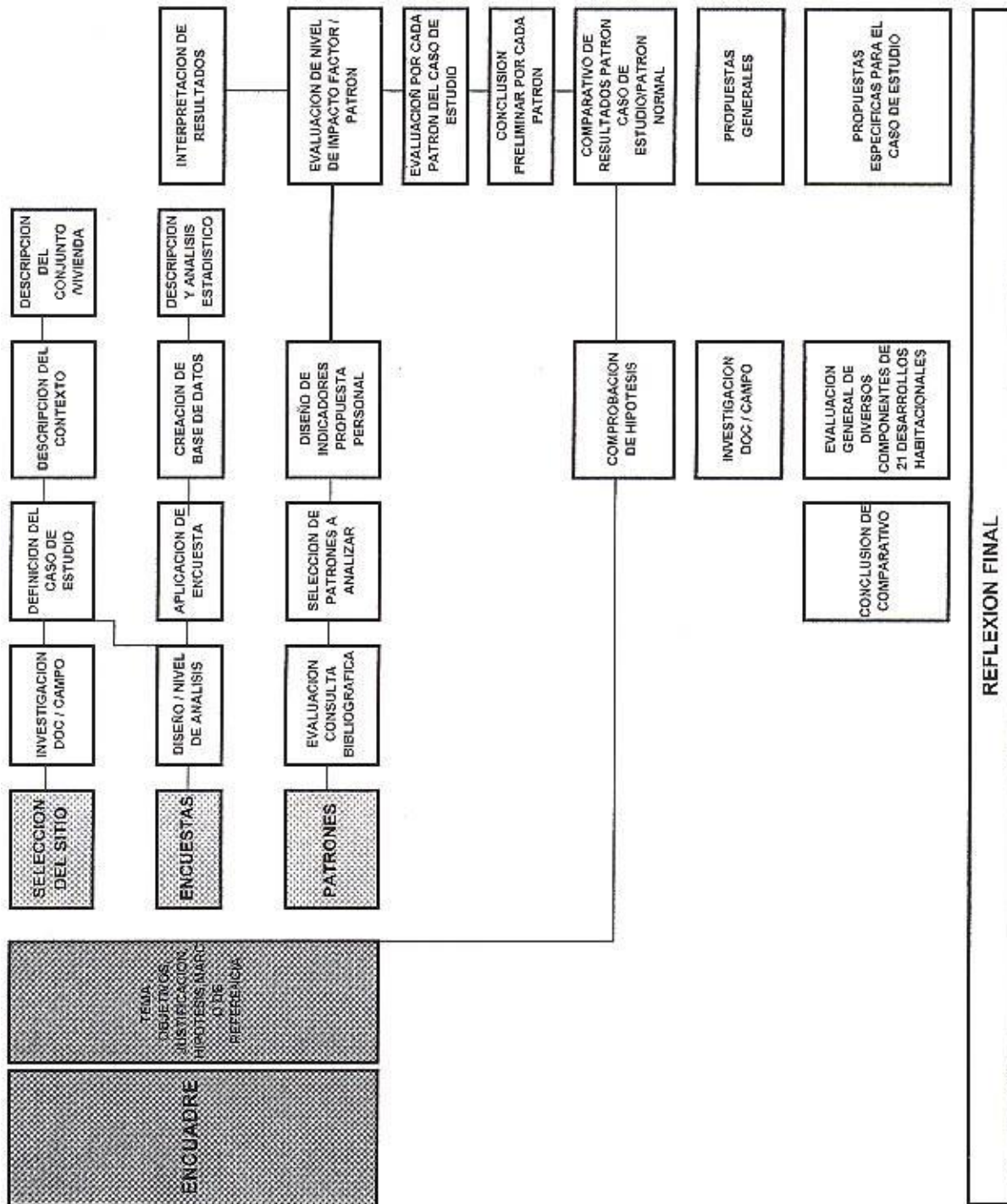
Otro punto a definir es la forma y el nivel de relación que existe entre los factores que influyen a los patrones de comportamiento (factores físicos, privacidad, inseguridad, homogeneidad social) y los patrones de comportamiento (cooperación vecinal, relaciones vecinales, pertenencia/identidad, adaptación/asimilación, movilidad residencial), a efecto de desarrollar un análisis estadístico que nos permita determinar qué patrones son los más importantes en el comportamiento de las personas que viven en el estudio de caso, con el fin de proponer e incidir de manera eficaz en una propuesta de como resolver los problemas más frecuentes en este tipo de conjuntos.

Por lo anterior, resulta interesante aplicar para este estudio la propuesta metodológica de Suzanne Séller (1967) la cual establece tres **niveles para evaluar y analizar** de manera más precisa el comportamiento de diversos aspectos sociales y físicos que los conjuntos habitacionales de interés social en Tijuana han generado desde 1990 a la fecha, los cuales se enumeran a continuación:

1. El poder entender de manera específica qué está pasando con diversos elementos que influyen en los patrones socioculturales de conjuntos habitacionales de interés social como es el del caso de estudio (Riberas del Alamar) y establecer un comparativo general con diversos conjuntos de vivienda de interés social.
2. Por qué presentan diversos patrones socioculturales los conjuntos habitacionales de interés social de Tijuana.
3. Establecer nuevas propuestas que permitan mejorar el desarrollo de este tipo de vivienda.

## V.6 Estructura metodológica

Figura 1: Estructura Metodológica



## **VI: MARCO DE REFERENCIA**

### **VI.1 Antecedentes**

Desde los años 40 hasta los inicios de los 70, el barrio y las colonias populares son considerados los elementos de urbanización mediante los cuales se estructuraron las ciudades medias de México. Posteriormente, surge la normatividad (Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California) que regularía la nueva unidad territorial de la expansión urbana de las ciudades denominada "fraccionamientos", y que es reconocida como una subdivisión formal del territorio y, que a su vez, constituye un modo de ocupación de los diferentes estratos sociales, de ahí que cada uno de estos elementos y unidades responden a una etapa y/o época diferente del crecimiento urbano de las ciudades medias.

En el mercado formal, la vivienda de interés social representó en el periodo 1990-2004 prácticamente un alto porcentaje de la vivienda que en la actualidad se construye en el país, lo cual ha representado no sólo un beneficio social, sino también económico; lo cual coincide con lo establecido por Pradilla (1987) en el sentido de que la vivienda adquiere un doble carácter: por una parte, es un objeto útil que llena necesidades individuales, familiares y colectivas, y tiene un valor de uso que justifica su producción; y por otra, se compra y se vende en el mercado, tiene un valor de cambio, es decir, es una mercancía.

Lo anterior, coincide en parte con el análisis del Centro de Vivienda, Construcción y Planificación (CVCP) de las Naciones Unidas, en el que se establece que, en casi en todos los países la industria de la construcción es uno de los sectores de actividad económica más importante, cuyo desarrollo solamente cede el paso a la agricultura en países con economías atrasadas y a la industria en países desarrollados; sin embargo, se reconoce que la industria de la construcción bajo esquemas de capitalismo no resuelve las necesidades sociales de vivienda y de equipamiento colectivo (Murguía Huato, R. , 1999) y resulta más beneficiada, como en el caso particular de México, la banca privada.

En un primer acercamiento se visualiza que a diferencia de los desarrollos populares, el desarrollo de vivienda de interés social en masa puede tener muchas ventajas desde una perspectiva de proceso de urbanización y planificación de la ciudad, al tener un mejor aprovechamiento del suelo y una dotación inmediata de los servicios públicos. Lo anterior se puede interpretar como la solución cuantitativa de las demandas masivas de vivienda, propuestas por el suizo francés Charles Edouard Jeanneret, Le Corbusier(1887-1965), quien en 1920 inició sus proyectos de vivienda en serie (casa Citrohan) (Villaicencio B., 1999). Sin embargo, es importante evaluar, a través de la psicología ambiental los comportamientos sociales y culturales que esto representa y que mencionaré de una manera más detallada más adelante, de acuerdo a diferentes estudios e investigaciones que han desarrollado diversos autores.

En México en 1932, el Departamento del Distrito federal construyó 108 casas en Balbuena así, dio inicio el desarrollo de fraccionamientos multifamiliares de vivienda horizontal destinados a obreros, a partir de la década de los 40 empieza a destinarse importantes recursos para la vivienda y aparecen los primeros conjuntos habitacionales de interés social, financiados por el Banco Nacional Hipotecario<sup>8</sup>; el primero fue la Unidad Habitacional Miguel Alemán (1947-1948), obra del arquitecto Mario Pani y promovida por el Instituto de Seguridad Social al Servicio de los Trabajadores del Estado (ISSSTE); luego en los 50 se construyeron otros conjuntos habitacionales como La Esperanza, Presidente Juárez, Tlalnepantla; y en los 70, las unidades habitacionales Adolfo López Mateos e Independencia este último con 2 234 viviendas.

Como antecedente tenemos que la construcción vertical en México se había desarrollado únicamente en la década de los 50 en la capital del país, pero debido a que existía una limitación jurídica para la comercialización de departamentos en condominio la ausencia de ley, no fue si no hasta 1956 cuando se creó la primera *Ley de Condominios del Distrito Federal*, la cual fue rápidamente imitada en todas las entidades del país, y que hoy en día es la que permite urbanizar.

---

<sup>8</sup> Antes de 1947, el Banco Nacional Hipotecario, que absorbió al Banco para el fomento de la habitación, orientaba sus recursos prioritariamente hacia la dotación de infraestructura y saneamiento de aguas, caminos, construcción de mercados y fomento industrial.

Consideramos que los fraccionamientos de interés social se están desarrollando en México, y particularmente en Tijuana, casi en su totalidad bajo esquemas de vivienda multifamiliar (condominios verticales y horizontales) (Guzmán Araujo G. , 2002),<sup>9</sup> como respuesta al acelerado crecimiento, migración, valor del suelo, y a la falta de suelo apto para el desarrollo de urbano, así también por ser considerada una forma jurídica de propiedad, que en la última década del siglo pasado hasta nuestros días, ha adquirido gran relevancia y que se puede considerar como el instrumento más importante de la acción habitacional oficial.

## **VI.2 Marco legal**

A continuación mencionaremos las bases e instrumentos jurídicos más importantes relacionados con la vivienda de interés social:

EL artículo 4º de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* establece en su párrafo quinto una garantía social a favor de la familia, con el objeto de que la misma disfrute de una vivienda digna y decorosa.

*Ley Federal de Vivienda*, la cual es reglamentaria de la disposición constitucional, y considera como uno de los instrumentos para alcanzar dicho objetivo la programación de las acciones públicas en materia de vivienda en el Sistema Nacional de Vivienda.

*La Constitución Política del Estado de Baja California*, en su artículo 83 dispone que el estado de Baja California y sus municipios llevarán a cabo acciones coordinadas entre sí y con la federación en materia de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, con el objeto de establecer una política integral de suelo urbano y reservas territoriales.

---

<sup>9</sup> Inmueble, construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente, perteneciente a distintos propietario y con elementos o partes comunes de carácter indivisible.

*La Ley de Desarrollo Urbano del Estado* señala, en su artículo 2, que para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el estado, se procurará la regulación del mercado de los terrenos dedicados a la vivienda de interés social y popular; y la promoción de obras para que todos los habitantes del estado tengan vivienda digna.

*El Plan Sectorial de Vivienda* en su artículo 143, los Programas Sectoriales de Vivienda tanto estatales y municipales contendrán entre otros aspectos: los lugares y extensiones de tierra necesarios para la realización de sus programas, beneficiarios, tipos de acciones y costos medios de financiamiento, así como su ubicación dentro del Plan Estatal o Municipal de Desarrollo Urbano.

El Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006 define los objetivos, estrategias y líneas de acción de la administración pública federal, además de establecer los programas de mediano plazo que deben elaborar entre ellos el Programa Sectorial de Vivienda.

En este documento se ubica a la vivienda en dos de sus grandes capítulos nacionales, en el área de desarrollo social y humano, y en el área de crecimiento con calidad. Con ello se destaca a la vivienda como un factor de desarrollo social que tiene un impacto directo e inmediato sobre el desarrollo económico. Por ser una importante fuente generadora de empleo, por consumir casi en su totalidad insumos nacionales y por ejercer un efecto multiplicador en 37 ramas de actividad económica, la vivienda es un motor del desarrollo.

Por estos motivos, la ejecución de los objetivos y estrategias, del Plan Sectorial de Vivienda corresponde a todos los sectores de la sociedad y a los tres ordenes de gobierno.

A través del Programa de Vivienda 2000-2006, la federación instrumenta una política de desarrollo social y crecimiento con calidad con una visión de un país en donde cualquier persona tiene posibilidades de comprar, construir, remodelar o rentar una vivienda para su familia, de acuerdo con sus posibilidades económicas y preferencias en cuanto al tiempo y ubicación de ésta. Asimismo, la seguridad jurídica sobre la tenencia de su propiedad, además de constituir la base del patrimonio familiar, le permite que ésta tenga un valor de

cambio, propicia el arraigo de la población, y el que ello sea un factor para la ordenación del territorio, así como del crecimiento de nuestras ciudades.

El gobierno del estado a través del Plan Estatal de Desarrollo, establece los objetivos, estrategias y líneas de acción de la administración pública estatal en materia de vivienda, propiciando las condiciones necesarias para satisfacer las necesidades actuales de las familias que no cuentan con una vivienda, así como prever y resolver ordenada y oportunamente las necesidades de la vivienda.

Por lo anterior, es evidente la importancia que tiene la vivienda en las políticas públicas del país. Debido a eso mencionaremos algunos de los significados que la vivienda de interés social tiene para algunos autores. Aguilar(1994) señala que para efectos legales se entiende por vivienda de interés social, aquella cuyo valor al término de su edificación no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año, vigente en la zona que se trate.

Para otros, es una de las garantías sociales más importantes a las cuales tienen derecho todos los ciudadanos, específicamente los de menores recursos.

Es por ello que acotaremos nuestra investigación a un estudio de caso relativo a un conjunto habitacional multifamiliar de interés social, bajo el esquema de régimen de condominio horizontal y vertical y que es representativo del tipo de vivienda que analizaremos en el presente trabajo.

### **VI.3 Marco normativo.**

Desde el aspecto urbano de la vivienda de interés social podemos reconocer dos lineamientos normativos mediante los cuales se rigen los desarrollos habitacionales en nuestra ciudad y son:

*La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Baja California*, publicada en el Periódico Oficial, de fecha 18 de junio del 2004, y es una disposición de orden público e interés social, de observancia general que tiene por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio.

*La Ley de Edificaciones del Estado de Baja California* publicada en el Periódico Oficial de fecha 24 de junio del 1994, y su reglamento publicado el 10 de junio de 1976, los cuales regulan todos los aspectos de disposiciones y especificaciones para la construcción, reparación o instalación de viviendas y obras en general, sin embargo, es de reconocer para el caso particular del reglamento se tiene la urgencia de modificar y actualizar dicho instrumento normativo, dadas las condiciones mediante las cuales se está desarrollando la vivienda de interés social hoy día en Tijuana las cuales son muy distintas a las de 1976.

Resulta relevante lo que establece Guzmán (2002), quien reconoce que el régimen de propiedad en condominio constituye una nueva forma jurídica que permite convivir dentro de un marco solidario y abre una nueva perspectiva en esta época en el que el habitante de la gran ciudad está más que nunca sólo ante innumerables asechanzas de la metrópoli; asimismo podemos reconocer al Régimen de Propiedad en Condominio como una de las maneras de mejor aprovechamiento del suelo y de la infraestructura existente, situación que resulta inmejorable para el caso de Tijuana, en donde existe poco suelo apto y escasez de infraestructura.

Considerando que el conjunto habitacional Riberas del Alamar (caso de estudio) es un inmueble reconocido y constituido como un condominio, resulta importante establecer lo

que establece la Ley en cuestión, en el sentido en el que define que el condominio, por su estructura, es un inmueble construido en forma vertical, horizontal o mixta, y por su uso, éste puede ser habitacional, comercial o de servicios, o mixto. Por tanto, el condominio es una modalidad de propiedad sobre un inmueble que otorga a su titular el derecho exclusivo de uso, goce y disfrute de su unidad privativa y a la vez, un derecho de copropiedad sobre los bienes de uso común de acuerdo a las disposiciones de ley, a la escritura constitutiva o al reglamento de condominio y administración.

#### **VI.4 Nivel de análisis.**

En principio es fundamental que en las investigaciones sobre la bibliografía relacionada al tema, acotemos el **nivel de análisis** a un determinado espacio, que nos permita desarrollar las evaluaciones de los diversos elementos que influyen en los patrones socioculturales de los conjuntos habitacionales de interés social. Por lo anterior, es importante hacer mención de lo que diversos autores establecen al respecto.

Maria Amerigo, a nivel **barrio**, reconoce que no existe una definición muy clara y objetiva de ese término, ya que reconoce que la mayoría de los autores utilizan los términos comunidad, distrito o barrio, sin determinar los límites claros.

Mercado, Ortega, Luna y Estrada (1995) dentro de la teoría de sistemas que plantean, reconocen diferentes **niveles de análisis para la vivienda**, los tres primeros al interior de la vivienda, el cuarto lo constituye la vivienda y el entorno inmediato, reconociéndose un último nivel entre la vivienda y el resto de la traza urbana y la estructura de la ciudad.

Por su parte Sepúlveda Campo R. *et al.* (1992) reconoce tres niveles o sistemas para estudios de hábitat residenciales urbanos, Familia-Vivienda, Vecindario-Entorno Inmediato y Comunidad-Hábitat.

Jane Jacob (1961) distingue **tres áreas distintas en la ciudad**: los vecindarios, la ciudad en su conjunto, las calles y el distrito, compuesto este último por 100 000 o más personas.

Marans y Rodgers (citado por Zehner, 1972) en cuanto al concepto barrio, distinguen entre **macro barrio o distritos** oficialmente considerados, y consideran las principales vías publicas que lo atraviesan. Es importante mencionar que el término "común

Para Moyano(1994) emplea dos dimensiones microsistema y meso-sistema, para diferenciar distintas regiones o **unidades de análisis en el entorno residencial**, el primero correspondiente a la vivienda como unidad básica de análisis y el segundo el concepto de barrio y un concepto de menor amplitud denominado conjunto habitacional, este ultimo es descrito como un cierto numero de viviendas caracterizadas por pertenecer a una topología idéntica, de esta forma un barrio puede contener diversos conjuntos habitacionales.

Por lo anterior, se debe reconocer que el **barrio** es el espacio y/o zona intermedia entre lo macro, que en este caso sería la ciudad, y lo micro que pudiera considerarse al espacio contiguo a la vivienda que provee no sólo de infraestructura y servicios, sino donde se generan aquellas actividades socioculturales en las que se desenvuelven los individuos de determinado conjunto habitacional.

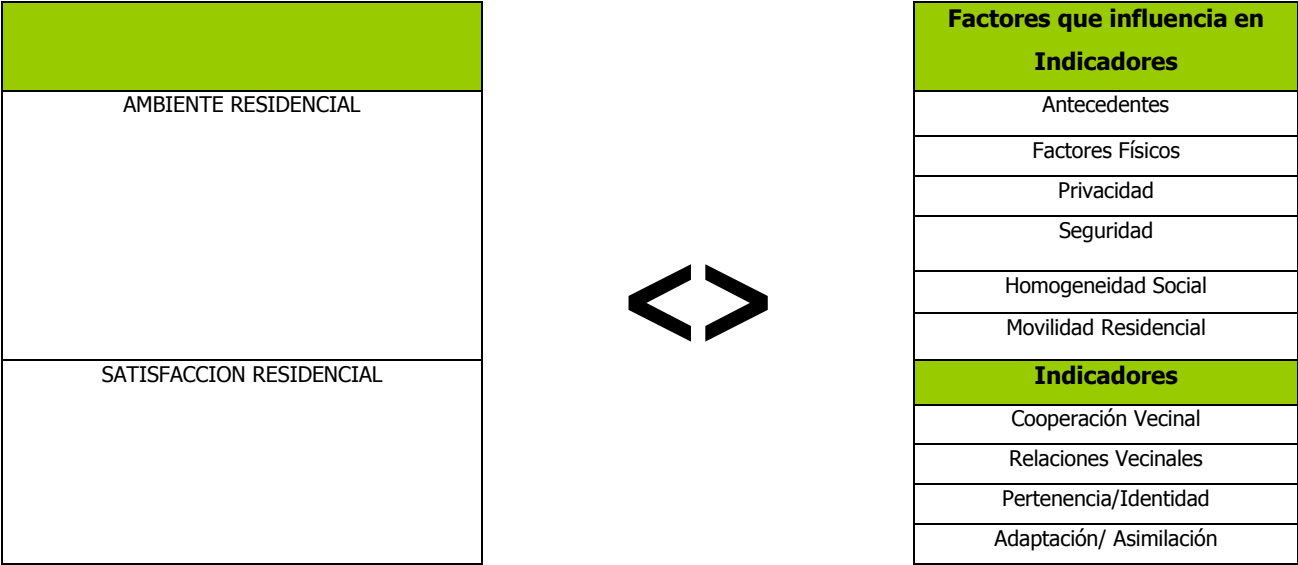
Siendo más precisos, pudiéramos definir al **barrio** como el espacio donde existen equipamientos y servicios como la escuela, el centro comercial, hospital, farmacia, zonas verdes, canchas deportivas y que se encuentran relativamente cercanos a la vivienda, generándose una interdependencia residente-servicio.

Following Berry (1973) reconoce cuatro **tipo de vecindarios suburbanos**, cada uno con diferentes modelos de interacción social, exclusivos, clase media, cosmopolita y trabajadora; sin embargo, hay que reconocer que los vecindarios tienen nombres definitivos pero límites imprecisos, en otros casos son ambientes distintivos con límites claros, y también se consideran áreas unidas por modelos particulares de actividades.

Por lo anterior, los diferentes análisis que sobre el presente trabajo estarán enfocados el primero al interior de la vivienda; el segundo a su entorno inmediato del condominio (horizontal-vertical); el tercero al conjunto habitacional y, un cuarto análisis más general, al contexto de la zona y de la ciudad.

A continuación estableceremos de manera preliminar un esquema bibliográfico respecto a los diversos aspectos relacionados con la vivienda y los respectivos factores que influyen en los patrones socioculturales, así como de los propios indicadores de los patrones en cita, mismos que podemos resumir en el siguiente esquema:

Tabla 12': Esquema Bibliográfico.



## VI.5 Patrón sociocultural

Para muchos autores los **patrones** de pensamiento y comunicación pueden volverse habituales y afectar negativamente, si se tiene un entorno y/o contexto hostil y poco agradable.

Un **patrón de comportamiento** o conductual refleja un estado vivencial que esta influido por las normas de convivencia y condiciones socioeconómicas bajo las cuales se desarrolla el ámbito de vida de la persona singular, existiendo una coincidencia general expresada.

En diversas publicaciones se reconoce que los seres humanos estamos mucho más capacitados para reconocer **patrones** que para pensar a través de combinaciones lógicas.<sup>10</sup> Luego usamos nuestra capacidad de encontrar patrones para reconocer una situación como compatible con otra que habíamos pensado y recuperar las conclusiones a las que habíamos llegado con anterioridad. A estos patrones comporta mentales los psicólogos le denominan hábitos.

El hábito configurado desde unas condiciones sociales de existencia y compartido por personas con posicionamientos cercanos en el espacio social, condiciona un **patrón de comportamiento** y unos gustos que se plasman en diferentes estilos de vida, por lo que se podría decir que dichos estilos de vida de las comunidades están basados en un conjunto de hábitos reforzados cultural y socialmente.

Por ello, para efectos del presente trabajo, se considerará a los **patrones socioculturales** de las personas las maneras en que un individuo se comporta e integra a través de su pensamiento, y en que se comunica y convive con otras personas, lo anterior condicionado al contexto social y cultural que lo rodea.

---

<sup>10</sup> Consultado en <http://www.eumed.net/libros/2005/ja-sost/4c.htm> (13 de diciembre del 2005)

## **VI.6 Ambiente residencial**

Hay que reconocer que la diversidad de estudios sobre la calidad de vida son complejos y difieren entre sí, sin embargo, para Amerigo, el **ambiente residencial** contempla tanto a la vivienda como al barrio como espacios donde se han analizado desde el aspecto físico (equipamiento, servicio) y el social a las redes sociales existentes en áreas compartidas.

Es por ello que para Maria Amerigo, un **instrumento de evaluación del ambiente residencial** se acota a tres elementos: la casa, el barrio y el vecindario. Al igual que Canter y Donald (1982), el ambiente residencial o relaciones vecinales de los individuos están caracterizados no sólo por atributos físicos sino de carácter social que necesariamente deben de agruparse en tres grandes componentes o tres niveles de análisis dentro del estudio del ámbito residencial: el barrio, la casa y los vecinos (Canter y Donald, 1982).

Se reconoce a Estados Unidos de América como el país que más investigaciones ha generado respecto a la psicología ambiental. Para la realización de dichas investigaciones es necesario formar **grupos interdisciplinarios** formados por arquitectos, sociólogos, geógrafos, antropólogos (Amerigo, M. , 1995), para crear lo que Fried y Gleicher (1961) definen como planeación social urbana, la cual requiere conocer y entender a fondo a las personas y los lugares que son planeados. En este sentido, se tienen múltiples antecedentes como el seminario de la American Institute of Architects (AIA) el cual se comenzó a trabajar pluridisciplinariamente en el área del **ambiente residencial en 1958**.

Sin embargo, la calidad del ambiente es determinada por un conjunto de juicios que se elaboran a partir de la percepción que se tenga del medio circundante y estos juicios pueden ser hechos objetivos y subjetivos, para ello cada persona o grupo tiene su imagen de lo que es un medio ambiente de calidad, lo que crea una dificultad para los diseñadores o grupos de usuarios dado que hablar de medios de alta calidad ambiental es muy variado

ya que cada uno tiene sus propios contenidos e imágenes (Rapaport , 1978), lo mismo se puede decir de sus visitantes en relación a los residentes.

De acuerdo con Gans (1969), mismo que es citado en Rapaport (1978), la **calidad ambiental** a nivel de sexo es una percepción distinta, mientras para los hombres representa aspectos inherentes a la calidad ambiental la paz y el reposo, para las mujeres los espacios bien cuidados y vecindades amistosas y agradables son los que realmente se valoran; sin embargo, como lo establece Pyron 1972, citado en Rapaport (1978) la gente según su procedencia evalúa el diseño o la calidad ambiental con grandes distinciones, y se reconoce la organización espacial como una de las variables más importantes.

Por lo anterior, resulta interesante establecer que para el caso de la vivienda de interés social en nuestro país, este aspecto no da opción de escoger o modificar a su propio juicio a las personas que van habitar una vivienda dado que las condiciones del **ambiente residencial** ya están dadas sin ninguna posibilidad de cambiarlas.

Sin embargo, resulta interesante el esquema que presenta Amerigo en el que hace una revisión de diversos autores, y que permite enfocar y clasificar en dos dimensiones las variables y/o preedictores que determinan un **ambiente residencial**, y en el caso particular del presente trabajo las variables que influyen los patrones socioculturales de residentes de viviendas de interés social, que en muchos de los casos es confuso el poder determinar una variable como física o social.

Para Rapoport (1969) cuando la vivienda deja de ser meramente un envase que guarda y protege a sus ocupantes para convertirse en un ambiente físico en el que la persona y su familia puedan desarrollarse, se dice que se está acercando a la idea de la vivienda como un **ambiente residencial**, que no incluye solamente la noción de refugio, estructura física, sino todas las comodidades para el desarrollo físico y mental de la familia en concordancia con la definición de vivienda aceptada por la Organización Mundial de la Salud.

Para Fernández Ballesteros (1982) la consideración del ambiente como realidad objetiva, cómo éste es percibido por los sujetos, esta íntimamente relacionada con las dimensiones metodológicas, es decir, cómo se evalúa el **ambiente residencial** o, en otras palabras, si se utilizan en su análisis técnicas objetivas y subjetivas. En la opinión de estos autores, se pueden realizar estudios del ambiente objetivo o real sino por medio de técnicas objetivas, y si pretendemos dar cuenta de la percepción que el sujeto tiene del ambiente, su acceso tendrá que ir acompañado del uso de técnicas subjetivas.

De lo anterior podemos deducir que los aspectos socioculturales tienden a considerarse elementos subjetivos y los aspectos urbanos como elementos objetivos, por lo que se debe tener más cautela en el análisis, y evaluación y propuesta de los elementos considerados como subjetivos ya que se pueden tener análisis empíricos que, aún cuando reflejan la realidad de los hechos, no reflejan la interrelación de los agentes sociales que participan.

Sin embargo, para diversos autores como Magnusson (1983), una gran parte de los psicólogos consideran ambas formas de conceptualizar el **ambiente**. Koffka (1935) diferencia entre el ambiente geográfico (como es) y el ambiente conductual (como es percibido); Lewin (1939) entre espacio vital (como es percibido y la zona limítrofe (como es); Otros se refieren a situaciones alfa (como son) y situaciones beta (como son percibidas) por lo que en la mayoría de las investigaciones desarrolladas, a pesar de que los psicólogos han admitido el contexto real, a la hora de estudiar el ambiente ponen el énfasis en su consideración subjetiva, es decir, como es percibido por los sujetos.

Se ha reconocido que los **factores psicológicos y culturales** en la percepción del espacio no son incorporados debidamente por los desarrolladores de las políticas, proyectos urbanos y de vivienda, como lo establece Roberto Goycoolea Prado(1996), lo cual genera comportamientos complejos dentro de los conjuntos habitacionales. Prueba de ello son los grandes desarrollos de los años 60 y 70<sup>11</sup> en diversas ciudades del país, en los que podemos identificar el deterioro de las viviendas y de las áreas de uso social, los conflictos entre vecinos son cotidianos, en gran medida por la falta de un marco de

---

<sup>11</sup> Por ejemplo el Conjunto Habitacional El Rosario en la ciudad de México, construido por el Arq. Ricardo Legorreta

condiciones claras que sean entendidas y adoptadas por los que viven dentro de los conjuntos habitacionales. Ello se traduce en una conducta individual como establece Mischel (1977) dependiente del **contexto físico y psicológico**, y que para Holahan (1994) se da en una serie de contextos circunvecinos que está influida por las situaciones o estímulos inmediatos, así como por otras realidades ambientales culturales o físicas; asimismo para Lewis (1943) la conducta y el desarrollo depende de la persona y su ambiente, siendo estas variables interdependientes y mutuamente dependientes una de la otra.

## VI.7 Satisfacción residencial

Maria Amerigo (1995) en su publicación **Satisfacción residencial** hace referencia a Campbell, Converse y Rodgers (1976), quienes distinguen doce dominios que influyen la vida individual y colectiva y/o calidad de vida en los Estados Unidos de América: aumento y movimiento de la población; estatus familiar; desempleo y participación en el trabajo; salud y cuidado de la misma; vivienda; educación; ocio, delito y administración de la justicia, para lo cual se reconoce que el **bienestar global de un individuo** vendría dado por una suma ponderada de los doce dominios antes mencionados.

Paul Knox (1980) establece que la mayoría de los estudios tradicionales pasan por alto muchos aspectos de la vida urbana, como la calidad del medio ambiente, accesibilidad, inseguridad, la aparición del concepto de **calidad de vida y justicia territorial**, que ha convertido en una preocupación de la geografía humana, lo que ha permitido la presentación de alguna perspectiva diferente en los patrones de diferenciación socioeconómica.

Pacione (1982 citado por Paul Knox(1980) escribe sobre de la **satisfacción residencial** en uno de sus estudios de vivienda pública, y señala que se trata de la percepción que las personas que vivían en Glasgow tenían sobre temas como: tráfico, mantenimiento y limpieza, accesibilidad a espacios abiertos, actividades antisociales, accesibilidad dentro de la ciudad, interacción social y paisaje.

En un estudio realizado por Sadalla, Vershue y Burroughs (1987) deja en claro cómo la **calidad de vida** influye en el grado de satisfacción que una persona tiene hacia su casa y su entorno, en el número de personas que habitan en un cuarto, la ubicación del conjunto habitacional, así mismo se puede inferir que la calidad de vida es un fenómeno indispensable para una mejor convivencia familiar y por ende una mejor convivencia al exterior o con sus vecinos, lo que se puede traducir y sintetizar en una **satisfacción residencial**.

Para Fried y Gleicher (1961) la **satisfacción** puede definirse como la falta de quejas cuando existe la oportunidad de quejarse, o como la afirmación explícita de que a la

persona le gusta su vivienda, y reconocen que la satisfacción se relaciona con las siguientes características de la vivienda: valor de venta de la casa, el hecho de ser dueño en lugar de inquilino, el tipo de vecinos, relaciones entre vecinos, el espacio por persona, el número de cuartos por familia, entre otras; también establecen que una satisfacción expresa una relación entre el lugar que habitaba una persona y el que habita ahora.

Por lo anterior, es importante mencionar lo que establece Mogey y Morris (1960), en el sentido de que no hay una, sino varias **satisfacciones relativas a la vivienda**, mismas que se han identificado y considerado como la satisfacción residencial, hogareña y de vecino.

María Amerigo establece tres niveles de análisis distintos para determinar la **satisfacción residencial**: la casa, el barrio y los vecinos, esta última es la dimensión social que subyace a los otros dos, por tanto, por ambiente residencial no sólo se entenderá a la vivienda en sus estrictas dimensiones, sino también al espacio próximo físico-social, donde ésta se ubica y donde el sujeto realiza gran parte de sus actividades cotidianas.

Hay que reconocer la importancia de identificar los **aspectos más importantes que pueden influenciar en los satisfactores residenciales y patrones socioculturales** de conjuntos habitacionales de interés social. Cuando se define que es necesario el estudio de la persona en su contexto, debemos precisar con qué amplitud va a efectuarse éste y cuál va a ser el corte siempre arbitrario que se va a realizar sobre el ambiente en sus relaciones con la persona, y desde sus dimensiones proximal-distal y horizontal o temporal.

En todo caso parece suficientemente probado que la evaluación de un individuo se realiza hoy, o debe realizarse, teniendo en cuenta no sólo las variables personales, sino también las transacciones que éste establece con su medio ambiente.

Es de reconocer que en muchos estudios las evaluaciones que las personas realizan de un ambiente residencial, son parte fundamental para determinar el menor o mayor grado de **satisfacción residencial**, sin dejar a un lado las propias características objetivas del ambiente residencial.

Por lo anterior, en el trabajo de campo la evaluación de algunas variables físicas en el presente estudio, se debió a su posible vinculación con los patrones sociales de comportamiento que se generan en los conjuntos habitacionales multifamiliares de interés social.

## VII.8 Factores físicos

### La vivienda

Es importante mencionar que el Programa Estatal de Vivienda del Estado de Baja California, 2002-2007, establece que el déficit cuantitativo se refiere al número de viviendas que sería necesario construir para que en cada municipio del estado existan parámetros de habitación recomendados internacionalmente.

Básicamente se divide en "familias sin vivienda", es decir las parejas casadas o en unión libre, que no habitan en una casa independiente; y el "hacinamiento", el cual está constituido fundamentalmente por solteros mayores, personas separadas, divorciadas, o viudos que se ven forzados a radicar en viviendas de familiares, amigos o con rentas informales.

El segundo aspecto del déficit de vivienda se refiere a cuestiones de tipo cualitativo. Es decir, aquellas situaciones que afectan la calidad de vida de las personas que moran en una vivienda existente; entre ellas, el Banco Mundial reconoce normalmente los aspectos ligados a los servicios públicos y a los materiales de construcción.

A ello hemos agregado un tercer aspecto que es la regularidad en la tenencia de la tierra, situación que si bien no siempre afecta la calidad de vida de las familias, salvo cuando se trata de construcciones ubicadas en zonas de alto riesgo, es causal de numerosos problemas en la dotación de servicios y en el largo plazo provoca problemas de carácter patrimonial significativos, muchos de los cuales afectan a familias y a la propia administración pública.

Algo fundamental es conocer como diversos actores perciben **la vivienda**. Para Mercado, Ortega, Luna y Estrada (1995) es una manera básica de organizar las actividades de los individuos, incluyendo las manifestaciones materiales, así como los diseños ocultos e interiorizados que gobiernan la conducta conforme el hombre se desplaza sobre el espacio.

Relevante resulta el **concepto de vivienda** para Goffman (citado en Altman 1976), quien menciona que su principal función es permitir que las personas sean ellas mismas en ciertos aspectos (apariencia, vestido, forma de hablar, posturas, etc).

Para Hudson Guild (1960) la vivienda representa mucho más que meras estructuras físicas, es y se convierte en tema con una enorme carga de contenido emocional, es símbolo del estatus, de realización personal, de aceptación social.

Lawrence (1987) hace una diferenciación entre casa, como la unidad espacial en un ambiente construido, y hogar, como el lugar aclamado por mucha gente. Por lo anterior y de acuerdo a Hall (1972), diseñadores y arquitectos deben tener en cuenta que la **función del espacio a construir** de una vivienda debe estar acorde a las necesidades de espacio de sus futuros habitantes, situación que quienes como ya hemos mencionado es difícil de cumplir sobre todo en las viviendas de interés social donde su edificación es de manera masiva y con un mismo patrón de diseño, donde no se consideran las particularidades de cada familia como el género y número y edad de los miembros, y estatus socioeconómico y cultural.

**Sin embargo, para los efectos del presente trabajo se considera vivienda de interés social a la vivienda que es financiada por instituciones de crédito como es el Infonavit, Fovi, Fonaevi, Prosavi y Fovissste, y que además, está enfocada a trabajadores con una percepción de ingreso de menos de 5 salarios mínimos, Esta vivienda está definida y clasificada por el gobierno en diversos rangos, de acuerdo al valor de los subsidios a aplicar.**

## La arquitectura en la vivienda

Es importante señalar que cuando se habla de humanidad en el espacio construido, se hace referencia a una construcción más a la medida del ser humano. Ejemplo de una ciudad o construcción desmedida son los multifamiliares, donde normalmente se encuentra inmersa la vivienda de interés social, a diferencia de las casas individuales de arquitectura tradicional las cuales responden más a las necesidades prácticas, emotivas y afectivas de quienes las habitan.

Por lo anterior, podemos decir que el origen de esta nueva visión y función de la arquitectura es el surgimiento del alto modernismo, el cual responde a las nuevas condiciones de organización social y económica de las ciudades del siglo XX, y está apoyada en nuevos métodos de construcción que se basan en una analogía entre las estructuras maquinistas y la construcción.

La falta de tiempo dedicado a la planeación y al diseño es una de las razones por las que Carl-Axel (1980) señala la negligencia del **"factor humano"**. Por generaciones, los arquitectos han estado tratando de crear orden y claridad utilizando diseños variados y expresivos, sin embargo, últimamente, se ha permitido que sólo dominen los aspectos técnico-económicos y funcional, y se ha perdido una retención del efecto total. El dilema es cómo salir de este proceso, cómo la maquinaria industrial debería construir para contribuir al cumplimiento dada la necesidad humana de la variedad y de una escala comprensible, es decir, es necesario un uso más imaginativo de la tecnología industrial y mecanizada en la que se basa sobre todo el desarrollo de la vivienda de interés social.

## La vivienda y su entorno

Para el caso de la vivienda y sus dimensiones, no sólo se deben considerar los **aspectos del espacio interior, sino aquellos espacios exteriores inmediatos** (patios, jardines, descansos de escaleras) donde autores como Fried y Gleicher (1961), quienes reconocen que estos espacios son relevantes en determinados estatus sociales por la percepción que conlleva; en el caso de los estratos económicos bajos la apropiación de espacios se

convierte en instrumentos socioculturales en donde se desarrollan toda clase de actividades de este tipo (Sommer, 1974).

Sin embargo, la vivienda está inmersa dentro de un **sistema urbano** que de acuerdo a Gregory D. Andranovich (1993), está caracterizado por procesos políticos, sociales y económicos que se desarrollan a diferentes niveles barrial, ciudad, regionales, nacionales y niveles globales y/o mundiales, y representan la oportunidad de evaluar los diversos procesos en cita.

A un nivel más general, la organización espacial de los conjuntos habitacionales de interés social, y en un ámbito más amplio de las ciudades, es el resultado de la interacción entre las diferentes limitaciones y posibilidades de actuación y los procesos cognitivos de los individuos y de los grupos. Así, tenemos que muchas de las actividades cotidianas están influidas por la **arquitectura y el diseño interior y exterior** de la vivienda.

Para entender en general la interacción del hombre con varios ambientes, es esencial identificar aquellas respuestas que son el resultado inmediato de la estimulación y que ocurren en una **variedad de grados en todos los ambientes**.

Se puede decir que la calidad visual o **diseño físico**, en la mayoría de los conjuntos habitacionales de nuestras ciudades, permanece en un bajo nivel. Entre las decisiones del mercado hay una fuerte tendencia por tomar en cuenta la funcionalidad económica, técnica y práctica en un proyecto, pero las expresiones de las experiencias emocionales humanas son tomadas en menor consideración, por lo que las necesidades de carácter emocional quedan rezagadas del diseño.

## **Hacinamiento-densidad**

En el caso de Japón con la llegada del progreso industrial se construyeron los **bloques masificados**, lo que para Hagino, Mochizuki y Yamamoto (1987) supuso, por un lado la ruptura drástica de las formas tradicionales, y por otra, la aparición de problemáticas derivadas de las nuevas condiciones de hacinamiento y estrés. Paul Knox, en su obra "Dimensión social del urbanismo moderno" menciona que la teoría de Crowding señala que las **altas densidades** y el sentido de agrupar crean tensiones que modifican la conducta induciendo a la agresión, por ello la compactación y el estrés son atribuidos a sensaciones innatas de territorialidad, por lo que algunos estudios reportan una clara asociación entre compactación y patología física y social.

Hoy en día, el hacinamiento es un factor clave que afecta a las familias de bajos ingresos. Los desajustes con respecto al hogar están reconocidos desde décadas y relacionadas con el hacinamiento según Riemer (1945), así mismo, para Rossi (1955) la necesidad de tener más espacio es la razón predominante de que las familias disponiendo de medios económicos, cambien de casa o departamento. Para Pond (1957) el hacinamiento es la principal característica de la vivienda que influye en la salud.

La presencia de personas adicionales a la familia nuclear no es un problema, siempre que sus condiciones de vivienda sean adecuadas, y no haya hacinamiento. Los parámetros del Banco Mundial al respecto señalan que por arriba de dos personas habitando en un cuarto se considera hacinamiento, y tres personas por cuarto se considera hacinamiento grave.

Sin embargo, es evidente que diseñar de manera correcta el tamaño y/o dimensiones de un conjunto, la forma de agrupar las viviendas y las áreas comunes que en ellos se desarrollen, amortiguará hasta ciertos límites la **densidad** de vivienda que permita un

desarrollo aceptable de las actividades socioculturales y del funcionamiento urbano hacia el exterior que en ellos se genere.

### **Diseño físico de la vivienda y su impacto en la conducta de las personas**

Es de reconocer que algunos aspectos físicos también juegan un papel importante, ya que por ejemplo Festinger, Schachter y Back (1950) desarrollaron un proyecto de residencial donde se determinó que la distancia física está fuertemente relacionada con las **amistades entre vecinos**. Así los planeadores han intentado disminuir las distancias físicas a través de la redensificación, diseñando accesos adecuados, y las distancias funcionales a través del diseño arquitectónico de fachadas escaleras, puertas y la localización de paradas de autobús, que promueven la relación vecinal.

Una de las estrategias más importantes son las áreas de ocio o comunes, las que pueden representar los sitios donde se desarrollan las **relaciones vecinales**; sin embargo hay que reconocer que actualmente los conjuntos habitacionales, por lo general no cuentan con ellas en la calidad y cantidad que se desearía, debido, en parte, por la normatividad existente; por otro lado, es de reconocer que autores como Riesman(1963), desarrollaron estudios donde se demostró que las instalaciones comunes no llevaron a crear un mayor **sentimiento de comunidad** entre sus usuarios.

Derivado de lo anterior, es de mencionar que en el mercado hay una fuerte tendencia por tomar en cuenta la funcionalidad económica, técnica y práctica en un proyecto, pero las expresiones de las **experiencias emocionales y humanas** son tomadas en menor consideración, aún cuando las necesidades emocionales deberían de aparecer en la agenda del diseño.

Según David Stea (citado en Proshansky, Ittelson y Rivlin, 1983) el espacio también se define por la conducta de los organismos que la ocupan; las características de sus **conductas espaciales** son muchas, pero varias de ellas han sido agrupadas bajo el rubro

de territorialidad, el cual es otro aspecto que contribuye a entender la importancia de la distancia específicamente del espacio en general.

El concepto de **territorialidad** ha permitido entre los psicólogos ambientales desarrollar la idea de que las relaciones interpersonales no se limitan a la comunicación verbal, y de que la posesión del espacio y su defensa constituyen una modalidad importante de intercambios sociales.

Por lo anterior, es de citar la hipótesis que establecen Mercado, Ortega, Luna y Estrada (1995) en su investigación, consistente en que cuando se cambian las **características definitorias del territorio cambia también la conducta** que ocurre dentro de éste, y a la inversa, los cambios en la conducta ocasionan cambios en el territorio.

**La reacción emocional al diseño** en general y particularmente al arquitectónico hizo que Merhabian y Russell (1974) propusieran tres dimensiones básicas que explican la reacción emocional atribuida al ambiente físico molar, y las sugirieron como: placer, activación y control, las cuales son variables que han sido identificadas y ampliamente validadas como aspectos fundamentales en la operación de la conducta y por ende debieran tener gran influencia en el diseño de los conjuntos habitacionales en general.

Asimismo en cualquier caso, la gente según su procedencia, evalúa el **diseño** con grandes distinciones, y una de las variables es el nivel de familiaridad con respecto a la organización espacial de que se trata (Pyron, 1972, citado en Mercado, 1995), por ello las distinciones o diferencias pueden tener relación con la distribución de los servicios, ritmo de actividades, etc, y así como con aspectos físicos como los colores y formas (Allan, 1968, citado en Mercado 1995).

## **Desarrollos abiertos y cerrados**

De acuerdo a este último punto, resulta también interesante la reflexión que sobre el diseño físico de los conjuntos habitacionales hace Suzanne Sélér(1967) al analizar las dos grandes corrientes o puntos de vista que se han generado respecto de los **conjuntos habitacionales cerrados y los abiertos**. El primero hace referencia a la recuperación de la escala humana a través de éstos, al ser consideradas unidades pequeñas y cohesionadas que ayudarían a tal fin a través de lazos sociales estrechos e informales entre los residentes. También es vista por muchos observadores como la antítesis de la comunidad, Lewis Mumford, por ejemplo, escribió que este tipo de conjuntos representa la colectividad que tienden a llevar a una vida privada.

Para el segundo caso (conjuntos habitacionales abiertos) reconocidos como un modelo que permite la expresión de la superposición y la interacción de una multitud de fuerzas económicas, sociales y morales, sin las cuales la pequeña escala difícilmente habría conseguido sus ostensibles resultados, esto es la pequeña ciudad y el pueblo cohesionado que vive todavía en la imaginación de los moralistas, los poetas, los ancianos y urbanistas, sin embargo la escala humana puede ser que no coincida nunca más con la escala local en un mundo de velocidad y espacio.

