

4.6.6.7. Conjuntos habitacionales

La modalidad de los conjuntos habitacionales bajo el régimen de propiedad en condominio surge del incremento en el número de viviendas por lote; que se desarrollan principalmente a través de instituciones públicas y se definen como:

“Conjunto Habitacional. 1.- Grupo de viviendas planificado y dispuesto en forma integral, con la dotación e instalación necesarias y adecuadas de los servicios urbanos: vialidad, infraestructura, espacios verdes o abiertos, educación, comercio, servicios asistenciales y de salud. CONAVI, SEDESOL. 2.- Desarrollos urbanos realizados por el INFONAVIT y exentos de gravámenes federales y locales, con el fin de que sean adquiridos por los trabajadores mediante créditos otorgados por el Instituto (Artículo 42 Ley INFONAVIT). CONAVI” (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, 2017).

Los condominios son una modalidad de conjunto habitacional a la que han recurrido los desarrolladores de vivienda, y se define como:

“El condominio es una forma de propiedad sobre un grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, y susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tienen un derecho singular y exclusivo sobre su propiedad y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute” (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, 2017).

A su vez, los condominios habitacionales se clasifican en las siguientes modalidades:

- *Unifamiliar. - en donde la construcción está destinada para alojar una sola familia por predio.*
- *Dúplex o doble. - en donde la construcción está destinada para alojar dos familias en un mismo predio.*
- *Plurifamiliar o multifamiliar. - en donde la construcción está destinada para alojar más de dos familias en un mismo predio.*
- *Condominio vertical. - la modalidad en la cual cada condómino es propietario de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio y, además, copropietario de sus elementos y áreas comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general.*
- *Condominio horizontal. - la modalidad en la cual cada condómino es propietario de un área privativa del terreno, y en su caso, de la edificación que se construya en ella, a la vez que es copropietario de las áreas, edificios e instalaciones de uso común (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, 2017).*

Estas modalidades de vivienda son desarrolladas en serie y el producto es la vivienda terminada o el departamento, por lo que, para identificar este tipo de vivienda en las localidades del territorio municipal, se establece como concepto de este tipo de viviendas como conjuntos habitacionales con vivienda terminada o vivienda en serie.

La vivienda se clasifica por precio y surgen diferentes categorías: económica, popular y tradicional (viviendas de interés social), vivienda media, residencial y residencial plus, las que se construyen preferentemente en conjuntos habitacionales y fraccionamientos. Otra clasificación es a partir del número de viviendas por lote: unifamiliar, que pueden ser de uno o dos niveles; y plurifamiliar, que pueden tener uno o hasta más de cinco niveles.

4.6.7. Asentamientos informales

Medir la informalidad en la vivienda es crucial para diseñar y evaluar una política efectiva. Según Smolka y Biderman (2009) existen los siguientes cuatro indicadores de informalidad: seguridad de tenencia (propiedad); acceso a los servicios públicos (agua potable y sistemas de alcantarillado); conformidad con las normas y reglamentos urbanos (tamaño de parcela, ancho de calles y espacio público); y la calidad física de la vivienda (materiales de construcción) (Smolka & Biderman, 2009).

Los indicadores de informalidad existentes varían de forma considerable, lo que dificulta la preparación de diagnósticos fiables o la evaluación del desempeño de la política. La magnitud percibida de la informalidad sería bastante reducida si se midiera como porcentaje de los núcleos familiares que no tienen acceso a electricidad o al uso de materiales de construcción no permanentes (indicadores predominantes utilizados en el pasado), pero sería elevada si el indicador empleado fuera la falta de conexión a una red de alcantarillado compartida. Asimismo, si el indicador indirecto

se midiera en función de la falta de conformidad con las normas y reglamentos urbanos, no estaría limitado a situaciones de bajos ingresos, sino que incluiría además los edificios ilegales o irregulares de núcleos familiares con alto nivel de ingresos o las viviendas en las que se utiliza material prohibido como la pintura con plomo (Smolka y Biderman).

La cobertura de servicios en las viviendas (INEGI, 2010) es un indicador disponible con el cual se puede tener una aproximación de la informalidad en la vivienda y del fraccionamiento irregular del suelo. Este indicador se correlaciona de forma directa con el grado de marginación (pobreza). Por otra parte, el tipo de tenencia de la tierra permite conocer el tipo de propiedad sobre el cual se disponen los asentamientos informales. Esta variable constituye un segundo indicador para proponer una política pública efectiva.