## **Interdisciplinariedad en el diseño de la vivienda**

Suzanne Sélér (1967) hace una amplia explicación de la necesidad de crear **puentes entre los sociólogos y los planeadores físicos**, ya que reconoce que existen herramientas y amplios conocimientos de las ciencias sociales que guardan relación directa con los trabajos de los planeadores, sin embargo la convicción ampliamente sustentada de que tienen una contribución que hacer, no está, por desgracia, acompañada a menudo de ejemplos concretos de lo que esta contribución abarcaría; existen vagas referencias a la conexión entre los edificios y la gente, al factor humano, a las necesidades básicas del hombre, pero sólo raramente se proponen recomendaciones más concretas y explícitas.

Algo muy similar a lo que pasó en diversos países después de la Segunda Guerra mundial, como Alemania y Japón (aún cuando fue muy criticado el caso de Alemania, como Stokols. (1987) por las unidades habitacionales inhumanas), sin embargo, se logró que la **inclusión de psicólogos y sociólogos** fuera de gran valor para arquitectos y planificadores.

Axel (1980) concluye que para la creación de ambientes humanos son necesarios tres factores:

1. Estimular la **investigación interdisciplinaria** hacia las relaciones entre el ser humano y el ambiente físico.
2. Utilizar una mayor **participación de los usuarios**: esta fuente de opinión, siempre que sea resultado de investigación, podría conformar la base para formular las necesidades humanas.
3. Tomar en consideración **la coordinación de los detalles con la unidad y las partes con el todo**, para todo aquello que concierne profesionalmente con la creación de ciudades y construcciones.

Esto ha generado que se **identifiquen una serie de problemas** que impactan el desarrollo sociocultural de las ciudades medias de México y que están directamente ligados a la calidad de vida de las personas, por lo que resulta importante citar lo que establece Nels Anderson (1960) a cerca de que la urbanización implica cambios básicos en el pensamiento y el proceder de la gente, así como un cambio individual de los valores sociales.

De ahí que se reconoce a la **psicología ambiental** como una disciplina que juega un papel importante en el diseño de las viviendas, ya que es un área que está relacionada con los efectos del ambiente físico, tanto de las respuestas emocionales como los efectos de los arreglos espaciales de personas y objetos en la interrelación social y que tiene que ver, entre otras, con la territorialidad, el hacinamiento, la distancia física, sobre las actitudes y la interrelación social.

Por lo tanto el estudio de la vivienda no puede aislarse del conjunto social, económico, político e ideológico en que ésta se desarrolla; por lo que el solo hecho de que la gran mayoría de la población tiene una mínima capacidad de elección real de diseñar la vivienda en cuanto a la calidad, forma y estatus institucional, depende de la categoría socioeconómica del futuro ocupante, lo cual hace ver que la realidad económica es determinante en la posibilidad de elegir una determinada vivienda.

## VI.9 Privacidad

Dentro del presente trabajo uno de los análisis más importantes estará enfocado a las actividades de dónde, cómo y cuándo son utilizados por las personas los espacios físico-sociales del conjunto habitacional del estudio de caso, fenómeno muy ligado a la territorialidad y a la privacidad, por tanto, es un aspecto que influye en el comportamiento de las personas, de ahí que iniciaremos por identificar algunas definiciones de privacidad de diversos autores:

Para Derlega y Chaikin (1977) la **privacidad** representa el control sobre la cantidad de interacción que los sujetos deciden mantener con otros, lo cual está ligado directamente a las relaciones vecinales.

Para Westin (citado en Mercado 1995) define la **privacidad** como el derecho de un individuo a decidir qué información sobre sí mismo puede ser comunicada a otros y bajo qué condiciones.

Kelvin (1973) establece a la **privacidad** como la negación de las relaciones de poder potenciales entre una persona o grupo y otros.

Derlega y Chaikin (1977) define a la **privacidad** como el control sobre la cantidad de interacciones que los sujetos deciden mantener con otros.

Kelman (1977) establece que la **privacidad** es la libertad que el individuo tiene para escoger y seleccionar para él mismo el momento y las circunstancias bajo las cuales demostrará y compartirá con otros sus actitudes, creencias, opiniones y conductas.

Para Mercado, Ortega, Luna y Estrada (1995) la **privacidad** en este sentido juega un papel importante ya que permite un proceso bidireccional, que utiliza diferentes mecanismos, formas y estrategias mediante las cuales un individuo o un grupo de individuos pueden permitir o no la interacción o mantenerse aislado de acuerdo a las circunstancias.

Consideran que el rol que juega la vivienda, al ser una red de escenarios conductuales, es la de dar ubicación a los procesos grupales que constituyen la vida familiar, por lo que se convierte en el sitio donde los seres humanos realizan una gran cantidad de actividades sociales, dándoles ubicación espacial y constituyendo a estos espacios en espacios sociales; de ahí que siendo la familia el núcleo alrededor del cual se constituyen los grupos con los que se integrará la sociedad en extenso, es evidente que la **vivienda** es un elemento fundamental en la estructura social y urbana que requiere un tratamiento en materia de diseño que integre **variables psicológicas y físicas en sus diferentes niveles**.

Un caso específico es el de Brown y Werner (1985), quienes de manera empírica comparan el grado de pertenencia entre los habitantes de un barrio diseñado en forma de cul-de-sac (privada) y otro ubicado a lo largo de una calle que sí poseía una salida a otra zona, lo que da lugar en su hipótesis que la primera generaba una mayor sentido de **pertenencia y cohesión entre sus vecinos**, lo que confirma la hipótesis de la influencia del diseño en las relaciones vecinales; por lo que el autor reconoce la correlación de los aspectos físicos en los aspectos sociales.

Sin embargo, Bersheind (citado en Margulis, 1974) establece que el individuo que cuenta con un nivel óptimo de **privacidad** puede satisfacer sus necesidades personales, situacionales e interpersonales, siendo esta última la que se refiere a los factores sociales como la unión y cohesión de grupo.

En otra investigación Kuper (citado en Salgado, 1985) encontró en dos regiones de Inglaterra que en los conjuntos habitacionales las mayores quejas de los habitantes fueron con respecto a la **privacidad** visual y auditiva. Además observó que el arreglo lineal de las viviendas produce más privacidad entre las casas, mientras que el arreglo amontonado de las viviendas produce menos privacidad, situación que nos indica que el diseño de los conjuntos habitacionales tiene relación directa con el nivel de privacidad.

La privacidad se convierte en condición necesaria de la conducta social aceptable, es decir debemos tener **privacidad** en ciertos casos para no violar normas culturales que especifican que ciertas cosas se hacen en privado, Kira (1966).

De igual manera no podemos dejar de mencionar el modelo de privacidad de Altman (citado en Altman 1977) el cual tiene por objetivo conocer las relaciones entre el hombre y su ambiente, y parte de que todas las personas necesitan tener un nivel óptimo de privacidad al que se llamará **privacidad** ideal la cual consiste en un nivel ideal de interacción con otras personas en un momento determinado, y este nivel depende de la cohesión y estructura grupal, densidades, factores físicos como espacios comunes, y actividades realizadas. Lo anterior, a través de la regulación de límites interpersonales, para lo cual el individuo pone a funcionar los mecanismos reguladores como los verbales, no verbales, conductas ambientales y socioculturales, de esta manera el individuo pone en práctica dichos mecanismos para obtener el nivel de privacidad deseado, lo cual da como resultado lo siguiente:

1. Si la privacidad que se obtuvo es igual a la deseada, obtendrá un estado de equilibrio.
2. Si la privacidad que obtuvo es mayor que la deseada, obtendrá un estado de aislamiento.
3. Si la privacidad que obtuvo es menor que la deseada obtendrá un estado de hacinamiento.

Para el caso del presente estudio, es importante establecer que la vivienda constituye un contexto, un interacción familiar, social y material que incluye aspectos de **privacidad** y hacinamiento, así como el vínculo que se establezca con los vecinos, mismo que no solo es visual, sino también auditivo.

Respecto a los aspectos del diseño de la vivienda y su influencia en la privacidad, existen una serie de estudios que confirman la importancia de esa variable. Para algunos autores es en la vivienda donde la privacidad es más necesaria. En un estudio de vivienda

Pederson (1979) describió los factores de **privacidad** en términos espaciales, es decir que los individuos pueden controlar, como el contacto al mantener una distancia física, el abrir o cerrar una puerta.

Para Mercado (1995) el término privacidad implica más que un control físico y/o psicológico que inhibe o facilita las relaciones interpersonales entre los sujetos que comparten una vivienda o un conjunto habitacional, reconoce también a la privacidad como un proceso bidireccional, el cual implica un control activo y selectivo que se ayuda de diferentes mecanismos de acuerdo a las circunstancias para dar o recibir información, y que cuando no existe la **privacidad** los individuos frecuentemente tienen actitudes negativas como el estrés o tensión que ocasiona agresiones o inconformidad.

De acuerdo con diversas investigaciones, que todo ambiente que tienda a aislar al individuo produce una tensión que acarrea cambios de personalidad discernibles Lemjaud (1955), por lo que la cantidad de espacio y la forma de su distribución fomenta o disminuye la **privacidad**, lo cual es un factor que ha sido vinculado con la tensión.

Cabe señalar que en un conjunto habitacional construido en Chile en los 60, recién inaugurado los residentes pasaron sus muebles de sus salas a los recibidores para poder estar juntos, como era su costumbre, por lo que vemos que aunque algunas personas deseen tener privacidad otros pueden sentirse temerosos de no poder ver y oír a sus vecinos Fried(1961).

## VI.10 Inseguridad

Se ha reconocido por diversos autores que los factores psicológicos y culturales de la percepción del espacio no son incorporados debidamente por los que desarrollan las políticas, proyectos urbanos y de vivienda, como lo establece Roberto Goycoole Prado (1996), lo cual genera comportamientos complejos dentro de los conjuntos habitacionales. Prueba de ello son los grandes desarrollos de los años 60 y 70<sup>12</sup> en diversas ciudades del país en los que podemos identificar el conjunto Lomas del Porvenir en Tijuana, en el que el deterioro de las viviendas y de las áreas de uso social y los conflictos entre vecinos son cotidianos; así también los **problemas sociales** como drogadicción, graffiti, entre otros, se adueñaron de diversos espacios de dichos conjuntos.

Si bien como reconocen, Mercado Ortega, Luna y Estrada (1995) no podemos de modo alguno decir que el diseño de los espacios es **causa de problemas sociales**, sí se puede afirmar que el diseño interfiere en la aparición de estos problemas al facilitar las interacciones sociales constructivas o destructivas, por lo que se hace patente la necesidad de un mayor control del espacio.

Al año 2000, la ciudad de Tijuana estaba conformada por 699 asentamientos humanos reconocidos oficialmente, de los cuales 50 están considerados con un alto **índice de delincuencia**, destacando el 20% como conjuntos habitacionales de interés social (Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, 2002-2025). Lo que resulta relevante como un aspecto que tiene gran influencia sobre los patrones de desarrollo sociocultural de los conjuntos habitacionales en cuestión.

Evidentemente los **niveles de inseguridad** o patrones de comportamiento negativo están asociados a contextos circunvecinos, pero son muy dependientes a factores socioculturales como educación, cultura y sobre todo a la heterogeneidad en las estructuras sociales existentes en el medio, las cuales influyen para configurar las conductas y/o patrones

---

<sup>12</sup> Por ejemplo, el conjunto habitacional El Rosario en la ciudad de México, construido por el Arq. Ricardo Legorreta

humanos, y sobre todo conductas que se apartan de las normas establecidas Azaola de Hinojosa (1978).

El contexto físico-urbano juega un papel fundamental en los **índices de inseguridad**, ya que la falta de espacios para el ocio, sean éstos equipamientos o áreas abiertas para actividades diversas, fomenta el aumento de dichos índices; sin embargo, es importante reconocer que existen aspectos como el hacinamiento a través de viviendas pequeñas y la gran densidad de viviendas por hectáreas que estimula las actitudes negativas de los residentes de conjuntos habitacionales de interés social, al no contar con alternativas para el desarrollo de actividades recreativas, culturales, deportivas y sociales.

La importancia de los micro ambientes fue destacada por la Comisión Nacional de Causas y Prevención de la Violencia de los Estados Unidos (1969) la cual concluyo que la accesibilidad, visibilidad, control de la propiedad, densidad residencial y el estado de las reparaciones físicas, son los aspectos más significativos de los micro ambientes del **crimen y la violencia**. Otro estudio muestra ilustraciones de la importancia de los micro ambientes, rasgos que explican otro tipo de ofensas.

Paul Knox (1980) escribe que los geógrafos están interesados en la **conducta antisocial** con modelos espaciales distintivos en las variaciones intra urbanas como las mencionadas, cabe hacer mención que la mayor parte de las investigaciones están dirigidas a la personalidad de los asentamientos humanos, las cuales influyen la conducta individual y de grupo, en particular las dirigidas a las conductas desviadas relacionadas con los asentamientos humanos, de ahí la importancia de recalcar que la mayoría de las teorías acerca de la variación espacial en la desviación en la conducta ha compartido elementos comunes del ambiente, por lo que se debe considerar esta problemática social como un factor determinante en el ambiente residencial.

Es importante destacar que en estudios diversos la percepción de la seguridad tiene diferencias a nivel de sexo, por ejemplo los hombres prefieren los espacios de paz y

reposo; mientras que las mujeres, los lugares bien cuidados y con contextos amistosos y agradables (Gans, citado en Rapaport, 1978).

Sin embargo, es importante resaltar que uno de los resultados que trae la insuficiencia de espacio en la vivienda de interés social, es que las personas, sobre todo los jóvenes y niños, pasan su tiempo libre fuera de casa, lo cual puede ser especialmente grave ya que no estudian y están fuera del control de los padres, expuestos a la inseguridad urbana, que actualmente existe en casi todas las ciudades medias del país.

## VI.11 Homogeneidad social

Para Susan Keller es posible que no sea tanto la **homogeneidad social** como la compatibilidad personal lo que demuestre ser la variable decisiva que media entre la distancia física y la sociabilidad. Para este caso, la teoría sub-cultural sostiene que la transculturación se intensificará por el conflicto y competición de la vida urbana y las nuevas sub-culturas, lo cual generará grupos especializados debido al arribo de emigrantes y por diferenciación de estructuras resultado de la industrialización y urbanización.

Para Gans (1961) la homogeneidad social es más importante que la proximidad para crear un número grande de amistades, incluso dentro de los grupos homogéneos; sin embargo, la ubicación física influye en las amistades, por lo que evidentemente influye en el comportamiento de un grupo de personas.

Para Fichter (1994) la **homogeneidad** de los miembros en una categoría social tiende a facilitar las comunicaciones y el desarrollo de un sentimiento de solidaridad y destino común, por lo cual, es un aspecto fundamental para las relaciones y la cooperación vecinal.

El concepto de territorialidad ha permitido entre los psicólogos ambientales desarrollar la idea de que las relaciones interpersonales no se limitan a la comunicación verbal, y de que la posesión del espacio y su defensa constituyen una modalidad importante de intercambios sociales y un reflejo hasta cierto punto de un nivel de homogeneidad social.

Por ello, para Weening, Schmidt y Miden (1990) establecieron una tipología de **barrio** en función de dos dimensiones que definían el grado de **cohesión en la red social** del barrio:

- La cercanía, que refleja la cantidad de vínculos comunicativos en el barrio.
- El sentimiento comunitario que refleja principalmente la calidad de los vínculos en el barrio.

Para Downs (1981) el **barrio** manifiesta tres rasgos fundamentales:

- Es un espacio común para las interrelaciones personales.
- Genera relaciones comunes con instituciones cercanas.
- Tiene características de sociedad e identidad comunitaria.

El nivel de **barrio** se reconoce que tiene cierto **grado de homogeneidad étnica** y de vivienda, así como de valores sociales y culturales. En este nivel se está muy al pendiente de los fenómenos y procesos de calidad de vida que se presentan en los conjuntos habitacionales, de ahí que se haga referencia puntual a él.

Park (citado por Paul Knox 1980) atribuye las consecuencias psicológicas y sociales de la ciudad a la combinación del incremento en la urbanización y de tres factores en específico(1) incremento en el tamaño de la población, (2) incremento en la densidad de población, y (3) **incremento en la heterogeneidad** o diferenciación de la población.

Lo anterior también lo podemos confirmar con Landecker (citado en Fitcher 1994) quien establece que una de las dificultades en la homogeneidad de los miembros en una categoría social, es la **amplia inmigración y la heterogeneidad étnica**, por ejemplo las dificultades en los lazos solidarios de los sindicatos de los obreros estadounidenses, lo que puede ser similar a la diversidad de culturas de las personas que habitan en los conjuntos habitacionales de interés social de la ciudad de Tijuana, lo que motiva un incremento en la **heterogeneidad** que hace más complicada la homogeneidad social.

El espacio físico, como es el barrio, representa la diversidad territorial dentro de la ciudad, lo cual conforman una gran diversidad de mosaicos que reflejan una variedad de asuntos y preocupaciones de diferentes grupos que viven en diversos barrios; ejemplo de lo anterior son los asuntos más sobresalientes de un barrio: crimen y drogas, calidad de la educación pública, política comunitaria, tráfico vehicular, lo cual incrementa la homogeneidad social.

Diversos estudios han demostrado que la **homogeneidad social** está íntimamente ligada al estado del ciclo familiar, ejemplo de ello es que en la actualidad los conjuntos habitacionales de interés social en su mayoría cuentan con familias con hijos pequeños, lo cual demanda un interés común en ciertos temas como escuelas, espacios para juegos infantiles, seguridad pública, entre otros, lo cual puede fortalecer una determinada homogeneidad social.

## VI.12 Movilidad residencial

**La movilidad residencial** tiene una relación muy estrecha con diversos aspectos sociales y urbanos, que en este caso, como lo establece Amérigo (1995), los sociales (homogeneidad, cohesión social, identidad, sentido de pertenencia) tienen un mayor peso, ya que la posible insatisfacción derivada de las pésimas condiciones físicas y/o de comodidad y dimensiones de la vivienda de los conjuntos habitacionales pueden ser compensadas por una alta **satisfacción social** como es el arraigo al área y la actitud al localismo.

Paul Knox (1980) establece que existen argumentos que indican que las mejoras en la **movilidad personal** combinadas con la separación espacial de las casas, trabajo y oportunidades de recreo, promueven la falta de **identidad de las personas y los vecindarios**. No todos se benefician por la movilidad con la misma magnitud, algunas personas son localistas con, otros son cosmopolitas con distancias mas elásticas y quien habitan un mundo social fuera de las fronteras geográficas, esta tendencia constituye bases espaciales para la interacción social y no sólo es el resultado del incremento de movilidad personal, sino producto de la nueva planeación de las ciudades y el surgimiento de valores sociales.

Para el caso de las preferencias en cuanto al medio ambiente, aspectos como el gasto y la moda pueden considerarse como una forma de consumo de nuevos gustos de acuerdo con Blumer (citado en Rapaport 1978). El gusto varía culturalmente, se expresa en el estilo de vida y se usa como manifestación de la propia identidad y estatus social, sin embargo, la **heterogeneidad**, según Allen 1968 (en Rapaport 1978) no sólo se pueden acotar a las condiciones socioeconómicas de las familias, sino a otros aspectos como la distribución de servicios y el ritmo de actividades.

De lo anterior, se puede desprender que existen factores que en los últimos años son determinantes y de mayor peso para llevar a cabo una posible **movilidad local**, la distribución de servicios que producen forzosos traslados a los lugares de trabajo,

educación, servicios básicos y diversión y el ritmo con que se generan a lo largo de un día, provocando efectos directos e indirectos en la estructura urbana, como puede ser el mayor tráfico vehicular.

Sin embargo, debemos mencionar que existen dos tipos de movilidad según Spear (1974):

- a. Movilidad residencial voluntaria en la que influyen diversos factores como la edad, cambios en el ciclo vital, nivel de educación; y en menor medida, preferencias residenciales, homogeneidad en el conjunto.
- b. Movilidad residencial forzosa en la que influyen diversos factores como la inseguridad, traslados tortuosos, vínculos sociales no compatibles.

Sin embargo, la variable estatus social, según Fried (1982), cuando las características objetivas del ambiente están controladas, no se producen diferencias en satisfacción con respecto a dicho estatus, la variable estatus socioeconómico como predictor de **satisfacción residencial** ha de tomarse con cautela, tratando de capturar los posibles efectos que puedan mediatizar la relación entre ambas variables.

Conforme a los estudios como el de Van Heek, teóricamente Tijuana se puede considerar como una ciudad dinámica que permite generar **diversas movilidades locales** a través del tiempo, debido a la posibilidad que tienen las personas de mejorar el nivel socioeconómico, ya que existe una gran movilidad profesional en Tijuana, debido en parte, a la gran oferta de empleo, lo cual permite un cambio de estatus de una generación a otra, o movilidad de generaciones. Lo anterior explica en parte por qué a Tijuana se le puede considerar como una ciudad receptora y no expulsora de gente que por lo general desea aceptar trabajos subordinados y de servicio.

## VI.13            **Pertenencia-identidad**

Para Paul Knox (1980) existen argumentos que indican que las mejoras en la movilidad personal combinadas con la separación espacial de las viviendas, trabajo y oportunidades de recreo, promueven la falta de **identidad** de las personas y de los vecindarios, no todos se benefician por la movilidad con la misma magnitud; sin embargo, hay que reconocer que algunas personas son localistas y otras, en cambio, sus relaciones las amplían más allá del espacio donde habitan. Aquí es donde se identifica que esta movilidad es producto de la nueva planeación de las ciudades y el surgimiento de valores sociales.

Diversos autores, entre ellos Fried y Gleicher (1961), reconocen que los componentes fundamentales para lograr el mejoramiento de la calidad ambiental de los conjuntos habitacionales y de las relaciones vecinales son el **sentido de pertenencia y/o identidad**, aspectos muy relacionados a la sociología urbana y la psicología ambiental. Para algunos autores, las viviendas son modificadas y decoradas para comunicar una identidad social, un aspecto del diseño que se puede considerar como una herramienta empleada para una auto presentación.

Sin embargo, si consideramos que la **identidad** es la capacidad de los actores de reconocer y ser reconocidos como parte de una misma unidad social, es decir identidad en sí o para sí y para el otro, como lo establece De la Garza (1992), es importante señalar que en los conjuntos habitacionales de interés social en Tijuana (1990-2005) este aspecto tiene efectos negativos, ya que por un lado, no existe una compatibilidad o integración social al ser conjuntos en su mayoría nuevos y por tanto no existen antecedentes de prácticas colectivas que les permitan relacionarse y generar modelos de comunicación que produzcan una alta satisfacción social entre los integrantes de un conjunto; y por el otro, la diversidad de culturas, que en el caso de Tijuana es muy común que existan en un mismo conjunto personas de todos los rincones de nuestro país.

Sin embargo, es importante visualizar que para el caso de los nuevos conjuntos habitacionales, aspectos como el **sentido de pertenencia y/o identidad** no pueden ser

observados ya que estamos hablando de conjuntos habitacionales de interés social de menos de una década, en los cuales confluyen la diversidad cultural, y social de cada familia, y en muchos casos diversos niveles socioeconómicos, que generan grupos heterogéneos, lo cual no permite el desarrollo del prestigio social cuya expresión según Castells (1974) es lo deseable social (por ejemplo preferencia por vecinos parecidos); sin embargo, más allá de un prestigio social lo más importante, y de acuerdo con diversos estudios, la baja **cohesión social** está asociada directamente a la ocurrencia de crímenes, de ahí que es un factor determinante en la evaluación de ambientes residenciales.

En un estudio realizado por Sadalla, Vershne y Burriugh (1987) se establece que los atributos de la casa simbolizan la **identidad** de los habitantes, en su gran mayoría los habitantes reportaron que su casa expresaba su identidad de manera correcta.

Para Fichter (1994) uno de los requisitos previos al sentimiento de **identidad común** es la comunicación entre los miembros de la misma categoría. En tanto se implica que se establezca una comunicación entre los miembros o se obstaculice, en relación a los no miembros, se estará impidiendo que surja el sentimiento de comunidad e **identidad colectiva**; sin embargo, reconoce que hay muchos factores que afectan la facilidad en las comunicaciones, la proximidad y la densidad de los miembros de una categoría, las barreras sociales y no sociales entre ellos, como por ejemplo las concentraciones de grupos étnicos en zonas particulares o barrios de una ciudad proporcionan la oportunidad de generar una **identidad** de grupo.

## **VI.14 Relaciones vecinales**

Para Dawson y Gettys (1948) se deben analizar las **relaciones vecinales** a nivel de barrio y/o vecindario por tratarse de la zona primaria de control social que fija los estándares de conducta esperados y pone en acción presiones contra los que se desvían de las normas ya preestablecidas.

Schafers (1984) establece que los grupos primarios, entre los que podemos considerar a la familia, grupos de juego y vecindarios, tienen extraordinaria importancia para la formación de la personalidad en todas las épocas y fases de la evolución social, por tanto, es fundamental que exista un buen grupo primario en un vecindario para que existan una buena relación vecinal.

**La proximidad vecinal** es parte fundamental para determinar las condiciones de las relaciones vecinales, sin embargo para algunos no reporta un grado de amistad entre los adultos urbanos como lo establece Anderson (1960), pero si en sus actividades de trabajo o de ocio.

Se reconoce en diversos trabajos, como la de Susan Keller (1967), que la distancia física entre viviendas y su correlación con la saturación de viviendas, tiene una relación directa con los **patrones de las relaciones sociales** entre residentes, los cuales pueden generar diversas reacciones, según la incompatibilidad o compatibilidad de los grupos sociales que integran un determinado conjunto. Por ejemplo, al ser incompatibles dichos grupos con una distancia corta o mayor en el número de contactos, puede generar problemas y/o fricciones entre vecinos y en el caso contrario promover una sólida relación vecinal.

Para Suzanne Keller (1967) todo esto tiende a variar según el interés personal y la capacidad de poder desarrollar **relaciones entre vecinos**, sin embargo un patrón que se presenta muy a menudo es que en las comunidades rurales existe mayor interdependencia vecinal y cuanto más urbano es el asentamiento, más se producen las tendencias de ser más aislados, individualistas y/o autosuficientes.

Por lo anterior, podemos establecer que las **relaciones vecinales** tienen las siguientes generalidades:

- Constituyen un tipo de relación socialmente definida que va desde reglas y obligaciones muy formalizadas e institucionalizadas hasta intercambios voluntarios sumamente variados.
- En esencia, las relaciones vecinales llevan consigo el intercambio de servicios, información y aprobación personal entre aquellos que viven unos cerca de otros, sea cual sea la definición de cercanía.
- Las necesidades que mueven a estos intercambios pueden clasificarse en diversas formas según las necesidades.
- Tiene diferentes grados de intensidad y frecuencia.

Hay que reconocer que las **relaciones vecinales** cada vez se debilitan más, sobre todo en ciudades medias y con un crecimiento acelerado, debido a los siguientes aspectos básicos:

- La presencia de múltiples fuentes de información y opinión gracias a los medios de comunicación.
- Mejores medios de transporte que incrementan la movilidad más allá de los límites de los conjuntos habitacionales y barrios.
- Intereses y deseos más diferenciados, así como ritmos de trabajo diferenciados dan como resultado una menor inclinación a las relaciones vecinales, dando también como resultado menor tiempo libre común para actividades sociales y recreativas.
- Servicios sociales mejores y mayor prosperidad y seguridad económica.

Existen diversas investigaciones en varios países como Reino Unido, Holanda, Estados Unidos, España, Brasil, Japón, El Salvador, entre otros respecto al ambiente residencial, considerándose como uno de los trabajos pioneros el de Festinger, Schachter y Back en los 50 en el que comprobaron que la distancia física existente entre viviendas afecta a los **patrones de amistad** de sus ocupantes.

La proximidad vecinal es parte fundamental para determinar las condiciones de las **relaciones vecinales**; sin embargo, para algunos no reporta un grado de amistad entre los adultos urbanos como lo establece Anderson (1960), pero si en sus actividades de trabajo o de ocio.

Otro aspecto que resulta igualmente interesante son las **actividades vecinales** y las ocasiones para realizarlas dan lugar a una cantidad de relaciones o lazos más o menos fuertes entre los vecinos. Estos lazos entre individuos que se relacionan de diversas maneras dan a un área determinada un determinado entramado de relaciones sociales, la mayoría de los individuos mantienen algún lazo con al menos uno de los siguientes grupos: parientes, vecinos o amigos.

De lo anterior una verdadera definición de lo que resulta ser un vecino, es el caso de Suzanne Kéller (1967) **el rol del vecino**, en el que profundiza más al respecto e identifica dos roles: el primero, en el que se extienden lazos fuertes y consiste en responder a cualquier petición, ya sea ésta de intercambio de servicio e información; y de aprobación personal entre aquellos que viven cerca de otros. Este rol se divide en cuatro categorías:

1. Los sucesos diarios (quedarse sin pan o azúcar).
2. Las de gran emergencia (incendio).
3. Un suceso colectivo (boda)
4. Necesidades colectivas, (durante la recolección de basura).

El segundo donde las expectativas son diferentes y se acotan a una relación que respete la intimidad del otro y se mantenga fuera de los asuntos de los demás, así como limitar la **relación vecinal** únicamente a que contribuya al mantenimiento social y/o fortalecimiento de las relaciones vecinales y físicas del conjunto habitacional. Por cierto, este segundo es al parecer un comportamiento que se ha desarrollado más fuertemente en los últimos años dentro de los conjuntos habitacionales de interés social, esto debido en parte a lo heterogéneo de las condiciones (sociales, culturales y económicas) de cada familia y sus

residentes, que para el caso particular de ciudades fronterizas del norte de México es una característica distintiva por los fenómenos migratorios.

Es importante mencionar lo que para Fichter (1994) se está dando en las grandes ciudades del mundo donde existen también los conglomerados residenciales, donde aspectos como el anonimato y la movilidad residencial tienden a desarrollar conglomerados sociales en cada una de las partes de la ciudad, esto es, en la medida en que las personas viven unas cercas de otras, pero manteniéndose relativamente extrañas entre sí, sin verdadero contacto ni acción mutua y sin organización. Lo anterior permite visualizar el tipo de **relaciones vecinales** que se están generando hoy en día.

Azola también hace referencia a un error que de alguna manera se sigue dando y que no se aplica a una estrategia de solución, que es el de poder **seleccionar a los residentes** de un determinado conjunto mediante a una evaluación socioeconómica, lo cual permitiría evitar problemas sociales, culturales y administrativos muy graves que tienen sus repercusiones a nivel de conducta y que muchas de las veces se manifiesta en conductas antisociales. Por lo tanto, si basamos el éxito de un conjunto en las relaciones vecinales esto permitiría lograr significativos avances y poder planear y diseñar de acuerdo a determinados perfiles socioculturales de personas como podrían ser profesionistas, catedráticos, obreros, transportistas, etcétera.

Para Bell y Newby (citado por Paul Knox 1980), los vecindarios son territorios que si contienen gente de similares condiciones demográficas, económicas y características sociales son la base para que se dé una buena **interrelación social**.

Sin embargo, es de reconocer que esta estrategia limitaría el poder diversificar y enriquecer las relaciones humanas que se pudieran dar entre vecinos, lo cual si lo comparamos con las de un barrio donde existen una múltiple variedad de personas que generan un mosaico muy rico desde el punto de vista intelectual, cultural, social, esto no sería lo más recomendado, y desde el punto de vista de los aspectos físicos, en teoría, se debería tener una **diversidad de diseños en las viviendas**, dado que no es lo mismo la

percepción que puede tener un profesionalista de su vivienda que la que puede tener un obrero. Por lo que la masificación que se está desarrollando actualmente de las viviendas genera una monotonía, que en un primer acercamiento pudiera considerarse como contextos organizados, que obedecen a una planeación, pero los aspectos sociales son fundamentales para lograr conjuntos modelo.

Fischer (citado por Paul Knox 1980) reconoce diversos temas ambivalentes de las ciudades y la zonas rurales, entre los cuales destaca Rural/Comunidad-Ciudad/Individualismo, lo cual nos indica que la influencia de los ambientes urbanos en la **conducta humana** está estrechamente relacionada con la organización social, de ahí lo importante de diseñar conjuntos habitacionales que estimulen la interrelación vecinal.

## **VI.15 Cooperación vecinal.**

Un aspecto que resulta por demás interesante son las técnicas de evaluación de ambientes residenciales que utiliza Maria Américo, en el que se toma en cuenta la percepción del ambiente (casa, barrio, vecinos y asociación de vecinos) por los residentes en conjuntos ocupados. La integración de un cuarto elemento, como es la asociación de vecinos, es fundamental ya que dentro de los niveles espaciales como el barrio se identifican factores como la **cooperación vecinal**, reconocido como fundamental en la convivencia vecinal de los conjuntos habitacionales e importante para mejorar el ambiente residencial.

Ese factor, Maria Amerigo lo aborda de manera general bajo el tema de convivencia vecinal y no es abordado desde la perspectiva de **cooperación vecinal**, que para investigaciones o estudios a nivel regional, nacional son fundamentales, ya que los aspectos de administración están muy ligados a los aspectos de cooperación, pues en la tipología de los conjuntos habitacionales de interés social en la que se vincula vida y espacio privado con vida y espacio colectivo, es necesario contar con una buena administración para poder tener éxito en la convivencia vecinal y/o generación de una buena calidad ambiental residencial.

Lo anterior, puede tener su origen en el desconocimiento por cada residente sobre lo que la ley y los reglamentos establecen respecto a las derechos y obligaciones que cada miembro de un conjunto tiene respecto a cuotas de mantenimiento, uso de áreas comunes, esquemas de organización, entre otros.

Los aspectos urbanos como son el grado de mantenimiento y la imagen urbana, que se generan dentro de los conjuntos en cuestión, están asociados directamente al **grado de cooperación vecinal**, sin embargo, y como se ha identificado, este aspecto representa uno de los principales problemas existentes dentro de los conjuntos habitacionales de interés social donde existen comités y/o asociación de vecinos y/o asamblea de condóminos, los cuales se caracterizan por ser en la mayoría de los casos muy amplios y tener una mala organización.

Lo anterior tiene sus orígenes en una falta de información en relación a la **administración y conocimiento de la ley**<sup>13</sup> y de reglamentos internos que no son proporcionados por los desarrolladores, y por ende propicia el desconocimiento en relación a los derechos y obligaciones de cada residente, lo que trae como consecuencia la renuencia al pago de cuotas de mantenimiento, no reconocerse como propietario de las áreas comunes, el rechazo a no participar en reuniones de grupo para resolver problemas comunes por la incompatibilidad y la diversidad de culturas de cada uno de sus miembros que integran estos conjuntos, sobre todo en esta ciudad, lo que hace más compleja la organización y cooperación entre los mismos vecinos.

---

<sup>13</sup> Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles del Estado de Baja California, 1973.

## VI.16 Adaptación y asimilación

Los trabajos psicológicos sobre la noción de **adaptación** nos dicen que un factor importante con respecto a cómo la gente valora un ambiente en la experiencia de ellos y en los lugares previos en que vivió. A esa noción se le podría atribuir el nivel de familiaridad y el hecho de sobre valorar lo que a uno le falta, siempre que no haya necesidades muy críticas.

Rapoport (1969) refiere que la **calidad de la vivienda** se crea con base en un perfil que determina la gente conforme a sus necesidades y actividades para cumplir las expectativas de las personas, situación que no ocurre actualmente en los conjuntos de interés social al ser éstas viviendas en serie y sin considerar la posibilidad de elección la cual es producto de factores económicos y sociales, sin embargo, Mercado, Ortega, Luna y Estrada (1995) reconocen que hay procesos psicológicos como la **adaptación**, que hace que las personas puedan sentirse a gusto en un ambiente, aún cuando no sea el ideal o no cumpla por completo con las expectativas del usuario.

Sin embargo, la calidad que debe tener la vivienda a la que se refiere Rapoport (1969) tiene no sólo un impacto directo en las personas, sino que genera un fenómeno urbano que está modificando el paisaje residencial, dado que se están desarrollando conjuntos habitacionales de alta densidad que en un inicio son totalmente homogéneos y que con el tiempo se van transformando a través de la modificaciones en fachadas y ampliaciones, debido a las necesidades particulares de cada familia que integra cada uno de esos conjunto, generándose un **proceso de adaptación** y por otro lado, un paisaje o contexto heterogéneo, con una gran intensidad de construcción que se da normalmente de manera vertical dado que las viviendas no contemplan excedente de terreno para las ampliaciones requeridas que en cada etapa de la vida demanda cada familia.

De ahí lo importante de no olvidar que los diseñadores y los usuarios tienen **sistemas de valores** diferentes, al igual los urbanistas de distintas culturas poseen sistemas de valores diferentes. Situación que en el caso particular de los conjuntos habitacionales de interés

social en Tijuana, se percibe de una manera contundente, ya que en un mismo conjunto se concentran diversos usuarios con distintos sistemas de valores que pertenecen a distintas culturas.

Para Willhems (1977) la ecología conductual establece que **el hombre se adapta a su ambiente** y se da el significado para modificar su conducta, esta adaptación se va dando a través de un proceso evolutivo, donde las familias, por ejemplo en los casos de las viviendas de interés social, van teniendo necesidades y actitudes conforme a las nuevas situaciones y se dan las modificaciones de espacio así como de estructura familiar en las que se generan los procesos de adaptación.

Para Fichter (1994) existen tres factores esenciales de integración y que están relacionados directamente con una situación sociocultural concreta: 1) las personas se integran entre sí por el hecho de compartir funciones y valores comunes, o 2) los valores comunes reúnen a las personas en las mismas funciones, o 3) el funcionamiento común aumenta el aprecio mutuo de las personas, así como el de los valores compartidos en común.

Por lo anterior, cabe destacar que para el caso de Tijuana existen factores que motivan y/o promueven la toma de decisiones para una posible movilidad residencial, sin embargo, hay que reconocer que el nivel económico de las familias que viven en conjuntos habitacionales de interés social es bajo, por lo tanto limita y condiciona el adquirir o intercambiar otra vivienda en otro sitio, lo cual cancela cualquier posibilidad de una movilidad residencial, generando más la necesidad de desarrollar un sentido de **adaptación o asimilación**.

Un caso particular es el mencionado por Azaola de Hinojosa (1978) en el que establece que el cambio de vivienda a otro es capaz de transformar los **vínculos sociales** y la manera como anteriormente se relacionaban las personas, siendo mucho más intensa en barrios o vecindarios que en conjuntos habitacionales de reciente creación, monótonos, planeados y diseñados. La autora reconoce que dentro de los barrios, los habitantes procuran protegerse y en un conjunto habitacional puede suceder que un vecino robe a otro vecino, pues mucha de las veces ni se conocen y es aquí donde se identifica lo que establece

Suzanne Keller (1967) en el rol del vecino, una persona que se acota a una relación que se mantiene fuera de los asuntos de los demás.

De ahí que existe una reflexión en el sentido de que la vivienda de interés social está enfocada a las personas de bajos ingresos, y que por lo general, si estas personas en sus hábitat anteriores o barrios su **interrelación con sus vecinos** era generada en espacios informales debido a las características físicas de los barrios, lo que permitía que se dieran las condiciones para conversar, es obvio que el diseño de los nuevos proyectos urbanos de los conjuntos habitacionales de interés social no facilitan esta interacción, y en consecuencia, se pierde la cohesión entre los individuos lo que origina conflictos y provocan cambios en los patrones de comportamiento de los que ahí habitan.

## VII: LA MUESTRA

### VII. 1 La Muestra

Una vez aplicada la encuesta al total de viviendas del condominio horizontal (100 viviendas) y del condominio vertical (80 viviendas) que conforman el Conjunto habitacional Riberas del Alamar, se obtuvieron los alcances de aplicación de la siguiente manera:

Tabla 13: Comportamiento de aplicación de Encuesta en el Conjunto Habitacional Riberas del Alamar

Condominio horizontal			Condominio vertical		
Comportamiento de Vivienda	No.	%	Comportamiento de Vivienda	No.	%
Viviendas que respondieron	65	65	Viviendas que respondieron	54	67.50
Viviendas vacías	19	19	Viviendas vacías	13	16.25
Viviendas que no quisieron responder	16	16	Viviendas que no quisieron responder	13	16.25
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>Total</b>	<b>80</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaboración Propia.

El nivel de respuesta en ambos tipos de condominios es aceptable ya que la información recabada corresponde a por lo menos el 65% de las viviendas. Sin embargo, es importante mencionar que el porcentaje de viviendas vacías es considerable dado que existen viviendas desalojadas por los propietarios que pretenden rentarlas actualmente.

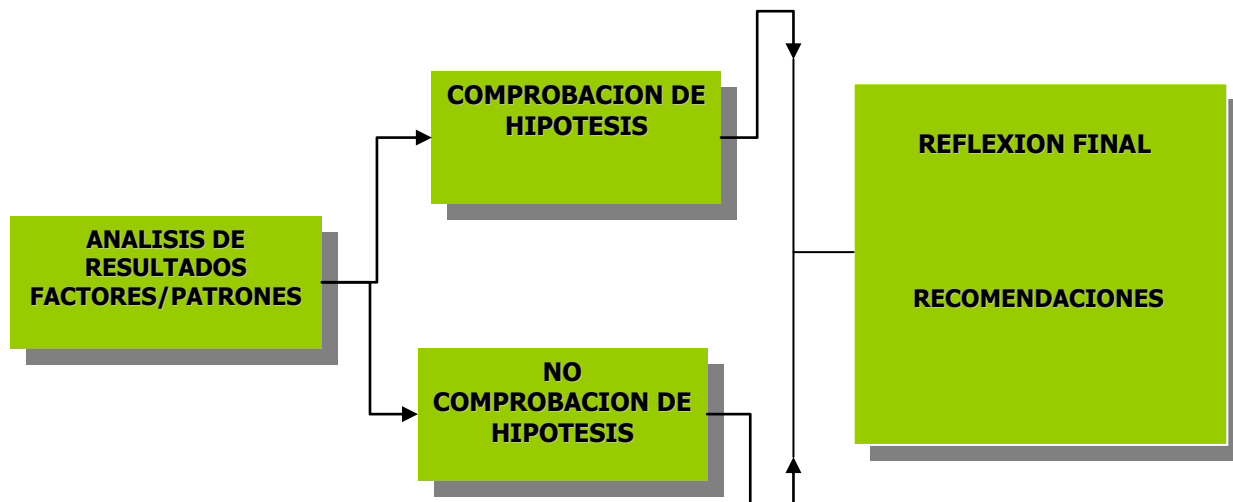
### VII.-2 Perfil general de la población

Número de personas promedio: 3.3 por vivienda, 3.1 Vivienda Horizontal, 3.5 Vivienda Vertical ; Número de hijos: 1.4 por vivienda, 1.3 Vivienda Horizontal, 1.5 Vivienda Vertical..El promedio de edad de los hijos es similar: 9.9 años en. Vivienda Horizontal.; 9.3 años en Vivienda Vertical .El promedio de edad del jefe de familia es similar: 35 y 34 años respectivamente. La estructura de edad de la población en ambos tipos de vivienda es similar. Tenencia de la vivienda: 71% propia en Vivienda Horizontal. Y 61% en Vivienda Vertical.

## VIII: ANÁLISIS POR FACTORES

Se establecerá un análisis de resultados por factores y patrones a efecto de poder lograr la comprobación de la hipótesis y establecer conclusiones y recomendaciones sobre el tema para lo cual analizaremos a continuación cada uno de ellos:

Figura 2: Esquema de Metodológico.



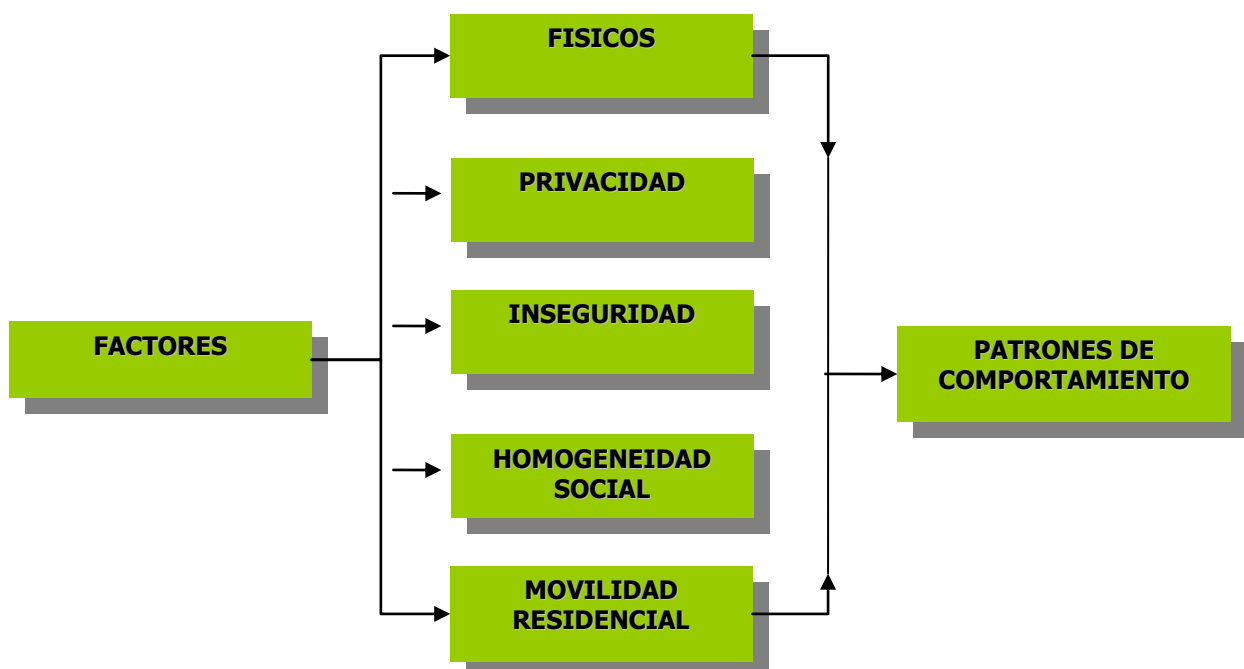
Para los efectos del presente capítulo iniciaremos por interpretar, de acuerdo con las particularidades del presente trabajo, qué entendemos por cada uno de los factores que influyen los patrones socioculturales de comportamiento, para ello consideraremos los cinco siguientes:

1. **Factores físicos**, todos los elementos que integran o estructuran el espacio físico de la vivienda, conjunto y/o contexto inmediato y que tienen influencia directa o indirecta sobre los patrones de comportamiento de las personas.
2. **Privacidad**, representa el control sobre la cantidad de interacción que los sujetos deciden mantener con otros, lo cual está ligado directamente con las relaciones vecinales y aspectos de territorialidad.
3. **Inseguridad**, todos los aspectos relacionados a la no seguridad y que tienen como indicadores directos robo, violación, drogas, etc.
4. **Homogeneidad Social**, la compatibilidad personal que demuestra ser la variable decisiva que media entre la distancia física y la sociabilidad.

5. **Movilidad residencial**, la identificaremos en dos grandes rubros: En la que influyen factores como la edad, cambios en el ciclo vital, nivel de educación; y en menor medida, preferencias residenciales, homogeneidad en el conjunto. En la que influyen diversos factores como la inseguridad, traslados tortuosos, vínculos sociales no compatibles.

Una parte fundamental del presente trabajo es tratar de demostrar si existe influencia de la vivienda de interés social en los patrones de comportamiento sociocultural de las personas que las habitan, de ahí que fue necesario, como ya se ha mencionado, evaluar algunos factores que forman parte del ambiente residencial y la propia estructura del ambiente del conjunto habitacional Riberas del Alamar y que podrían tener influencia directa sobre los patrones de comportamiento. Para ello, se propuso establecer un esquema de interrelación de factores-patrón mediante el cual se propone valorar diversos elementos que influyen o conforman a un factor, para posteriormente establecer un nivel de relación de cada factor y su efecto o influencia en los patrones de comportamiento sociocultural presentes en la vivienda de interés social del conjunto habitacional Riberas del Alamar.

Figura 3: Esquema de Factores que integran el análisis.



## VIII.- 1 Factores físicos.

Hoy en día los aspectos físicos del diseño en la vivienda de interés social juegan un papel muy importante dentro de un ambiente residencial, pero desgraciadamente están más enfocados a cumplir y a satisfacer necesidades de comercialización y no dar respuesta a necesidades humanas; esta situación responde más a los aspectos técnico-económicos y funcionales en los cuales se enmarca actualmente la industria de la vivienda de interés social, la cual podemos considerar altamente mecanizada.

En otro sentido se puede percibir, después de la aplicación de la encuesta, que la percepción de la gente en relación a los aspectos físicos a nivel conjunto muestra un evidente descontento; sin embargo, hay una mayor aceptación en los aspectos físicos de la vivienda como se muestra a continuación en las siguientes tablas:

Tabla 14: Pregunta 24.b. Si pudiera, qué cambiaría de la vivienda?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Todo	3	4.80	1	2.6	4	3.9
Nada	11	17.50	7	17.9	18	17.6
Amplitud	25	39.7	13	33.3	38	37.3
Fachada	3	4.8	1	2.6	4	3.9
Construcción	7	11.1	5	12.8	12	11.8
Iluminación/ ventilación	3	4.8	1	2.6	4	3.9
Distribución Arquitectónica	5	7.9	6	15.4	11	10.8
Instalaciones	2	3.2	3	7.7	5	4.9
Estacionamiento	3	4.8	1	2.6	4	3.9
Humedad	1	1.6	1	2.6	2	2
	<b>63</b>	<b>100</b>	<b>39</b>	<b>100</b>	<b>102</b>	<b>100</b>

Nota: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia

El aspecto de la **amplitud**, con un 39.7% en vivienda horizontal y 33.3% vivienda vertical, es considerado la principal propuesta de cambio dentro de la vivienda, sin embargo, el aspecto de construcción y distribución arquitectónica son propuestas de cambio muy recurrentes, debido a la poca funcionalidad que tiene la vivienda para las personas que las habitan, lo cual tiene un impacto directo en sus actividades cotidianas y de convivencia familiar.

Un aspecto importante para iniciar el análisis de estos factores es el antecedente del tipo de vivienda en el que vivían los actuales residentes del conjunto habitacional Riberas del

Alamar, ya que el 92.9% (ver tabla 27) de los encuestados proviene de una casa sola o departamento;

Tabla 15: Pregunta 17 Usted diseño algo de la casa anterior?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Toda	7	10.8	1	2.1	8	7.1
Parte	5	7.7	1	2.1	6	5.4
Nada	53	81.5	45	95.7	98	87.5
	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>47</b>	<b>100</b>	<b>112</b>	<b>100</b>

Nota: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia

Al preguntar si diseñaron algo de la vivienda anterior, un promedio de 87.5% nos indica que nunca diseñaron nada de la vivienda anterior. Este aspecto es importante porque nos permite establecer que, si bien las personas desearían cambiar algo en su vivienda como se establece en la pregunta 24.b de la encuesta, nos confirma también que no lo han hecho dado que un porcentaje renta o le prestaron la vivienda (ver tabla 51) y por ende no realizan la ampliación de la vivienda por que no se los permiten o por que simplemente no invertirían en algo que no es de su. Sin embargo, no podemos descartar el aspecto económico, el cual muchas de las veces es fundamental para desarrollar cualquier modificación, sin descartar como otra razón la falta de espacio.

Lo anterior nos permite visualizar que las personas tienen una gran capacidad de adaptación para ajustarse a las condiciones físicas de la vivienda, sin que esto refleje una plena aceptación de las condiciones de dichas viviendas.

Tabla 16: Pregunta 19. Que le gustaba de la vivienda anterior?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Mas amplio	21	32.8	8	17.8	29	26.6
Más tranquilo	7	10.9	1	2.2	8	7.3
Casa sola	3	4.7	1	2.2	4	3.7
Ubicación	14	21.9	14	31.1	28	25.7
Nada	9	14.1	6	13.3	15	13.8
Todo	5	7.8	10	22.2	15	13.8
La altura	1	1.6			1	.9
Vista panorámica	2	3.1	1	2.2	3	2.8
Diseño	1	1.6	1	2.2	2	1.8
Seguro			1	2.2	1	.9
Barato			1	2.2	1	.9
Privacidad	1	1.6	1	2.2	2	1.8
	<b>64</b>	<b>100</b>	<b>45</b>	<b>100</b>	<b>109</b>	<b>100</b>

Nota: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia

La amplitud es el aspecto de tipo físico más añorado de la vivienda anterior, seguido de la ubicación factor el cual es muy importante para el desarrollo de actividades externas como trabajo, escuela y actividades sociales-recreativas en general, en tercer sitio se observa una diferencia muy marcada entre la vivienda vertical y horizontal en el sentido de aceptación de la vivienda, ya que en el caso de la vivienda vertical muestra que le gustaba todo de la vivienda anterior, lo cual pudiera interpretarse como el no estar satisfecho con la actual vivienda; y en el caso de la vivienda horizontal, muestra que nada le gustaba de la vivienda anterior, lo cual pudiera interpretarse que se encuentra en mejores condiciones con su vivienda actual.

De lo anterior se ha generado que las personas que viven en viviendas verticales han realizado una mayor cantidad de modificaciones, en un 36.2%; en comparación con un 20.0% de las viviendas horizontales; sin embargo, se reconoce que las modificaciones en las viviendas verticales podríamos clasificarlas como modificaciones menores pero más recurrentes, lo cual puede interpretarse como una mayor necesidad de modificar el espacio, aún cuando es menor el porcentaje de propietarios que representa el 61% contra un 71% de las viviendas horizontales.

Una parte importante de la encuesta es la información obtenida de la percepción que las personas tienen de su vivienda, aspecto que es trascendental para entender los patrones de comportamiento de las personas. La mayor parte de los indicadores en esta etapa están enfocados a los factores físicos, los cuales a continuación analizaremos uno por uno:

Lo primero es tener claro qué significado tiene cada indicador para el caso de la vivienda en el presente trabajo:

**Tamaño.** Relativo a la superficie de los espacios que componen a la vivienda.

**Funcional.** Relativo a lo complejo o sencillo de poder desarrollar las actividades propias de la vivienda.

**Bonita.** Relativo a la percepción que sobre el diseño arquitectónico de la vivienda tienen las personas.

**Cómoda.** Relativo a las cosas y condiciones que sirven para vivir a gusto y con descanso.

**Relajante.** Relativo a las cosas y condiciones que sirven para estar a gusto y relajado.

Tabla 17: Pregunta 25 Percepción que tengo de mi casa?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Pequeña	50	76.9	33	71.7	83	74.8
Grande	8	12.3	11	23.9	19	17.1
Mas o menos	7	10.8	2	4.3	9	8.1
	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>46</b>	<b>100</b>	<b>111</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Nota 2: Se presenta los resultados de las cuatro respuestas mas recurrente de la pregunta 25 de la encuesta aplicada al estudio de caso.

Fuente: Elaboración Propia

## Tamaño

Nuevamente se reitera la percepción de que la vivienda es pequeña de tamaño tanto a nivel general como en los dos tipos de vivienda ya que el porcentaje de dicha percepción es superior a 74% (ver tabla 17). Las personas encuestadas indicaban que existe descontento ya que no se cuenta con espacios de tamaño adecuado para el desarrollo de las actividades al interior de la vivienda y esto evidentemente tiene un impacto negativo en el comportamiento de las personas, más aún cuando se establece que uno de los factores que más les gustaba de la vivienda anterior era su amplitud. En las viviendas del conjunto habitacional en estudio donde las familias consideran que la vivienda es “pequeña” existe un promedio de 21 m<sup>2</sup> por persona, mientras que en las viviendas donde la percepción es que la vivienda es “grande” el promedio es de 26 m<sup>2</sup>.

Tabla 18: Pregunta 25 Percepción que tengo de mi casa?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Funcional	39	60.0	28	60.9	67	60.4
Poco funcional	23	35.4	15	32.6	38	34.2
Mas o menos	3	4.6	3	6.5	6	5.4
	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>46</b>	<b>100</b>	<b>111</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Nota 2: Se presenta los resultados de las cuatro respuestas mas recurrente de la pregunta 25 de la encuesta aplicada al estudio de caso.

Fuente: Elaboración Propia

## Funcional

Este aspecto está directamente ligado al tamaño de la vivienda: en el 60% de las viviendas que se consideraron “funcionales” existe un promedio de 24 m<sup>2</sup> por persona, mientras que en el resto de las viviendas el promedio disminuye a 21 m<sup>2</sup> por persona.

Tabla 19: Pregunta 25 Percepción que tengo de mi casa?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Hermosa	46	70.8	29	63	75	67.6
Fea	3	4.6	8	17.4	11	9.9
Mas o menos	16	24.6	9	19.6	25	22.5
	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>46</b>	<b>100</b>	<b>111</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Nota 2: Se presenta los resultados de las cuatro respuestas mas recurrente de la pregunta 25 de la encuesta aplicada al estudio de caso.

Fuente: Elaboración Propia

## Bonita

Este aspecto pudiera considerarse poco importante, pero tiene gran relevancia en el estado de ánimo de las personas, en ese sentido se establece que las personas están conformes (67.6%) con el diseño de sus viviendas, sin embargo, desde la perspectiva de la arquitectura dichos diseños no aportan ninguna propuesta novedosa o relevante porque respondan mas a un aspecto técnico económico. Lo cual nos permite visualizar que los parámetros de la gente en el aspecto del diseño se están devaluando o que simplemente se están intercambiando por otros factores hoy en día más importantes como pudiera ser la seguridad, situación que invita a una reflexión por parte de los arquitectos, desarrolladores y en general a todos los que intervienen en el desarrollo de vivienda de interés social.

Tabla 20: Pregunta 25 Percepción que tengo de mi casa?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Cómoda	47	72.3	34	72.3	81	72.3
Incómoda	14	21.5	13	27.7	27	24.1
Más o menos	4	6.2	0	0	4	3.6
	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>47</b>	<b>100</b>	<b>112</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Nota 2: Se presenta los resultados de las cuatro respuestas mas recurrente de la pregunta 25 de la encuesta aplicada al estudio de caso.

Fuente: Elaboración Propia

## Cómoda

En ambos casos (vivienda horizontal-vertical), el 72.3% acepta como cómoda a la viviendas aún cuando se ha mencionado la limitante de la superficie de las viviendas.

Tabla 21: Pregunta 25 Percepción que tengo de mi casa?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Relajante	49	75.4	25	54.3	74	66.7
Tensionante	11	16.9	20	43.5	31	27.9
Más o menos	5	7.7	1	2.2	6	5.4
	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>46</b>	<b>100</b>	<b>111</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Nota 2: Se presenta los resultados de las cuatro respuestas mas recurrente de la pregunta 25 de la encuesta aplicada al estudio de caso.

Fuente: Elaboración Propia

## Relajante

Es evidente que al existir mayores limitaciones de espacio, se produce mayor tensión psicológica, por tal razón existe un mayor porcentaje (43.5%) de personas residentes en viviendas verticales que perciben que la vivienda genera una mayor tensión, con respecto a los residentes de las viviendas horizontales donde solamente el 17% considera que dichas viviendas les provoca tensión ; esto debido, también, en el caso de la vivienda vertical a la cercanía excesiva con sus vecinos, que en algunos casos colinda en la parte superior, inferior y al lado, situación que podemos considerarla relevante en el nivel de tensión.

## EL Conjunto

Otro nivel de análisis es **el conjunto**, el cual influye directamente y de igual manera en los patrones de comportamiento sociocultural de las personas, por tal razón analizaremos las respuestas de la encuesta aplicada en este nivel para evaluar la percepción de las personas:

Tabla 22: Pregunta 26. Que cambiaría del conjunto ?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Nada	2	3.1	2	4.8	4	3.8
Aspectos físicos	1	1.6			1	.9
Acceso	5	7.8	1	2.4	6	5.7
<b>Áreas verde</b>	<b>9</b>	<b>14.1</b>			<b>9</b>	<b>8.5</b>
Vandalismo	1	1.6			1	.9
Basura, limpieza / yonques	8	12.5	<b>9</b>	<b>21.4</b>	17	16
Graffiti	1	1.6			1	.9
Organización	<b>11</b>	<b>17.2</b>	2	4.8	13	12.3

Seguridad/iluminación	4	6.3	6	14.3	10	9.4
Privacidad	2	3.1	2	4.8	4	3.8
<b>Estacionamiento</b>	<b>14</b>	<b>21.9</b>	<b>15</b>	<b>35.7</b>	<b>29</b>	<b>27.4</b>
Áreas comunes	4	6.3	3	7.1	7	6.6
Vecinos	1	1.6	2	4.8	3	2.8
Todo	1	1.6			1	.9
	<b>64</b>	<b>1001.6</b>	<b>42</b>	<b>100</b>	<b>106</b>	<b>100</b>

Nota: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia

Es evidente que el convivir dentro de un grupo, que para el caso particular es estar viviendo dentro de un conjunto habitacional, se presentan una serie de problemas muy particulares en los que destacan la falta de **estacionamiento** o déficit en el mismo, tanto en la vivienda horizontal como vertical, lo cual se deriva de una deficiencia en el diseño espacial y se convierte en un problema social en el que se generan conflictos entre vecinos. Esto debido que solo se tiene un cajón de estacionamiento por cada vivienda y un cajón de visitas por cada seis viviendas (17cajones en condominio horizontal y 13 cajones en condominio vertical) situación que se agrava dado que muchas de las viviendas tienen dos autos Sin embargo, es importante recalcar que en las viviendas verticales el problema del estacionamiento es más frecuente que en las viviendas horizontales ya que en las primeras el estacionamiento es el principal problema en el 37% de las viviendas, mientras que en las segundas se manifestó solo en el 22%.

Para los que habitan en viviendas verticales, el segundo problema más grande en el conjunto habitacional es la limpieza (incluyendo los automóviles abandonados), lo cual agrava la problemática de estacionamiento; posteriormente, en tercer lugar, se enfatiza en la **falta de iluminación**, lo cual repercute directamente en la falta de seguridad en el espacio público del conjunto habitacional; sin embargo, esto trae como consecuencia la generación de un contexto poco agradable e inseguro, en donde las personas tienen un impacto negativo en su manera de comportarse y de percibir su entorno.

En el caso de las viviendas horizontales la falta de **organización y de áreas verdes** son problemas muy recurrentes, después del estacionamiento. El primero se puede considerar fundamental para resolver los problemas internos del conjunto dado que esto no permite tener un ente o una asociación de condóminos donde se atiendan y resuelvan los diversos problemas existentes; en el caso de las áreas verdes refleja la falta de espacio para la

convivencia vecinal lo cual es un factor que evidentemente influye en el comportamiento de las personas ya que no se da la oportunidad y el marco donde se puedan realizar actividades recreativas, deportivas o de convivencia; y sobretodo el espacio dónde poder compensar la falta de amplitud de las viviendas, por lo que resulta contundente el porcentaje de personas que están convencidas de la falta de espacios para la convivencia: 84.8% y un 80% de espacios deportivos, así como de un 95.5% espacios apropiados para organizar una fiesta o reunión familiar.

Un aspecto fundamental como ya se ha mencionado, son las áreas comunes para realizar diversas actividades, esto por el alto porcentaje de población con 15 años o menos (34%) (ver tabla 23) para lo cual es fundamental contar con espacios que les permitan un desarrollo físico y mental adecuado, aspecto que evidentemente tiene impacto directo en los patrones de comportamiento.

Tabla 23: Rango de edades de los habitantes del conjunto Riberas del Alamar

<b>Rango de edad</b>	<b>Numero de pers.</b>	<b>Porcentaje</b>
	<b>No.</b>	<b>%</b>
De 5 o menos	57	15.7
6-10	38	10.4
11-15	29	8.0
16-20	22	6.0
21-25	36	9.9
26-30	45	12.4
31-35	63	17.3
36-40	39	10.7
Más de 40	35	9.6
	<b>364</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaboración Propia

La percepción del conjunto es un aspecto fundamental de cómo las personas sienten y miran el contexto inmediato a su vivienda, y tiene impacto directo en la manera de comportarse de la gente. Por ello resultan interesantes los resultados que arroja la encuesta en la percepción de si es agradable o no el conjunto. De esta manera la vivienda vertical tiene una menor aceptación en lo que respecta a su conjunto debido a que el 43% de dichos casos considerarn que el conjunto es desagradable, mientras que en las viviendas horizontales solamente fue el 35%. Esto debido al tipo de estructura espacial que

tiene el condominio vertical con problemas específicos más recurrentes que se perciben (estacionamiento, limpieza e iluminación).

Tabla 24: Pregunta 34 Percepción que tiene del conjunto habitacional es ?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Agradable	37	56.9	24	52.2	61	55
Desagradable	23	35.4	20	43.5	43	38.7
Mas o menos	5	7.7	2	4.3	7	6.3
	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>46</b>	<b>100</b>	<b>111</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Nota 2: Se presenta los resultados de las tres respuestas mas recurrente de la pregunta 34 de la encuesta aplicada al estudio de caso.  
Fuente: Elaboración Propia

Tabla 25: Pregunta 34 Percepción que tiene del conjunto habitacional es ?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Funcional	34	52.3	19	40.4	53	47.3
Antifuncional	26	40	27	57.4	53	47.3
Mas o menos	5	7.7	1	2.1	6	5.4
	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>47</b>	<b>100</b>	<b>112</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Nota 2: Se presenta los resultados de las tres respuestas más recurrente de la pregunta 34 de la encuesta aplicada al estudio de caso.  
Fuente: Elaboración Propia

Más de la mitad de las personas (57.4%) que viven en viviendas verticales consideran antifuncional al conjunto, en parte por la propia estructura espacial existente y la no atención a la problemática que presenta dicho conjunto, y un claro reflejo de la desorganización que existe en el mismo.

En el caso de las viviendas horizontales la percepción es a la inversa, ya que sólo el 40% lo considera antifuncional, lo que nos habla de un menor impacto en las actividades que llevan a cabo las personas.

Tabla 26: Pregunta 34 Percepción que tiene del conjunto habitacional es ?

Tipo de Respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Buen gusto	29	44.6	25	54.3	54	48.6
Mal gusto	18	27.7	16	34.8	34	30.6
Mas o menos	18	27.7	5	10.9	23	20.7
	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>46</b>	<b>100</b>	<b>111</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Nota 2: Se presenta los resultados de las tres respuestas más recurrente de la pregunta 34 de la encuesta aplicada al estudio de caso.  
Fuente: Elaboración Propia

Es evidente que en el caso de las viviendas verticales la percepción en el diseño no es aceptable en un 34.8%, en comparación con el 27.7% de las viviendas horizontales, esto es un reflejo en parte de lo limitado del diseño, lo cual podemos interpretarlo como una parte a la que no se le da mucha importancia en el momento de realizar el proyecto, sin embargo, no solo tiene impactos en lo urbano, sino también en lo social y sobre todo en patrones de comportamiento de acuerdo con Fried y Gleiche (1961) que señala que un aspecto de diseño puede ser una herramienta empleada para una auto presentación de identidad.

## **VIII.- 1.1 Relación de factores físicos patrones de comportamiento**

Al evaluar los factores físicos de un espacio como es la vivienda o el conjunto habitacional estudio de caso de esta tesis ha quedado de manifiesto en líneas anteriores, que al interior de la vivienda las personas se han adaptado al tipo de vivienda y a las condiciones físicas de la misma, pues les permite de una manera u otra desarrollar las funciones básicas de las personas; sin embargo, se reconocen limitaciones físicas y es evidente que la vivienda no fue diseñada para un tipo específico de familia pues se construyen de manera masiva y bajo un mismo patrón de diseño que no responde a practicas emotivas y afectivas de una familia en particular, y no toman en consideración aspectos de género, número de miembros, edades, estatus socioeconómico y cultural, sino que la familia debe adaptarse a las condiciones físicas de la vivienda, por lo tanto, obliga a las personas a modificar sus patrones de comportamiento social y cultural.

Es importante destacar que cuando se analiza la vivienda no sólo deben considerarse los aspectos internos, sino los espacios externos inmediatos que son un complemento e instrumento para desarrollar diversas actividades sobre todo de tipo sociocultural; de ahí la importancia de los resultados de la encuesta a nivel de conjunto, donde es crítica la aceptación y la percepción que se tiene, debido a que no se dan las condiciones físico-espaciales para detonar actividades que permitan generar experiencias emocionales a nivel grupal con objeto de equilibrar o compensar las limitaciones físicas de la vivienda. Lo anterior es indicativo del impacto negativo en los patrones de comportamiento sociocultural a nivel grupal como, la cooperación vecinal, las relaciones vecinales, el desarrollo de una identidad personal y a nivel colectivo, este último es un atributo que simboliza la identidad de los habitantes.

Por lo anterior, es importante que los proyectos consideren como prioritario las experiencias emocionales humanas individuales y colectivas, y que a su vez integren grupos interdisciplinarios en el desarrollo de los proyectos para que se consideren no sólo los aspectos físicos, sino los sociales y culturales, ya que, como menciona Nels Anderson

(1960), la urbanización implica cambios básicos en el pensamiento y el proceder de la gente, así como un cambio individual de los valores sociales.

Figura 4: Esquema de Impacto de los Factores Físicos a nivel vivienda y conjunto en los patrones de comportamiento.

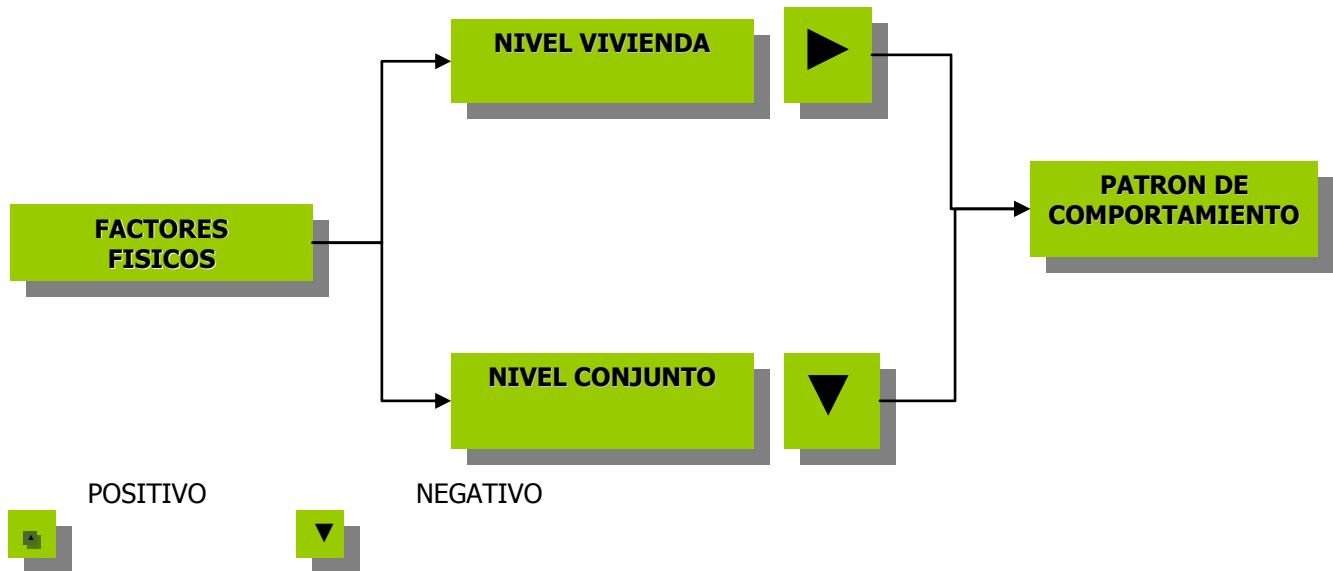
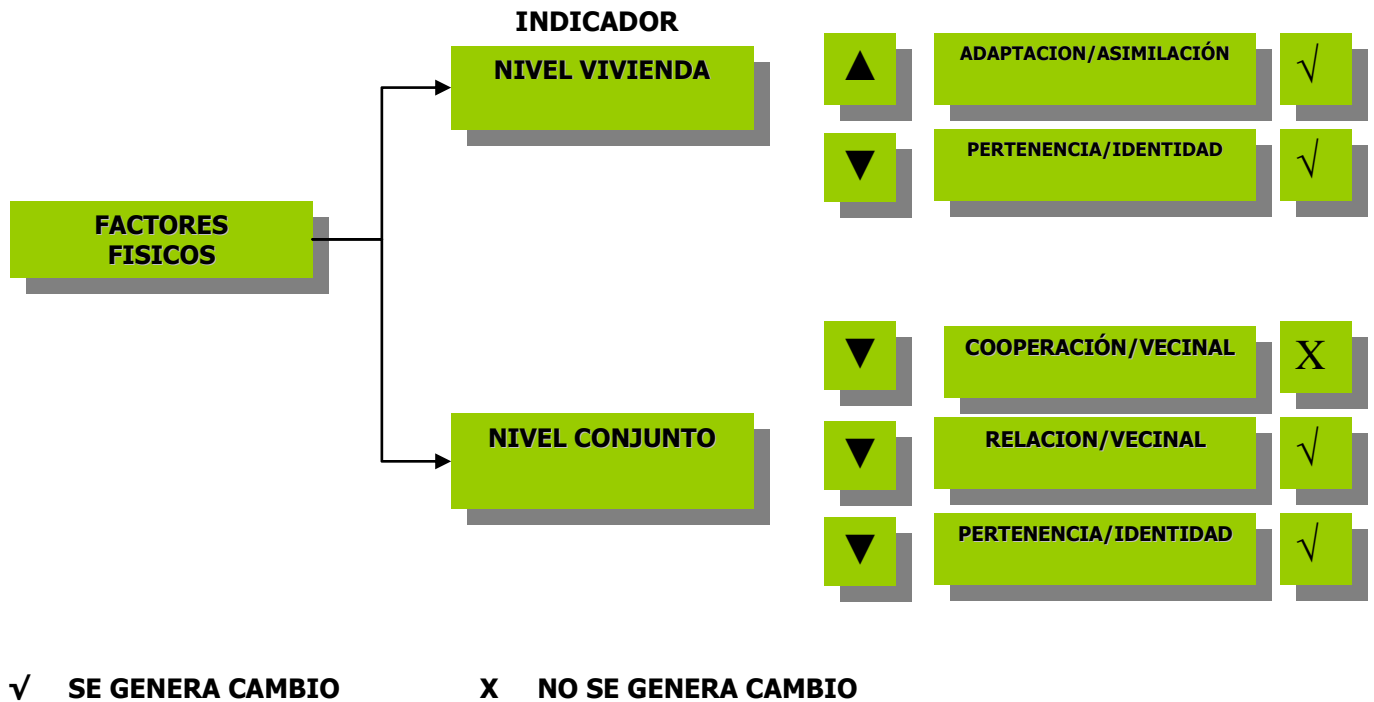


Figura 5: Esquema de Impacto de los Factores Físicos a nivel vivienda y conjunto en los patrones en los cuales se identifico la existencia de un cambio



## VIII. 2 Privacidad

La percepción que se tiene sobre el factor privacidad en este tipo de conjuntos habitacionales de interés social es que no existe, dado el tipo de estructura física del diseño a nivel vivienda y conjunto y densidad habitacional, entre otros factores; sin embargo, es necesario valorar los siguientes resultados de la encuesta:

Tabla 27: Pregunta 15 El tipo de vivienda era ?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Cuarto	1	1.5	2	4.3	3	2.7
Casa sola	35	53.8	22	46.8	57	50.9
Departamento	26	40	21	44.7	47	42.0
Vivienda dentro de una vivienda	1	1.5	1	2.1	2	1.8
Casa duplex	2	3.1	1	2.1	3	2.7
	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>47</b>	<b>100</b>	<b>112</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia

Un antecedente importante es el tipo de vivienda en la que habitaban las personas, en ese sentido podemos identificar que el 53.8% de las personas que viven en viviendas horizontales provienen de casas unifamiliares y para las personas que viven en vivienda vertical el 46.8 % provienen de una vivienda sola, esto se puede interpretar como la existencia actualmente de un proceso de adaptación en el que se enfrentan a un nuevo esquema de relaciones vecinales y de obligaciones en las cuales la privacidad es un factor determinante para el desarrollo de sus actividades cotidianas.

De acuerdo con los resultados de la encuesta, la percepción de las personas es que existen mejores condiciones en la vivienda horizontal que en la vertical para tener un ambiente hogareño que permite la consolidación de las relaciones familiares y a su vez las relaciones vecinales, lo que permite establecer que existen las condiciones de un buen nivel de privacidad en las viviendas horizontales.

Tabla 28: Pregunta 25 La percepción que tengo de mi casa es ?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Hogareña	52	80	33	71.3	85	76.6
Poco hogareña	11	16.9	13	28.3	24	21.6
Más o menos	2	3.1	0	0	2	1.8
	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>46</b>	<b>100</b>	<b>111</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia

Un aspecto fundamental para determinar en parte el nivel de privacidad es la percepción que las personas tienen del ambiente, por ello se observa que el ambiente no es muy propicio para obtener un buen nivel de relajación en las viviendas verticales, esto por la estructura normal de diseño de los edificios que esta directamente ligada al grado de relajación antes descrito, situación que se observa diferente en las viviendas horizontales donde se acepta que se tiene un nivel mayor de relajación.

Tabla 29: Pregunta 25 La percepción que tengo de mi casa es ?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Relajante	49	75.4	25	54.3	74	66.7
Tensionante	11	16.9	20	43.5	31	27.9
Más o menos	25	7.7	1	2.2	6	5.4
	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>46</b>	<b>100</b>	<b>111</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia

El factor de tranquilidad está muy relacionado con la relajación que se puede obtener en un ambiente residencial, por lo anterior se observa el mismo patrón (tranquilo-relajante) en las viviendas verticales donde la tranquilidad es menor que en las viviendas horizontales, lo cual nos indica que el nivel de privacidad puede tener una relación directa con los factores de tranquilidad.

Tabla 30: Pregunta 25 La percepción que tengo de mi casa es ?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Tranquilo	42	64.6	24	52.2	66	59.5
Intranquilo	20	30.8	22	47.8	42	37.8
Más o menos	3	4.6	0	0	3	2.7
	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>46</b>	<b>100</b>	<b>111</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia

Uno de los factores que en parte determinan el nivel de privacidad dentro de una vivienda es el territorial y su correspondiente superficie  $m^2$ / habitante, ya que esto es un indicador mediante el cual se valora el espacio personal privativo que tiene la persona para sus diversas actividades. Por lo anterior, se establece que de acuerdo a la tabla 31 se muestra una situación crítica para lograr un buen nivel de privacidad, ya que estamos hablando de que en una vivienda vertical están de 3 a 7 personas con una distribución arquitectónica de

dos recámaras, situación que no permite un buen nivel de privacidad para satisfacer las necesidades personales.

Tabla 31: Superficie por habitante en m<sup>2</sup>

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal	Vivienda vertical	Total
8.14		1	1
9.50		1	1
9.58	1		1
11.40		6	6
13.41	5		5
14.25		13	13
16.77	18		18
18.99		18	18
22.36	21		21
28.49		6	6
33.53	16		16
<b>56.98</b>		2	2
<b>67.07</b>	4		4
	47	47	<b>112</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Nota 2 : la superficie de la vivienda horizontal es de 67.07 m<sup>2</sup> y de la vivienda vertical es de 56.98 m<sup>2</sup>

Fuente: Elaboración Propia

Tabla 32: Pregunta 35 Conoce a sus vecinos ?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Si	46	70.8	32	68.1	78	69.6
No	19	29.2	15	31.9	34	30.4
	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>47</b>	<b>100</b>	<b>112</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia

Tabla 33: Pregunta 36 Convive con sus vecinos ?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Si	22	33.8	16	34.0	38	33.9
No	43	66.2	31	66.0	74	66.1
	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>47</b>	<b>100</b>	<b>112</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia.

Tabla 34: Pregunta 37 Convive sus hijos con sus vecinos ?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Si	28	43.8	18	38.3	46	41.4
No	35	54.7	29	61.7	64	57.7
	1	1.6	0		1	.9
	<b>64</b>	<b>100</b>	<b>47</b>	<b>100</b>	<b>111</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia

Para Derlega y Chaikin (1977), la **privacidad** representa el control sobre la cantidad de interacción que los sujetos deciden mantener con otros, lo cual está ligado directamente a las relaciones vecinales de ahí la importancia de interpretar la información que arroja la encuesta , que muestra un alto nivel de conocimiento (69.6%) sobre quién es su vecino, pero no hay una convivencia con el mismo (66.1%) que le permita consolidar una verdadera relación vecinal, y no existe un patrón diferente en cada tipo de vivienda (horizontal-vertical); lo anterior nos permite establecer que la privacidad que desean la mayor parte de las personas dentro de los conjuntos habitacionales (Riberas del Alamar I y II) tiende a generar un estado de aislamiento, lo que puede tener un impacto directo en diversos patrones de comportamiento.

Tabla 35: Pregunta 27 Espacios exteriores apropiados para convivencia ?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Si	9	13.8	6	12.8	15	13.4
No	54	83.1	41	87.2	95	84.8
	2	3.1	0	0	2	1.8
	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>47</b>	<b>100</b>	<b>111</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia

Un factor de índole espacial que el 84.8% de los encuestados reconoce que esta mal dentro de los conjuntos, es la falta de espacios exteriores porque no permite la convivencia entre vecinos.

## **VIII.- 2.1 Relación de privacidad- patrones de comportamiento**

Es claro que uno de los factores que más influyen en el comportamiento de las personas que habitan en un conjunto habitacional de interés social (como es el caso de estudio Riberas del Alamar) es el nivel de privacidad, ya que esto le permite a una persona tener o mantener un nivel de personal que impacta directamente en los patrones socioculturales de cada persona.

En el ámbito de la vivienda horizontal se pueden considerar que están dadas las condiciones para tener un buen nivel de privacidad, sin embargo, existen evidentemente aspectos de hacinamiento que indican la necesidad de mayor espacio en la vivienda vertical no están dadas dichas condiciones por cuestiones naturales de diseño que no permiten una privacidad auditiva ni visual.

A nivel de conjunto la situación es más crítica nuevamente, porque a pesar de que tenemos una densidad elevada de viviendas (viv/ha) en un espacio relativamente pequeño, no se están generando los lazos interpersonales entre los vecinos, lo que provoca que se abuse de un nivel de privacidad, y provoca un estado de aislamiento no sólo personal sino también familiar, y por ende se modifican los patrones o conductas sociales.

Se reconoce también que en el Conjunto Riberas del Alamar no existen los espacios comunes en cantidad y distribución suficiente que permitan regular el nivel de privacidad según las necesidades personales o de grupo, por lo que se pueden generar actitudes negativas como el estrés o tensiones; desviaciones de conducta negativa, sobre todo en niños y jóvenes, como pandillerismo, drogadicción, etcétera.

Figura 6: Esquema de Impacto del Factor Privacidad de acuerdo a los antecedentes de la vivienda, nivel vivienda y conjunto en los patrones de comportamiento.

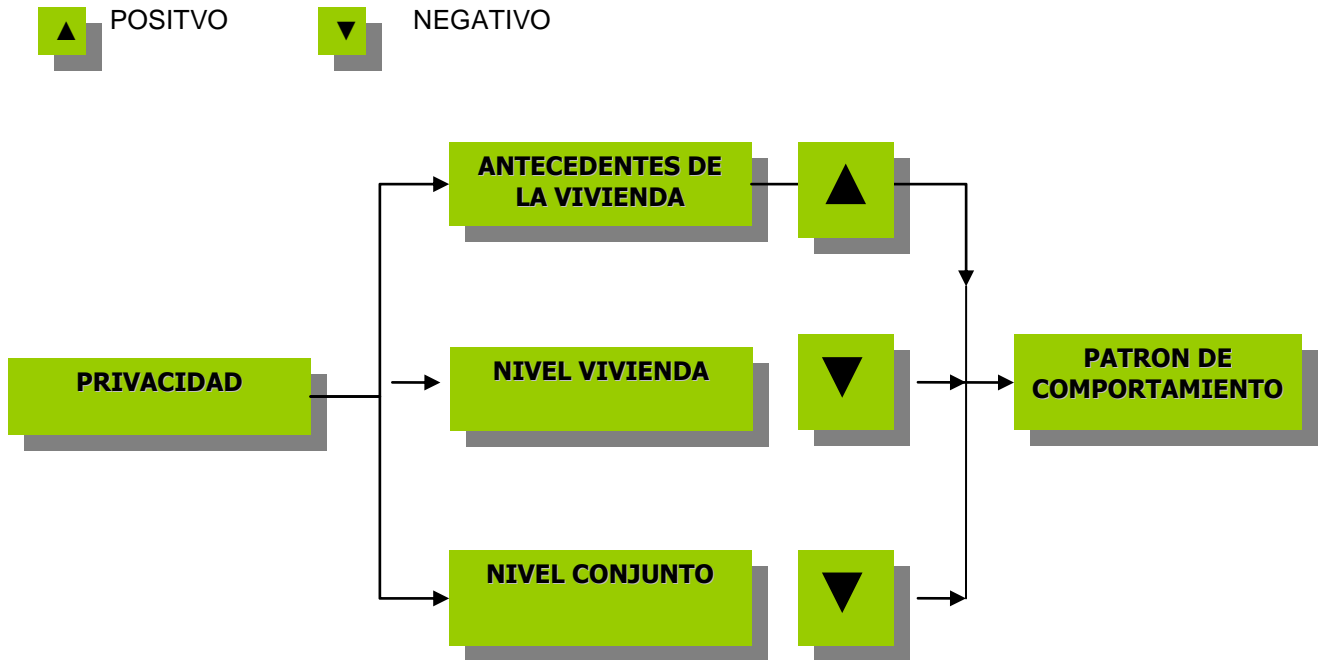


Figura 7: Esquema de Impacto del Factor Privacidad de acuerdo a los antecedentes de la vivienda, nivel vivienda y conjunto en los patrones en los cuales se identifico la existencia de un cambio



✓ SE GENERA CAMBIO

X NO SE GENERA CAMBIO

### VIII. 3 Inseguridad

Hoy en día un factor determinante que influye en el diseño de los conjuntos habitacionales son las condiciones de inseguridad que prevalece en la ciudad, dado los atracos a mano armada, robos a vivienda , robo de autos etcétera, lo cual esta generando conjuntos habitacionales cerrados (privadas) con controles de vigilancia (casetas de control ,cámaras) y delimitaciones perimetrales de los conjuntos(bardas); por ello, es también importante evaluar el nivel de impacto que en particular sobre el conjunto habitacional Riberas del Alamar se esta generando por este factor.

El aspecto de tranquilidad destaca como uno de los principales factores que las personas que viven en las viviendas horizontales perciben que les gustaba más de la vivienda anterior. Sin embargo, también existe un reconocimiento de que el factor seguridad es uno de los factores de la vivienda anterior que no les gustaba a las personas.

Tabla 36: Pregunta 19. Que le gustaba de la vivienda anterior?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Mas amplio	21	32.8	8	17.8	29	26.6
Más tranquilo	7	10.9	1	2.2	8	7.3
Casa sola	3	4.7	1	2.2	4	3.7
Ubicación	14	21.9	14	31.1	28	25.7
Nada	9	14.1	6	13.3	15	13.8
Todo	5	7.8	10	22.2	15	13.8
La altura	1	1.6			1	.9
Vista panorámica	2	3.1	1	2.2	3	2.8
Diseño	1	1.6	1	2.2	2	1.8
Seguro			1	2.2	1	.9
Barato			1	2.2	1	.9
Privacidad	1	1.6	1	2.2	2	1.8
	<b>64</b>	<b>100</b>	<b>45</b>	<b>100</b>	<b>109</b>	<b>100</b>

Nota: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia

Tabla 37: Pregunta 26. Que cambiaría del conjunto ?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Nada	2	3.1	2	4.8	4	3.8
Aspectos físicos	1	1.6			1	.9
Acceso	5	7.8	1	2.4	6	5.7
Áreas verde	9	14.1			9	8.5
Vandalismo	1	1.6			1	.9
Basura, limpieza / yonques	8	12.5	9	21.4	17	16
Graffiti	1	1.6			1	.9
Organización	11	17.2	2	4.8	13	12.3

Seguridad/iluminación	4	6.3	6	14.3	10	9.4
Privacidad	2	3.1	2	4.8	4	3.8
Estacionamiento	14	21.9	15	35.7	29	27.4
Áreas comunes	4	6.3	3	7.1	7	6.6
Vecinos	1	1.6	2	4.8	3	2.8
Todo	1	1.6			1	.9
	<b>64</b>	<b>1001.6</b>	<b>42</b>	<b>100</b>	<b>106</b>	<b>100</b>

Nota: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia.

Tabla 38: Pregunta 34 La percepción que tiene del conjunto habitacional es ?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Seguro	24	36.9	8	17	32	28.6
Inseguro	37	56.9	36	76.6	73	65.2
Más o menos	4	6.2	3	6.4	7	6.3
	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>47</b>	<b>100</b>	<b>112</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia

Una vez que se especifica en lo particular la percepción en el tema seguridad, observamos que el 76.6% de las personas que viven en vivienda vertical consideran al conjunto inseguro. Esto puede ser lógico en el sentido de que se sienten más desprotegidos en aspectos como es el robo de vehículos, ya que físicamente el estacionamiento no es contiguo o colindante a la vivienda sobre todo los que están en niveles superiores y sin vista al estacionamiento. Otro aspecto importante es la no existencia de una vigilancia privada continua y la falta de iluminación dado las malas condiciones de las instalaciones.

### **VIII. 3.1 Relación inseguridad- patrones de comportamiento**

Se considera que existen aspectos que influyen en la generación de conductas negativas, entre las cuales podemos destacar los antecedentes socioculturales de la familia y amigos, condiciones del lugar donde vivió con anterioridad, vivencias personales, entre muchas más; sin embargo, el contexto donde se desarrolla tiene gran influencia sobre todo en los menores de edad, de ahí que en muchos de los casos existe una añoranza de la tranquilidad y seguridad que se tenía en la vivienda anterior.

Es reconocido también la heterogeneidad social como un factor que influye en la configuración de las conductas socioculturales de las personas, por tanto la inseguridad es un factor muy dependiente de la homogeneidad social, ya que si las personas se identifican, se comunican y se integran a un grupo existen menos posibilidades de que una persona pueda llevar a cabo actos ilícitos cual para el estudio de caso podemos considerarla bajo como se verá en el siguiente punto.

Existen otros aspectos que están correlacionados con el factor inseguridad como son los factores físicos iluminación, espacios comunes, accesos, sobre todo aquellos que se consideran comunes ya que son determinantes en el ambiente residencial.

Figura 8: Esquema de Impacto del Factor Inseguridad de acuerdo a los antecedentes de la vivienda y nivel conjunto en los patrones de comportamiento.