Para la evaluación de la informalidad en Acapulco, se debe diferenciar la ocupación informal en las áreas urbanas y las áreas suburbanas. Es en las áreas urbanas de las ciudades es donde reside la población urbana, mientras que en las zonas suburbanas (periféricas de montaña), todavía no tienen el grado de consolidación y ocupación que las primeras. Se considera grado alto de informalidad cuando el porcentaje de cobertura de servicios supera el 50% de las viviendas habitadas; sin embargo, es relevante la cantidad de lotes vacantes en los polígonos informales, debido a que actualmente se encuentran en franco proceso de ocupación y especulación. Cuando el porcentaje de viviendas sin servicios fluctúa de 19.1 al 50.0% se considera grado de informalidad medio. El grado de informalidad es mayor en la periferia, pasando de medio a alto en cuanto más se acerca a ella.

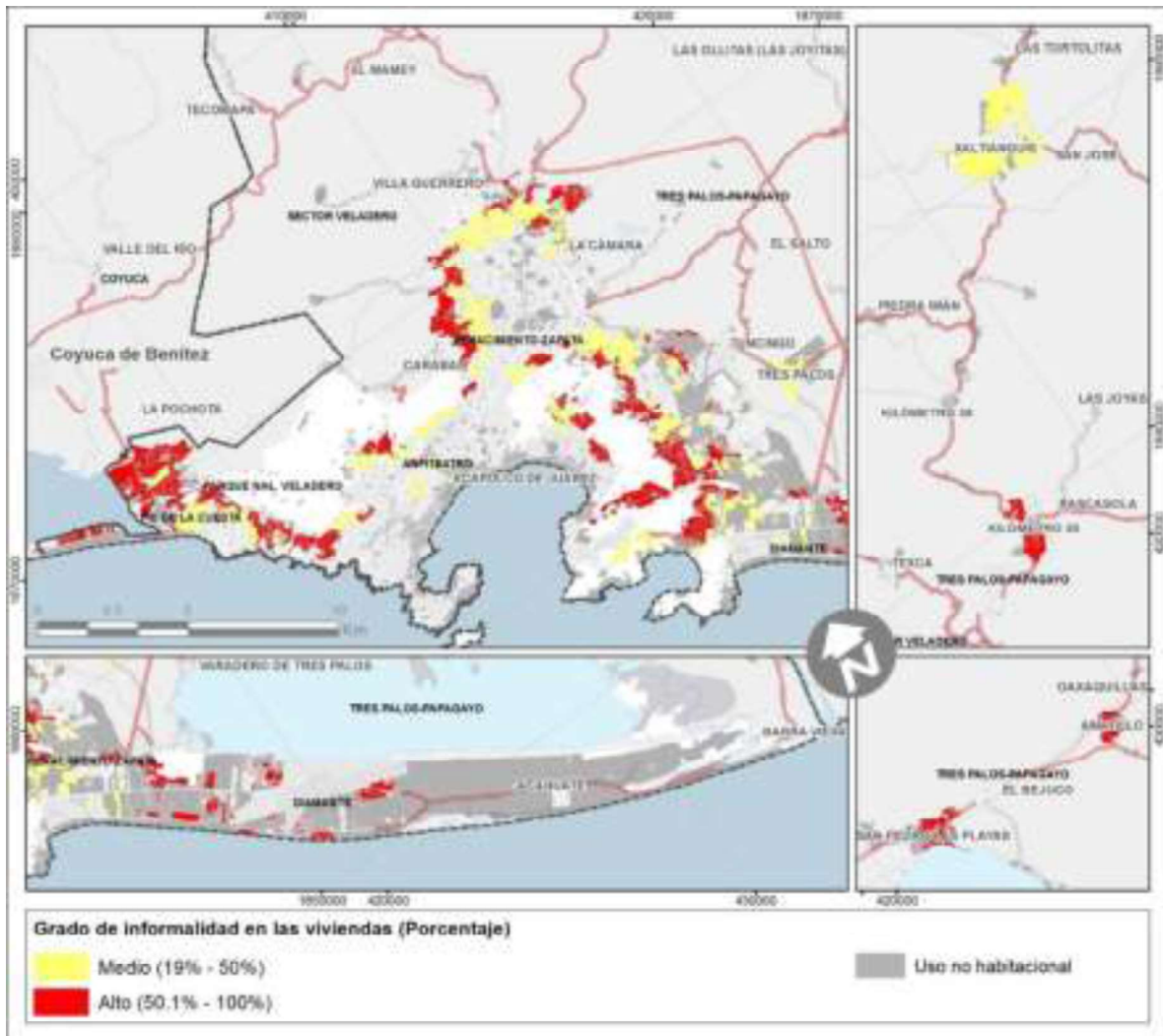
Se estima que existen un total de 3,571 hectáreas de asentamientos con algún grado de informalidad en la vivienda, lo que representa casi el 44.3% del total del territorio habitacional de Acapulco, en donde habitaban aproximadamente unas 239,927 personas en 85,160 viviendas en el año 2010; el 35.6% de la población vivía en asentamientos con algún grado de informalidad en ese mismo año. De ese total, casi dos terceras partes corresponde al área urbana y el resto al área suburbana. Casi la mitad (46.4%) de la informalidad de la vivienda en el área urbana se localizan en el sector Valle de La Sabana, y el 15.8% en el sector Pie de La Cuesta. Los grados de informalidad alto y medio se distribuyen casi por mitad, 50.8 y 49.2%, respectivamente y también en el área urbana (ver Tabla 47 y Figura 69). Tampoco es menor la informalidad de la vivienda en el área suburbana, aunque la proporción de suelo suburbano es mucho menor que el urbano. En el medio rural del sector Tres Palos-Papagayo, las localidades urbanas que presentan grado de informalidad alto son Km. 30, San Pedro las Playas y Amatillo; Xaltianguis tiene grado de informalidad medio. Las estrategias para las áreas rurales deben ser diferentes a las de las áreas rurales, ya que las primeras se relacionan con los asentamientos irregulares y los segundos a un déficit de servicios públicos.