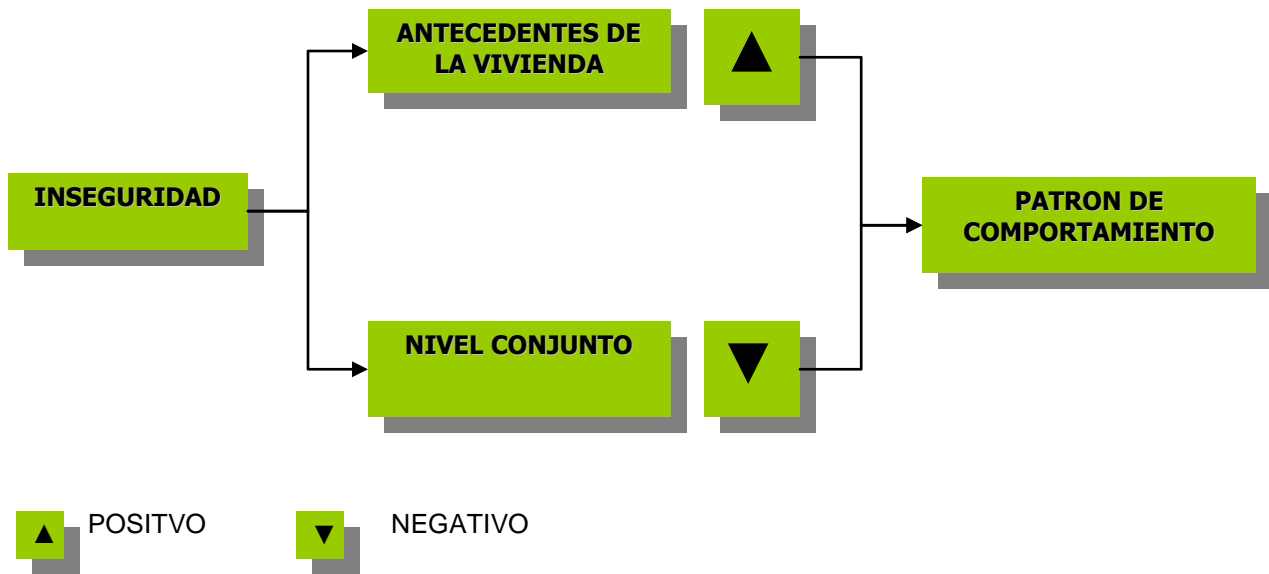
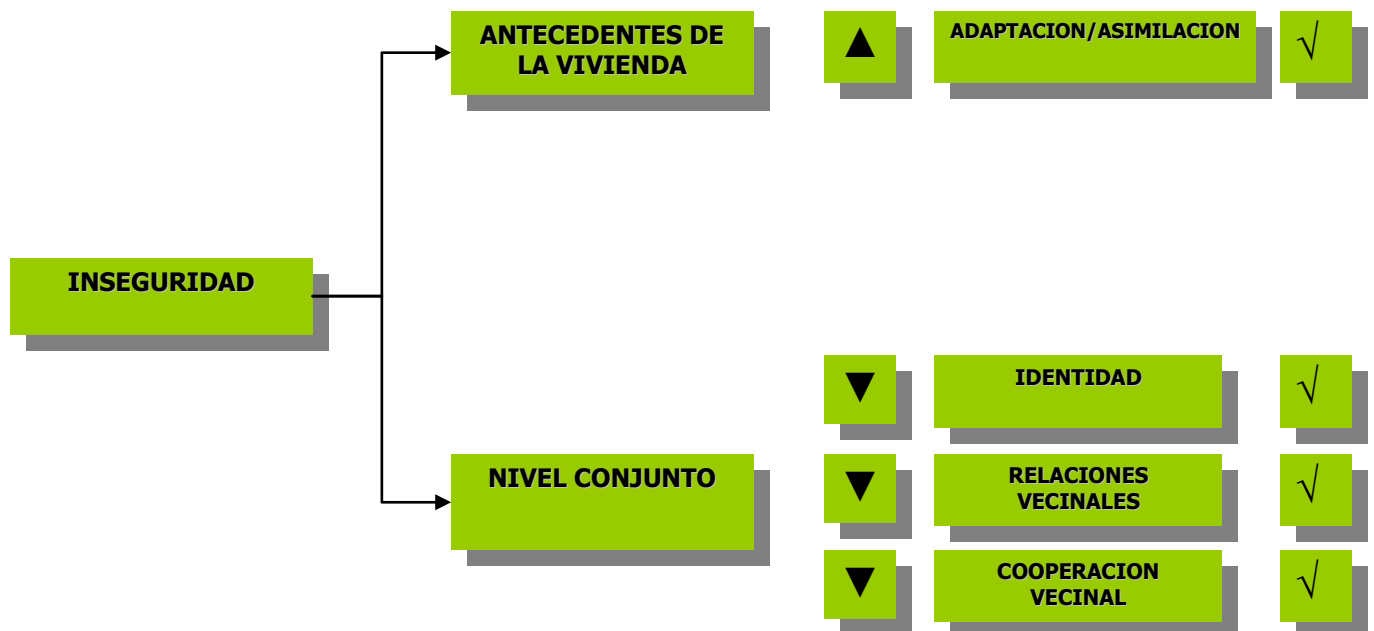


Figura 9: Esquema de Impacto del Factor Inseguridad de acuerdo a los antecedentes de la vivienda y a nivel conjunto en los patrones en los cuales se identifico la existencia de un cambio

✓ SE GENERA CAMBIO      X NO SE GENERA CAMBIO



## VIII. 4 Homogeneidad social

La Homogeneidad social resulta relevante ya que permite sobre todo en un conjunto de viviendas poder encontrar coincidencias de maneras de vivir o de cómo se desea vivir, de ahí que según las características y particularidades de cada uno de los dos conjuntos (vertical-horizontal) se analicen diversos factores que pueden reflejar el nivel de homogeneidad y su impacto en los patrones socioculturales de las personas que habitan el conjunto caso de estudio.

Un aspecto que marca en gran medida la homogeneidad social es el lugar de origen, que para el caso particular de Tijuana es un patrón de comportamiento que se presenta muy frecuentemente en todos los niveles socioeconómicos de Tijuana; sin embargo, el considerar que el 87.2% de los encuestados en las viviendas verticales no son nativos de Baja California, aunado al 33.3% que renta o le prestan la vivienda, es un indicador que puede influir en patrones de comportamiento de las personas como las relaciones vecinales y en el aspecto de identidad, ya que pueden existir diferencias culturales, sociales y económicas, importantes así como un menor grado de interés en los temas de mejoramiento del conjunto.

Tabla 39: Pregunta 4 Población nativa del estado

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Nativo de Baja California	14	21.5	6	12.8	20	17.9
No nativo de Baja California	51	78.5	41	87.2	92	82.1
	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>47</b>	<b>100</b>	<b>112</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia.

Tabla 40: Pregunta 30 Población que paga cuotas de mantenimiento

Tipo de respuesta	Nativos de Baja California		No Nativos de Baja California		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Si	3	15	8	8.8	11	10.8
No	17	85	84	91.2	101	89.2
	<b>20</b>	<b>100</b>	<b>92</b>	<b>100</b>	<b>112</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia

Resulta interesante observar en la tabla anterior cómo el hecho de no ser nativo del estado no genera una gran diferencia en el comportamiento o patrón de cooperación vecinal como es pagar cuotas de mantenimiento, ya el porcentaje de nativos que no pagan cuotas de mantenimiento es de igual forma muy elevado, lo cual permite hacer una reflexión en el sentido de que el origen (lugar de procedencia) o le que pudiera considerarse como un factor heterogéneo no tiene una influencia en ciertos patrones de cooperación.

Un aspecto interesante es el estatus jurídico de la vivienda y el lugar de procedencia de las personas, sobre el cual podemos observar en la siguiente tabla que no existe una gran diferencia en dicho estatus entre las personas nativas del estado y las no nativas del estado, lo anterior, nos permite establecer que al no existir una diferencia en el patrón muy marcado se descarta la posibilidad de interpretar que estos factores tengan influencia en la homogeneidad social del conjunto.

Tabla 41: Pregunta 11 Esta vivienda es?

Tipo de respuesta	Nativos de Baja California		No Nativos de Baja California		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Propia	14	73.7	60	65.2	74	66.7
Rentada	4	21.1	26	28.3	30	27
Prestada	1	5.3	6	6.5	7	6.3
	<b>19</b>	<b>100</b>	<b>92</b>	<b>100</b>	<b>111</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia

El factor económico es parte de los indicadores que pueden generar una determinada heterogeneidad dentro del conjunto, es así como el 28.7% de las familias de las viviendas horizontales tiene un ingreso familiar de 10 000 mil pesos moneda nacional al mes o menos, el 49.8% entre 10 001 hasta 20 000 mil, y el 21.5% percibe más de 20 000 mil. De lo que podemos establecer que en este conjunto existe un nivel económico equilibrado o no muy marcado que puede influir en los patrones conductuales entre las personas.

Sin embargo, existe una marcada diferencia de ingresos en la vivienda vertical donde el 57.4% de las familias tienen un ingreso familiar de 10 000 pesos moneda nacional al mes o menos; el 34.4%, entre 10 001 hasta 20 000, y el 8.2% percibe más de 20 000. De lo que

podemos establecer que es notable dicho indicador entre las familias de las viviendas verticales el cual tiene la posibilidad de tener impacto en diversos patrones conductuales.

Tabla 42: Pregunta 3 Estado civil

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Casado	49	75.4	26	55.3	75	67
Soltero	13	20	15	31.9	28	25
Unión libre	2	3.1	6	12.8	8	7.1
Divorciado	1	1.5	0	0	1	.9
	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>47</b>	<b>100</b>	<b>112</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia.

Un aspecto que tiene una relación directa con la homogeneidad social es el estado civil de las personas, ya que esto permite demandar intereses comunes; ejemplo de ello es que si consideramos que el 67.0% de los encuestados es casado estamos hablando de que una de las principales prioridades son los hijos, los cuales demandaran una serie de necesidades como espacio para juegos, escuelas y seguridad pública, etcétera, de ahí que se puede considerar que esta situación puede fortalecer la homogeneidad social.

Tabla 43: Pregunta 5 Estudios realizados

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Primaria incompleta	1	1.6		0	1	.9
Primaria completa	2	3.2	4	8.5	6	5.5
Secundaria incompleta	4	6.3	4	8.5	8	7.3
Secundaria completa	12	19	7	14.9	19	17.3
Preparatoria incompleta	5	7.9	4	8.5	9	8.2
Preparatoria completa	10	15.9	12	25.5	22	20
Universidad incompleta	5	7.9	5	10.6	10	9.1
Universidad completa	23	36.5	6	12.8	29	26.4
Postgrado completo	1	1.6	1	2.1	2	1.8
Otra			3	6.4	3	2.7
No respondió			1	2.1	1	.9
	<b>63</b>	<b>100</b>	<b>47</b>	<b>100</b>	<b>110</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia.

En el aspecto educación es notorio el porcentaje tan elevado del nivel educativo en las viviendas horizontales, ya que el 36.5% de los entrevistados cuentan con universidad completa y el 15.9% tiene preparatoria completa; situación que podemos considerar positiva ya que la mitad de los encuestados tiene un nivel educativo aceptable, lo cual puede generar una cohesión social importante, situación que se presenta diferente en la vivienda vertical donde sólo el 38.3% está en condiciones similares.

Tabla 44: Pregunta 26. Que cambiaría del conjunto?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Nada	2	3.1	2	4.8	4	3.8
Aspectos físicos	1	1.6			1	.9
Acceso	5	7.8	1	2.4	6	5.7
Áreas verde	9	14.1			9	8.5
Vandalismo	1	1.6			1	.9
Basura, limpieza / yonques	8	12.5	9	21.4	17	16
Graffiti	1	1.6			1	.9
Organización	11	17.2	2	4.8	13	12.3
Seguridad/iluminación	4	6.3	6	14.3	10	9.4
Privacidad	2	3.1	2	4.8	4	3.8
Estacionamiento	14	21.9	15	35.7	29	27.4
Áreas comunes	4	6.3	3	7.1	7	6.6
Vecinos	1	1.6	2	4.8	3	2.8
Todo	1	1.6			1	.9
	<b>64</b>	<b>1001.6</b>	<b>42</b>	<b>100</b>	<b>106</b>	<b>100</b>

Nota: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia.

Resalta dentro entre las propuestas para hacer cambios a nivel conjunto, el de áreas comunes un elemento esencial que permite mayor convivencia vecinal y por ende ayuda a que se genere un intercambio y homologación de ideas para hacer planteamientos de propuestas comunes o afines a los que habitan en el conjunto, lo que se puede traducir en el fortalecimiento de una cohesión social.

Tabla 45: Pregunta 27 Espacios exteriores apropiados para convivencia ?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Si	9	13.8	6	12.8	15	13.4
No	54	83.1	41	87.2	95	84.8
	2	3.1	0	0	2	1.8
	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>47</b>	<b>100</b>	<b>111</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia

Evidentemente, la falta de espacios apropiados es percibido por el 84.8% de los encuestados. Este es un indicador que juega un papel muy importante ya que no se están dando las condiciones para generar un contexto que propicie relaciones vecinales que consoliden una homogeneidad social, debido a las diferencias de origen ya identificadas y las cuales pudieran complicar más dichas relaciones, que para el caso de los dos conjuntos habitacionales no se cuenta con los espacios correspondientes.

Tabla 46: Pregunta 35 Conoce a sus vecinos ?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Si	46	70.8	32	68.1	78	69.6
No	19	29.2	15	31.9	34	30.4
	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>47</b>	<b>100</b>	<b>112</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia

Tabla 47: Pregunta 36 Convive con sus vecinos ?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Si	22	33.8	16	34.0	38	33.9
No	43	66.2	31	66.0	74	66.1
	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>47</b>	<b>100</b>	<b>112</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia.

Tabla 48: Pregunta 37 Convive sus hijos con sus vecinos ?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Si	28	43.8	18	38.3	46	41.4
No	35	54.7	29	61.7	64	57.7
	1	1.6	0		1	.9
	<b>64</b>	<b>100</b>	<b>47</b>	<b>100</b>	<b>111</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia

Los aspectos de convivencia son indicadores muy claros de que existen diferencias muy notables que no permiten o incentivan a la convivencia vecinal, lo cual es preocupante dado que no existe armonía entre los vecinos en el aspecto de tocar temas comunes y de interés para los que integran el conjunto, debido al poco interés por consolidar una relación vecinal y la poca coincidencia en los fines, lo que puede traducirse en baja homogeneidad social.

Tabla 49: Pregunta 44. Familiar o amistad que visita ?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Murúa	11	17.2	7	16.7	18	17
Mesa de Otay	8	12.5	9	21.4	17	16
La Mesa	12	18.8	7	16.7	19	17.9
Centro	8	12.5	3	7.1	11	10.4
Zona Matamoros	4	6.3	4	9.5	8	7.5
San Antonio de los Buenos	4	6.3	2	4.8	6	5.7
Playas	5	7.8	1	2.4	6	5.7

Estados Unidos	1	1.6	0	0	1	.9
Ninguno	6	9.4	3	7.1	9	8.5
Tecate	2	3.1	0	0	2	1.9
La Presa	1	1.6	5	11.9	6	5.7
Cerro Colorado	1	1.6	1	2.4	2	1.9
Rosarito	1	1.6	0	0	1	.9
	<b>64</b>	<b>100</b>	<b>42</b>	<b>100</b>	<b>106</b>	<b>100</b>

Nota: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia.

Se observa que la gran mayoría establece una relación de amistad o familiar fuera del conjunto habitacional o de la zona de influencia del conjunto habitacional, lo cual demuestra que realmente no existe relaciones familiares o de amistad bien consolidadas dentro del conjunto, que puede deberse a la incompatibilidad de formas de pensar, diferencias sociales, culturales o económicas, dada la heterogeneidad social y cultural importante dentro del conjunto.

#### **VIII. 4.1 Relación homogeneidad social - patrones de comportamiento**

Para algunos especialistas el incremento en la heterogeneidad étnica o diferenciación en el origen de nacimiento o procedencia puede generar dificultades en la homogeneidad entre los miembros de un determinado conjunto habitacional, lo cual puede tener impactos en los patrones de comportamiento; sin embargo, en algunos aspectos se ha demostrado que el patrón de comportamiento no es diferente entre personas nativas de este estado y las que no lo son, por lo tanto es indistinto.

El estado civil de las personas ayuda a una homogeneidad social dentro del conjunto, ya que se persiguen los mismos objetivos, esto en parte a que se está en una etapa o estado de ciclo familiar similar, lo cual demanda necesidades muy particulares y que en la mayoría de los casos tiene que ver con los hijos, como se observa en un alto porcentaje de los encuestados casados quienes una de las cosas que cambiarían es la organización o la falta de organización que se presenta en el conjunto habitacional. Esto se debe a que no se pueden generar acuerdos para mantener las áreas verdes, limpieza del conjunto y los espacios comunes, contra aspectos de privacidad que señalan los encuestados solteros que representan el 25% de las viviendas del conjunto. Por eso se perciben intereses diferentes que generan una cierta heterogeneidad y distintos comportamientos y percepciones del contexto.

Ciertos aspectos como la economía de las familias, no tienen impacto directo en determinados patrones de comportamiento, como pudiera pensarse; sin embargo, los de bajos ingresos como los de ingresos altos no pagan cuotas de mantenimiento o no participan en la organización del conjunto, no tienen una convivencia con sus vecinos.

Por lo que se puede considerar que este aspecto no tiene influencia en la homogeneidad social del conjunto, ya que estos comportamientos dependen más de aspectos sociales y culturales que económicos.

El aspecto educación está muy ligado al sociocultural, y es uno de los principales factores que determinan el nivel de homogeneidad y tiene impacto directo en el conjunto habitacional Riberas del Alamar; ejemplo de ello se observa de acuerdo a los resultados de las encuestas un alto porcentaje de las personas con alto nivel de educación y que tiene una mayor participación en reuniones y pago de cuotas de mantenimiento; asimismo aspectos como la convivencia vecinal se dan con una mayor frecuencia en este tipo de personas, situación que podemos considerar tiene correlación en los patrones de comportamiento. Por lo anterior, se identifica un grupo homogéneo que tiene un comportamiento muy similar y que en el conjunto representa más del 50% de las personas encuestadas.

Al identificar algunos patrones de comportamiento, observamos que existe una débil estructura de relaciones humanas o convivencia vecinal que no permite la homogeneidad social en el conjunto, debido en parte a diversos factores como la calidad de los vínculos, la falta de objetivos comunes, la competencia de la vida urbana, y sobre todo, que las principales amistades o familiares están fuera del conjunto, lo que influye en el comportamiento general de grupo en lo relativo a ciertos patrones como la cooperación vecinal, sentido de pertenencia, e inclusive, la adaptación al propio conjunto.

La percepción del conjunto es determinante para poder generar un sentimiento de solidaridad que respalde la homogeneidad social, para ello se identifican diversos factores no sólo físicos, como la falta de áreas de convivencia, sino de organización que no permiten consolidar o generar una cohesión social que propicie el intercambio de las relaciones sociales.

Figura 10: Esquema de Impacto del Factor Homogeneidad Social de acuerdo a los antecedentes personales y a nivel conjunto en los patrones de comportamiento.

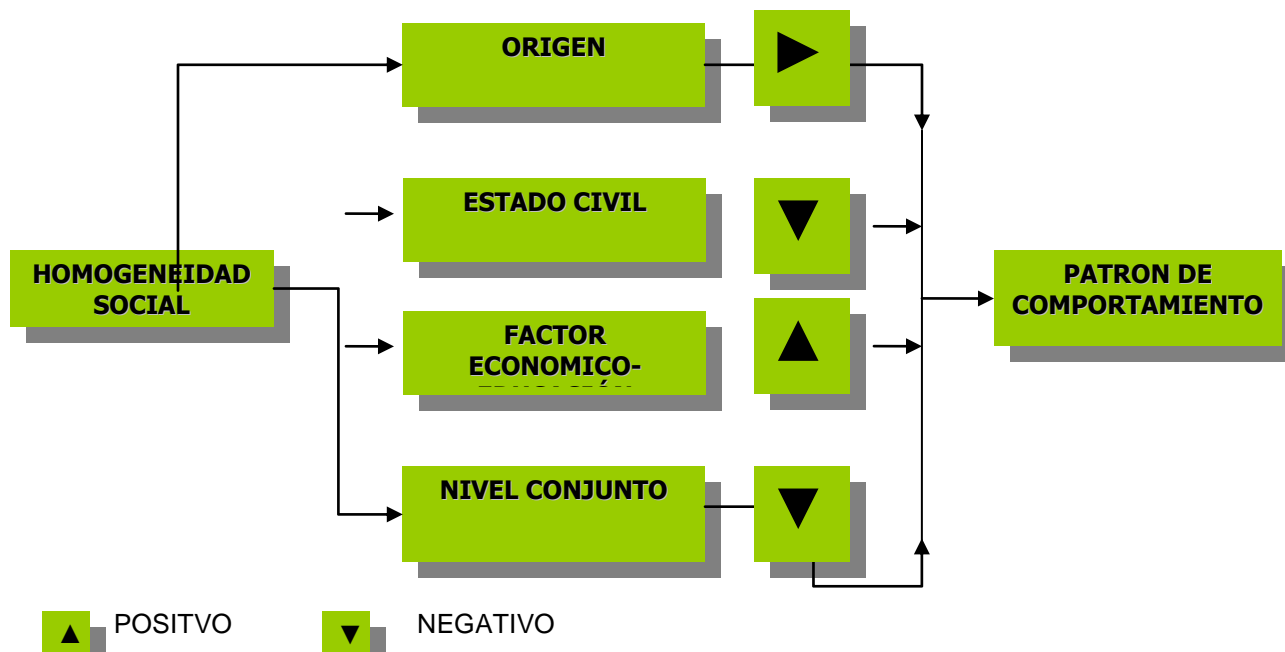
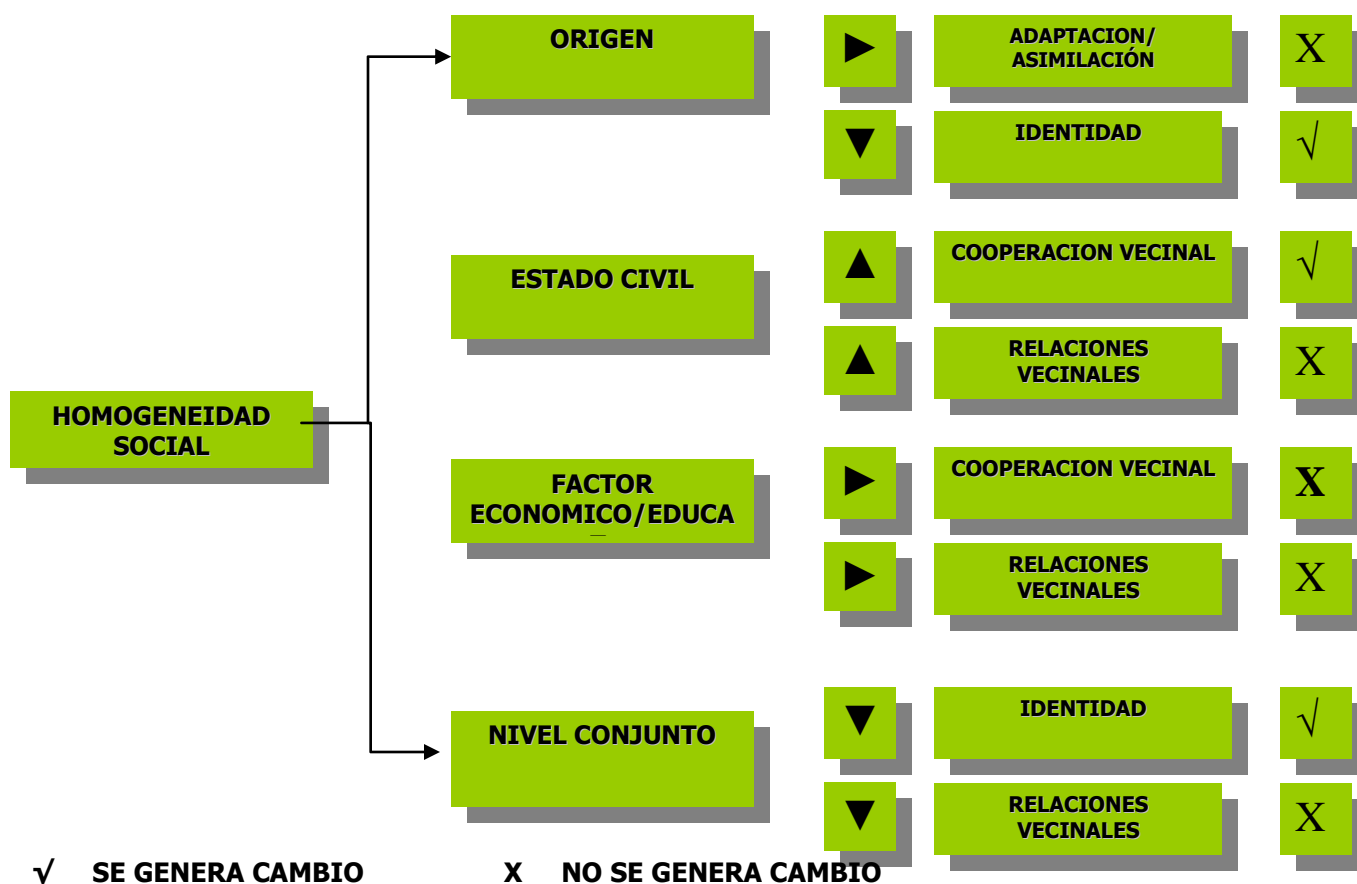


Figura 11: Esquema de Impacto del Factor Homogeneidad Social de acuerdo a los antecedentes de la persona y a nivel conjunto en los patrones en los cuales se identifico la existencia de un cambio.



## VIII. 5 Movilidad residencial

Resulta interesante evaluar este factor porque puede tener un impacto directo en diversos patrones de comportamiento como la identidad, las relaciones vecinales y el nivel de adaptación.

Se puede establecer que dentro del conjunto habitacional Riberas del Alamar realmente no existe un tiempo prolongado de residencia en el sitio, ya que el 91.7% no tiene más de cuatro años, aspecto importante que nos habla de una posible movilidad residencial que se ratifica al considerar que el 33.3% de las personas rentan o poseen la vivienda en préstamo.

Tabla 50: Pregunta 10. Tiempo viviendo en la vivienda (años)

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
1	8	13.6	8	21.6	16	16.7
2	13	22	17	45.9	30	31.3
3	16	27.1	6	16.2	22	22.9
4	14	23.7	6	16.2	20	20.8
5	7	11.9	0	0	7	7.3
11	1	1	0	0	1	1
	<b>59</b>	<b>100</b>	<b>37</b>	<b>100</b>	<b>96</b>	<b>100</b>

Nota: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia.

Tabla 51: Pregunta 11 Esta vivienda es?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Propia	46	70.8	28	60.9	74	66.7
Rentada	14	21.5	16	34.8	30	27
Prestada	5	7.7	2	4.3	7	6.3
	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>46</b>	<b>100</b>	<b>111</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia.

Tabla 52: Pregunta 12 La familia vivió en otra vivienda?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Si	64	98.5	45	95.7	109	97.3
No	1	1.5	2	4.3	3	2.7
	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>47</b>	<b>100</b>	<b>112</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia

En el aspecto de si la familia vivió en otra vivienda antes de la que ocupa actualmente, el 97.3% son personas o familias que han estado cambiando de vivienda pero que han adquirido como propia la actual, sin embargo, no podemos dejar de mencionar el alto porcentaje de vacíos de viviendas que para el caso de las horizontales es de 19% y para las verticales del 16.25%, lo cual se comenta por los propios vecinos ocurre porque las personas adquirieron otra vivienda en mejores condiciones y, en una menor medida, por cuestiones de cambio de trabajo.

Tabla 53: Pregunta 13. En que ciudad vivió anteriormente ?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Tijuana B.C.	46	73	36	80	82	75.9
Tepic, Nayarit	3	4.8			3	2.8
Sahuyo	1	1.6			1	.9
Tecate B.C.	1	1.6			1	.9
Ensenada B.C.	1	1.6			1	.9
México D.F.	3	4.8			3	2.8
Carrizo, Sin.	1	1.6			1	.9
Santa Ana, Son.	2	3.2			2	1.9
Mazatlán, Sin.	1	1.6			1	.9
Morelos	1	1.6			1	.9
Guaymas, Son.	1	1.6			1	.9
Puebla, Pue.	1	1.6	1	2.2	2	1.9
Mochis, Sin.	1	1.6			1	.9
Aguascalientes, Ags.			1	2.2	1	1
Hermosillo, Son.			2	4.4	2	2
Culiacán, Sin.			1	2.2	1	1
Guadalajara, Jal.			1	2.2	1	1
Campeche, Camp.			1	2.2	1	1
Mexicali B.C.			1	2.2	1	1
Coatzacoalcos, Ver.			1	2.2	1	1
	<b>63</b>	<b>100</b>	<b>42</b>	<b>100</b>	<b>106</b>	<b>100</b>

Nota: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia.

Es relevante la alta movilidad que se genera dentro de la propia ciudad, como lo muestra la encuesta, ya que el 75.9% de las personas vivió en otra casa aquí mismo en Tijuana, y de este porcentaje el 62.8% vivió menos de cinco años en la vivienda anterior, situación que permite deducir que existe una alta movilidad residencial dentro de la ciudad. Este fenómeno pudo ser forzado, pues cuando se preguntaba: Qué no le gustaba de la vivienda anterior?, se obtuvieron como respuestas más recurrentes:

Por renta muy cara, ubicación con respecto al trabajo, inseguridad, vivienda muy pequeña; o en términos generales, porque no satisfacía ninguna de los requerimientos de la familia, lo cual los obligó a buscar otra vivienda o comprar la actual vivienda.

Sin embargo, podemos ratificar este comportamiento al obtener los resultados de la pregunta. Razón por la que cambió de vivienda?, las respuestas coinciden con la anterior, en el sentido de que el 42.3% respondió por haber obtenido un crédito o las posibilidades económicas para comprar la vivienda; la segunda con el 27.9%, por cuestión de trabajo, y en tercer sitio con el 7.7%, por comodidad y renta más barata.

Tabla 54: Pregunta 21. Razón por la que se cambio de vivienda ?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Compra	25	40.3	19	45.2	44	42.3
Gusto	2	3.2	2	4.8	4	3.8
Trabajo	17	27.4	12	28.6	29	27.9
Independencia	2	3.2	1	2.4	3	2.9
Comodidad	5	8.1	3	7.1	8	7.7
Matrimonio	3	4.8			3	2.9
Conocer	1	1.6			1	1
Mas espacio	1	1.6			1	1
Divorcio	1	1.6			1	1
Renta mas barata	4	6.5	4	9.5	8	7.7
Préstamo	1	1.6	1	2.4	2	1.9
	<b>62</b>	<b>100</b>	<b>42</b>	<b>100</b>	<b>104</b>	<b>100</b>

Nota: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia.

## VIII. 5.1 Relación movilidad residencial - patrones de comportamiento

Un factor determinante es el estatus jurídico de la vivienda, ya que esto en gran medida determina el nivel de movilidad residencial y por ende el nivel de compromiso, arraigo e identidad; lo cual es fundamental para mejorar las condiciones del conjunto, que en el estudio de caso se reconocen limitaciones físicas de la vivienda y del conjunto situación que pudiera ser compensada por aspectos sociales que tienen mayor peso; sin embargo, esta situación de satisfacción social por cuestiones de homogeneidad social, sentido de pertenencia o identidad no están bien consolidadas en el conjunto, por lo que se presentan condiciones que propician la movilidad residencial, como lo muestran los altos porcentajes de vacíos tanto en vivienda vertical y como horizontal.

Sin embargo, se debe reconocer que Tijuana es una ciudad de oportunidades que genera movilidad local, en parte a la dinámica en el empleo y la propia economía, así como la gran movilidad profesional lo cual permite a las personas mejorar su nivel socioeconómico, en el mediano y largo plazo un cambio de estatus y, por ende, un cambio de vivienda.

Figura 12: Esquema de Impacto del Factor Movilidad Residencial de acuerdo a los antecedentes personales y estatus jurídico en los patrones de comportamiento.

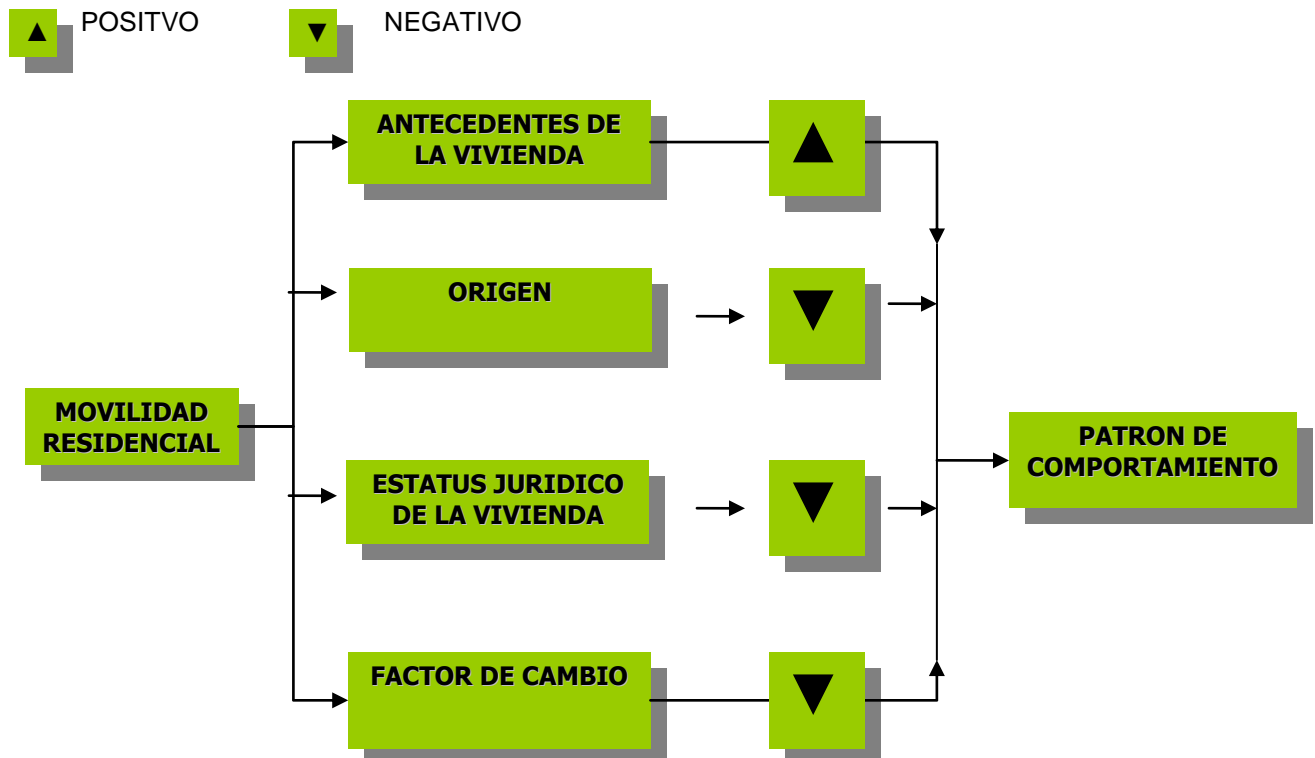
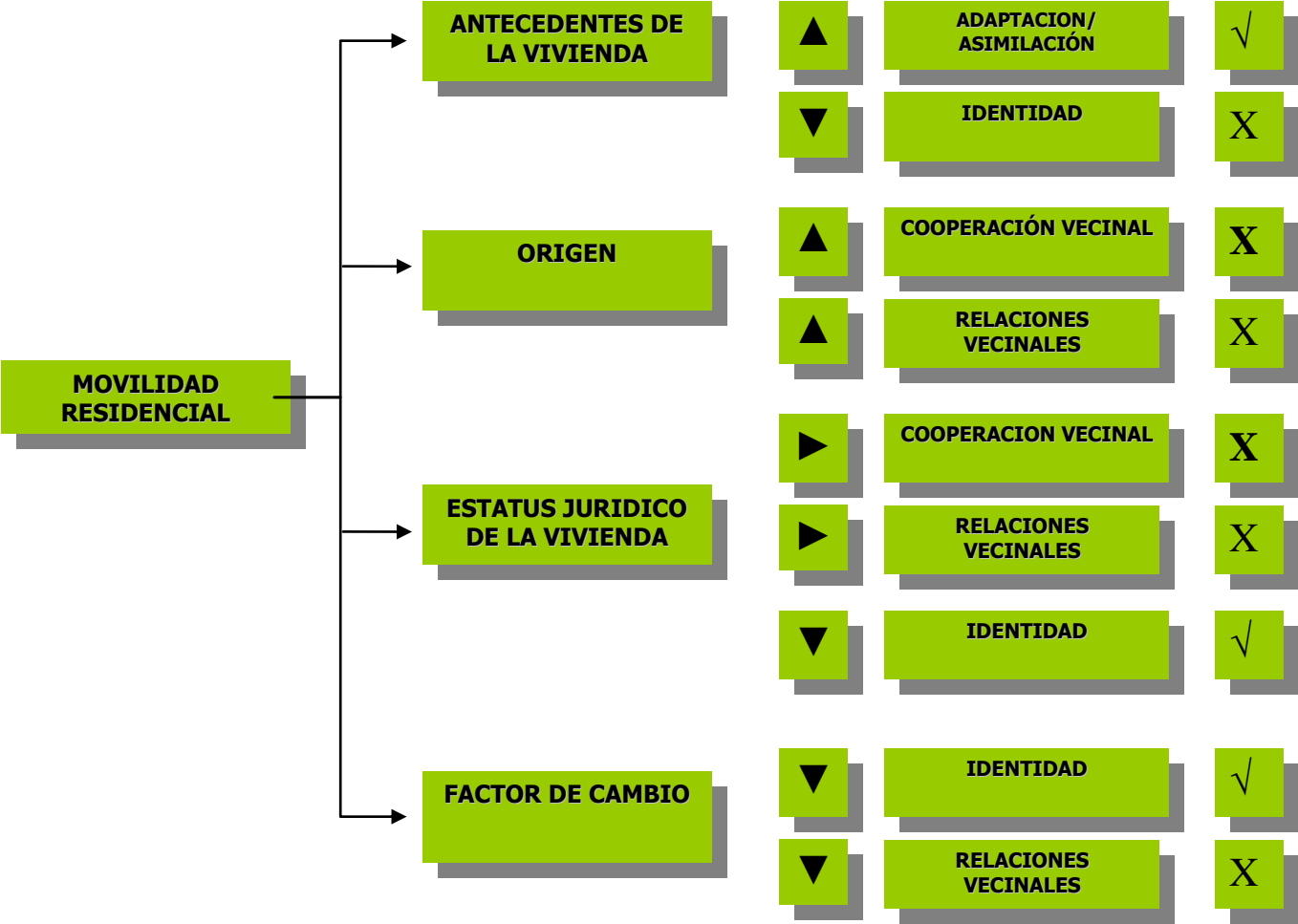


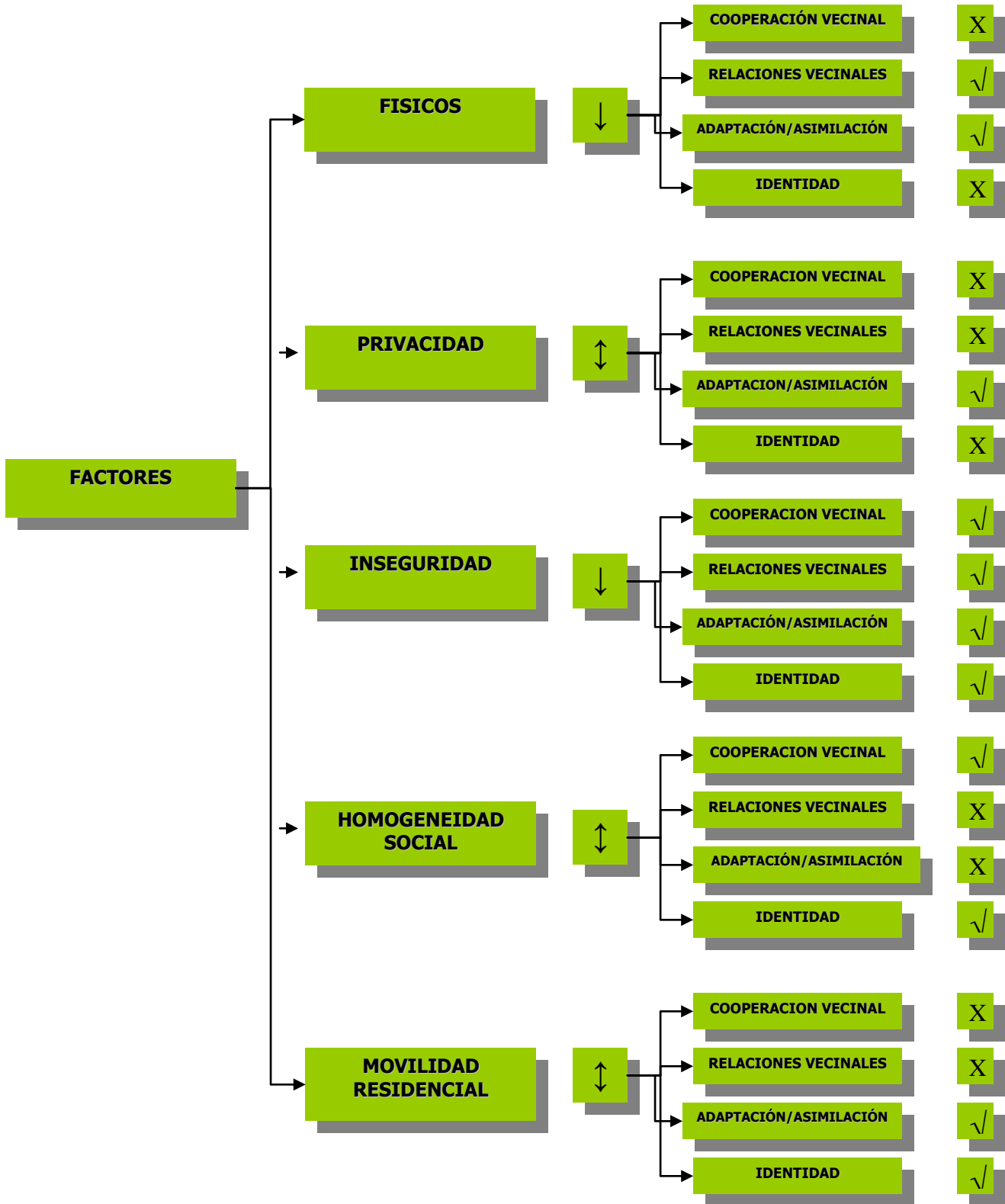
Figura 13: Esquema de Impacto del Factor Movilidad Residencial de acuerdo a los antecedentes de la vivienda antecedentes personales, estatus jurídico en los patrones en los cuales se identifico la existencia de un cambio.

✓ SE GENERA CAMBIO                      X NO SE GENERA CAMBIO



# CAPITULO IX: RESULTADOS DE IMPACTOS EN CADA PATRON POR CADA FACTOR

Figura 14: Esquema de Impacto de cada Factor en cada Patrón



↓ EFECTO NEGATIVO    ↑ EFECTO POSITIVO    ↕ NO INFLUYE  
 ✓ SE GENERA CAMBIO                            X NO SE GENERA CAMBIO

## IX.1 Impacto en cada patrón sociocultural por cada factor

Con base en el esquema anterior y para los efectos de establecer el nivel de impacto de cada factor en cada uno de los patrones, se presenta el siguiente esquema de evaluación:

Tabla 55: Nivel de efecto entre factor-patrón

<b>Patrón de Comportamiento</b>	<b>Factores Físicos</b>	<b>Privacidad</b>	<b>Inseguridad</b>	<b>Homogeneidad Social</b>	<b>Movilidad Residencial</b>	<b>F.R.</b>
	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>100%</b>
	$\Sigma \rightarrow$					
Cooperación Vecinal	0%	0%	20%	20%	0%	40%
Relaciones Vecinales	20%	0%	20%	0%	0%	40%
<b>Adaptación/ Asimilación</b>	20%	20%	20%	0%	20%	<b>80%</b>
Identidad/ Pertenencia	0%	0%	20%	20%	20%	60%

Fuente: Elaboración propia

De acuerdo con los resultados arrojados, y si consideramos que cada factor tiene el mismo peso sobre cada uno de los patrones de comportamiento, según los resultados obtenidos del Conjunto Habitacional Riberas del Alamar, se establece que el patrón de adaptación/asimilación es uno de los que tienen un mayor nivel de impacto por factores físicos, aspectos de privacidad, inseguridad, homogeneidad social y movilidad residencial, Lo anterior nos permite interpretar que para la gente es importante valorar el ambiente y adaptarse al mismo. Además la identidad/pertenencia es un patrón que de alguna manera se ve afectado por aspectos de inseguridad, homogeneidad social y la propia movilidad residencial; en menor grado la cooperación vecinal y las relaciones vecinales debido a la inseguridad, factores físicos y homogeneidad social.

En lo general, para establecer el nivel de impacto que tienen los cinco factores propuesto sobre los patrones de comportamiento, se presenta el siguiente esquema:

Tabla 56: Nivel de efecto global entre factor-patrón

Patrón de Comportamiento	Factores				
	Físicos	Privacidad	Inseguridad	Homogeneidad Social	Movilidad Residencial
	impacto	impacto	impacto	impacto	impacto
<b>Cooperación Vecinal</b>	0	0	2.5	2.5	0
<b>Relaciones Vecinales</b>	2.5	0	2.5	0	0
<b>Adaptación/Asimilación</b>	2.5	2.5	2.5	0	2.5
<b>Identidad/Pertenencia</b>	0	0	2.5	2.5	2.5
<b>*Factor</b>	5.0	2.5	10.0	5.0	5.0
<b>**Resultado Parcial x Factor</b>	10%	5%	20%	10%	10%
<b>Resultado Global</b>	<b>55%</b>				

Nota 1: El máximo nivel de impacto que puede tener cada factor en cada patrón es de 2.5.

Nota 2: \*La sumatoria máxima que puede alcanzar por factor es de diez puntos.

Nota 3: \*\*El resultado parcial por cada factor resulta de multiplicar el resultado de la sumatoria por factor(\*) por dos.

Fuente: Elaboración propia.

Podemos interpretar que en términos generales existe un peso específico representado por el 55%, el cual nos indica que sí hay un impacto importante de los factores sobre los patrones de comportamiento que se presentan en el Conjunto Habitacional Riberas del Alamar.

## **CAPITULO X: EVALUACION RESULTADOS POR CADA PATRON SOCIOCULTURAL.**

Una parte fundamental del presente trabajo es poder demostrar si existe influencia de la vivienda de interés social en los patrones de comportamiento sociocultural de las personas que las habitan, caso específico del Conjunto Riberas del Alamar, de ahí que fue necesario evaluar algunos indicadores y factores que forman parte del ambiente residencial y la propia estructura del ambiente y que tienen influencia directa sobre los patrones de comportamiento.

Para ello se propuso analizar los resultados obtenidos de las encuestas y establecer un esquema de interrelación de algunos indicadores con los patrón a fin de valorarlos y poder establecer el nivel de influencia en cada uno de ellos, y determinar si las condiciones de la vivienda de interés social influyen en los patrones de comportamiento.

### **X.- 1 Cooperación vecinal**

Uno de los aspectos fundamentales para que un conjunto habitacional como el que aquí se estudió y como éste en Tijuana existen muchos, tenga un verdadero éxito y logre crear realmente un ambiente residencial que satisfaga las necesidades de cada familia, es poder lograr una armonía entre sus habitantes y establecer reglas claras de convivencia vecinal dentro de un marco de cooperación vecinal. Sin embargo, existe un alto porcentaje de personas que no cuentan con un antecedente de un esquema de organización a partir del cual se pueda dar este patrón de comportamiento (cooperación vecinal); y prueba de ello es que el 78.2% de las viviendas horizontales encuestadas no contaban con una asociación de vecinos o no sabían de ésta en la colonia de donde procedían, mientras que el 72.3% de las viviendas verticales se encontraban en la misma situación.

Tabla 57: Pregunta 14 En la colonia anterior, existía asociación de vecinos ?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Si	14	21.9	13	27.7	27	24.3
No	25	39.1	22	46.8	47	42.3
No sabe	25	39.1	12	25.5	37	33.3
	<b>64</b>	<b>100</b>	<b>47</b>	<b>100</b>	<b>111</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia

Sin que pudiera ser un factor determinante como antecedente para medir el nivel de cooperación vecinal que tienen las personas que viven en el conjunto Habitacional Riberas del Alamar por el tipo de vivienda donde vivieron, sí resulta interesante una reflexión en el sentido de que el 50.9% de las familias encuestadas provienen de una casa sola y/o unifamiliar. Esto significa que no les resultaba tan necesario el contar con una asociación o comité de vecinos para resolver problemas dentro de la comunidad donde vivían, dado el supuesto nivel de autonomía y baja correlación entre vecinos que se da cuando existen este tipo de viviendas (unifamiliares); sin embargo, considerando que el 75.6% desconoce de la existencia de una asociación y/o comité de vecinos en donde vivía, anteriormente confirma la baja tendencia a integrarse a esquemas de grupo que incentiven una cooperación entre vecinos, lo que subsecuentemente tiene sus impactos negativos dentro de las actividades familiares y entre vecinos.

Tabla 58: Pregunta 15 El tipo de vivienda era ?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Cuarto	1	1.5	2	4.3	3	2.7
Casa sola	35	53.8	22	46.8	57	50.9
Departamento	26	40	21	44.7	47	42.0
Vivienda dentro de una vivienda	1	1.5	1	2.1	2	1.8
Casa duplex	2	3.1	1	2.1	3	2.7
	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>47</b>	<b>100</b>	<b>112</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia

Las disposiciones de orden general que tienen que ver con la organización, funcionamiento y administración del régimen de propiedad en condominio del conjunto Habitacional Riberas de Alamar se dan dentro del esquema el Régimen de Propiedad en Condominio, sin embargo, existe un gran desconocimiento ya que el 61.3% de las familias encuestadas dijo desconocerlo; y cuando se les preguntó en lo particular acerca del régimen en el cual vive el 61.8% de las familias manifestaron no conocerlo, situación que nos permite

visualizar que mientras no exista conocimiento de dicho esquema prevalecerá una gran desorganización en el funcionamiento y administración del conjunto; por tanto, esto está directamente ligado a la manera de generar una cooperación vecinal que permita resolver los principales problemas que aquejan a las familias de dicho conjunto.

Tabla 59: Pregunta 22 Usted conoce lo que es un régimen de condominio ?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Si	29	45.3	14	29.8	43	38.7
No	28	43.8	28	59.6	56	50.5
No sabe	7	10.9	5	10.6	12	10.8
	<b>64</b>	<b>100</b>	<b>47</b>	<b>100</b>	<b>112</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia.

Tabla 60: Pregunta 23 Usted conoce el régimen de condominio de Riberas del Alamar ?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Si	23	35.9	19	41.3	42	38.2
No	41	64.1	27	58.7	68	61.8
	<b>64</b>	<b>100</b>	<b>46</b>	<b>100</b>	<b>110</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia

Un aspecto importante, sobre todo en las viviendas de tipo horizontal, es el reconocimiento de la existencia de una total desorganización de los vecinos que integran el conjunto. Lo anterior fue una manifestación muy recurrente durante la aplicación de la encuesta y que en ambos casos (vivienda horizontal y vertical) tiene una influencia directa en otros problemas que se están generando y que son reconocidos por las personas como son la organización del estacionamiento, la limpieza del conjunto, descuido de áreas verdes, la iluminación, la inseguridad y la falta de control en accesos; así como la ratificación de un alto porcentaje de personas que coinciden en la no existencia de áreas apropiadas para la convivencia, el deporte y las actividades recreativas.

Tabla 61: Pregunta 30 Paga cuotas de mantenimiento ?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Si	8	12.3	3	6.5	11	9.9
No	57	87.7	42	91.3	99	89.2
No sabe	0	0	1	2.2	1	.9
	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>46</b>	<b>100</b>	<b>111</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia

Sin embargo, uno de los principales indicadores de la cooperación vecinal es el pago de cuotas de mantenimiento, las cuales no son pagadas en su mayoría por las familias ya que casi el 90% de las mismas no le interesa pagar cuotas de mantenimiento. Pero a su vez existe el reconocimiento del 90% de los encuestados que existe una total desorganización, situación que vislumbra una nula cooperación vecinal aún cuando el 56.8% de los encuestados de ambos conjuntos reconoce que sí se cuenta con una mesa directiva; sin embargo, se desconoce por el 52.7% cada cuándo tienen lugar las reuniones de dicha mesa directiva y los temas que se tratan.

Otro aspecto que influye indirectamente en la cooperación vecinal es la falta de convivencia con los vecinos, situación que se vuelve compleja ya que casi dos terceras partes no conviven con su vecino, más sin embargo, establecen una relación distante al conocerlos sólo superficialmente, situación que no permite el intercambio de puntos de vista sobre problemas comunes que se presentan en el conjunto y sobre todo para el planteamiento de soluciones a través de la cooperación vecinal.

Asimismo, existen aspectos muy importantes que se están generando en la vivienda de interés social que determinan si existe una influencia en los patrones de comportamiento, para ello se propone darle una calificación a cada aspecto en el caso de estudio con el fin de poder determinar qué nivel de influencia y tipo de influencia, negativa o positiva, se tiene en cada patrón de comportamiento sociocultural.

### **X. 1.1 Cooperación vecinal**

Para poder contar con una buena calidad ambiental residencial es fundamental una buena organización. Para el caso del Conjunto Riberas del Alamar, el aspecto de organización es considerado como uno de los factores que tiene que cambiarse ya que esto tiene influencia negativa en los patrones de comportamiento a nivel grupal. La falta de organización es considerada como una debilidad para lograr objetivos comunes.

Ciertos aspectos de las familias como el económico no tienen impacto directo en determinados patrones de comportamiento, como pudiera pensarse, pues el pago de las cuotas de mantenimiento, el cual pudiera considerarse un indicador del nivel de cooperación vecinal existente en el conjunto, y establecerse que a menor ingreso menor el porcentaje de familias que no pagan cuotas de mantenimiento; sin embargo, el patrón nos indica que las familias de mayores ingresos de igual forma no pagan cuotas de mantenimiento, por tanto, este aspecto no es dependiente del factor económico, sino es más dependiente de lo organizacional.

Un aspecto importante que se presenta en la mayoría de los conjuntos habitacionales de interés social en Tijuana es el desconocimiento de los instrumentos de organización, y administración que se deben de seguir, como es el reglamento interno sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Conjunto Habitacional Riberas del Alamar, que para el caso de estudio se divide en dos reglamentos: uno para el condominio vertical (80 viviendas) y otro para el condominio horizontal (100 viviendas). En ellos se establecen las disposiciones para integrar y operar la asamblea de condóminos, derechos y obligaciones de cada condómino, la definición de áreas comunes y privativas, las reglas de administración, del consejo de vigilancia, de los gastos y obligaciones fiscales y las sanciones.

Lo anterior tiene por objeto la búsqueda de mejores condiciones de convivencia y cooperación vecinal, las cuales son necesarias para lograr un ambiente residencial óptimo

para el desarrollo de las actividades cotidianas de carácter social, familiar, cultural, económico, recreativo; sin embargo, no se da seguimiento a dichos instrumentos, en parte porque los propios desarrolladores de vivienda no instrumentan dichos esquemas en el momento de la entrega de las viviendas; y segundo, por el desconocimiento de las ventajas que tiene este tipo de esquemas por parte de las familias que integran los conjuntos como se indica en los antecedentes de este documento (La vivienda en Tijuana).

Lo anterior tiene impactos negativos en varios aspectos y por ende en los patrones de comportamiento, entre los que podemos identificar:

1. Físicos: esto es falta de mantenimiento de espacios comunes y creación de posibles nuevas áreas que permitan mejorar e incentivar las relaciones vecinales, entre otros.
2. De organización: no se establecen derechos y obligaciones que permitan mejorar las relaciones vecinales y en general las condiciones de convivencia.
3. Sociales: consolidar la identidad de las personas y del grupo o conjunto, y generar las condiciones que permitan a las personas una mejor adaptación al conjunto.

Figura 15: Esquema de valuación de varios aspectos que se identifican o forman parte de una cooperación vecinal



## **CONCLUSION PRELIMINAR:**

La figura anterior resume y establece que los indicadores de organización, mantenimiento, convivencia vecinal, conocimiento de la reglamentación interna para el Conjunto Riberas del Alamar intervienen e influyen negativamente, de manera directa o indirecta, en el patrón de comportamiento como es la cooperación vecinal; Esto permite concluir que las personas no cuentan con un buen nivel de cooperación vecinal y evidentemente esto tiene sus efectos negativos en muchos aspectos y temas que no permitirán crear un ambiente residencial adecuado.

## **X. 2 Relaciones vecinales**

Es notable que al no existir una cooperación vecinal existe una relación relegada entre vecinos, situación que es difícil de mejorar mientras exista una gran indiferencia y sobre todo ritmos cotidianos de vida donde realmente queda poco tiempo y espacio para relaciones extrafamiliares, como las relaciones con los vecinos, mas aún cuando se ha demostrado que la mayor parte de las familias (el 83%) tienen sus principales relaciones familiares y amistosas fuera de la zona donde se ubica el conjunto habitacional materia de este estudio.

Al establecer cuáles serían los cambios más importantes que desarrollarían dentro del conjunto y que tienen influencia directa con las relaciones vecinales, se reconoce la necesidad del mejoramiento de áreas comunes (espacios exteriores apropiados para diversas actividades) ya que éstas permiten detonar dichas relaciones.

Al hacer una evaluación más específica de la percepción del conjunto en ciertos aspectos, se propuso establecer básicamente tres indicadores (agradable, seguro y funcional) para poder lograr un buen nivel de relaciones vecinales. Lo agradable, en relación a que si es percibido con agrado el ambiente residencial y estimula a que se den las relaciones vecinales. Lo seguro, si existen las condiciones para no ser molestado o poner en riesgo la integridad personal o de la familia. Y lo funcional del conjunto, si existen los espacios físicos para que se puedan generar estas relaciones, para lo cual más de la mitad de los encuestados (55%) opinan que sí es agradable el conjunto, pero inseguro en un 65.2%, y muy dividido en la percepción de lo funcional; situación que para el patrón de comportamiento en las relaciones vecinales estos tres indicadores no son muy favorables; aunado a los mismos resultados de otras preguntas, podemos establecer que no están dadas las condiciones para que exista un patrón de comportamiento positivo para las relaciones vecinales.

Lo anterior es ratificado con los resultados en la que se establece un alto porcentaje de conocimiento de los vecinos, más no de una convivencia con los mismos, ya que el 66.1% no lo desarrolla, esto en adultos, y con una tendencia similar para las relaciones que desarrollan los hijos y/o menores de edad, que es de un 57.7% que no conviven con sus vecinos. El factor inseguridad de acuerdo a lo manifestado por los encuestados es uno de los causantes de dicho patrón de comportamiento.

Tabla 62: Pregunta 37 Convive sus hijos con sus vecinos ?

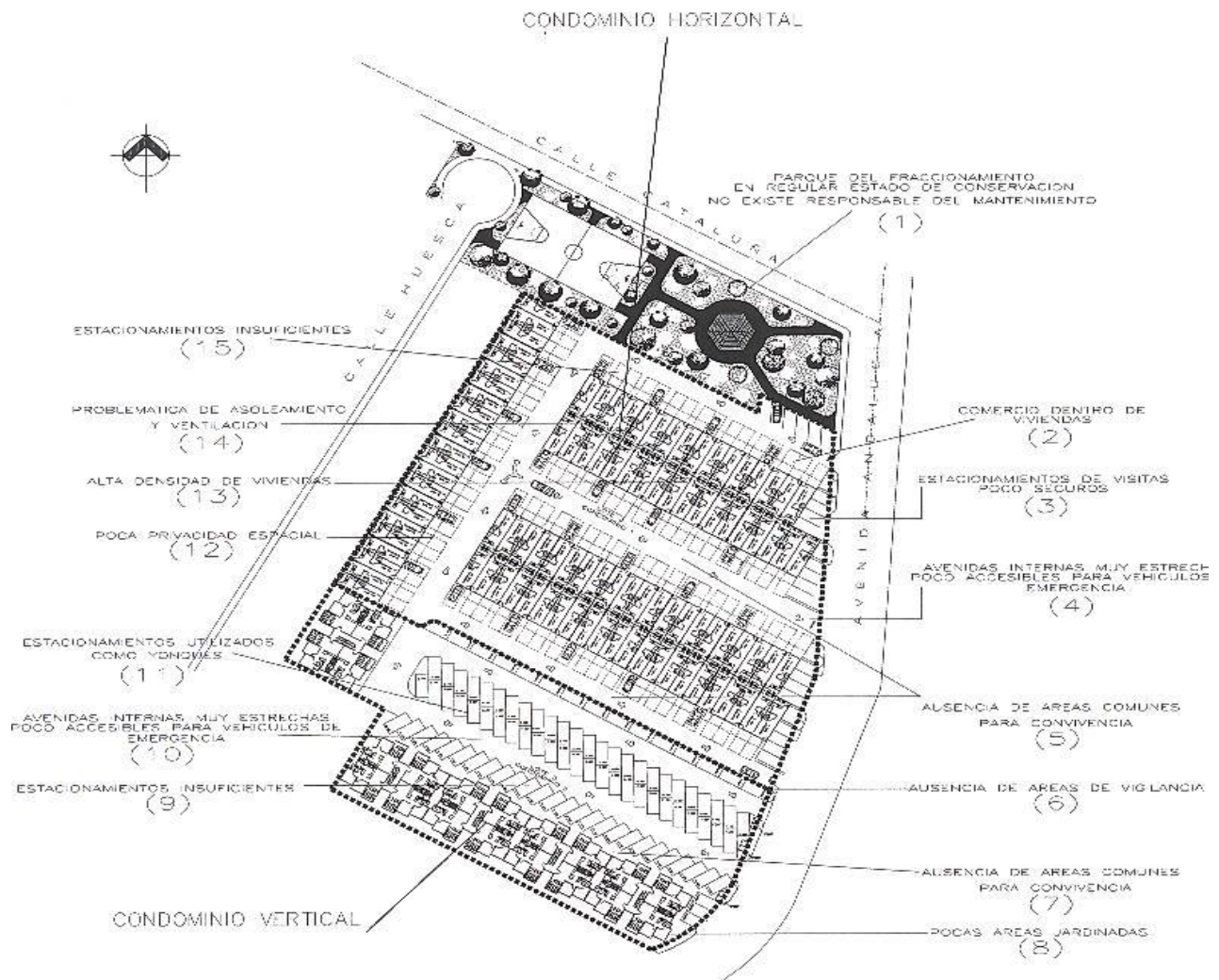
Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Si	28	43.8	18	38.3	46	41.4
No	35	54.7	29	61.7	64	57.7
	1	1.6	0		1	.9
	<b>64</b>	<b>100</b>	<b>47</b>	<b>100</b>	<b>111</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia

Como consecuencia de lo anterior, el 67.9% no utiliza el parque o la calle para el desarrollo de actividades diversas, siendo necesario ejercerlas dentro de la misma vivienda lo cual se puede considerar imposible por la estructura de los espacios que la integran, o bien, buscar otros sitios fuera del conjunto para ir al cine, al deporte, al parque o al teatro como se está dando actualmente.

Dibujo 10: Espacios críticos del conjunto que afectan las relaciones vecinales y a su vez el funcionamiento del conjunto

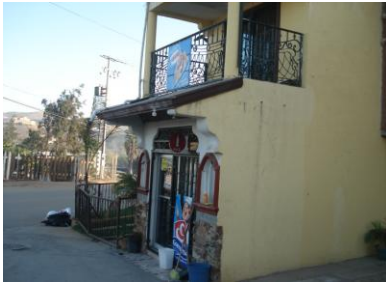


Fotos 9: Espacios críticos que afectan las relaciones vecinales y a su vez el funcionamiento del conjunto

Punto (1)



Punto (2)



Punto (3)



Punto (4)



Punto (5)



Punto (6)



Punto (7)



Punto (8)



Punto (9)



Punto (10)



Punto (11)



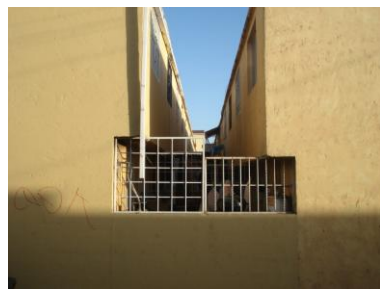
Punto (12)



Punto (13)



Punto (14)



Punto (15)

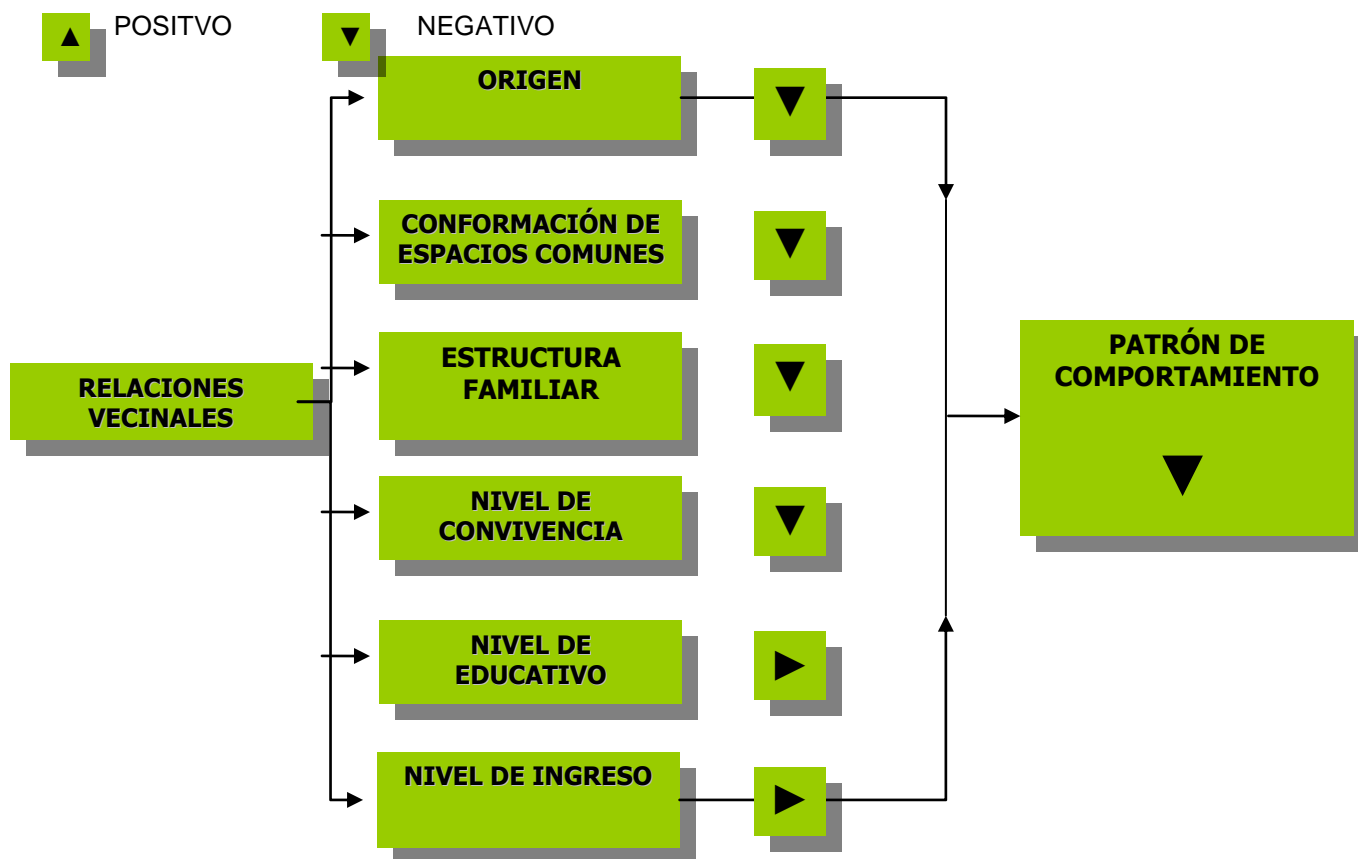


## X. 2.1 Relaciones vecinales

En el sentido de proximidad vecinal podemos establecer que se identifica una estrecha proximidad entre las viviendas horizontales y verticales dentro del Conjunto Riberas del Alamar, sin embargo, de ahí que en algunos casos se han presentado problemas entre vecinos por tener diferencias y/o incompatibilidades, lo cual, al tener una mayor proximidad (distancia corta-mayor número de contactos) se agudicen los problemas o se produzca una tendencia al aislamiento.

Las actividades vecinales consolidan las relaciones vecinales, por tanto, si se ha identificado que la actitud y el patrón de comportamiento de las familias y las personas que integran el Conjunto Habitacional Riberas del Alamar tiende a ser individualista y autosuficiente, y por tanto no da espacio a que se generen actividades grupales dentro de las áreas comunes, el resultado es que las relaciones vecinales están muy poco consolidadas.

Figura 16: Esquema de valuación de varios aspectos que se identifican o forman parte de las relaciones vecinales



## **CONCLUSIÓN PRELIMINAR:**

La figura anterior resume y establece los principales indicadores que de manera directa o indirecta intervienen e influyen en el patrón de comportamiento como son las relaciones vecinales, resumiéndose en que el aspecto de origen y/o procedencia de las personas, estructura familiar, conformación de espacios comunes, nivel de convivencia, tienden a influir de manera negativa en este patrón, pero a su vez se reconoce que el aspecto de nivel de ingreso y educativo de las familias no tienen ningún impacto sobre las relaciones vecinales. Por lo anterior, podemos concluir que la situación dentro del Conjunto Habitacional Riberas de Alamar es crítica ya que al no existir una buena relación en el grupo primario (vecinos) se tienen impactos directos con otros patrones como son la cooperación vecinal, el sentido de pertenencia/identidad y hace más tortuosa la adaptación/asimilación.

### X. 3 Pertenencia/Identidad

Existen aspectos muy claros mediante los cuales se percibe una falta de identidad en las personas; por un lado el tiempo de residencia en el lugar, que para el caso de las viviendas verticales no pasan de cuatro años, lo cual nos habla que en términos de tiempo es muy corto el tiempo de residencia y por lo tanto apenas se empieza a desarrollar un determinado síntoma de pertenencia al lugar. Un segundo aspecto es el estatus jurídico de la vivienda, donde el 39.1% de las viviendas verticales rentan o le prestaron la vivienda, lo cual nos indica que existe una alta posibilidad de una permanencia temporal en dichas viviendas en comparación con las viviendas horizontales donde sólo el 29.2% rentan o le prestaron la vivienda.

Para las personas que viven en viviendas verticales, una de las cosas que más les gustaba de donde vivían anteriormente era la ubicación y el propio contexto, que en la mayoría de las veces estaba ligada a recuerdos de la familia y de la infancia, y por tanto generaban un sentido de añoranza y pertenencia. Para el caso de las viviendas horizontales, la ubicación con respecto a sus fuentes de trabajo resultó como la respuesta más recurrentes.

Tabla 63: Pregunta 19. Que le gustaba de la vivienda anterior?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Mas amplio	21	32.8	8	17.8	29	26.6
Más tranquilo	7	10.9	1	2.2	8	7.3
Casa sola	3	4.7	1	2.2	4	3.7
Ubicación	14	21.9	14	31.1	28	25.7
Nada	9	14.1	6	13.3	15	13.8
Todo	5	7.8	10	22.2	15	13.8
La altura	1	1.6			1	.9
Vista panorámica	2	3.1	1	2.2	3	2.8
Diseño	1	1.6	1	2.2	2	1.8
Seguro			1	2.2	1	.9
Barato			1	2.2	1	.9
Privacidad	1	1.6	1	2.2	2	1.8
	<b>64</b>	<b>100</b>	<b>45</b>	<b>100</b>	<b>109</b>	<b>100</b>

Nota: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia

Es importante resaltar que puede darse un patrón de identidad en dos niveles: el primero dentro de la vivienda, donde las personas la perciben como hogareña, agradable, cómoda, lo cual son factores que se reconocen que ayudan a generar una pertenencia al lugar por

el sólo hecho de hacer sentir bien a las personas que habitan una determinada vivienda, al respecto en los dos tipos de vivienda esto resulta positivo. Un segundo nivel, la percepción es de un conjunto agradable pero inseguro, y considerado como tranquilo en su mayoría, situación que resulta muy dividida ya que uno de los factores como es el de la inseguridad influye fuertemente en el sentido de identidad y/o pertenencia.

Un peso importante para generar el sentido de identidad, sin lugar a dudas, son las relaciones humanas que se den dentro del contexto inmediato a la vivienda, las cuales son tan importantes para que una persona se sienta bien por lo que resulta interesante el fenómeno que está ocurriendo dentro del conjunto ya que, como ya sea mencionado, no existe un patrón de convivencia entre los propios vecinos, por lo que uno de los aspectos con mayor peso para detonar un sentido de identidad no se está generando, situación que preocupa dado que esto tiene una repercusión directa en otros patrones de comportamiento como son las relaciones vecinales y la cooperación vecinal, aunado a lo anterior, podemos mencionar que las principales relaciones amistosas o familiares están fuera de la zona donde se ubica el Conjunto Habitacional Riberas del Alamar.

### **X. 3.1 Pertenencia/identidad**

Si consideramos que el estudio de caso en términos de edad es relativamente nuevo (5 años) entonces no existe un historial en el que se pudieran haber enmarcado una serie de eventos o actividades que hubieran permitido generar o ir consolidando un patrón de identidad, aunado a una serie de indicadores que se puedan considerar negativos para la consolidación de una identidad, como es el alto porcentaje de viviendas en renta y prestadas dentro del conjunto, así como de vacíos, que para las viviendas horizontales es de 19% y para las verticales de 16.25%.

El sentido de pertenencia e identidad son aspectos muy relacionados con la sociología urbana, ejemplo de ello, son las modificaciones y mejoras que se pueden hacer tanto a las viviendas como a nivel conjunto habitacional, en este sentido la cuarta parte de las familias que habita el Conjunto Habitacional Riberas de Alamar han desarrollado alguna modificación a su vivienda reconociéndose que más que por una cuestión de gusto es por necesidad, dadas las condiciones físicas de las mismas. Por lo anterior no podemos establecer que se hace propiamente por un sentido de identidad.

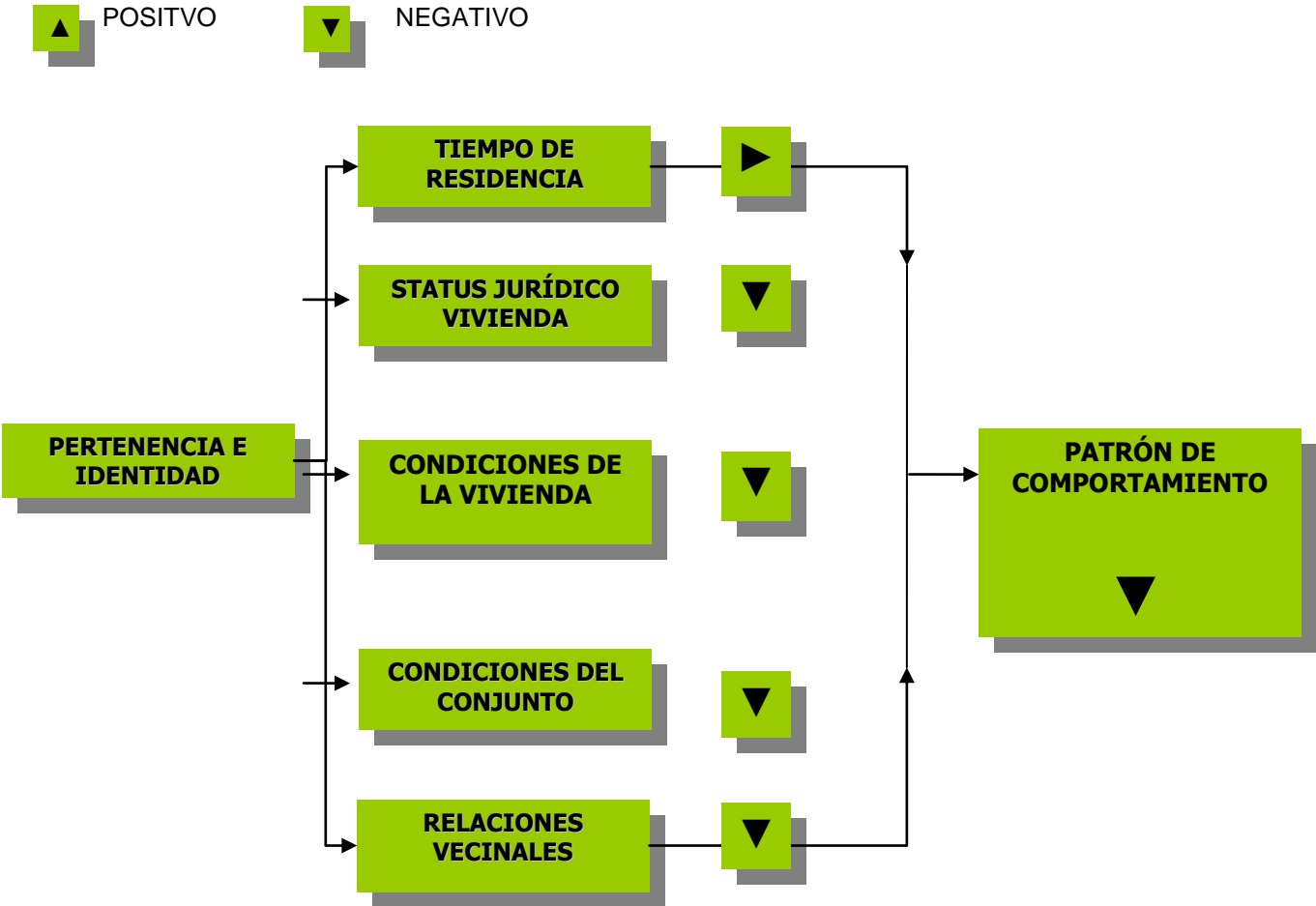
En términos de diseño, la vivienda y el desarrollo habitacional en su conjunto presentan un concepto arquitectónico que a la fecha ha sido respetado por la mayoría de las personas, lo cual puede considerarse como un síntoma de aceptación que para el caso del diseño en la vivienda es aceptada por dos terceras partes; sin embargo, para el caso del conjunto habitacional menos de la mitad considera como de buen gusto el diseño del conjunto en cuestión. Por lo anterior, se puede considerar que una manera de generar una auto presentación para comunicar una identidad es cuando las personas están plenamente identificados con sus viviendas o conjunto, situación que no se está presentando por lo que se reconoce que existe un patrón en el que se refleja un nivel de identidad muy limitado a nivel de cada familia y más aún a nivel del conjunto.

Cuando a una persona la reconocen dentro de una unidad social, sea ésta un grupo, o en el caso particular de un conjunto habitacional de interés social, se puede decir que existe la

capacidad de tener un sentido de identidad; sin embargo, cuando no existe una relación que permita la comunicación o al menos conocer superficialmente a un grupo en el cual físicamente se encuentra uno inmerso, hay distanciamientos que no permiten una cohesión social para convivir o resolver problemas, que en este sentido es el patrón social que se observa dentro del Conjunto Habitacional Riberas del Alamar.

Uno de los aspectos que se identificaron en la encuesta aplicada dentro del conjunto es la falta de espacios comunes para las actividades de convivencia, deportivas y reuniones familiares, lo cual no permite promover esquemas de comunicación grupal dentro del mismo conjunto y por ende fortalecer un patrón de identidad.

Figura 17: Esquema de valuación de varios aspectos que influyen o forman parte de un patrón de pertenencia e identidad



## **CONCLUSIÓN PRELIMINAR:**

La figura anterior resume y establece los principales indicadores que de manera directa o indirecta intervienen e influyen en el patrón de comportamiento como es el sentido de pertenencia/identidad, resumimos que el tiempo de residencia corto, el estatus jurídico de la vivienda, las condiciones de la vivienda y el conjunto, junto con el nivel de relaciones vecinales, conllevan a un patrón negativo en el sentido de identidad a nivel personal y grupal, situación que nuevamente tiene relación e influencia directa con las relaciones vecinales y cooperación vecinal.

## X. 4 Adaptación/asimilación

Un aspecto muy importante de reconocer como un punto de partida en este análisis es que, las viviendas de interés social, como es el caso de estudio, son diseñadas bajo un mismo patrón de diseño sin considerar particularidades de los futuros residentes, esto por principio de cuentas nos manifiesta que las familias se tendrán que adaptar a un espacio físico ya establecido y bajo reglas de convivencia dadas, lo cual obliga a las personas a implementar un mecanismo de adaptación/asimilación.

Un antecedente que resulta muy importante mencionar es el tipo de vivienda en la que la familia vivía anteriormente, sobre todo para los que actualmente viven en vivienda vertical y con anteriormente vivían en una vivienda unifamiliar (casa sola), y en la cual se reconocen en su mayoría dos aspectos fundamentales para una adaptación y/o asimilación: mayor amplitud en la vivienda anterior y un esquema diferente de convivencia y organización:

El primero, dado el número de personas/metro cuadrado que habitan cada vivienda y el número de espacios, resulta actualmente muy limitada dicha área.

En el segundo al venir de un esquema donde en su mayoría (75.6% de las familias del conjunto habitacional Riberas del Alamar) desconoce si existía una asociación de colonos o de vecinos en donde vivía anteriormente, se puede decir que se requiere de un proceso de aprendizaje a un nuevo esquema de convivencia y por tanto de adaptación y/o asimilación, ya que el 61.3% desconoce lo que es un régimen de propiedad en condominio, esquema bajo el cual se establecen las reglas de convivencia y cooperación.

Tabla 64: Pregunta 14 En la colonia anterior, existía asociación de vecinos ?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Si	14	21.9	13	27.7	27	24.3
No	25	39.1	22	46.8	47	42.3
No sabe	25	39.1	12	25.5	37	33.3
	<b>64</b>	<b>100</b>	<b>47</b>	<b>100</b>	<b>111</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia

Por otro lado, en el aspecto de hacinamiento los parámetros del Banco Mundial señalan que por encima de dos personas habitando en un cuarto se considera hacinamiento, y tres personas por cuarto se considera hacinamiento grave.

Desde este aspecto se desarrollo un análisis que nos llevo a observar que en las viviendas verticales existe un 44.7% en hacinamiento, lo cual es un porcentaje muy alto, pero que también se percibe un grado alto de adaptación, mientras que en la vivienda horizontal sólo 36.9% podemos considerarlo que está en hacinamiento.

Tabla 65: Número de personas por vivienda

Tipo de respuesta Personas	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
1	4	6.2	2	4.3	6	5.4
2	16	24.6	6	12.8	22	19.6
3	21	32.3	18	38.3	39	34.8
4	18	<b>27.7</b>	13	<b>27.7</b>	31	27.7
5	5	<b>7.7</b>	6	<b>12.8</b>	11	9.8
6	0	<b>0</b>	1	<b>2.1</b>	1	.9
7	1	<b>1.5</b>	1	<b>2.1</b>	2	1.8
	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>47</b>	<b>100</b>	<b>112</b>	<b>100</b>

Nota: El número de cuartos (recámaras) que integran la vivienda horizontal y vertical es de 2.

Fuente: Elaboración Propia.

Tabla 66: Pregunta 24 Ha modificado su vivienda actualmente ?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Si	13	20	17	36.2	30	26.8
No	52	80	30	63.8	82	73.2
	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>47</b>	<b>100</b>	<b>112</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia

Es importante destacar en este tema que las viviendas tanto horizontales y como verticales tienen un gran limitante, la de no poder desarrollar ampliaciones a la construcción, situación que hace más crítica la posibilidad de adaptación, esto debido a dos factores: el jurídico, el cual establece en el reglamento del Régimen de Propiedad en Condominio Riberas del Alamar en su capítulo de normas relativas al uso y funcionamiento de las unidades que no se podrán desarrollar ampliaciones que modifiquen la armonía del contexto del conjunto, y por otro lado, las limitantes espaciales las cuales no permiten poder desarrollar ampliaciones a dichas viviendas; sin embargo, se reconocen modificaciones menores en instalaciones, decoraciones, muros falsos, muebles semifijos,

etcétera, en la vivienda vertical, situación que se refleja en el 36.2% de las viviendas encuestadas, mientras que en las viviendas horizontales sólo se han desarrollado en el 20%.

Sin embargo, de los cambios que las personas más desearían realizar están, en primer término la posibilidad de ampliar su vivienda, situación que no debiera de ser factible dado lo mencionado en el párrafo anterior por lo que no están dadas las condiciones para llevar a cabo dicha propuesta y por tanto se limita la posibilidad de adaptación; en segundo término, están la distribución arquitectónica y la construcción, lo cual nos permite interpretar que las personas buscan un cambio físico de su vivienda para adaptarse a las nuevas condiciones de vida.

Tabla 67: Pregunta 24.b. Si pudiera, qué cambiaría de la vivienda?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Todo	3	4.80	1	2.6	4	3.9
Nada	11	17.50	7	17.9	18	17.6
Amplitud	25	39.7	13	33.3	38	37.3
Fachada	3	4.8	1	2.6	4	3.9
Construcción	7	11.1	5	12.8	12	11.8
Iluminación/ ventilación	3	4.8	1	2.6	4	3.9
Distribución Arquitectónica	5	7.9	6	15.4	11	10.8
Instalaciones	2	3.2	3	7.7	5	4.9
Estacionamiento	3	4.8	1	2.6	4	3.9
Humedad	1	1.6	1	2.6	2	2
	<b>63</b>	<b>100</b>	<b>39</b>	<b>100</b>	<b>102</b>	<b>100</b>

Nota: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia

La siguiente tabla nos confirma la importancia de una de las dos vertientes que son necesarias para lograr la adaptación: la organización. Sin embargo se reconoce que esta no se está desarrollando como debiera dentro del conjunto, por lo tanto, se muestra que no se ha aplicado un esquema de organización a fin de que las personas se ajusten a las nuevas reglas de convivencia; por lo tanto, en este rubro no se puede decir que existe un proceso de adaptación y/o asimilación ya iniciado.

Tabla 68: Pregunta 26. Que cambiaría del conjunto ?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Nada	2	3.1	2	4.8	4	3.8
Aspectos físicos	1	1.6			1	.9
Acceso	5	7.8	1	2.4	6	5.7
Áreas verde	9	14.1			9	8.5
Vandalismo	1	1.6			1	.9
Basura, limpieza / yonques	8	12.5	9	21.4	17	16
Graffiti	1	1.6			1	.9
Organización	11	17.2	2	4.8	13	12.3
Seguridad/iluminación	4	6.3	6	14.3	10	9.4
Privacidad	2	3.1	2	4.8	4	3.8
Estacionamiento	14	21.9	15	35.7	29	27.4
Áreas comunes	4	6.3	3	7.1	7	6.6
Vecinos	1	1.6	2	4.8	3	2.8
Todo	1	1.6			1	.9
	<b>64</b>	<b>1001.6</b>	<b>42</b>	<b>100</b>	<b>106</b>	<b>100</b>

Nota: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia

Es evidente que, de acuerdo a lo que ya se ha mencionado, las relaciones vecinales no se están dando en el nivel de correlación que se debieran de dar, esto por diversas circunstancias también ya mencionadas, por tanto podemos establecer que no existe un proceso de adaptación de las personas o familias que permita la creación de nuevas relaciones vecinales.

Aún con las limitantes de espacio comunes reconocidas por las familias encuestadas, se produce un mecanismo de adaptación mediante el cual las personas buscan opciones para satisfacer sus actividades de tipo social y deportivas, prueba de ello es que más de la mitad de las familias utilizan periódicamente otros espacios fuera del conjunto.

Tabla 69: Pregunta 39 Utiliza otros espacios fuera del conjunto ?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Sí	41	63.1	21	45.7	62	55.9
No	24	36.9	25	54.3	49	44.1
	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>46</b>	<b>100</b>	<b>111</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.

Fuente: Elaboración Propia

El 74.2% va al cine preferentemente a Mesa de Otay y Zona Río; sus actividades deportivas las desarrolla en el Crea y La Unidad deportiva de la Vía Rápida Poniente ( Av. Ermita); el 97.4% va a los parques de la Amistad y Morelos; el 81.2% realiza sus compras las en Mesa de Otay o la Mesa, y el 93.4% va a la playa a Rosarito o a Playas de Tijuana(ver foto 10).

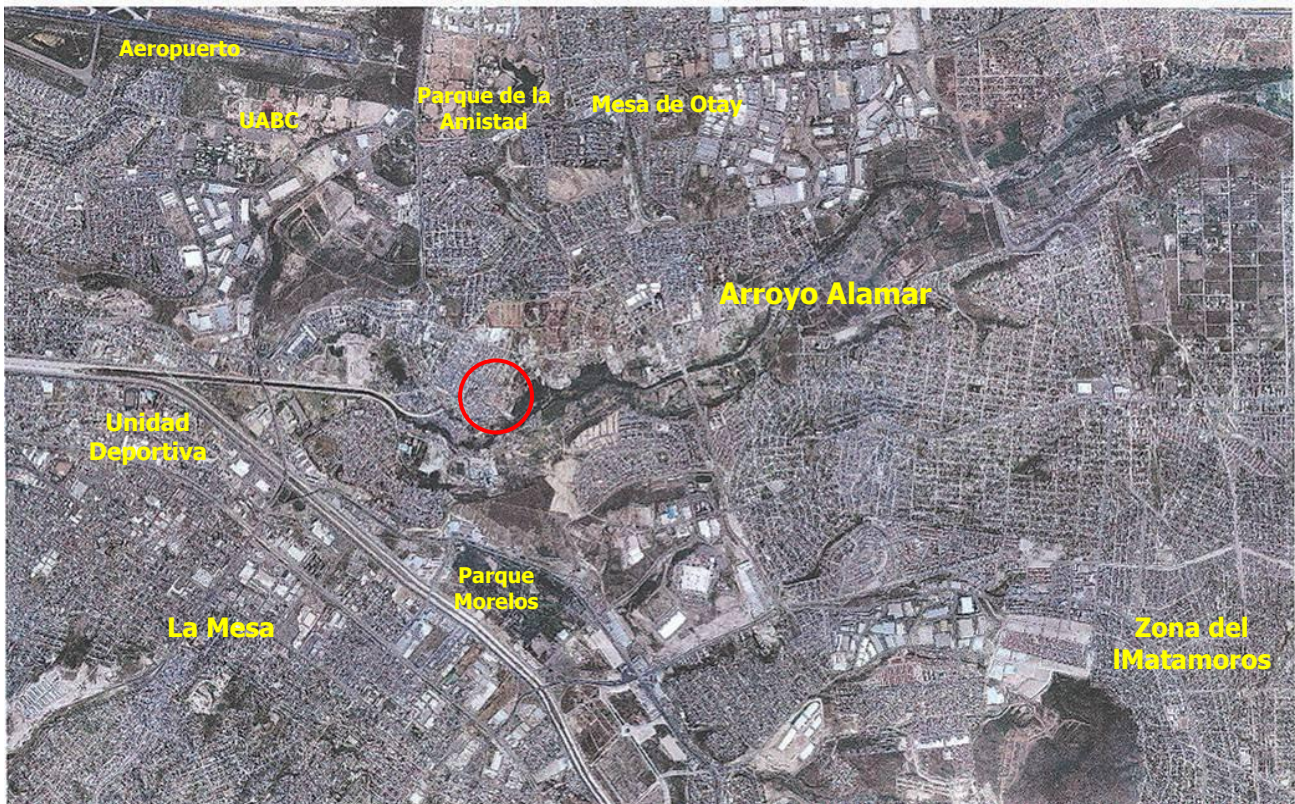


Foto: 10 Se observar la ubicación de los principales puntos de atracción que utilizan los residentes de Riberas del Alamar.

○ Estudio de Caso

Otro aspecto importante es la utilización periódica de tiendas de comercio y servicios de tipo barrial (abarrotes) contiguos al conjunto o dentro del mismo por parte del 90% aproximadamente de las personas que habitan el Conjunto Riberas del Alamar, lo que no permite identificar otro mecanismo de adaptación por parte de las familias que habitan el conjunto en cuestión, sin embargo, sobresale el hecho de que se identificó una vivienda dentro del conjunto que adaptó físicamente en la parte frontal de la misma una área para operar una tienda de abarrotes, lo cual nos permite interpretar que, por un lado, se está generando una actividad económica que permitirá a la familia obtener ingresos(mecanismo

de adaptación), y por otro, se está satisfaciendo una necesidad del conjunto al establecer dicho comercio (mecanismo de adaptación).

Tabla 70: Pregunta 40 Realiza compras en abarrotes ?

Tipo de respuesta	Vivienda horizontal		Vivienda vertical		Total	
	No.	%	No.	%	No	%
Si	59	90.8	42	89.4	101	90.2
No	6	9.2	5	10.6	11	9.8
	<b>65</b>	<b>100</b>	<b>47</b>	<b>100</b>	<b>112</b>	<b>100</b>

Nota 1: El número de la pregunta corresponde al número en la encuesta aplicada al estudio de caso (Conjunto Riberas del Alamar), los resultados son generados por el programa estadístico SPSS.  
Fuente: Elaboración Propia

### X. 4.1 Adaptación/asimilación

No se puede hablar de un patrón de adaptación o asimilación si no analizamos el antecedente de una familia o persona, ya que automáticamente se genera un síntoma de comparación de "que se tenía" y "como estoy". En principio analizaremos la razón por la cual se cambió al conjunto.

Una de las razones por las cuales la mayor parte de las personas vive en el Conjunto Habitacional Riberas del Alamar es porque tuvieron la oportunidad de comprar, situación que la mayoría de las veces está limitada por el tipo de crédito que le fue aprobado a cada familia, esto a través de una institución bancaria o por un crédito público, sea Infonavit, Fovi, Prosavi u otro.

Es relevante identificar que más del 50% de los residentes provienen de una casa sola físicamente más amplia, situación que nos permite deducir que las personas se ven obligadas a integrarse y adaptarse a las nuevas condiciones de su vivienda en lo que se denomina un proceso evolutivo como lo señala Willhems (1977), y que con el tiempo se deberán ir ajustando, dado que la estructura familiar va ir cambiando en cuanto al número de miembros y a las propias necesidades de cada uno de los miembros.

A nivel conjunto la adaptación y/o asimilación es mucho mayor dado que el cambio de una vivienda a otra puede transformar los vínculos sociales, como lo estudia Azahola de Hinojosa (1978), y la manera en que se relacionaban. Para el caso del estudio, donde la

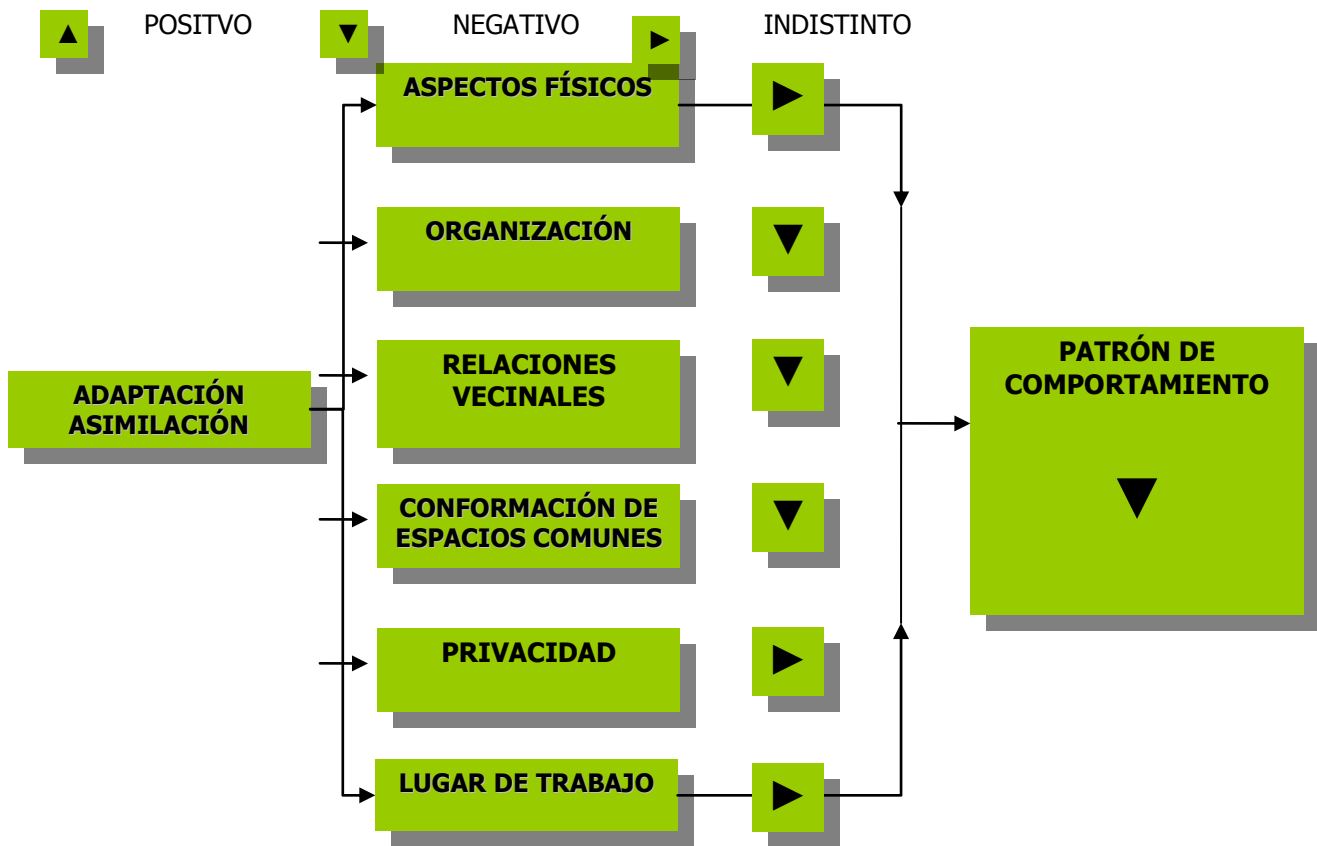
mayoría proviene de una casa sola, y las tres cuartas partes desconocían o no se contaba con una organización o comité de vecinos, obliga a las personas a desarrollar un sentido de adaptación/asimilación para un nuevo esquema de convivencia; sin embargo, este proceso no está ocurriendo y se reconoce la falta de organización en el conjunto como uno de los grandes problemas que enfrentan.

Se puede considerar que parte del origen de la falta de organización radica en que no existen vínculos sociales entre los residentes que permitan promover valores comunes dentro de este tipo de esquemas (asociación de vecinos, asamblea de condóminos ,etcétera.), aunado a un nulo historial dentro de este tipo de esquemas.

Un aspecto que de alguna manera exige un proceso de adaptación es el nivel de privacidad que se da dentro del conjunto, sobre todo en las viviendas de tipo vertical, en este sentido como establece Altman (citado en Altman, 1977), escribe que se tienen que considerar diversos aspectos de regulación de límites interpersonales dadas las condiciones físicas del conjunto como es la alta densidad de población y la cercanía entre las viviendas, la cual produce un proceso de adaptación que se traduce en un estado de aislamiento, generándose una cohesión social débil y por ende un patrón de comportamiento con una estructura grupal indiferente ante los diversos problemas que se presentan a nivel colectivo.

Un patrón de comportamiento que de alguna manera se genera dentro de este proceso de adaptación es que las familias buscan espacios fuera del conjunto para realizar actividades recreativas y de convivencia, situación que sirve para compensar actitudes negativas como pueden ser el estrés o tensiones que provoquen inconformidades o agresiones.

Figura 18: Esquema de valuación de varios aspectos que influyen o forman parte de un patrón de adaptación-asimilación.



### CONCLUSION PRELIMINAR:

La figura anterior resume y establece los principales indicadores que de manera directa o indirecta intervienen e influyen en el patrón de comportamiento como es el sentido de Adaptación/asimilación, en este aspecto, la organización, las relaciones vecinales, la conformación de espacios comunes, tienden a influir de manera negativa en el patrón de adaptación, y son los aspectos físicos, el nivel de privacidad, así como conjuntamente con los lugares de para las actividades deportivas y recreativas, indiferentes en el nivel de adaptación/asimilación de las personas.

## COMPARATIVO DE RESULTADOS

Una vez evaluado los diferentes factores que influyen en los patrones de comportamiento sociocultural de las personas que habitan el Conjunto Habitacional Riberas del Alamar, así como analizado y de igual forma evaluados diversos indicadores que influyen de manera directa e indirecta en cada uno de los cuatro patrones de comportamiento propuestos, es necesario establecer un comparativo de lo que se puede considerar como un patrón normal o deseado, para efectos de identificar fortalezas y debilidades en dichos patrones, por lo cual a continuación se definirá lo que es un patrón de comportamiento normal o deseado:

1. En el aspecto de *Cooperación vecinal*, se puede considerar como un patrón de comportamiento normal:
  - a. Que exista un buen nivel de organización que permita lograr resolver problemáticas a nivel grupal y del conjunto así como proponer temas para el mejoramiento del mismo:
  - b. El mantener en buenas condiciones el conjunto.
  - c. Alcanzar un buen nivel de cohesión social a través de las relaciones vecinales.
  - d. Se cuente con un marco formal de normas y reglamentos que les permita a todas las personas entender el rol tan importante que juegan dentro del grupo al cual pertenecen, y de las ventajas de vivir en este tipo de esquemas.
  
2. En el aspecto de *Relaciones vecinales* se puede considerar como un patrón de comportamiento normal o deseado:
  - a. Que exista una cohesión social que permita generar una identidad.
  - b. Que se pueda generar un intercambio de información, servicios y sobre todo de experiencias emocionales.
  - c. Que se puedan resolver problemáticas de grupo o del conjunto.

- d. Que se pueda generar una cohesión social que disminuya la movilidad residencial porque el aspecto social es más importante que las condiciones físicas del sitio.
3. En el aspecto de *Pertenencia/Identidad*, se puede considerar como un patrón de comportamiento normal o deseado:
- a. El reconocimiento de las personas a sentirse integrado a un grupo.
  - b. Una alta comunicación entre los miembros que consolide las relaciones vecinales y por ende genere una alta satisfacción social que fortalezca un síntoma de pertenencia.
  - c. Condiciones físicas de la vivienda que permitan generar y comunicar una identidad.
  - d. Satisfacción de las condiciones del conjunto que permita sentirse parte de una comunidad.
4. En el aspecto de *Adaptación/Asimilación*, se puede considerar como un patrón de comportamiento normal o deseado se pudiera considerar:
- a. Contar con un buen sentido de organización que permita a las personas adaptarse e integrarse a un grupo.
  - b. Un buen nivel de vínculos sociales que permitan consolidar entre los residentes valores que permitan adaptarse.
  - c. Espacios comunes adecuados en los que se puedan generar vínculos sociales que permitan promover valores comunes.
  - d. Contar con espacios privados que permitan a las familias poder desarrollar las actividades elementales de familia.

A continuación se muestra un cuadro comparativo de los aspectos antes descritos entre un patrón normal o deseado, y los que se están presentando en el Conjunto Habitacional Riberas del Alamar. En él se propone un porcentaje equitativo entre los cuatro aspectos que se establecen para cada patrón de comportamiento.

Tabla 71: Cuadro comparativo patrón normal y patrón presentado en estudio de caso

- Patrón de Comportamiento	Aspectos valorados				Resultado
	a 25%	b 25%	c 25%	d 25%	
<b>Cooperación Vecinal</b> Comportamiento Normal o Deseado	√	√	√	√	100%
<b>Cooperación Vecinal</b> Riberas del Alamar	X	√	x	x	25%
<b>Relaciones Vecinales</b> Comportamiento Normal o Deseado	√	√	√	√	100%
<b>Relaciones Vecinales</b> Riberas del Alamar	X	x	√	x	25%
<b>Pertenencia/Identidad</b> Comportamiento Normal o Deseado	√	√	√	√	100%
<b>Pertenencia/Identidad</b> Riberas del Alamar	X	√	x	x	25%
<b>Adaptación/Asimilación</b> Comportamiento Normal o Deseado	√	√	√	√	100%
<b>Adaptación/Asimilación</b> Riberas del Alamar	X	X	√	√	50%

Nota : √ Se cumple X No se cumple

Fuente: Elaboración propia

Lo anterior nos permite establecer que existen grandes debilidades en los patrones de comportamiento dentro del Conjunto Habitacional Riberas del Alamar, situación que se puede considerar grave ya que estamos considerando que la base para poder generar un ambiente residencial adecuado se deben considerar no sólo los atributos físicos del espacio (vivienda, conjunto habitacional y contexto inmediato), sino también de acuerdo a los resultados de este trabajo los patrones socioculturales antes analizados y que son muy importantes para lograr una buena calidad ambiental.

## COMPROBACION DE HIPOTESIS

Para efectos de poder tener mayores argumentos en la comprobación de la hipótesis, se realizó un ejercicio y trabajo de campo en 21 desarrollos habitacionales de diversas zonas de la ciudad de Tijuana (ver plano), constituidos bajo las mismas condiciones (condominios horizontales y verticales) y bajo un esquema de régimen de propiedad en condominio,<sup>14</sup> en los cuales se analizaron 10 puntos los cuales se relacionaron con los patrones de comportamiento evaluados en el presente documento. Lo anterior permite reflejar, en términos generales, el comportamiento de diversos factores que influyen en el comportamiento de los patrones sociales de las personas que habitan en los mismos y que se están presentando actualmente en la vivienda de interés social de Tijuana.

Si consideramos que el Conjunto Habitacional Riberas del Alamar está desarrollado bajo un esquema similar al que se están dando en todos los conjuntos de vivienda de interés social en Tijuana, de 1990 a la fecha, y en el que se están presentando lo siguientes:

- El factor técnico-económico es prioridad.
- No se consideran las particularidades de los futuros habitantes.
- Limitantes de capacidad de crédito de los trabajadores que esta directamente relacionadas con las características de la vivienda (aspectos cualitativos-cuantitativos).
- Proyectos diseñados básicamente por arquitectos e ingenieros y no por un grupo interdisciplinario.
- Calidad visual o de diseño físico muy limitado.
- Altas densidades de vivienda y población.
- Proyectos con limitantes cualitativas y cuantitativas en espacios comunes y privados.
- Proyectos masificados y monótonos.
- Proyectos diseñados exclusivamente hacia el interior del predio sin considerar como mínimo el contexto inmediato.
- Cambio en el uso de la vivienda.
- Construidos y constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio.
- El mantenimiento es nulo.

---

<sup>14</sup> Se realizó una investigación (Enero 2006) ante la Dirección de Administración Urbana del Ayuntamiento de Tijuana, a efecto de seleccionar conjuntos habitacionales bajo esquemas de régimen de propiedad en condominio diseñados por Arquitectos o Ingenieros como responsables.

Tabla 72: Características que se presentan en el estudio de caso y su relación factor-patrones de comportamiento

Características que se presentan en diversos conjuntos habitacionales de interés social de Tijuana.	Factor	Patrón de Comportamiento	Fotografía
Las condiciones de mantenimiento de los conjuntos son malas.	Factores Físicos Homogeneidad Social	Cooperación Vecinal	
No se considera las particularidades de los futuros habitantes lo que genera modificaciones a las viviendas.	Factores Físicos Homogeneidad Social	Adaptación/Asimilación	
Proyectos diseñados básicamente por arquitectos e ingenieros y no por un grupo interdisciplinario.	Factores Físicos Privacidad	Pertenencia/Identidad	
Calidad visual o de diseño físico muy limitado.	Factores Físicos	Adaptación/Asimilación Pertenencia/Identidad Relaciones Vecinales	
Altas densidades de vivienda y población.	Privacidad Homogeneidad Social Factores Físicos	Relaciones Vecinales Adaptación/Asimilación	
Proyectos con limitantes cualitativas y cuantitativas en espacios comunes y privados.	Privacidad Homogeneidad Social Factores Físicos	Relaciones Vecinales Adaptación/Asimilación Pertenencia/Identidad Cooperación Vecinal	
Proyectos masificados y monótonos.	Privacidad Factores Físicos	Pertenencia/Identidad Adaptación/Asimilación	
Proyectos diseñados exclusivamente hacia el interior del predio sin considerar como mínimo el contexto inmediato.	Privacidad Homogeneidad Social Factores Físicos	Adaptación/Asimilación	
Cambio en el uso de la vivienda.	Factores Físicos	Pertenencia/Identidad Adaptación/Asimilación	
Construidos y constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio.	Homogeneidad Social	Relaciones Vecinales Adaptación/Asimilación Pertenencia/Identidad Cooperación Vecinal	
Nivel de seguridad bajo	Inseguridad	Adaptación/Asimilación Cooperación Vecinal	

Fuente: Elaboración propia

Lo anterior, permitió identificar y corroborar de manera visual los 12 aspectos antes citados los cuales se están presentando al igual que en el caso de estudio en los demás conjuntos habitacionales de acuerdo a lo siguiente:

CARACTERÍSTICAS		CONJUNTOS HABITACIONALES CONSTRUIDOS ENTRE 1990-2005 EN TIJUANA									
		RODZALCAINE HORIZONTAL	PORTICOS DE LAGO HORIZONTAL	VILLA FONTANA HORIZONTAL	VILLA DEL REAL HORIZONTAL	VILLA DEL SOL HORIZONTAL	P. DE SAN ANTONIO HORIZONTAL	P. SAN FRANCISCO HORIZONTAL			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las condiciones de mantenimiento del conjunto son malas.</li> <li>No se considera las particularidades de los futuros habitantes lo que genera modificaciones a las viviendas.</li> <li>Proyectos diseñados básicamente por arquitectos e ingenieros.</li> <li>Calidad visual o de diseño físico muy limitado.</li> <li>Altas densidades de vivienda y población.</li> <li>Proyectos con limitantes cualitativas y cuantitativas en espacios comunes y privados.</li> <li>Proyectos masificados y monótonos.</li> <li>Proyectos diseñados exclusivamente hacia el interior del predio sin considerar como mínimo el contexto inmediato.</li> <li>Cambio en el Uso de la Vivienda.</li> <li>Nivel de seguridad elevado.</li> </ul>											
											
											
											
											
											
											
											
											
											
											

CARACTERÍSTICAS		CONJUNTOS HABITACIONALES CONSTRUIDOS ENTRE 1990-2005 EN TIJUANA							
		HDA LAS FUENTES	LOS LOBOS	EL REFUGIO	P. DEL FLORIDO	HAC. LAS FUENTES 2	LOMAS VIRREYES	P. DEL GUAYCURA	
		HORIZONTAL	HORIZONTAL	HORIZONTAL	HORIZONTAL	HORIZONTAL	HORIZONTAL	HORIZONTAL	HORIZONTAL
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las condiciones de mantenimiento del conjunto son malas.</li> <li>No se considera las particularidades de los futuros habitantes lo que genero modificaciones a las viviendas.</li> <li>Proyectos diseñados básicamente por arquitectos e ingenieros.</li> <li>Calidad visual o de diseño físico muy limitado.</li> <li>Altas densidades de vivienda y población.</li> <li>Proyectos con limitantes cualitativas y cuantitativas en espacios comunes y privados.</li> <li>Proyectos masificados y monótonos.</li> <li>Proyectos diseñados exclusivamente hacia el interior del predio sin considerar como mínimo el contexto inmediato.</li> <li>Cambio en el Uso de la Vivienda.</li> <li>Nivel de seguridad elevado.</li> </ul>									

CONJUNTOS HABITACIONALES CONSTRUIDOS ENTRE 1990-2005 EN TIJUANA							
CARACTERISTICAS	PRIV. DEL AGUILA	T. DEL AGUILA	P. DEL PACIFICO	B. LAS HUERTAS	LA CIMA	EL JIBARITO	T. LA GLORIA
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las condiciones de mantenimiento del conjunto son malas .</li> </ul>	VERTICAL	VERTICAL	VERTICAL	VERTICAL	VERTICAL	VERTICAL	VERTICAL
<ul style="list-style-type: none"> <li>Proyectos diseñados básicamente por arquitectos e ingenieros.</li> </ul>							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Calidad visual o de diseño físico muy limitado.</li> </ul>							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Altas densidades de vivienda y población.</li> </ul>							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Proyectos con limitantes cualitativas y cuantitativas en espacios comunes y privados.</li> </ul>							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Proyectos masificados y monótonos.</li> </ul>							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Proyectos diseñados exclusivamente hacia el interior del predio sin considerar como mínimo el contexto inmediato.</li> </ul>							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Cambio en el Uso de la Vivienda.</li> </ul>							
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nivel de seguridad elevado.</li> </ul>							

Tabla 73: Características que se presentan en diversos desarrollos de Tijuana y su relación factor-patrones de comportamiento

Características que se presentan en diversos conjuntos habitacionales de interés social de Tijuana.	Factor	Patrón de Comportamiento	Resultado	
			*C.H.	**CV.
Las condiciones de mantenimiento de los conjuntos son malas.	Factores Físicos Homogeneidad Social	Cooperación Vecinal	-	-/+
No se considera las particularidades de los futuros habitantes lo que genera modificaciones a las viviendas.	Factores Físicos Homogeneidad Social	Adaptación/Asimilación	-	+
Proyectos diseñados básicamente por arquitectos e ingenieros y no por un grupo interdisciplinario.	Factores Físicos Privacidad	Pertenencia/Identidad	-	-
Calidad visual o de diseño físico muy limitado.	Factores Físicos	Adaptación/Asimilación Pertenencia/Identidad Relaciones Vecinales	-	-
Altas densidades de vivienda y población.	Privacidad Homogeneidad Social Factores Físicos	Relaciones Vecinales Adaptación/Asimilación	-	-
Proyectos con limitantes cualitativas y cuantitativas en espacios comunes y privados.	Privacidad Homogeneidad Social Factores Físicos	Relaciones Vecinales Adaptación/Asimilación Pertenencia/Identidad Cooperación Vecinal	-	-
Proyectos masificados y monótonos.	Privacidad Factores Físicos	Pertenencia/Identidad Adaptación/Asimilación	-	-
Proyectos diseñados exclusivamente hacia el interior del predio sin considerar como mínimo el contexto inmediato.	Privacidad Homogeneidad Social Factores Físicos	Adaptación/Asimilación	-	-
Cambio en el uso de la vivienda.	Factores Físicos	Pertenencia/Identidad Adaptación/Asimilación	-	+
Construidos y constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio.	Homogeneidad Social	Relaciones Vecinales Adaptación/Asimilación Pertenencia/Identidad Cooperación Vecinal	-	+
Nivel de seguridad elevado.	Inseguridad	Adaptación/Asimilación Cooperación Vecinal	-/+	+

\*CH: Condominio Horizontal

\*\*CV: Condominio Vertical

+ : Condición Positiva

- : Condición Negativa

-/+ : Solo en algunos Conjuntos

Fuente: Elaboración propia

De conformidad al análisis general antes mostrado y desarrollado en campo, podemos deducir que una vez visualizado los 12 aspectos mencionados en los 21 conjuntos habitacionales en diversas zonas de la ciudad, y que el estudio de caso se presenta bajo un patrón de comportamiento que refleja las mismas condiciones que en la mayoría de los conjuntos en cita, y a reserva de considerar algunas pequeñas diferencias y particularidades en cada caso, se puede establecer lo siguiente:

Si bien, para efectos de poder llevar a cabo una comprobación metodológica de la hipótesis, es necesario generarse análisis mas profundos, si se puede establecer con claridad una misma tendencia en cuanto a las condiciones de los mismos reflejado en sus condiciones físicas, mantenimiento, diseño, integración de áreas, problemáticas sociales, etc., por lo que se comprueba a nivel general la hipótesis de que la vivienda de interés social si se sigue desarrollando bajo los mismos esquemas y condiciones en las que se está presentando en Tijuana, mayor será el número de personas que tendrán un impacto negativo en sus propios patrones de comportamiento socioculturales. Por lo anterior, resulta prioritario proponer nuevos esquemas para el desarrollo que permitan cambiar la tendencia en el desarrollo de vivienda de interés social.

## **PROPUESTA DE ESTRATEGIAS GENERALES PARA EL MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

Si se considera que la tendencia en la construcción de la vivienda de interés social, de acuerdo a diversas fuentes oficiales (Programa de Vivienda 2001-2006), no presenta muchos cambios, resulta importante plantear una serie de propuestas que permitan mejorar los futuros desarrollos habitacionales de interés social, por tal razón, se propone lo siguiente:

Si bien se ha demostrado que los diversos factores (físicos, privacidad, inseguridad, homogeneidad social, movilidad residencial) que se han propuesto en este estudio no tienen una influencia tan notoria como se hubiera pensado en los patrones de comportamiento sociocultural de las personas que habitan las viviendas de interés social, sí resulta necesario establecer las siguientes estrategias que contribuirán a mejorar los patrones de comportamiento de las personas que habitan conjuntos habitacionales de interés social:

### **I. Factores físicos.**

#### **Estrategia: Mejoramiento de Vivienda**

- Es necesario evaluar los esquemas financieros de crédito que financian la construcción de vivienda de interés social a efecto de poder mejorar las condiciones de amplitud y calidad en los espacios de las viviendas y de espacios comunes dentro de los conjuntos.

**Corresponsables:** Banca privada, instituciones de crédito del sector público (Infonavit, Fovi, Fonaevi, etcétera).

- Establecer formalmente y/o oficialmente un mejor control de obra por parte de los sectores público y privado para mejorar la calidad de la construcción de la vivienda.

**Corresponsables :** Dirección de Administración Urbana, Colegios de Arquitectos e Ingenieros, Cámara Nacional de la Industria de Construcción.

- Evaluar la normatividad (código urbano, leyes, reglamentos, normas técnicas) relacionada al diseño de la vivienda y conjuntos habitacionales de interés social por grupos interdisciplinarios.

**Corresponsables:** Secretaria de Desarrollo Urbano e Infraestructura del Gobierno del Estado, Dirección de Administración Urbana del Ayuntamiento de Tijuana, Instituto Municipal de Planeación, Colegios de Arquitectos e Ingenieros, Cámara Nacional de la Industria de Construcción, Instituciones educativas de nivel superior con carreras de Psicología, Sociología, Ingeniería y Arquitectura.

- Integrar grupos interdisciplinarios para definir los requerimientos mínimos en el diseño de las viviendas y de los conjuntos habitacionales de interés social que permitan mejorar los patrones de socioculturales de las personas que habitan y habitarán dichas viviendas.

**Corresponsables :** Colegios de Arquitectos e Ingenieros, desarrolladores de vivienda, Cámara Nacional de la Industria de Construcción.

- Considerar en el diseño de las viviendas y conjuntos aspecto relacionados psicología ambiental.

**Corresponsables :** Dirección de Administración Urbana del Ayuntamiento de Tijuana, Colegios de Arquitectos e Ingenieros, desarrolladores de vivienda, instituciones educativas de nivel superior con carreras de Psicología, Sociología, Ingeniería y Arquitectura.

## **II. Privacidad**

### **Estrategia: Mejoramiento de Aspectos de Privacidad**

- Integrar en el diseño de las viviendas y conjuntos variables psicológicas que integren el concepto de privacidad visual y auditiva.

**Corresponsables** : Colegios de Arquitectos e Ingenieros, Instituto Municipal de Planeación, Desarrolladores de Vivienda, Instituciones Educativas de Nivel Superior con carreras de Psicología, Sociología, Ingeniería y Arquitectura.

- Elaborar estudios de las estructuras grupales, densidades, espacios comunes y actividades a desarrollar para las personas que habitaran las viviendas en los futuros conjuntos habitacionales de interés social para poder ofrecer un nivel óptimo de privacidad entre los miembros de los citados desarrollos, lo anterior en coordinación con instituciones educativas y colegios de profesionistas.

**Corresponsables** : Colegios de Arquitectos e Ingenieros, Instituto Municipal de Planeación, Desarrolladores de vivienda, instituciones educativas de nivel superior con carreras de Ingeniería y Arquitectura.

### **III. Inseguridad**

#### **Estrategia: Mejoramiento en seguridad**

- Legislar e implementar a nivel de leyes y reglamentos normas que permitan garantizar y generar un mayor número de espacios para las actividades recreativas deportivas en los conjuntos de vivienda de interés social que minimicen los patrones de comportamiento negativos en dichos conjuntos.

**Corresponsables** : Cabildo de Tijuana, Instituto Municipal de Planeación, Colegios de Arquitectos e Ingenieros, desarrolladores de vivienda, instituciones educativas de nivel superior con carreras de Ingeniería y Arquitectura.

- Diseñar espacios físicos considerando factores adecuados como iluminación, visuales, y vigilancia, entre otros, que permitan generar microespacios más seguros y confiables.

**Corresponsables:** Colegios de Arquitectos e Ingenieros, desarrolladores de vivienda, instituciones educativas de nivel superior con carreras de Ingeniería y Arquitectura.

#### **IV. Homogeneidad Social**

##### **Estrategia: Mejoramiento en la Homogeneidad Social**

- Integrar estudios sociales de los futuros habitantes en el que se consideren, entre otros aspectos nivel educativo, económico, estatus y/o ciclo familiar entre otras cosas para lograr grupos homogéneos en los que se propicie con mayor facilidad la comunicación y solidaridad entre ellos.

**Corresponsables** : Banca Privada, instituciones de crédito del sector público (Infonavit, Fovi, etcétera), desarrolladores de vivienda.

- Evaluar el tamaño óptimo de los conjuntos habitacionales de vivienda de interés social para lograr una mejor homogeneidad social, a efecto de poder proponer a nivel normativo ciertas disposiciones para los que proyectan y diseñan dichos conjuntos.

**Corresponsables** : Dirección de Administración Urbana del Ayuntamiento de Tijuana, Instituto Municipal de Planeación, Colegios de Arquitectos e Ingenieros, desarrolladores de vivienda, instituciones educativas de nivel superior con carreras de Psicología, Sociología, Ingeniería y Arquitectura, Instituto Municipal de Planeación.

#### **V. Movilidad residencial**

##### **Estrategia: Mejoramiento en la Movilidad Residencial**

- Desarrollar estudios de planeación social-urbana que permitan ofrecer mejores condiciones de ubicación a los futuros residentes.

**Corresponsables** : Instituciones educativas de nivel superior con carreras de Ingeniería y Arquitectura, Instituto Municipal de Planeación, Colegios de Arquitectos e Ingenieros, Desarrolladores de vivienda.

- Establecer evaluaciones preliminares de las necesidades de los futuros poseedores de las viviendas de interés social a efecto de satisfacer las necesidades personales y familiares y evitar una movilidad residencial voluntaria o forzada.

**Corresponsables** : Banca privada, instituciones de crédito del sector público (Infonavit, Fovi, etc), desarrolladores de vivienda.

Como ya se ha demostrado, existen grandes debilidades en los patrones de comportamiento sociocultural de los habitantes del Conjunto Habitacional Riberas del Alamar, por ello, uno de los objetivos del presente estudio es establecer las siguientes propuestas generales que respondan a la realidad sociocultural y del contexto que se presentan dentro de conjuntos similares al caso de estudio, a efecto de que se mejoren los patrones siguientes:

### **III. Cooperación vecinal**

#### **Estrategia: Mejoramiento en la Cooperación Vecinal**

- Establecer esquemas en la normatividad oficial donde se obligue a los desarrolladores de vivienda de interés social a implementar y dar el seguimiento correspondiente en la integración de asambleas de condóminos y/o comités de vecinos, así como para informar a los futuros residentes respecto de los reglamentos internos que se deberán aplicar para la organización, funcionamiento y administración de los conjuntos de vivienda de interés social.
- Corresponsables** : Banca privada, instituciones de crédito del sector público (Infonavit , Fovi , etc), desarrolladores de vivienda, Dirección de Administración Urbana del Ayuntamiento de Tijuana.
- Establecer esquemas crediticios donde se obligue a los futuros residentes previo autorización de crédito, a comprometerse formalmente a pagar cuotas por administración y mantenimiento, esto a través de pagos obligatorios integrados al propio crédito.

**Corresponsables** : Banca privada, instituciones de crédito del sector público (Infonavit , Fovi , etc), desarrolladores de vivienda.

- Fomentar la integración de la asamblea de condóminos para resolver problemáticas comunes

**Corresponsables** : Banca privada, instituciones de crédito del sector público (Infonavit , Fovi , etc), desarrolladores de vivienda.

### **III. Relaciones Vecinales**

#### **Estrategia: Mejoramiento en las Relaciones Vecinales**

- Fomentar esquemas de participación voluntaria donde se promueva las actividades grupales no solo para resolver problemáticas comunes, sino también para desarrollar actividades de convivencia vecinal.

**Corresponsables** : Desarrolladores de vivienda.

- Mejorar e implementar áreas de usos comunes que permitan incentivar las actividades grupales dentro de los conjuntos.

**Corresponsables** : Desarrolladores de vivienda.

- Integrar al diseño físico de los conjuntos la evaluación de distancia entre viviendas y proximidad vecinal para el mejoramiento de los patrones en las relaciones sociales.

**Corresponsables** : Desarrolladores de vivienda.

- Establecer evaluaciones socioeconómicas previas al otorgamiento de los créditos donde se puedan seleccionar a los futuros residentes de un conjunto habitacional para establecer grupo homogéneos (condiciones demográficas, económicas, sociales y culturales similares).

**Corresponsables** : Banca privada, instituciones de crédito del sector público (Infonavit , Fovi , etc), desarrolladores de vivienda

### **III. Pertenencia/ Identidad**

#### **Estrategia: Mejoramiento de la Identidad-Pertenencia**

- Fomentar el fortalecimiento de las relaciones vecinales a través de programas que permita generar una satisfacción social y un síntoma de pertenencia.

**Corresponsables :** Desarrolladores de vivienda, residentes.

- Fomentar el mejoramiento de las viviendas y áreas comunes que permitan fortalecer el sentido de identidad a nivel grupal y personal.

**Corresponsables :** Desarrolladores de vivienda, residentes, autoridad gubernamental.

- Mejorar la seguridad de los conjuntos como factor que influye en el sentido de identidad.

**Corresponsables :** Desarrolladores de vivienda, residentes y autoridad municipal.

### **IV. Adaptación/Asimilación**

#### **Estrategia: Mejoramiento en las Relaciones de Adaptación/Asimilación**

- Fortalecer la organización de los conjuntos que permita a las personas adaptarse e integrarse a los esquemas de organización y de grupo.

**Corresponsables :** Desarrolladores de vivienda, residentes.

- Mejorar los espacios comunes que permitan mejorar los vínculos sociales donde poder desarrollar actividades enfocadas a fortalecer una cohesión social.

**Corresponsables :** Desarrolladores de vivienda, residentes.

- Implementar los espacios donde las personas puedan proponer soluciones y expresar inquietudes sobre problemáticas existentes dentro de los conjuntos.

**Corresponsables :** Desarrolladores de vivienda, residentes.

## **PROPUESTAS ESPECIFICAS PARA EL CONJUNTO HABITACIONAL RIBERAS DEL ALAMAR**

A efecto de poder establecer algunas propuestas para mejorar diversos factores que tienen influencia directa sobre las condiciones del Conjunto Habitacional Riberas del Alamar, se plantean las siguientes propuestas específicas:

### **1. Factores físicos**

**Política general:** El mejoramiento de áreas comunes y privadas para fomentar las relaciones vecinales y mejoramiento físico del conjunto.

#### **1.1 Programa: Mantenimiento.**

**Acciones:** Mantenimiento a parque, específicamente jardines y áreas recreativas.

Mantenimiento a áreas comunes como pasillos.

Siembra de plantas y árboles de ornato en áreas comunes.

Mantenimiento a estacionamientos privados y comunes.

Colocación de sellos en pavimento de estacionamiento y circulaciones vehiculares.

Colocación de señalamiento vial dentro del conjunto.

Pintado de muros con grafitti.

Pintado de viviendas.

**Corresponsables :** Administrador del condominio.

#### **1.2 Programa : Desarrollo de Obras**

**Acciones:** Desarrollo de obras de ornato en parque

Reconstrucción de cercos en área de parque.

Construcción de banquetas en parque.

Construcción de áreas de contenedores para basura.

Reconstrucción de guarniciones en banquetas dentro del conjunto.

**Corresponsables :** Administrador del condominio.

## 2. Privacidad

**Política general:** Establecer reglas claras de utilización de áreas comunes y desarrollo de actividades que inhiben la privacidad.

### 2.1 Programa: Convivencia Vecinal.

**Acciones:** Dar a conocer el reglamento de régimen de propiedad en condominio que permita establecer las reglas de convivencia vecinal.

Conocer claramente las áreas comunes y privadas a efecto de poder establecer reglas claras para su usos y disfrute, así como para su mantenimiento.

Establecer horarios para la utilización de aparatos de sonido, televisiones y su respectiva definición de niveles de decibeles permitidos.

Establecer reglas para la construcciones de ampliaciones en edificaciones a efecto de evitar bloqueos visuales, de soleamiento o impactos negativos desde el aspecto arquitectónicos en el conjunto.

**Corresponsables :** Asamblea de Condóminos-Administrador.

## 3. Inseguridad

**Política general:** Implementar esquemas de vigilancia que permitan a los residentes el desarrollo de sus actividades cotidianas de manera segura.

### 3.1 Programa: Seguridad Vecinal.

**Acciones:** Dar a conocer el reglamento de régimen de propiedad en condominio que permita establecer las obligaciones de cooperación por concepto de servicios de seguridad.

Contratación de un cuerpo de seguridad permanente para el conjunto.

**Corresponsables :** Asamblea de Condóminos-Administrador del condominio.

### **3.2 Programa: Obras para la Seguridad Vecinal.**

**Acciones:** Colocación de lámparas mercuriales para áreas comunes del conjunto  
Reconstrucción de cerco metálico perimetral al conjunto.  
Construcción de Caseta de Vigilancia para el conjunto.

**Corresponsables :** Administrador del condominio.

## **4. Homogeneidad social**

**Política general:** Implementar eventos de convivencia vecinal en el que se tengan como objetivos principales fomentar la convivencia vecinal.

### **4.1 Programa: Eventos de Convivencia Vecinal.**

**Acciones:** Proponer periódicamente reuniones vecinales en primera instancia para establecer propuestas que permitan la solución a diversas problemáticas existentes en el conjunto.

**Corresponsables :** Asamblea de Condóminos.

### **4.2 Programa: Mantenimiento.**

**Acciones:** Mantenimiento específicamente jardines y áreas recreativas a efecto de generar espacios que incentiven la convivencia vecinal.  
Impulsar programas de mantenimiento una vez a la semana que permita involucrar a los residentes en el desarrollo de la mismas actividades.

**Corresponsables :** Administrador del condominio.

## **5. Movilidad residencial**

**Política general:** Mejoras en las condiciones físicas, de seguridad, de organización y sociales que permitan ser atractivo al conjunto y por ende disminuyan las intenciones de movilidad.

### **5.1 Programa: Programa integral de vecinos.**

**Acciones:** Impulsar un programa de acciones de mejoramiento en el que se involucren a los residentes del conjunto y se generen corresponsabilidades en el desarrollo de actividades.

**Corresponsables :** Asamblea de Condóminos-Administrador del condominio.

En materia de los **patrones de comportamiento sociocultural** se plantean las siguientes propuestas para el conjunto:

## **1. Cooperación Vecinal**

**Política general:** Fomentar la cooperación vecinal a través de la difusión de las reglas y la estructuración de mecanismos que permitan lograr dicho fin.

### **1.1 Programa: Difusión de reglas para la operación y organización del conjunto Riberas del Alamar.**

#### **Acciones:**

- Establecer reuniones para informar a los residentes de lo que establece la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para inmuebles en el Estado de Baja a California acerca de los derechos y obligaciones que tiene los condóminos propietario y arrendatarios que viven dentro de un conjunto habitacional bajo el esquema de Régimen de Propiedad en Condominio.

**Corresponsables :** Asamblea de Condóminos.

- Dar a conocer el reglamento interno del régimen de propiedad en condominio del Conjunto habitacional Riberas del Alamar, mismo que fue autorizado por el Ayuntamiento de Tijuana, y el cual permitirá a todas las personas conocer y entender de sus derechos y obligaciones dentro del conjunto.

**Corresponsables :** Administrador del condominio.

### **1.2. Programa: Mejoramiento organizacional del conjunto Riberas del Alamar.**

#### **Acciones:**

- Constituir la asamblea de condóminos para fomentar reuniones periódicas en el que se ventilen las propuestas para mejorar el funcionamiento y operación del conjunto habitacional.

**Corresponsables :** Residentes del conjunto.

- Mejorar el nivel de organización a través de la designación de un administrador, un comité de vigilancia y un secretario general lo cual permitirá lograr resolver problemáticas a nivel grupal y del conjunto así como que permita proponer temas para el mejoramiento del conjunto.

**Corresponsables :** Asamblea de Condóminos.

### **1.3. Programa: Creación de un programa mensual y anual de actividades**

#### **Acciones:**

- Establecer un programa de acciones en el que se aprueben las acciones prioritarias para lograr el mejoramiento del conjunto.
- Establecer un mecanismo para determinar el monto y el modo de cobro de las cuotas de mantenimiento, así como de cuotas extraordinarias para el desarrollo de obras y reparaciones que permitan mejorar las condiciones del conjunto.

**Corresponsables :** Asamblea de Condóminos.

## **2. Relaciones Vecinales**

**Política general:** Incentivar las relaciones vecinales a través de programas que fomenten un sentido de convivencia.

### **2.1. Programa: Creación de un programa de actividades para el fomento y fortalecimiento de relaciones vecinales.**

#### **Acciones:**

- Fomentar esquemas de participación voluntaria donde se promueva las actividades grupales no solo para resolver problemáticas comunes, sino también para desarrollar actividades de convivencia vecinal.

Corresponsables : Residentes.

**Corresponsables :** Asamblea de Condóminos.

## **2.2. Programa: Creación de un programa de obras para el mejoramiento de áreas de convivencia.**

### **Acciones:**

- Mejorar e implementar áreas de usos comunes que permitan incentivar las actividades grupales dentro del conjunto.

**Corresponsables : Asamblea de Condóminos.**

## **3. Pertenencia/ identidad**

**Política general:** Incentivar un sentido de identidad que permita consolidar las relaciones vecinales y a su vez motivar a conservar y mejorar en buenas condiciones el conjunto.

### **3.1.. Programa: Creación de un programa de actividades para el fomento de relaciones vecinales.**

#### **Acciones:**

- Fomentar el fortalecimiento de las relaciones vecinales que permita generar una satisfacción social que permita un síntoma de pertenencia.
- Promover eventos de tipo deportivo, social, familiar que permitan generar un sentido de identidad y lograr una mayor cohesión social.

**Corresponsables : Asamblea de Condóminos y residentes del conjunto.**

### **3.2.. Programa: Desarrollar acciones en materia de obras**

#### **Acciones:**

- Fomentar el mejoramiento de las viviendas y áreas comunes que permitan fortalecer el sentido de identidad a nivel grupal y personal.
- Mejorar la seguridad del conjunto como factor que influye en el sentido de identidad.

**Corresponsables : Residentes.**

#### **4. Adaptación/asimilación**

**Política general:** Establecer los mecanismos que permitan lograr una mayor convivencia y mejoramiento en el desarrollo de las actividades cotidianas de los residentes del conjunto.

##### **4.1. Programa: Implementar mecanismos de información que les permitan un mejor nivel de adaptación a los nuevos y existentes residentes.**

###### **Acciones:**

- Implementar mecanismos de información a nuevos residentes para que conozcan derechos y obligaciones que contraen al momento de formar parte del conjunto habitacional.
- Implementar mecanismos para informar a residentes que deseen hacer modificaciones a sus viviendas la manera correcta de llevar a cabo dichas modificaciones.

**Corresponsables :** Asamblea de Condóminos.

##### **4.2. Programa: Establecer un programa enfocado al mejoramiento de espacios comunes que permitan tener mejores condiciones de adaptación dentro del conjunto.**

###### **Acciones:**

- Mejorar los espacios comunes que permitan mejorar los vínculos sociales donde poder desarrollar actividades enfocadas a una fortalecer una cohesión social.
- Fortalecer la organización del conjunto que permita a las personas adaptarse e integrarse a los esquemas de organización y de grupo.
- Implementar los espacios donde las personas puedan proponer soluciones y expresar inquietudes sobre problemáticas existentes dentro del conjunto.

**Corresponsables :** Asamblea de Condóminos.

## REFLEXIÓN FINAL

Es reconocido hoy en día que los conjuntos habitacionales de vivienda de interés social no integran a sus políticas y proyectos urbanos factores psicológicos y culturales como lo establece Roberto Goycoolea Prado (1996). Lo cual genera comportamientos complejos y tendencias que no resuelven las problemáticas que se están generando dentro de estos desarrollos, y mucho menos, se proponen ideas para mejorar los conjuntos. Por ello es importante que estas ideas se comenten, se discutan en diversos foros, sean académicos, gubernamentales, empresariales o sociales, y sobre todo se reconozca el presente trabajo como un instrumento académico que pueda ser la base de otros instrumentos técnico-jurídicos que le permitan a la autoridad regular y coadyuvar al mejoramiento de la vivienda de interés social.

Por lo anterior, resulta importante plantear una serie de reflexiones a ser consideradas:

1. Si consideramos lo mostrado en el presente trabajo, en el sentido de que la política habitacional que actualmente regula la construcción de la vivienda de interés social no incorpora la opinión de los futuros usuarios ni considera las necesidades reales en relación a los aspectos físicos del espacio (vivienda-conjunto-contexto), y mucho menos se incorporan aspectos sociales y culturales, podemos establecer que existe la necesidad de crear mecanismos de participación para modificar y relacionar la política habitacional y la política social en nuestro país, mediante estudios que emitan como resultados la realidad de la percepción que tienen los actuales habitantes acerca de su hábitat y de calidad que generan los actuales programas gubernamentales en materia de vivienda de interés social.
2. Como complemento resulta necesario hacer los estudios que permitan considerar la realidad social y cultural que se vive en los conjuntos habitacionales de interés social, ya que esto nos permitirá hacer propuestas reales y efectivas para resolver problemas que actualmente se presentan generados por las condiciones espaciales, de homogeneidad social, inseguridad, movilidad residencial, privacidad los cuales han sido considerados a lo largo de este trabajo como factores que tienen un gran

impacto en los patrones de comportamiento de las personas que habitan viviendas de interés social.

3. Es momento de que todos los sectores, en especial el académico, tome un papel más dinámico en relación a las políticas habitacionales, ya que esto pudiera ser un contrapeso en la toma de decisiones que hoy en día sólo están regidas por los sectores gubernamental y privado (desarrolladores de vivienda), y como consecuencia se perciben resultados que requieren ser mejorados.
4. Es necesario que dentro de la planeación de las políticas habitacionales se integren como obligatorio el desarrollo de diagnósticos más completos, donde se consideren equipos de especialistas multidiciplinarios, así como diferentes niveles de análisis de actividades que realizarán los futuros residentes, ya que esto permitirá entender cuáles serán las posibilidades reales de desarrollo en las diversas actividades familiares, económicas, sociales y culturales.
5. Es necesario reconsiderar que el déficit de vivienda no sólo deberá ser tomados en cuenta dentro de los programas y políticas oficiales como un concepto de cantidad, sino de calidad, y para ello es necesario valorar el concepto de calidad de vida que va más allá de grande-chico, bonito-feo, sino también en el sentido del aspecto sociocultural como puede ser el sentido de identidad, de cooperación vecinal y fortalecimiento de la convivencia a través de las relaciones vecinales, en otras palabras la realización humana.
6. Es evidente que se tendrán que diseñar estrategias para mejorar las viviendas de interés social ya construidas, y también para aquellas que se construirán, por lo que la política habitacional deberá contemplar estas dos grandes vertientes.
7. Se deberá reformar y mejorar las políticas pública y privada de financiamiento de vivienda de interés social, para incluir a un mayor número de personas de los sectores de menores ingresos, y a su vez generar mejores desarrollos habitacionales

en términos cualitativos y cuantitativos que promuevan proyectos integrales de vivienda.

8. Evaluar y actualizar la normatividad (leyes, reglamentos, códigos, normas técnicas) relacionada al diseño de la vivienda y conjuntos habitacionales de interés social en régimen de propiedad en condominio por grupos interdisciplinarios, en el que se evalué entre otras temas las dimensiones y superficies mínimas requeridas de la vivienda y espacios complementarios, a efecto de poder generar subsidios adicionales aquellas familias que cuentan con un numero importante de hijos o familiares dependientes y puedan obtener una vivienda acorde a sus necesidades, lo anterior para evitar se generen patrones socioculturales negativos dentro y fuera de la vivienda debido a problemáticas de hacinamiento.
  
9. Evaluar y legislar sobre la normatividad (leyes, reglamentos, códigos, normas técnicas) relacionada al diseño de la vivienda y conjuntos habitacionales de interés social en régimen de propiedad en condominio por grupos interdisciplinarios para generar, regular e implementar un mayor número de espacios para las actividades recreativas, culturales y deportivas en los conjuntos de vivienda de interés social que minimicen los patrones de comportamiento negativos.

## REFERENCIAS:

- Andranovich, Gregory D. y Riposa Jerry (1993). *Doing Urban Research*, Applied Social Research Methods Series Volumen 33 , Newbury Park California Sage Publications Inc.
- Aguilar, Raúl Diego (1994). *La vivienda para todos*. (2a. ed.). México: Instituto Politécnico Nacional.
- Altman, I. (1976). Privacy : A Conceptual Analysis. *Environment and Behavior*. New York: Plenum. Volumen 8 (pp. 7-31)
- Amérigo, María (1995). *Satisfacción residencial Un análisis psicológico de la vivienda y su entorno*. Madrid España Editorial Alianza Universidad.
- Anderson, Nels (1965). Trad. Cast. Sociología de la comunidad urbana. Una perspectiva urbana. México D.F. : Holt Rinehart and Winston, Inc. Edición Original 1960
- Azahola de Hinojosa, E. (1978). *Conducta antisocial en una unidad habitacional*. 1era Edición Mexico D.F.
- D. Stokols (2000). (Ed.) *Environmental Psychology Volumen 3*, Oxford University Press.
- Brown, B. B. y Werner C.M. (1985). Social Cohesiveness, Territoriality and Holiday Decorations. The influence of *coul de sacs*. *Environment and Behavior*, Editorial Journal Architectural and Planing Research, (pp. 17, 539-565).
- Bunting T. (1996). Grados de densidades en las regiones metropolitanas de Canadá, 1971-1996. Modelos diferenciales de las áreas centrales y suburbanas crecimiento y cambios.
- Bustamante, J. (2000). Migración irregular de México a Estados Unidos. En *Frontera Norte*, vol. 12, núm. 23, (pp. 10-49).
- Canter D. y Rees. K. (1982). A Multivariate Model of Housing Satisfaction *International Review of Applied Psychology*, Vol. 31 (pp 185-208).
- Castells, Manuel (1974). *La cuestión urbana*. México. Siglo Veintiuno Editores.
- Consejo Nacional de Población (1997). *Síntesis del estudio binacional México-Estados Unidos sobre migración*, núm. 1, 4 de diciembre.
- Dawson, Carl A. y Gettys, Warner E. (1929). *An Introduction to Sociology*. New York Ronald Press.
- Derlega, V. J. y Chaiken, A. L. (1977). Privacy and Self Disclosure in Social Relationship. *Journal of Social Issues* Vol. 33, (pp 102-116).
- De la Garza, E. T. (coord.) (1992). *Crisis y sujetos sociales en México*.: Centro de Investigaciones Interdisciplinarias en Humanidades-UNAM Volumen I y II. Mexico D.F.
- Environmental Psychology in Germany. (1987). En D. Stokols y I. Altam, Kruse L. y Graumann C.F.(1987). *Handbook of Environmental Psychology*, New York, vol. 2. Edit John Wiley & Sons.

- Environmental psychology in Japan. (1987) en D. Stokols y I. Altam, Hagino G. Mochizuki M. y Yamamoto T.(1987) *Handbook of Environmental Psychology*, New York, vol. 2.Edit John Wiley & Sons.
- Fernández, Rubén (2000). *México-Tijuana en la globalización. Fundación para el Desarrollo de la Iniciativa Local*. Tijuana. Consultado en: [www.neticoop.org.uy/documentos/dc0203.html](http://www.neticoop.org.uy/documentos/dc0203.html). 27 de Febrero 2006.
- Fernández Ballesteros, R. (1982). El ambiente en la evaluación psicológica. En Evaluación de Contextos Secretariado de Publicaciones Universidad de Murcia ( p.p. 9-49).
- Festinger, L., Schachter, S. y Back, K. (1950). *Social Pressures in Informal Groups*. London: Tavistock.
- Fichter, J. H. (1994). *Sociología*. Barcelona: Editorial Herder.
- Fried, M. (1982). Residential Attachment: Source of Residential and Community Satisfaction. *Journal of Social Issues*, vol. 38 (pp. 107-119).
- Fried, M. y Gleicher, P. (1961). Some Sources of Residential Satisfaction in an Urban Slum. *Journal of American Institute of Planners*, 27, (pp 305-315).
- Fried M. (1961) Some implications of housing variables for mental health a reply to professor F.Stuart Champin, Memorandum A4 of the West End Research Project of the Center for Community Studies, Department of Psychiatry, Massachusetts General hospital and the Harvard Medical School.
- Frisa Puebla Cadena, Claudia (1999). Del Estado interventor al Estado facilitador. En *Revista Ciudades*, núm. 44, Abril-Junio, (pp. 23-39).
- Gans H. (1969). The Urban Villages , Group and Class in the life of Italian-Americans, Mochilan Company Inc.
- Gans, H. (1961). Planning and social life: Friendship and neighborhood relation in suburban communities. En *Journal of American Institute of Planners*, vol. 26, núm. 2, pp. 119-124.
- Goycoolea Prado, Roberto (1996). Porque Conservar la ciudad antigua. En *Ciudades*, núm. 31, julio-septiembre (19-24).
- Guzmán Araujo, Gerardo (2002). *El condominio, su constitución, compraventa y administración*. México: Editorial Trillas.
- Hagino, G., Mochizuki, M., Yamamoto, T. (1987). *Handbook of Enviroment Psychology* (Vol. 2). New York: John Wiley and Sons.
- Hall, E. (1972). *La dimensión oculta*. México: Editorial Siglo XXI.
- Hernández Gómez, Emilio (2002). Desarrollo industrial y polarización socioespacial en Tijuana, Baja California. Tijuana B.C. Universidad Autónoma de Baja California.
- Holahan C. (1994). *Psicología Ambiental: Un Enfoque General* Editorial Limusa.

- Hudson Guild (1960). Neighborhood House and New York University Center for Human Relations and Community Studies. Verificar los datos y el orden en que deben sentarse.
- Imas Ruiz, Víctor J. y García Peralta, Beatriz (1997). Desregulación y política de vivienda en México. En *Ciudades*, núm. 36, Abril-Junio (pp. 31-36)
- INEGI (1997). *Resultados de la encuesta nacional de la dinámica demográfica, 1997*. Aguascalientes, Aguascalientes, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.
- INEGI (2000). *Censos generales de población y vivienda, 1990-2000*. Aguascalientes: INEGI.
- Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Random House.
- Kelman, H. (1977). Privacy and Research with Human Beings. *The Journal of social Issues*, vol. 33, núm. 3, (pp. 169-195).
- Kelvin, P. (1973). A Social Psychological Examination of Privacy. *British Journal of Social and Clinical Psychology*, Vol. 12, (pp. 248-261).
- Keller, Suzanne (1967). *El vecindario urbano. Una perspectiva sociológica*. Madrid España Siglo Veintiuno Editores.
- Kira A, (1966). *The bathroom : Criteria for desig*. Ithaca, New Cork: Center for Housing and Environmental Studies Cornell University.
- Knox, Paul (1980). *La dimensión social del urbanismo moderno*.
- Koffka K. (1935). *Principles of Gestalt Psychology*, Luna Humphries, London.
- Lawrence R. J. (1987). *What Makes a House a Home? Environment and Behavior*. John Wiley.
- Lemjoud, P. (1955). *Mental higiene in public health* (2ª ed.). New York: Mac Graw Hill.
- Lewis (1939). *Mens must Act*, Hardcourt Brece and Company N.Y.
- Lewis (1943). *The condition of Man*, Hardcourt Brece and Company Wartime Edition.
- Magnusson D. (1983). *Human development an interaccional perspective* academi press, st. Louis Missouri
- Margulis, S. (1974). Privacy as a behavioral phenomenon, *Journal of Social Issues*.
- Mercado S., Ortega Rosa, Luna Maria y Estrada Cesareo (1995). *Habitabilidad de la vivienda urbana*. México: UNAM.
- Merhabian, A. y Russell, J.(1974). *An Approach to Environmental Psychology*. Cambridge, Mass: MIT Press.
- Mischel W. (1977). *Introduction to Personality*, Holt, Rinehart and Winston
- Moyano, E.(1994). Satisfacción con la vivienda en conjuntos residenciales de cooperativas y su relación con variables del mesosistema. En *Boletín INVI* (Instituto Nacional de Vivienda) (pp. 3-15, 20).
- Murguía Huato, Román (1999). Industria de la construcción y globalización. En *Ciudades*, núm. 44. Abril-Junio (pp. 9-14 )

- Pederson, D. (1984). Dimension of Privacy. Perception Motor Skills. (faltan datos). 48,3, (pp. 1291-1297).
- Pond, A. (1957). The influence of housing on health. En *Marriage and Familia*. 19, 2 (pp. 154-159).
- Pradilla Cobos, Emilio (1987). *Capital, estado y vivienda en América Latina*. Capitulo I Notas acerca del problema de la vivienda en Mexico, Mexico D.F. Fontamara.
- Proshansky, H., Ittelson, W. y Rivilin, L. (eds.). (1983). *Psicología ambiental. El hombre y su entorno físico*. Cap. La privacidad y el cuarto de baño. México: Editorial Trillas (pp. 354-361).
- Proshansky, H., Ittelson, W. y Rivilin, L. (eds.). (1983). *Psicología ambiental. El hombre y su entorno físico*. Cap. Libertad de acción y conducta en un ambiente físico. México: Editorial Trillas.
- Rapoport, A.(1978). *Aspectos humanos de la forma urbana*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Rapoport, A. (1969). *House Form and Culture*. New Jersey: Prentice-Hall.
- Riemer, S. (1945). *Maladjustment to the family home*. American Sociological Review.
- Riesman D. (1963) *Lonely Crowd: a study of the changing american Characters*.Yale University Press, New Haven and London.
- Rossi, P. (1955). *Why Families Move*. Glencoe, Ill.: The Free Press.
- Sadalla, E. Vershure, Burroughs, J. (1987). Identity Symbolism in Housing. *Environment and Behavior*. (pp. 569-587).
- Salgado, A. (1985). *La privacidad en viviendas ampliables de interés social*. Caracas: Universidad Central de Venezuela.
- Schafers, B. (1994). *Introducción a la sociología de grupo*. Barcelona: Editorial Herder.
- Sepúlveda Ocampo, R. et al. (1992). Enfoque sistémico y lugar. Una perspectiva para el estudio de hábitat residenciales urbanos. Santiago: Instituto de Vivienda Universidad de Chile (Documento de Trabajo núm. 1, Proyecto Fondecyt 11114-92).
- Spear, A. (1974). Residential Satisfaction as an Intervening Variable in Residential Mobility. En *Demography*, volumen 11., número 2. (pp 173-188).
- Sommer (1974). *Espacio y comportamiento individual*, Madrid España, Instituto de Estudios de la Administración Local.
- Stokols, D. et al., (1987). *Handbook of Environmental Psychology* (vol. 2). Nueva York: John Wiley & Sons.
- Stuart Champin, F. (1961). *Some implications of housing variables for mental health a reply to professor*. Boston M. Department of Psychiatry, Massachusetts General Hospital and the Harvard Medical School. (Memorandum A4 of the West End Research Project if the Center for Community Studies).

- Tamayo, Jesús. (2001). Frontera: Políticas regionales y políticas nacionales en México. En *Cuaderno de Ciencias Sociales*, serie 1, UABC.
- Van Heek, F. (1954). *The Method of Extreme Types for the Study of the Causes of Vertical Mobility*. Transactions of the Second World Congress of Sociology. London: International Sociological Association.
- Villavicencio Blanco, Judith (1999). Aciertos y errores de una política habitacional. En *Ciudades*, núm. 44, Abril-Junio (pp 15-22).
- Weenig, M. H., Schmidt, O., Y. Midden (1990). Social Dimensions of Neighborhoods and Effectiveness of Information Programs. (pp. 22,27-54).
- Willhems (1977). Behavioral Ecology D. Stokols (Ed) *Perspectivs and Bahavvior* New York Pienum .
- Zehner, 1972 Neighborhood and Community satisfaction: Areport on new tows and less planned suburbs en J.F. Wohlwill D. Carson (eds): *Enviorment and the social sciencies: {Perspetives and Applications* Washigton D.C. American Psychological Association.

## DOCUMENTOS

- Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles del Estado de Baja California, Publicada en el *Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California* el 18 de Junio del 2004.
- Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, 2002-2025. En *Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California*. 13 de diciembre del 2002.
- Programa Estatal de Vivienda del Estado de Baja California, 2002-2007. En *Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California*. 31 de enero del 2003 sección primera.
- Programa Sectorial de Vivienda, 2001-2006, Secretaria de Desarrollo Social Primera Edición, México Distrito Federal 2001. Consultado en [www.conafovi.gob.mx](http://www.conafovi.gob.mx). 4 de Abril del 2005.
- Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California. En *Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Baja California*. 10 de abril de 1971.

## NOTAS ACLARATORIAS

Nota 1: Antes de 1947, el Banco Nacional Hipotecario, que absorbió al Banco para el Fomento de la Habitación, orientaba sus recursos prioritariamente hacia la dotación de infraestructura y saneamiento de aguas, caminos, construcción de mercados y fomento industrial (Barragán, Op, Cit).

Nota 2: Por definición los vecinos son los que viven al lado o cerca de uno.

Nota 3: Modelo Harris y Ullman uno de los tres modelos de la escuela de Chicago donde la evolución de la ciudad se da bajo núcleos de uso de suelo separados entre si.

Nota 4: Modelo concéntrico de Burgess: explica la transición de la ciudad con base en círculos concéntricos a partir del centro de negocios.

Nota 5: Modelo Hoyt : propone la evolución se da menos en círculos concéntricos, que en sectores en forma de pay, siguiendo las vías rápidas de comunicación.

Nota 6: Condominio: Inmueble, construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente, perteneciente a distintos propietario y con elementos o partes comunes de carácter indivisible. El Condominio Gerardo Guzmán Araujo Pandal Trillas, quinta edición 2002.

Nota 7: Conjunto Habitacional El Rosario en la ciudad de México, construido por el Arq. Ricardo Legorreta.

## LISTA DE PLANOS

No. Plano	Contenido	Pagina
1.	Fraccionamientos de Interés Social en México	21
2.	Escenarios de Crecimiento 2002-2025	23
3.	Aptitud Física de Tijuana	27
4.	Densidad de Población en Tijuana	37
5.	Ingresos	32
6.	Valor de suelo	35
7.	Esquema Vial	35
8.	Sectores	37

## LISTA DE TABLAS

No. Plano	Contenido	Pagina
Tabla 1:	Instituciones de financiamiento de la Vivienda en México,2005	12
Tabla 2:	Instituciones de financiamiento de la Vivienda en Baja California, 2005	18
Tabla 3:	Crecimiento de Población y Vivienda en el Municipio de Tijuana de 1950-2000	24
Tabla 4:	Proyección de Población y Vivienda	25
Tabla 5:	Oferta de Viviendas	25
Tabla 6:	Matriz de proyección de oferta y demanda de vivienda durante el periodo 2000-2025	26
Tabla 7:	Aptitud de suelo en el Centro de Población de Tijuana	26
Tabla 8:	Comparativo de los cambios de la tasa de crecimiento natural y social de 1980- 2000 en Tijuana	28
Tabla 9:	Rangos de percepción de ingresos de la población de Tijuana	31
Tabla 10	Colonias con alto índice de delincuencia y su relación con algunos componentes Urbanos	32
Tabla11:	Relación directa componente de la encuesta con factores que influyen los patrones de comportamiento y los propios patrones de comportamiento.	58
Tabla11”:	Relación directa componente de la encuesta con factores que influyen los patrones de comportamiento y los propios patrones de comportamiento.	58
Tabla 12:	Relación pregunta de encuesta con factores y patrones de comportamiento.	59
Tabla 13:	Comportamiento de aplicación de Encuesta en el Conjunto Habitacional Riberas del Alamar	114
Tabla 14:	Pregunta 24.b. Si pudiera, qué cambiaría de la vivienda?	117
Tabla 15:	Pregunta 17 Usted diseño algo de la casa anterior?	118
Tabla 16:	Pregunta 19. Que le gustaba de la vivienda anterior?	118
Tabla 17:	Pregunta 25 Percepción que tengo de mi casa?	119
Tabla 18:	Pregunta 25 Percepción que tengo de mi casa?	120
Tabla 19:	Pregunta 25 Percepción que tengo de mi casa?	121
Tabla 20:	Pregunta 25 Percepción que tengo de mi casa?	121
Tabla 21:	Pregunta 25 Percepción que tengo de mi casa?	122
Tabla 22:	Pregunta 26. Que cambiaría del conjunto ?	122
Tabla 23:	Rango de edades de los habitantes del conjunto Riberas del Alamar	124
Tabla 24:	Pregunta 34 Percepción que tiene del conjunto habitacional es ?	125

Tabla 25: Pregunta 34 Percepción que tiene del conjunto habitacional es ?	125
Tabla 26: Pregunta 34 Percepción que tiene del conjunto habitacional es ?	125
Tabla 27: Pregunta 15 El tipo de vivienda era ?	129
Tabla 28: Pregunta 25 La percepción que tengo de mi casa es ?	129
Tabla 29: Pregunta 25 La percepción que tengo de mi casa es ?	130
Tabla 30: Pregunta 25 La percepción que tengo de mi casa es ?	130
Tabla 31: Superficie por habitante en m <sup>2</sup>	131
Tabla 32: Pregunta 35 Conoce a sus vecinos ?	131
Tabla 33: Pregunta 36 Convive con sus vecinos ?	131
Tabla 34: Pregunta 37 Convive sus hijos con sus vecinos ?	131
Tabla 35: Pregunta 27 Espacios exteriores apropiados para convivencia ?	132
Tabla 36: Pregunta 19. Que le gustaba de la vivienda anterior?	135
Tabla 37: Pregunta 26. Que cambiaría del conjunto ?	135
Tabla 38: Pregunta 34 La percepción que tiene del conjunto habitacional es ?	135
Tabla 39: Pregunta 4 Población nativa del estado	139
Tabla 40: Pregunta 30 Población que paga cuotas de mantenimiento	139
Tabla 41: Pregunta 11 Esta vivienda es?	140
Tabla 42: Pregunta 3 Estado civil	141
Tabla 43: Pregunta 5 Estudios realizados	141
Tabla 44: Pregunta 26. Que cambiaría del conjunto ?	142
Tabla 45: Pregunta 27 Espacios exteriores apropiados para convivencia ?	143
Tabla 46: Pregunta 35 Conoce a sus vecinos ?	143
Tabla 47: Pregunta 36 Convive con sus vecinos ?	143
Tabla 48: Pregunta 37 Convive sus hijos con sus vecinos ?	143
Tabla 49: Pregunta 44. Familiar o amistad que visita ?	143
Tabla 50: Pregunta 10. Tiempo viviendo en la vivienda (años)	148
Tabla 51: Pregunta 11 Esta vivienda es?	148
Tabla 52: Pregunta 12 La familia vivió en otra vivienda?	148
Tabla 53: Pregunta 13. En que ciudad vivió anteriormente ?	149
Tabla 54: Pregunta 21. Razón por la que se cambio de vivienda ?	150
Tabla 55: Nivel de efecto entre factor-patrón	154
Tabla 56: Nivel de efecto global entre factor-patrón	155
Tabla 57: Pregunta 14 En la colonia anterior, existía asociación de vecinos ?	156
Tabla 58: Pregunta 15 El tipo de vivienda era ?	157

Tabla 59: Pregunta 22 Usted conoce lo que es un régimen de condominio ?	158
Tabla 60: Pregunta 23 Usted conoce el régimen de condominio de Riberas del Alamar ?	158
Tabla 61: Pregunta 30 Paga cuotas de mantenimiento ?	158
Tabla 62: Pregunta 37 Convive sus hijos con sus vecinos ?	164
Tabla 63: Pregunta 19. Que le gustaba de la vivienda anterior?	169
Tabla 64: Pregunta 14 En la colonia anterior, existía asociación de vecinos ?	169
Tabla 65: Número de personas por vivienda	175
Tabla 66: Pregunta 24 Ha modificado su vivienda actualmente ?	175
Tabla 67: Pregunta 24.b. Si pudiera, qué cambiaría de la vivienda?	176
Tabla 68: Pregunta 26. Que cambiaría del conjunto ?	177
Tabla 69: Pregunta 39 Utiliza otros espacios fuera del conjunto ?	177
Tabla 70: Pregunta 40 Realiza compras en abarrotes ?	181
Tabla 71: Cuadro comparativo patrón normal y patrón presentado en estudio de caso	186
Tabla 72: Características que se presentan en diversos desarrollos de Tijuana y su relación factor-patrones de comportamiento.	191

## LISTA DE FIGURAS

No. Fig.	Contenido	Pagina
Figura 1:	Estructura Metodológica.	62
Figura 2:	Esquema Metodológico.	115
Figura 3:	Esquema de factores que integran el análisis.	116
Figura 4:	Esquema de Impacto de los Factores Físicos a nivel vivienda y conjunto en los patrones de comportamiento.	128
Figura 5:	Esquema de Impacto de los Factores Físicos a nivel vivienda y conjunto en los patrones en los cuales se identifico la existencia de un cambio.	128
Figura 6:	Esquema de Impacto del Factor Privacidad de acuerdo a los antecedentes de la vivienda, nivel vivienda y conjunto en los patrones de comportamiento.	134
Figura 7:	Esquema de Impacto del Factor Privacidad de acuerdo a los antecedentes de la vivienda, nivel vivienda y conjunto en los patrones en los cuales se identifico la existencia de un cambio.	134
Figura 8:	Esquema de Impacto del Factor Inseguridad de acuerdo a los antecedentes de la vivienda y nivel conjunto en los patrones de comportamiento.	138
Figura 9:	Esquema de Impacto del Factor Inseguridad de acuerdo a los antecedentes de la vivienda y a nivel conjunto en los patrones en los cuales se identifico la existencia de un cambio	139
Figura 10:	Esquema de Impacto del Factor Homogeneidad Social de acuerdo a los antecedentes personales y a nivel conjunto en los patrones de comportamiento.	147
Figura 11:	Esquema de Impacto del Factor Homogeneidad Social de acuerdo a los antecedentes de la persona y a nivel conjunto en los patrones en los cuales se identifico la existencia de un cambio.	147
Figura 12:	Esquema de Impacto del Factor Movilidad Residencial de acuerdo a los antecedentes personales y estatus jurídico en los patrones de comportamiento.	151
Figura 13:	Esquema de Impacto del Factor Movilidad Residencial de acuerdo a los antecedentes de la vivienda antecedentes personales, estatus jurídico en los patrones en los cuales se identifico la existencia de un cambio.	152
Figura 14:	Esquema de Impacto de cada Factor en cada Patrón.	153
Figura 15:	Esquema de valuación de varios aspectos que se identifican o forman parte de una cooperación vecinal.	161
Figura 16:	Esquema de valuación de varios aspectos que se identifican o forman parte de las	

relaciones vecinales.	167
Figura 17: Esquema de valuación de varios aspectos que influyen o forman parte de un patrón de pertenencia e identidad.	172
Figura 18: Esquema de valuación de varios aspectos que influyen o forman parte de un patrón de adaptación-asimilación.	180

## LISTA DE FOTOS

No. Foto	Contenido	Pagina
Foto: 1	Se observar la ubicación del estudio de caso a nivel de parte de la ciudad	45
Foto: 2	En un contexto más reducido se observa que dicho conjunto colinda con el Arroyo Alamar, una área con un alto potencial ecológico y por otro lado con una zona muy consolidada se asentamientos humanos regulares e irregulares.	45
Foto 3:	Se puede observar parte de la cuenca hidrológica del arroyo Alamar al sureste del conjunto habitacional Riberas del Alamar (caso de estudio).	46
Foto 4:	Asentamientos humanos en la zona de tipo irregular.	46
Foto 5:	La avenida José Murúa Martínez una de las principales vialidades en la zona (vialidad de segundo orden).	47
Foto 6 :	Vialidades locales de la zona y predios baldíos lo que refleja una zona en proceso de consolidación.	47
Foto 7 :	Areas Comunes del conjunto habitacional Riberas del Alamar Condominio Horizontal (caso de estudio).	51
Foto 8 :	Areas Comunes del conjunto habitacional Riberas del Alamar Condominio Vertical (caso de estudio).	52
Foto 9:	Espacios críticos que afectan las relaciones vecinales y a su vez el funcionamiento del conjunto.	167
Foto:10	Se observar la ubicación de los principales puntos de atracción que utilizan los residentes de Riberas del Alamar.	180
Foto 11 :	Análisis de Condominios Horizontales en la ciudad de Tijuana	188
Foto 12 :	Análisis de Condominios Horizontales en la ciudad de Tijuana	189
Foto 13 :	Análisis de Condominios Verticales en la ciudad de Tijuana	190

## LISTA DE DIBUJOS

No. Dibujo	Contenido	Pagina
1	Conjunto Habitacional Riberas del Alamar	47
2	Planta de Conjunto Condominio Horizontal Riberas del Alamar	48
3	Planta prototipo de vivienda horizontal	49
4	Fachadas prototipo de vivienda horizontal	50
5	Planta de Conjunto Condominio Vertical Riberas del Alamar	52
6	Planta y Fachada de prototipo Condominio Vertical Riberas del Alamar	53
7	Planta prototipo de vivienda	56
8	Planta de conjunto Habitacional Riberas del Alamar	57
9	Planta del Fraccionamiento Riberas del Alamar	58
10	Espacios críticos del conjunto que afectan las relaciones vecinales y a su vez el funcionamiento del conjunto	167

## ANEXO 1:

### Instrumento de obtención de información del estudio de caso encuesta.

Fecha: \_\_\_\_\_

I-Información General

Vivienda No. \_\_\_\_\_

Escriba la respuesta o marque con una X la opción correcta

1. Sexo :      1-Masculino   2-Femenino.....[    ]

2. Edad:    [    ] años.

3. Estado Civil:      1- Casado(a)   2-Soltero(a)   3-Unión Libre.....[    ]

4. Lugar de Nacimiento:

Estado: \_\_\_\_\_ [    ]

(En caso de ser de Baja California especificar ciudad) Ciudad: \_\_\_\_\_ [    ]

Otro País: \_\_\_\_\_ [    ]

5. Estudios realizados:..... [    ]

Incompleta      Completa    Incompleta      Completa

1.....Primaria.....2      7..... Universidad....8

3..... Secundaria....4      9..... Posgrado....10

5..... Preparatoria....6      11.....Otra \_\_\_\_\_

6. Edad de las personas que habitan en la vivienda:

Persona	Edad	Persona	Edad
1		6	
2		7	
3		8	
4		9	
5		10	

7. Ingreso Mensual Familiar.

Persona	Monto	Frecuencia: 1.- Diario 2.- A la semana 3.- Por quincena 4.- Al mes	Moneda: 1.- Pesos 2.- Dólares
1			
2			
3			
4			
5			

8. Colonia donde trabaja el jefe(a) de familia: \_\_\_\_\_ [     ]
9. ¿Cuánto tiempo tarda en llegar a su trabajo? (minutos): ..... [     ]
10. ¿Cuanto tiempo tienen viviendo en esta vivienda?: [     ] años [     ] meses.
11. Esta vivienda es: 1- Propia 2- Rentada 3- Prestada..... [     ]

**II.- Antecedentes**

12. La familia de esta casa vivió anteriormente en otra vivienda: 1- Si 2- No..... [     ]
13. En qué ciudad: \_\_\_\_\_ [     ]
14. En la colonia o fraccionamiento donde vivían antes, ¿existía una asociación, comité de vecinos o asamblea de residentes o colonos? 1- Si 2- No 3- No sabe..... [     ]
15. El tipo de vivienda donde anteriormente vivía era: ..... [     ]
- |                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| 1- Cuarto       | 4- Vivienda dentro de una Privada |
| 2- Casa Sola    | 5- Casa Duplex                    |
| 3- Departamento |                                   |
16. La casa donde vivía anteriormente era: 1- Propia 2- Rentada 3- Prestada..... [     ]  
(Si la respuesta es 2 ó 3, pasar a la pregunta 18)
17. Ud. diseñó toda, parte o nada de la casa donde vivía: 1-Toda 2-Parte 3-Nada.. [     ]
18. ¿Cuánto tiempo vivieron en la casa anterior?: [     ] años, [     ] meses.
19. ¿Qué le gustaba de la casa donde vivían?: ..... [     ]

---

20. ¿Qué no le gustaba de la casa donde vivían?: ..... [     ]

---

21. Razón por la que se cambio de casa:..... [     ]

---

22. ¿Ud. conoce lo que es un "régimen de condominio"? 1- Si 2- No 3- No sabe..... [     ]

23. ¿Usted conoce el reglamento de condominio del conjunto "Riberas del Alamar"?  
1- Si 2- No..... [     ]

**III.- Información de la Vivienda.**

24. Han modificado la actual vivienda 1- Si 2- No (     )
- 24' Si pudiera cambiar algo de su actual vivienda, ¿qué le gustaría cambiar?:..... [     ]

---

25. La percepción que tengo de mi casa es:
- 1- Pequeña .....2- Grande.....[    ]
  - 1- Funcional.....2- Poco Funcional.....[    ]
  - 1- Hermosa.....2- Fea.....[    ]
  - 1- Cómoda.....2-Incomoda.....[    ]
  - 1- Relajante.....2- Tensionante.....[    ]
  - 1- Hogareña.....2- Poco Hogareña.....[    ]
  - 1- Agradable.....2- Desagradable.....[    ]

**IV. Información del Conjunto Habitacional.**

26. Si pudiera cambiar ó mejorar algo de su conjunto que le gustaría cambiar:.....[    ]

---

27. ¿Considera que el conjunto donde vive tiene los espacios exteriores apropiados para la convivencia con los vecinos?. 1- Si 2- No 3- No sé.....[    ]

28. ¿Considera que el conjunto donde vive tiene los espacios exteriores apropiados para el desarrollo de actividades deportivas?. 1- Si 2- No 3- No sé.....[    ]

29. ¿Considera que el conjunto donde vive tiene los espacios exteriores apropiados para organizar fiestas o reuniones familiares?. 1- Si 2- No 3- No sé.....[    ]

30. ¿Pagan cuotas de mantenimiento? 1- Si 2- No .....[    ]

31. ¿Se cuenta con una mesa directiva, asamblea, comité, etc. dentro del conjunto que organice o sea responsable de cuotas de mantenimiento, resolver problemas en general del conjunto?. 1- Si 2- No 3- No sé.....[    ]

32. ¿Existen reuniones para organizarse y resolver problemas o proponer ideas para mejorar el conjunto?. 1- Si 2- No 3- No sé.....[    ]

33. ¿Cada cuanto se reúnen?:  
 1- Cada Mes 2- Cada Tres Meses 3- Cada semestre 4- No sé 5-Otro:\_\_\_\_\_

34. La percepción que tiene del conjunto habitacional es:
- 1- Agradable .....2- Desagradable.....[    ]
  - 1- Organizado.....2- Desorganizado.....[    ]
  - 1- Seguro.....2- Inseguro.....[    ]
  - 1- Limpio.....2- Sucio.....[    ]
  - 1- Funcional.....2- Antifuncional.....[    ]
  - 1- Tranquilo.....2- Intranquilo.....[    ]
  - 1- Buen gusto en su diseño.....2- Mal gusto en su diseño.....[    ]

**V. Información del Contexto Inmediato a la Vivienda.**

35. ¿Conoce a sus vecinos? 1- Si 2- No.....[    ]

36. ¿Convive usted con sus vecinos en actividades sociales, recreativas o deportivas?.

1- Si      2- No.....[      ]

37. ¿Sus hijos conviven con sus vecinos? 1- Si 2- No.....[      ]

38. ¿Utilizan los siguientes espacios para la convivencia vecinal? 1- Si 2- No

El parque (   )Si (   )No

La calle (   )Si (   )No

Los patios (   )Si (   )No

39. ¿Utiliza otros espacios o instalaciones fuera del conjunto para el desarrollo de actividades deportivas y/o sociales?. (   )Si (   )No

40. ¿Realiza compras en algún abarrote o "changarro" cercano? (   )Si (   )No

41. ¿Con qué frecuencia?: (   )Diario (   ) Varias veces a la semana (   )Una vez a la Semana

42. ¿A qué escuela(s) acuden sus hijos a estudiar?:

---

43. ¿Cuáles son las actividades recreativas que realizan fuera del conjunto y dónde las realizan?

Cine (   )Si (   )No Dónde: \_\_\_\_\_

Teatro (   )Si (   )No Dónde: \_\_\_\_\_

Deportivas (   )Si (   )No Dónde: \_\_\_\_\_

Parque (   )Si (   )No Dónde: \_\_\_\_\_

Compras (   )Si (   )No Donde \_\_\_\_\_

Playa (   )Si (   )No Dónde: \_\_\_\_\_

44. El familiar ó amistad que más visita en la ciudad, ¿dónde vive?:

---

## ANEXO 2:

### **Interpretación general de respuestas de la encuesta por patrón de comportamiento.**

Para poder entender de manera general qué está pasando con diversos factores que influyen a los patrones de comportamiento socioculturales estableceremos la **interpretación general** de los resultados de la encuesta:

#### **VII.4.1 Identidad/pertenencia**

En el aspecto de tiempo de radicar en el sitio (estudio de caso) se identifica la no existencia de un sentido de **pertenencia/identidad** dado que el conjunto habitacional no tiene más de cinco años y un alto porcentaje de los encuestados cuentan con dos a cuatro años de residencia. (condominio Horizontal.:3.1 año promedio; condominio Vertical.: 2.3 años promedio)

Un aspecto fundamental que permite consolidar un sentido de **pertenencia/identidad** es el estatus jurídico del inmueble, en este sentido dos terceras partes de sus moradores son dueños de la vivienda. (Propietarios: 67% en total; 71% en condominio horizontal.; 61% en condominio Vertical), sin embargo, para los efectos del presente trabajo se considerara el 100% de los moradores dado que independientemente del estatus jurídico son elementos que afectan, modifican o ayudan al comportamiento de un determinado patrón.

#### **VII.-4.2 Adaptación/Asimilación**

Un alto porcentaje de las familias radicaron anteriormente en otra vivienda dentro del municipio de Tijuana, el resto en otras ciudades del país, lo que genera en las personas el desarrollo de un proceso de **adaptación/asimilación** para las nuevas condiciones de vida dentro del conjunto , lo cual es importante aún proviniendo de otro sitio de la misma

ciudad. Condiciones similares en ambos condominios: 78% y 80% de los residentes vivieron antes en el mpio. de Tijuana.

El 80.9% de las personas provienen de una casa rentada o prestada, lo cual puede interpretarse como personas con un alto nivel de **movilidad residencial**, así mismo este alto porcentaje esta correlacionado con el alto porcentaje (78.3%) de las personas que vivieron menos de cinco años en una casa anterior y evidentemente está relacionado con la **movilidad residencial** y con el factor de **pertenencia/identidad**.

También se puede observar que la mitad de los moradores provienen de casas unifamiliares, aspecto que podemos interpretar que está directamente relacionado con un proceso de **adaptación/asimilación**, lo que es muy interesante dado que se insertan dentro de un nuevo esquema de organización como es el régimen de condominio.

En el aspecto de **adaptación/asimilación** resulta importante mencionar que una cuarta parte de las viviendas recurrieron a una modificación y/o ampliación de ella para mayor confort debido a que la mayoría de las familias cuenta con tres y cuatro miembros en promedio por vivienda (ver tabla 65). Resultando un mayor numero de modificaciones en los condominios verticales 36.2% (ver tabla 66) dado las condiciones físicas de los edificios que solo permiten modificaciones menores y al interior de la vivienda en comparación de los condominios horizontales con un 20.0 % (ver tabla 66).

Respecto a la vivienda condominal horizontal, algunos autores destacan el aspecto de percepción de las personas sobre su entorno (Fernández-Ballesteros, 1982), por ello resultó interesante hacer este tipo de ejercicio sobre la vivienda, en especial sobre los aspectos o **factores físicos** de la misma; lo cual dio como resultado que el 74.8% percibía a su vivienda como pequeña; sin embargo, reconocía que era funcional pero no la consideraban en un porcentaje considerable como cómoda o relajante u hogareña (ver tabla 20 y tabla 21).

En los condominios verticales, el aspecto de percepción de las personas sobre su vivienda resultó que el 71.7% percibía a su vivienda como pequeña; sin embargo, reconocía una mayor aceptación, que era funcional y sentía estar contento de la estética de su vivienda, que era cómoda y relajante (ver tabla 18 y 19 ).

En el aspecto de **factores físicos** algo que es reconocido como un factor que les gustaba de la vivienda anterior era la amplitud (ver tabla 16), lo cual nos habla de un proceso de **adaptación/asimilación** necesaria sin embargo se reconoce que este aspecto es el mas importante por las personas que viven en condominio horizontal y que para las personas del condominio vertical resultan otros factores como la ubicación, o todo los mas reconocidos. Esto tiene un impacto directo en los patrones de comportamiento de las personas, siendo el aspecto de amplitud como el factor mayormente reconocido en el condominio horizontal dado que no se cuenta con el espacio al que se estaban acostumbrados.

Sin embargo, un 26.6% reconoce a la ubicación como un factor favorable o de ventaja de la vivienda anterior, lo cual nos habla del contexto inmediato del conjunto y las ventajas con las que contaban, como la cercanía a escuelas, trabajo, centros comerciales, transporte, entre otros.

Caso contrario es la no satisfacción de la vivienda anterior básicamente representado en el aspecto de **inseguridad** y la falta de **privacidad**, este último un factor está ligado a patrones de comportamiento socioculturales.

En el condominio vertical las principales insatisfacciones de la vivienda anterior la podemos representar en la renta muy cara (15.2%), la ubicación (15.2%) y la falta de servicios (15.2%), y en menor medida la problemática con los vecinos, este último aspecto está directamente ligado a la falta de **homogeneidad social y privacidad**.

El pago de renta se ubica como la principal razón por la cual se compró la vivienda (58%) ; una segunda razón es por la cercanía al trabajo (18%), (cabe aclarar que este factor está

relacionado con la **Movilidad Residencial** pero a nivel nacional); y un tercera por comodidad (7%).

## **Movilidad**

Sin embargo, en el aspecto de educación, se generan grandes desplazamientos fuera de la zona inmediata al conjunto, siendo Mesa de Otay el destino más recurrente para cubrir necesidades de recreación como ir al cine, al parque, a actividades deportivas y realizar las compras del mercado y a trabajar dicha zona se encuentra a dos km. de distancia aproximadamente y en ella existe una cantidad y calidad mayor de equipamiento que en la zona donde se desarrollo el conjunto en cuestión.

El equipamiento juega un papel importante en los residentes de este conjunto, ya que si bien para la compra de artículos básicos para elaborar comida, el 90.2% (ver tabla 70) de las personas acuden al abarrote de la esquina por lo menos dos veces a la semana, lo cual ha generado que ciertas viviendas se estén transformando y/o adaptando para prestar el servicio de comercio básico, situación que demerita el aspecto de **factores físicos** de la imagen urbana del conjunto.

### **VII. 4.3. Cooperación vecinal**

Un alto porcentaje 75.6 % (ver tabla 64) de los moradores desconocían la existencia de una asociación o comité de vecinos en el lugar donde vivían anteriormente, lo cual refleja una baja experiencia en el ejercicio de la **cooperación vecinal** y que impacta directamente en las **relaciones vecinales**.

Al aplicar la encuesta resultó interesante el aspecto de conocimiento en el ámbito de la organización dado que un 61.3 % (ver tabla 59) desconocía qué es un régimen de condominio, lo cual es delicado ya que esto hace evidente que no se conocen las reglas para mantener y/o mejorar las **relaciones vecinales** y la **cooperación vecinal**; más aún, al bajar a un nivel mas específico relativo al conocimiento del reglamento del

condominio Riberas del Alamar I, la situación fue más crítica en el sentido de que más de la mitad desconocía dicho instrumento de regulación 61.8 % (ver tabla 60), lo que también impacta directamente en las **relaciones vecinales** y la **cooperación vecinal**.

En el ámbito del conjunto habitacional resultó interesante que una de las principales problemáticas (y que esta directamente relacionada con el diseño del conjunto y que tiene gran impacto a las **relaciones vecinales** por ser la más recurrente de las respuestas) es la falta de espacios para estacionamiento, lo cual ha generado diversos problemas; así mismo, la falta de áreas verde, de organización entre los vecinos y de limpieza reflejan la poca o nula **cooperación vecinal**.

En los aspectos del diseño del conjunto habitacional la inconformidad de las personas se ve reflejada en las respuestas que resultaron al establecer categóricamente la falta de espacios apropiados para la convivencia vecinal, el desarrollo de actividades deportivas y el desarrollo de eventos, lo cual afecta a las **relaciones vecinales**, al fortalecimiento de la **identidad o sentido de pertenencia**, y de alguna manera retarda y/o dificulta el proceso de **adaptación** de las personas a su ambiente residencial.

La falta de organización es un factor ligado directamente a la **cooperación vecinal** y son un indicador de ese comportamiento, las cuotas de mantenimiento las cuales no son pagadas en el conjunto habitacional en cuestión, aún cuando de que la mayoría reconoce la existencia de una mesa directiva y/o asamblea de condóminos y la realización de reuniones; sin embargo, el conocimiento de la frecuencia con que se llevan estas reuniones varía ampliamente.

A nivel de percepción del conjunto, resultan relevantes algunos aspectos mencionados por las personas que consideran que existe una desorganización, niveles altos de **inseguridad** y falta de limpieza, y la mayoría de los residentes, consideran mal y antifuncional al diseño; estos dos últimos aspectos impactan directamente en el ambiente residencial y están relacionados con los **factores físicos**.

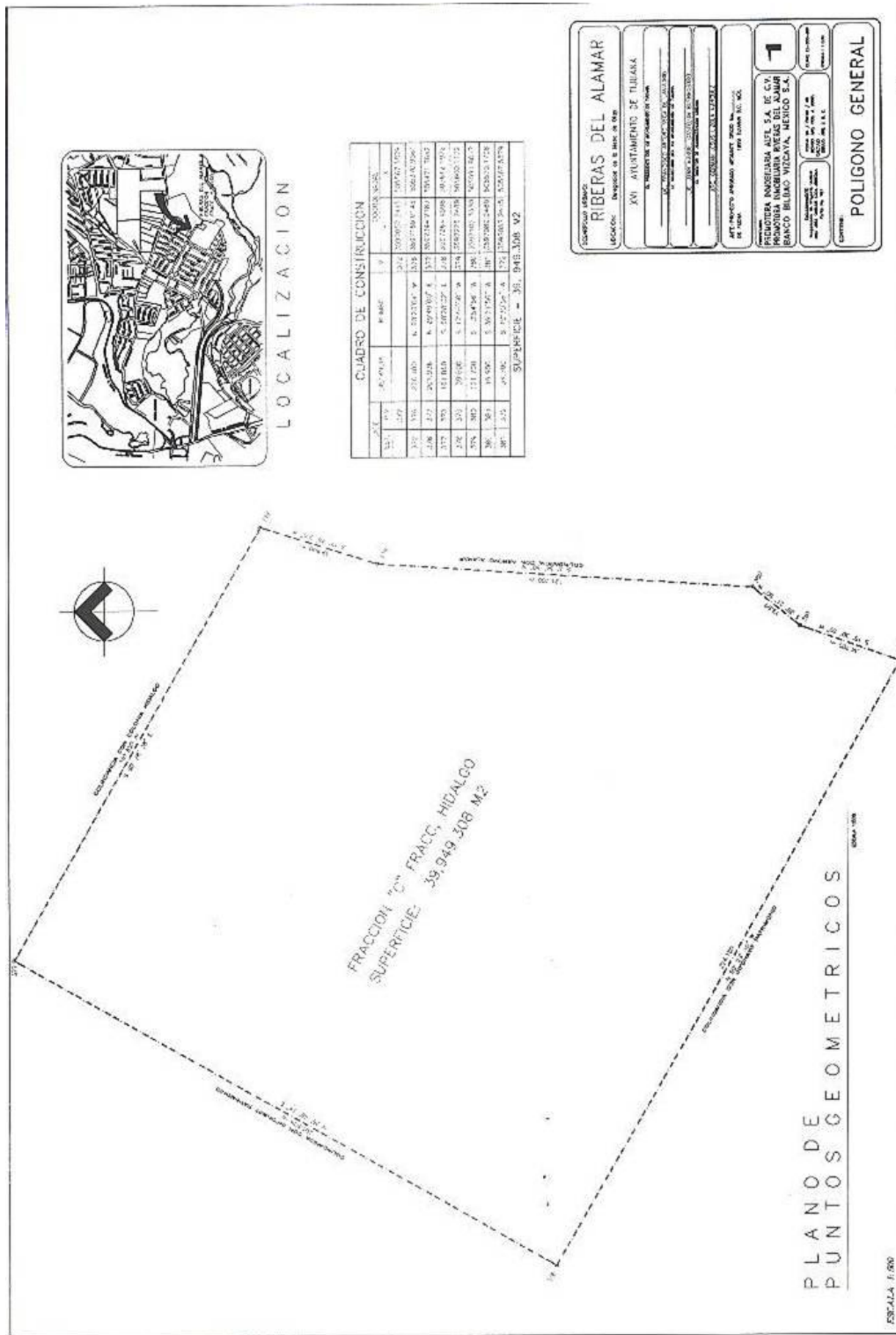
#### **VII. 4.4 Relaciones vecinales**

En el aspecto de las **relaciones vecinales** podemos establecer que casi tres cuartas partes de las personas sí conocen a sus vecinos; más sin embargo, al indagar si existe convivencia entre ellos el resultado es que casi tres cuartas partes no convive con sus vecinos, lo cual no permite deducir una posible falta de **homogeneidad social** entre los vecinos; Sin embargo, podemos observar que el porcentaje de niños que no conviven con sus vecinos es un porcentaje muy alto, el cual pudiera ser disminuido si se lograra el mejoramiento de espacios comunes que propicien las actividades de convivencia y deportivas, dado que los existentes no son utilizados por las personas del conjunto debido a las condiciones de los mismos, de acuerdo con los datos arrojados por la encuesta.

En el aspecto de relaciones personales, ya sea ligadas con la familia o amigos cercanos, las zonas que muestran el mayor número es la Mesa y Mesa de Otay, y en un segundo término, la zona del Múrua, lugar donde se ubica el conjunto habitacional en cuestión; el resto se encuentra en diversos puntos de la ciudad, lo cual nos permite deducir de manera preliminar que en el aspecto de **relaciones vecinales** y su convivencia es muy baja, ya que las personas con quien realmente desarrollan una relación de convivencia se encuentran fuera del conjunto.

# ANEXO 3:

## Planos del Conjunto habitacional Riberas del Alamar.





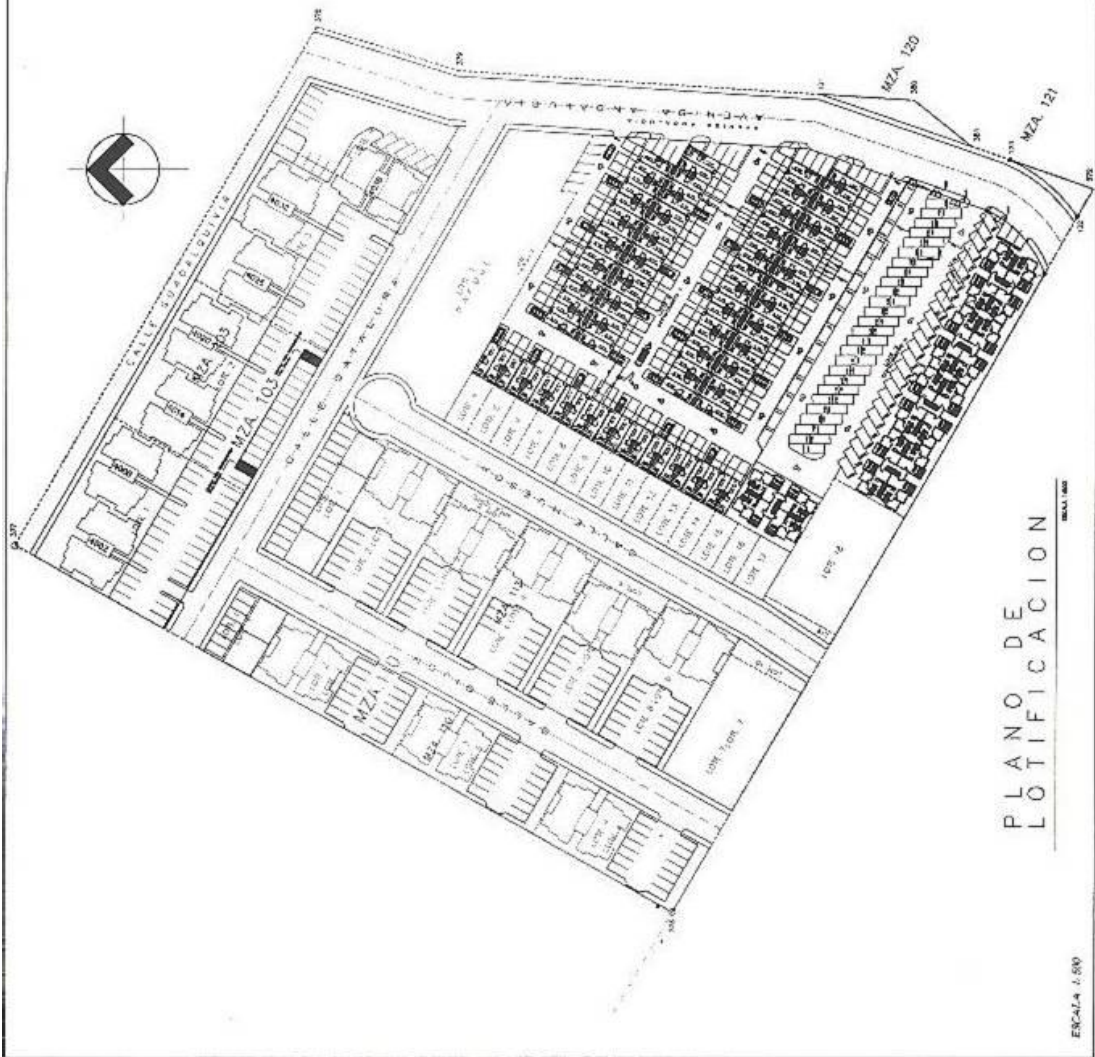








LOCALIZACION



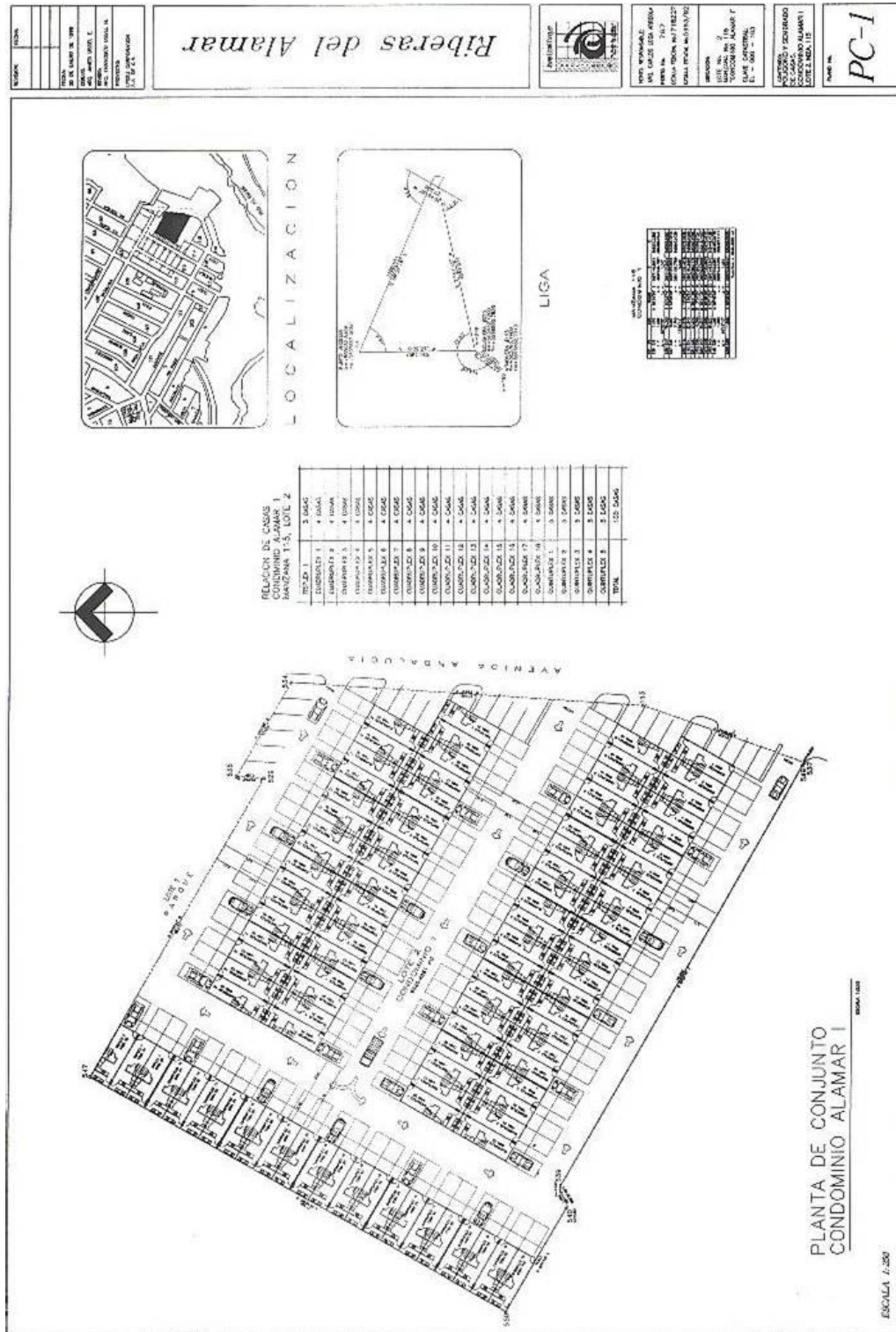
PLANO DE LÓTIFICACION

ESCALA 1:500

<b>PROYECTO: RIBERAS DEL ALAMAR</b> LOCALIDAD: TULANA	
INGENIERIA: IV AYUNTAMIENTO DE TULANA INGENIERO: DR. JOSE MARIA DE TULANA	
PROYECTANTE: S. DE INGENIERIA CIVIL Y URBANISTICA DR. JOSE MARIA DE TULANA	
ART. INGENIERO: INGENIERO JOSE MARIA DE TULANA NO. 1000 TULANA, YUC.	
<b>P-L</b> PROMOTORA: INGENIERIA AJIL S.A. DE C.V. INGENIERIA INGENIERIA RIBERAS DEL ALAMAR BANCO BILBAO VIZCAYA NEGRO S.P.	
AREA TOTAL: 100,000 M <sup>2</sup> AREA CONSTRUIDA: 10,000 M <sup>2</sup> AREA LIBRE: 90,000 M <sup>2</sup>	COSTO TOTAL: \$ 10,000,000.00 COSTO CONSTRUIDO: \$ 1,000,000.00 COSTO LIBRE: \$ 9,000,000.00
<b>SEMBRADO DE VIVIENDAS</b>	

# ANEXO 4:

## Planos Condominio Horizontal Caso de Estudio





PROYECTO	UBICACION
1978	
1979	
1980	
1981	
1982	
1983	
1984	
1985	
1986	
1987	
1988	
1989	
1990	
1991	
1992	
1993	
1994	
1995	
1996	
1997	
1998	
1999	
2000	
2001	
2002	
2003	
2004	
2005	
2006	
2007	
2008	
2009	
2010	
2011	
2012	
2013	
2014	
2015	
2016	
2017	
2018	
2019	
2020	
2021	
2022	

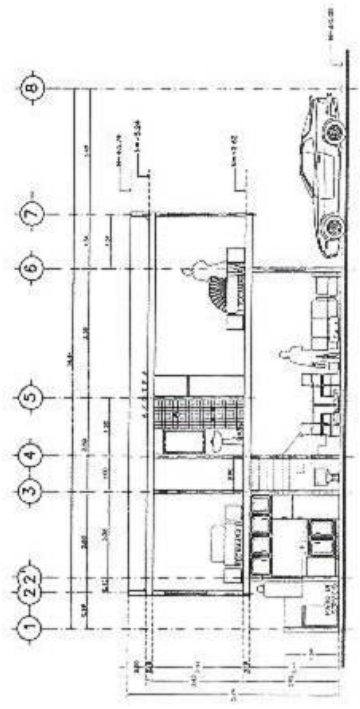
*Riberas del Mar*



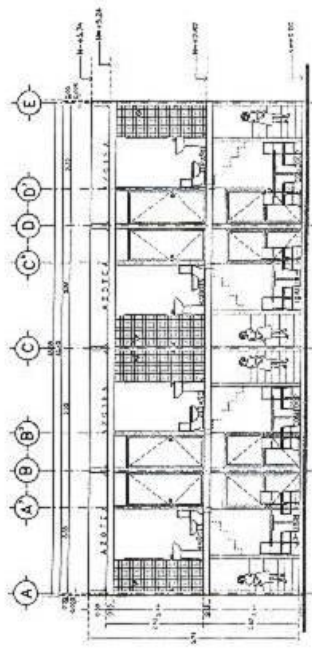
INGENIEROS  
 ESTRUCTURALES Y  
 CIVILES  
 S. DE R.L.  
 AV. BOULEVARD #100  
 CAROLINA, P.R. 00981  
 TEL. (787) 833-1111  
 FAX (787) 833-1112

PROYECTO: RIBERAS DEL MAR  
 UBICACION: CAROLINA, P.R.  
 CLIENTE: M. J. GARCIA  
 ESCALA: 1/8" = 1'-0"

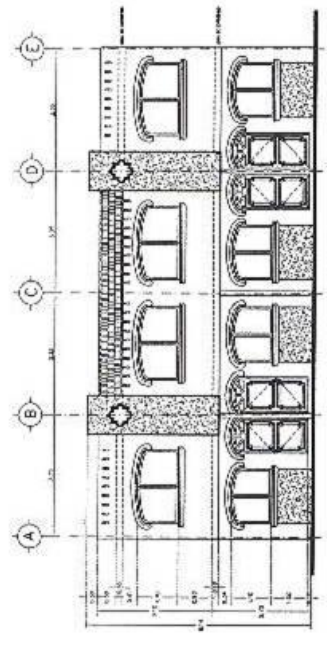
FOLIO No.  
**CX-2**



CORTE "B" TIPO



CORTE "A" CUATRUPLIX TIPO

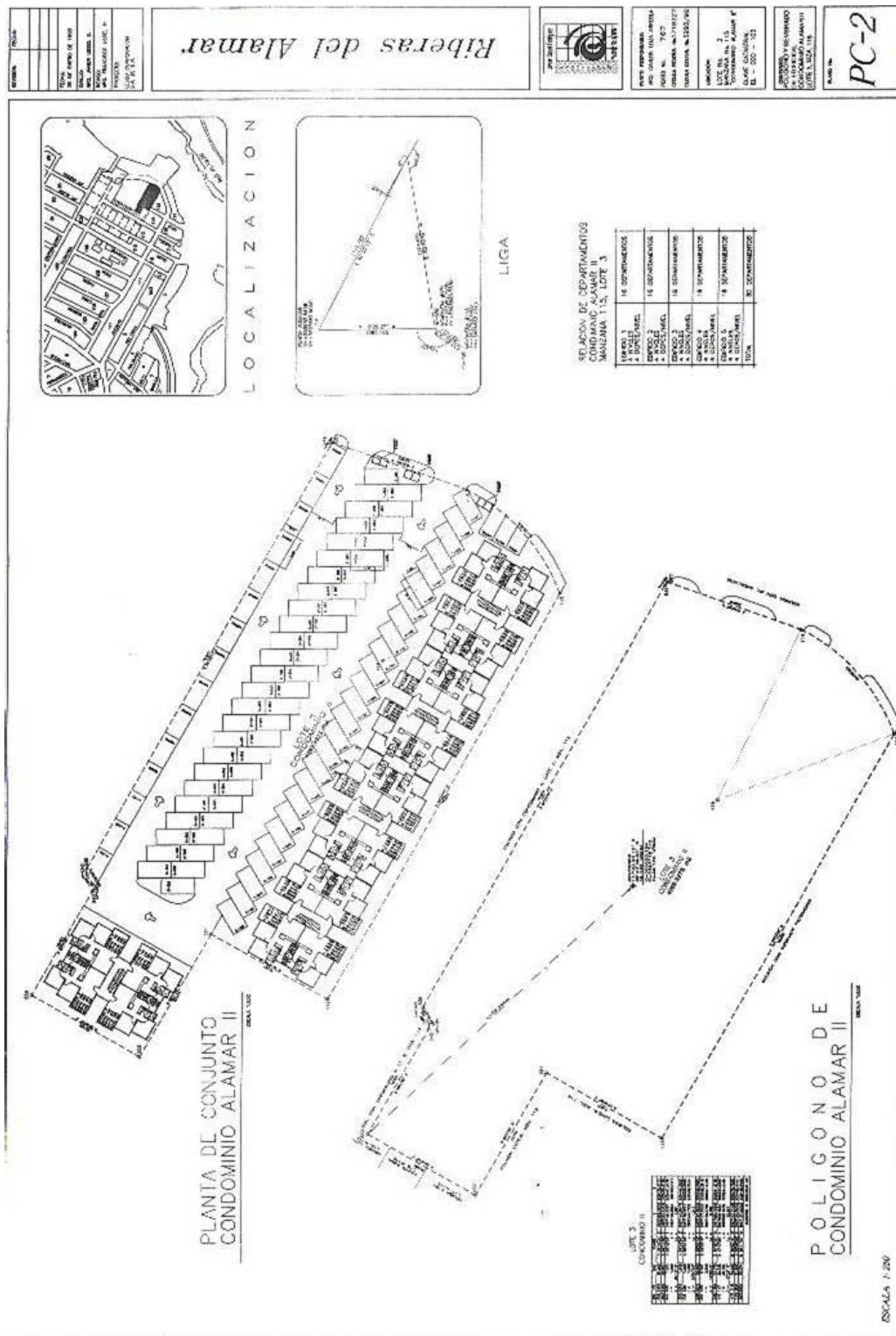


FACHADA CUATRUPLIX TIPO

ESCALA 1/8" = 1'-0"

# ANEXO 5:

## Planos Condominio Vertical Caso de Estudio











PROYECTO	PLANTA
FECHA	15 DE ABRIL DE 1989
DISEÑADO POR	ING. JUAN CARLOS L.
REVISADO POR	ING. JUAN CARLOS L.
APROBADO POR	ING. JUAN CARLOS L.
NOTAS	

# Riberas del Alamar

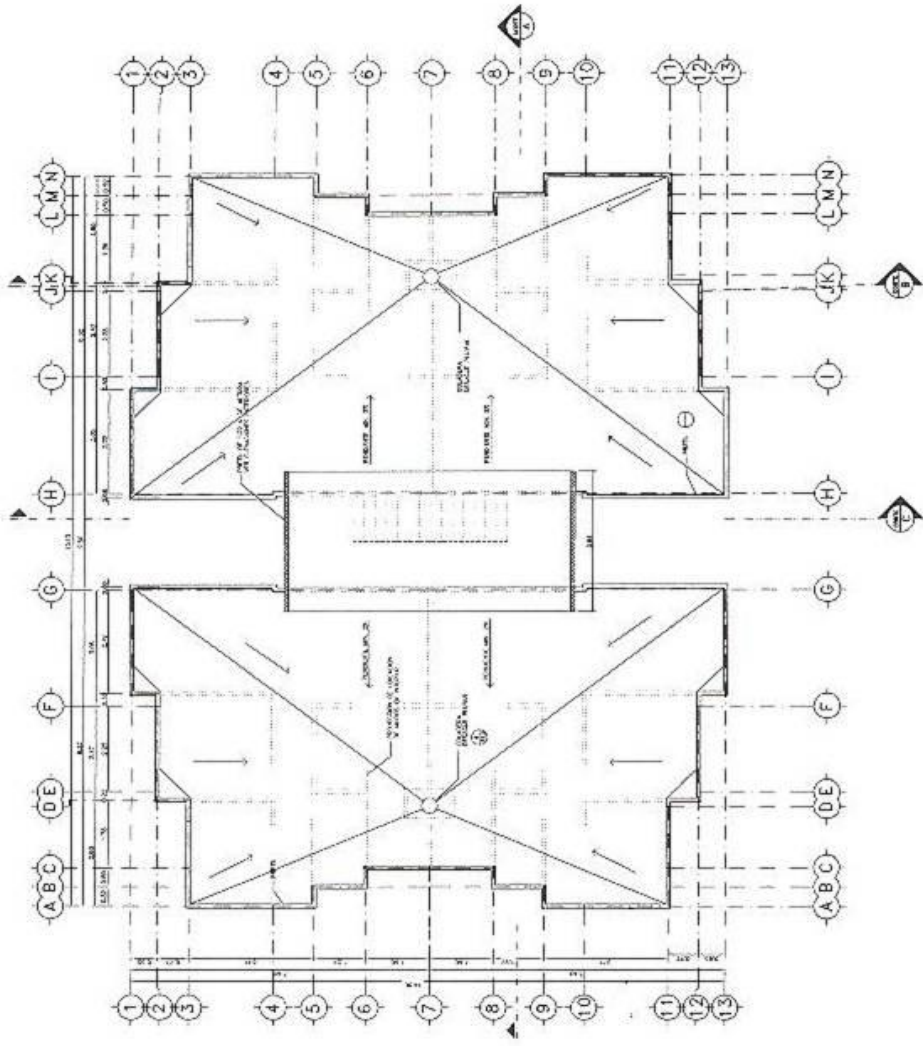


PROYECTO: PLANTA DE AZOTEA  
 LOCALIDAD: RIBERAS DEL ALAMAR  
 MUNICIPIO: RIBERAS DEL ALAMAR  
 ESTADO: GUAYMAS  
 COORDENADAS: UTM  
 ESCALA: 1:500

PROYECTO: PLANTA DE AZOTEA

PLANTA N.  
 PA-5

- NOTAS**
- LAS SUPERFICIES REPRESENTADAS CON SIMBOLOS DEBEN SER DE ACUERDO A LA NOMENCLATURA DE LA TABLA DE SIMBOLOS.
  - LAS LINEAS DE TRAZO Y PUNTO DEBEN SER DE ACUERDO A LA NOMENCLATURA DE LA TABLA DE SIMBOLOS.
  - LAS LINEAS DE TRAZO Y PUNTO DEBEN SER DE ACUERDO A LA NOMENCLATURA DE LA TABLA DE SIMBOLOS.
  - LAS LINEAS DE TRAZO Y PUNTO DEBEN SER DE ACUERDO A LA NOMENCLATURA DE LA TABLA DE SIMBOLOS.
  - LAS LINEAS DE TRAZO Y PUNTO DEBEN SER DE ACUERDO A LA NOMENCLATURA DE LA TABLA DE SIMBOLOS.
  - LAS LINEAS DE TRAZO Y PUNTO DEBEN SER DE ACUERDO A LA NOMENCLATURA DE LA TABLA DE SIMBOLOS.
  - LAS LINEAS DE TRAZO Y PUNTO DEBEN SER DE ACUERDO A LA NOMENCLATURA DE LA TABLA DE SIMBOLOS.
  - LAS LINEAS DE TRAZO Y PUNTO DEBEN SER DE ACUERDO A LA NOMENCLATURA DE LA TABLA DE SIMBOLOS.
  - LAS LINEAS DE TRAZO Y PUNTO DEBEN SER DE ACUERDO A LA NOMENCLATURA DE LA TABLA DE SIMBOLOS.
  - LAS LINEAS DE TRAZO Y PUNTO DEBEN SER DE ACUERDO A LA NOMENCLATURA DE LA TABLA DE SIMBOLOS.



ESCALA: 1:500





**UABC**  
Maestría en  
Arquitectura

**SIMBOLOGIA**

- LIMITE INTERNACIONAL
- LIMITE MUNICIPAL
- LIMITE CENTRO DE POBLACION
- TRACA URBANA
- FRACCIONAMIENTOS DE INTERES SOCIAL
- CASO DE ESTUDIO
- ETAPAS DE CRECIMIENTO**
  - 2003
  - 2010
  - 2015
  - 2026
- Reserva Territorial

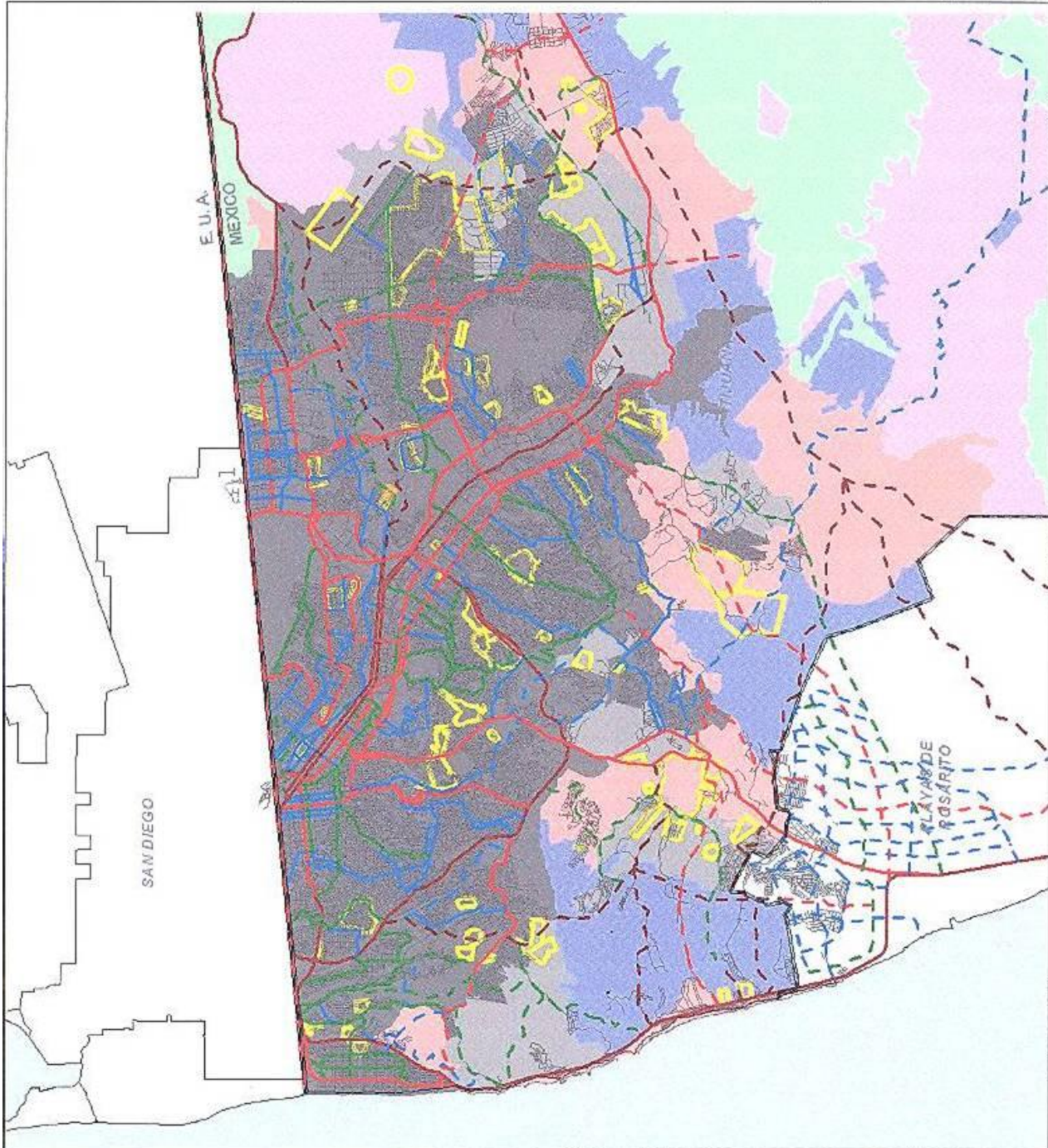
**Vivienda de Interés Social  
y su influencia en los  
Patrones Socioculturales  
durante 1990-2006**

Luis Alfonso Duarte Mora  
2009

Escala  
1 : 150,000  
0 1 2  
Kilometros



**2**  
ESCENARIOS DE  
CRECIMIENTO  
2002 - 2026





**UABC**  
Maestría en  
Arquitectura

**SIMBOLOGIA**

- LIMITE INTERMUNICIPAL
- LIMITE MUNICIPAL
- LIMITE CENTRO DE POBLACION
- TRAZA URBANA
- FRACCIONAMIENTOS DE INTERES SOCIAL
- FRACCIONAMIENTO CASO DE ESTUDIO
- APTITUD FISICA**
  - Apto - Cota 300
  - Apto adecuado - Cota 300
  - Condicionado
  - Condicionado - Cota 300
  - No Apto

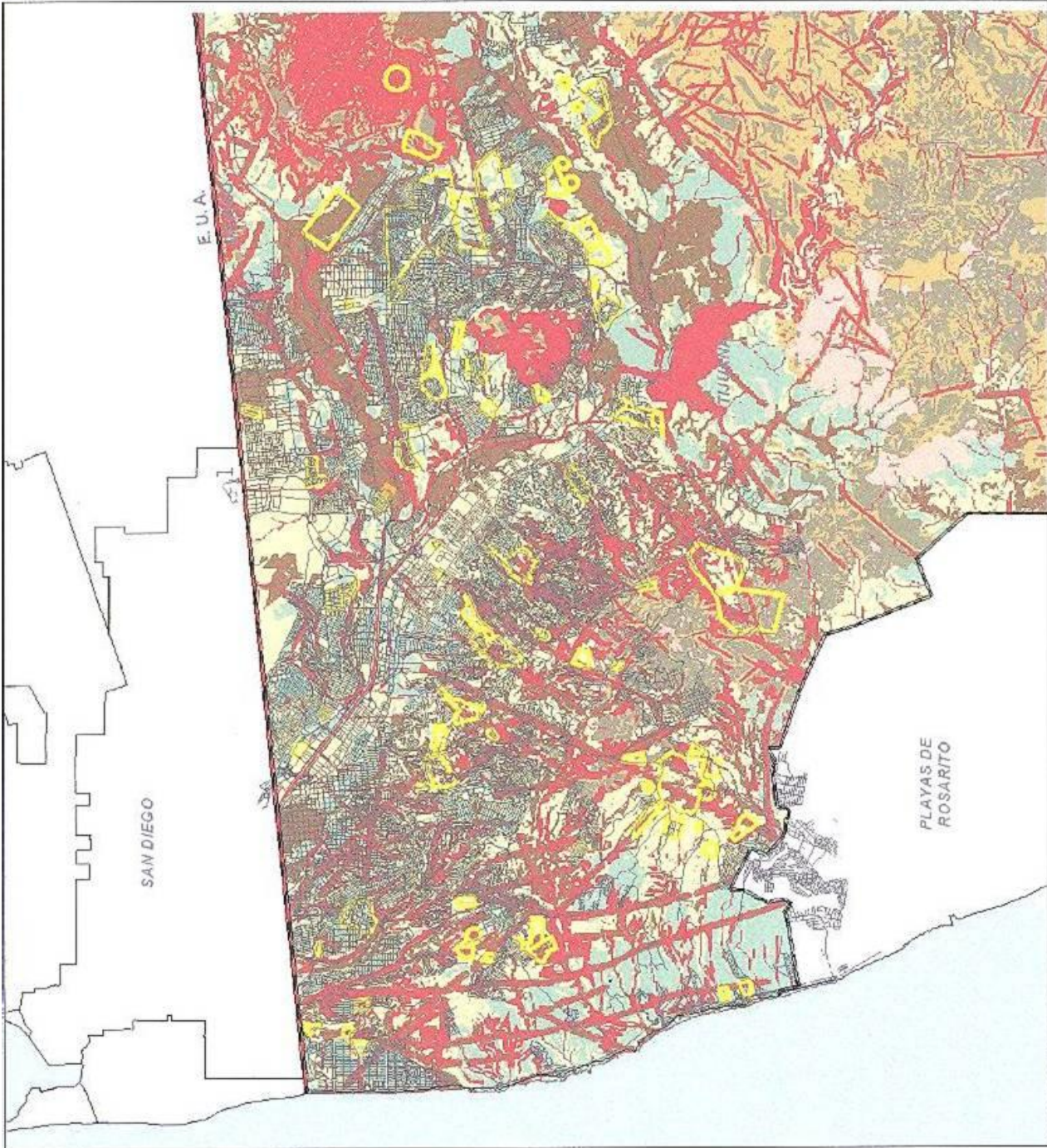
**Vivienda de Interés Social  
y su Influencia en los  
Patrones Socioculturales  
durante 1990-2006**  
Luis Alfonso Duarte Mora  
2006

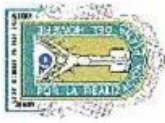
Escala  
1: 150,000  
0 1 2  
Kilometros



**APTITUD  
FISICA**

**3**





**UABC**  
Maestría en  
Arquitectura

**SIMBOLOGIA**

- LIMITE INTERNACIONAL
- LIMITE MUNICIPAL
- LIMITE CENTRO DE POBLACION
- TRAZA URBANA
- FRACCIONAMIENTOS DE INTERES SOCIAL
- CASO DE ESTUDIO

POBLACION 2000

	0 - 895
	896 - 2032
	2033 - 3268
	3269 - 4954
	4955 - 8019

**Vivienda de Interés Social  
y su influencia en los  
Patrones Socioculturales  
durante 1990-2005**

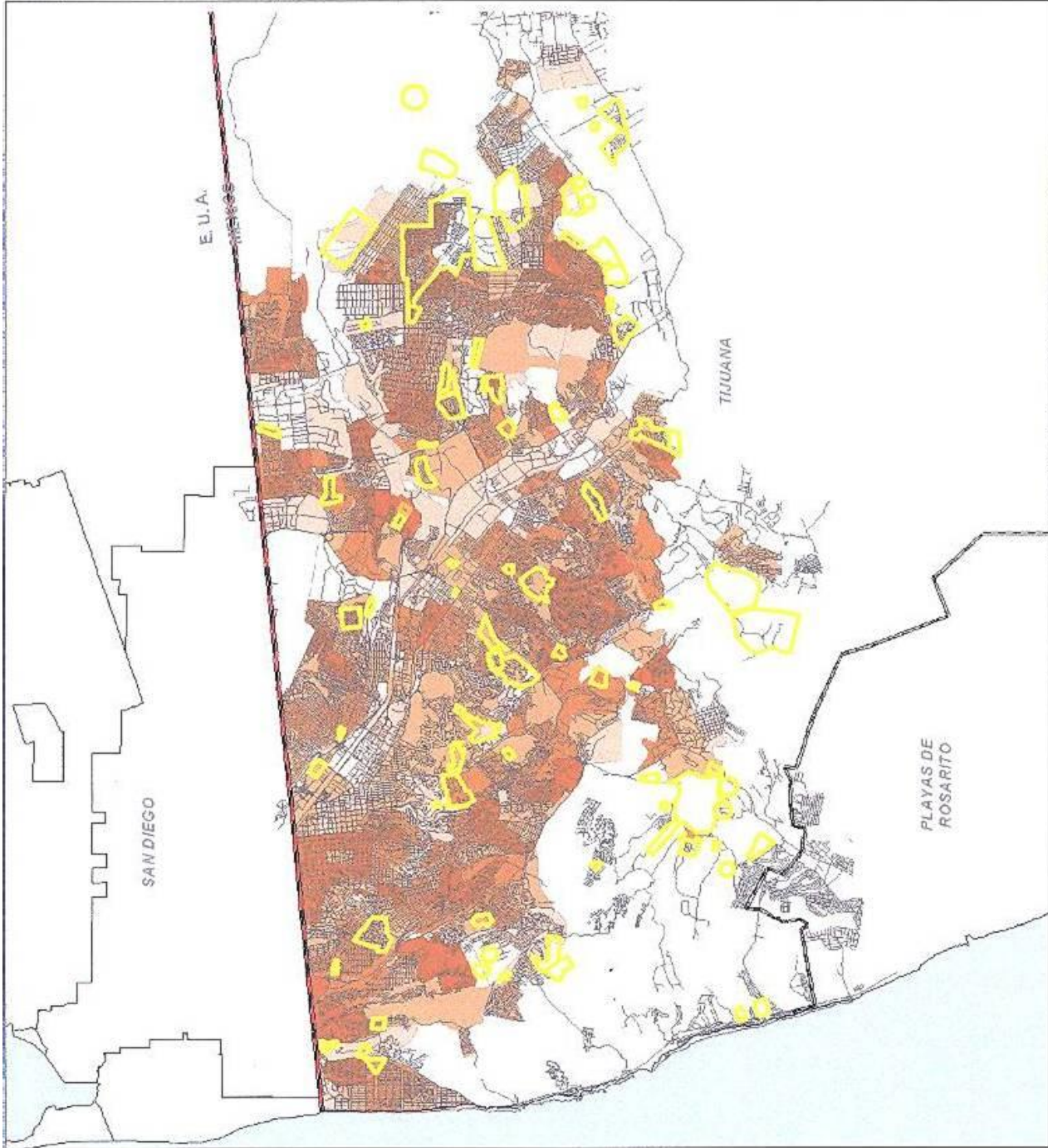
Luis Alfonso Duarte Mora  
2008

Escala  
1 : 150,000  
0 1 2  
Kilometros



**4**

DENSIDAD  
DE POBLACION





**UABC**  
Maestría en  
Arquitectura

**SIMBOLOGIA**

- LIMITE INTERNACIONAL
- LIMITE MUNICIPAL
- LIMITE CENTRO DE POBLACION
- TRAZA URBANA
- FRACCIONAMIENTOS DE INTERES SOCIAL
- FRACCIONAMIENTO CASO DE ESTUDIO
- INGRESOS 2000**
  - Alto
  - Medio
  - Bajo
  - Sin dato

**Vivienda de Interés Social  
y su influencia en los  
Patrones Socioculturales  
durante 1990-2006**

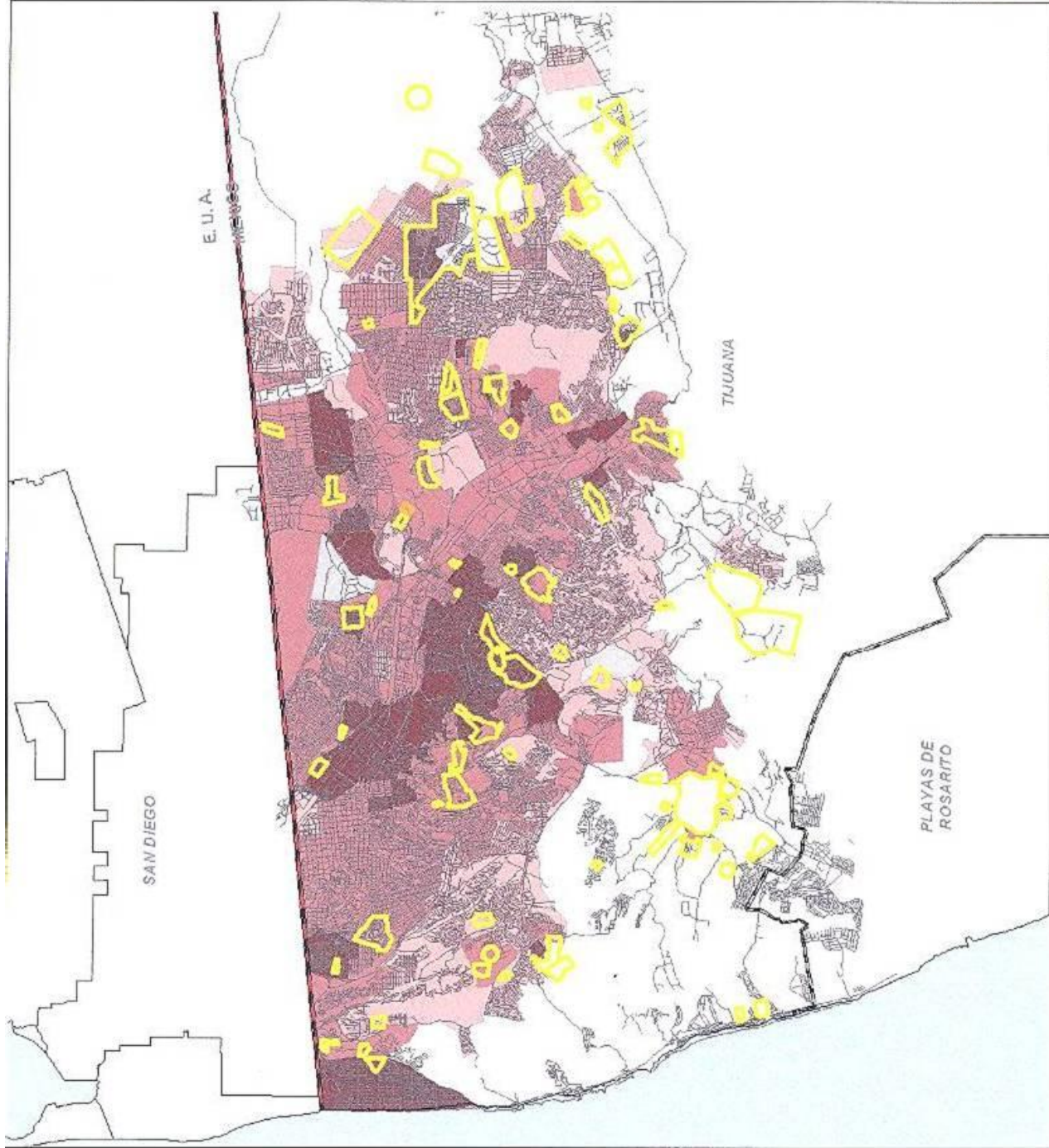
Luis Alfonso Duarte Mora  
2006

Escala  
1:150,000  
0 1 2  
Kilometros



**5**

**INGRESOS**





**UABC**  
Maestría en  
Arquitectura

**SIMBOLOGIA**

- LIMITE INTERMUNICIPAL
- LIMITE MUNICIPAL
- LIMITE CENTRO DE POBLACION
- TIJALCA URBANA
- FRACCIONAMIENTOS DE INTERES SOCIAL
- FRACCIONAMIENTO CASO DE ESTUDIO
- VALOR DEL SUELO

**Vivienda de Interés Social  
y su Influencia en los  
Patrones Socioculturales  
durante 1990-2005**

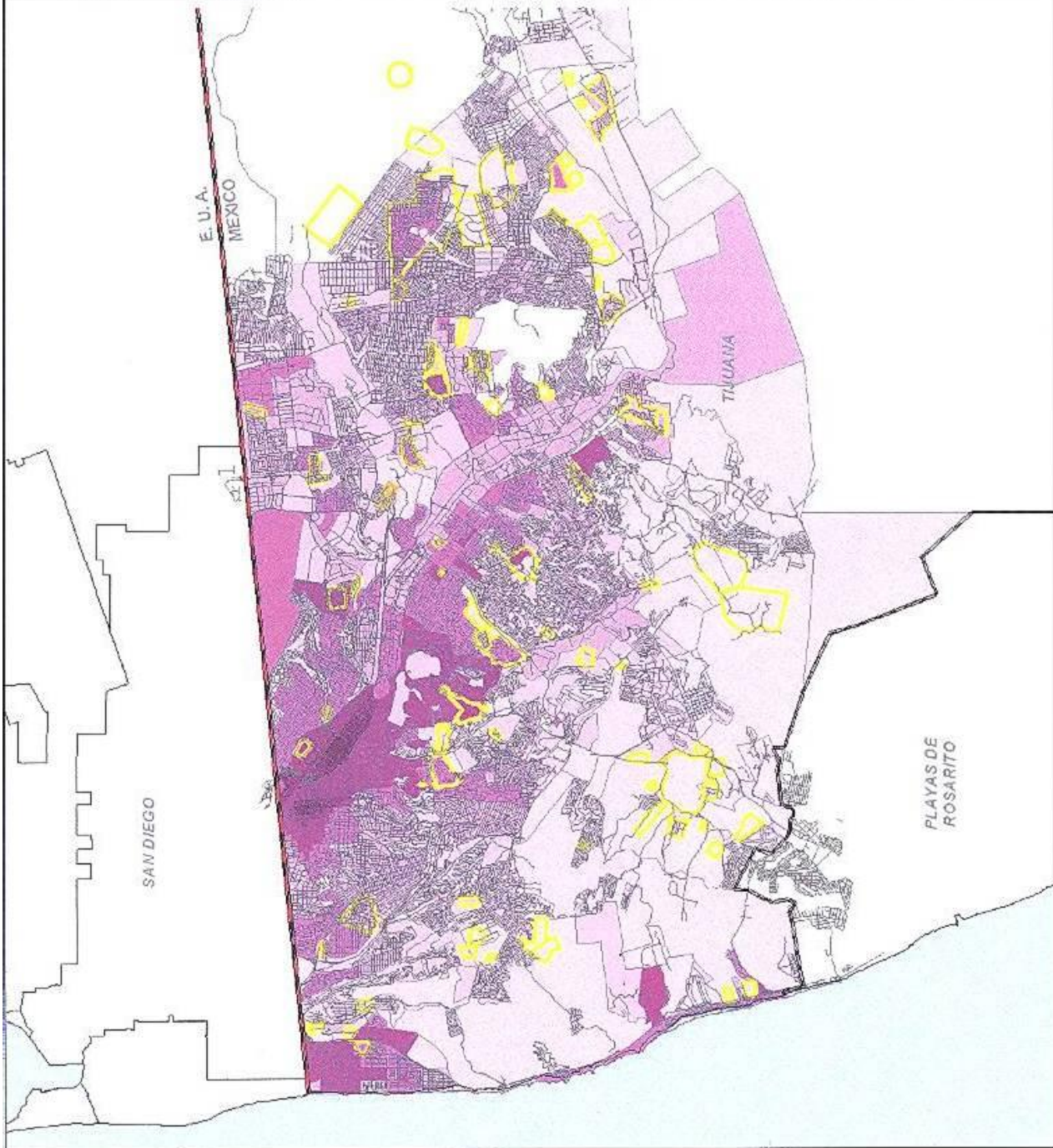
Luis Alfonso Duarte Mora  
2006

Escala  
1 : 150,000  
0 1 2  
Kilometros



**6**

**VALOR  
DEL SUELO**





**UABC**  
Maestría en  
Arquitectura

**SIMBOLOGIA**

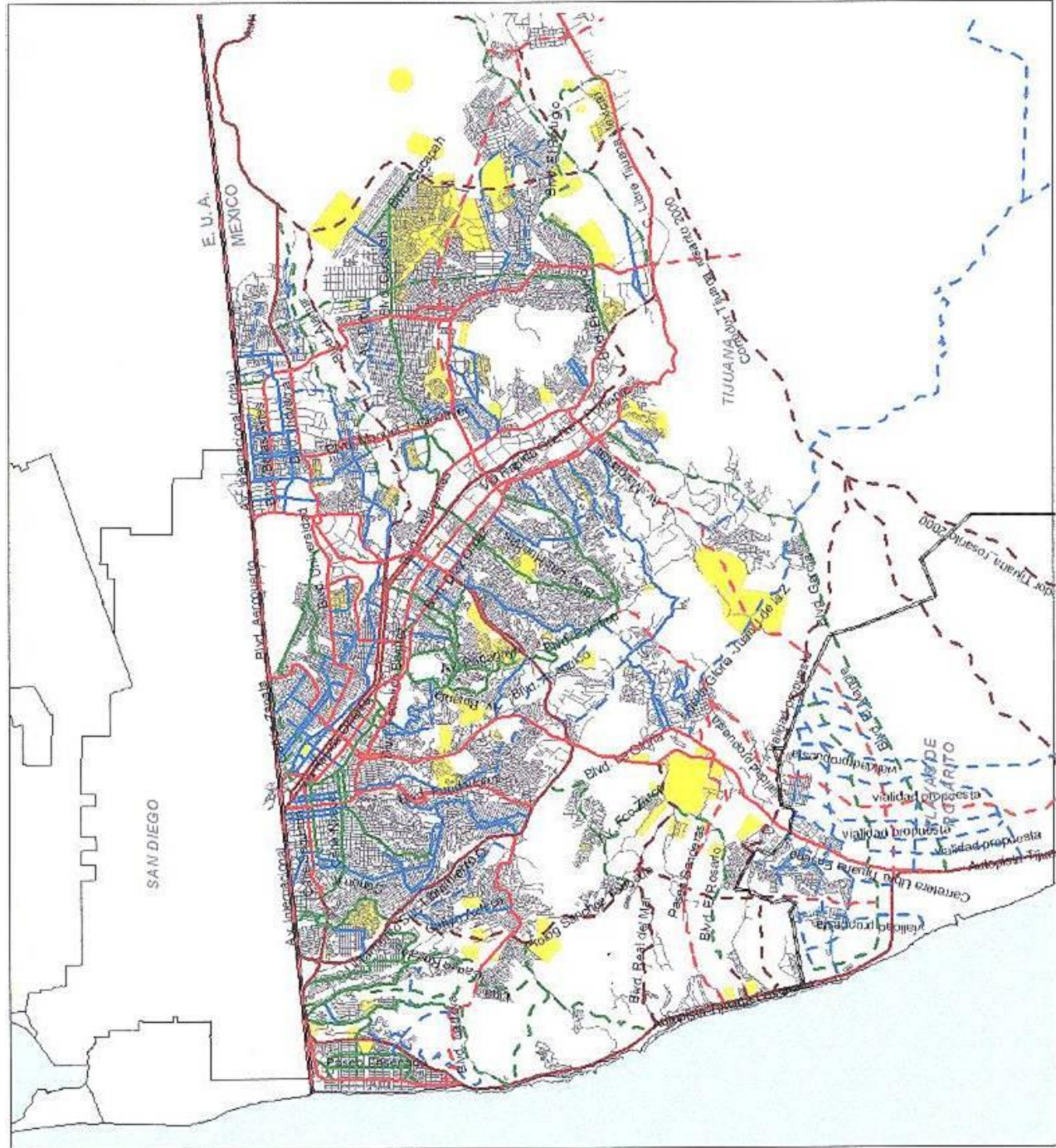
- LIMITE INTERNACIONAL
- LIMITE MUNICIPAL
- LIMITE CENTRO DE POBLACION
- TRAZA URBANA
- FRACCIONAMIENTOS DE INTERES SOCIAL
- FRACCIONAMIENTO CASO DE ESTUDIO
- Esquema Vial
- Vialidad Primaria de Acceso Consolidada
- Vialidad Primaria
- Vialidad Secundaria de 3er Orden
- Vialidad Secundaria de 2do Orden
- Vialidad Primaria de Interés
- Vialidad Primaria Propuestas
- Vialidad Secundaria de 1er Orden Propuestas
- Vialidad Secundaria de 2do Orden Propuestas
- Esquema Vial

**Vivienda de Interés Social y su Influencia en los Patrones Socioculturales durante 1990-2006**

Luis Alfonso Duarte Mora  
2006



Esquema Vial  
7





**UABC**  
Maestría en  
Arquitectura

**SIMBOLOGIA**

- LIMITE INTERMUNICIPAL
- LIMITE MUNICIPAL
- LIMITE CENTRO DE POBLACION
- TRAZA URBANA
- FRACCIONAMIENTOS DE INTERES SOCIAL
- FRACCIONAMIENTO CASO DE ESTUDIO
- SECTORES
- SUBSECTORES

**Vivienda de Interés Social  
y su influencia en los  
Patrones Socioculturales  
durante 1990-2005**

Luis Alfonso Duarte Mora  
2008

Escala  
1 : 150,000  
0 1 2  
Kilometros



**8**  
**SECTORES**