Tabla 47. Asentamientos humanos informales (hectáreas)

Área	Grado de informalidad	1. Anfiteatro	2. Pie de la Cuesta	3. Valle de la Sabana	4. Diamante	6. Tres Palos - Río Papagayo	7. Parque Veladero	7. Reserva Ecológica	Total	%
Urbana	Alto	59	267	423	244	140	102	-	1,234	50.8
	Medio	103	118	705	111	96	63	-	1,198	49.2
	Subtotal	162	385	1,128	355	237	165	-	2,432	100.0
	%	6.7	15.8	46.4	14.6	9.7	6.8	0.0	100.0	
Suburbana	Alto	24	160	236	24	123	81	-	649	57.0
	Medio	32	0	83		364	10	-	490	43.0
	Subtotal	57	161	320	24	487	90	-	1,139	100.0
	%	5.0	14.1	28.1	2.2	42.8	7.9	0	100.0	
Total		219	545	1,448	380	724	255	-	3,571	100.0
%		6.1	15.3	40.5	10.6	20.3	7.2	0.0	100.0	

Fuente: Elaboración propia

Figura 69. Distribución territorial de los asentamientos informales



Fuente: elaboración propia

La Tabla 48 muestra una estimación de la población y la vivienda que existía en los asentamientos informales para el año 2010, y su distribución en los sectores urbanos.

Tabla 48. Población y vivienda en los asentamientos informales 2010

Población en la informalidad

Área	Grado de informalidad	1. Anfiteatro	2. Pie de la Cuesta	3. Valle de la Sabana	4. Diamante	6. Tres Palos - Río Papagayo	7. Parque Veladero	7. Reserva Ecológica	Total	%
Urbana (habitacional)	Alto	6,975	24,636	31,894	14,494	8,061	9,151	-	95,211	44.6
	Medio	17,570	11,518	74,364	2,923	5,199	6,578	-	118,152	55.4
	Subtotal	24,545	36,154	106,258	17,417	13,260	15,729	-	213,363	100.0
	%	12	17	50	8	6	7	-	100	
Suburbana	Alto	1,764	2,478	5,860	341	5,761	3,968	-	20,172	75.9
	Medio	722	-	3,764		1,406	500	-	6,392	24.1
	Subtotal	2,486	2,478	9,624	341	7,167	4,468	-	26,564	100.0
	%	9	9	36	1	27	17	-	100	
Total		27,031	38,632	115,882	17,758	20,427	20,197	0	239,927	100.0
%		11	16	48	7	9	8	0	100	

Vivienda en la informalidad

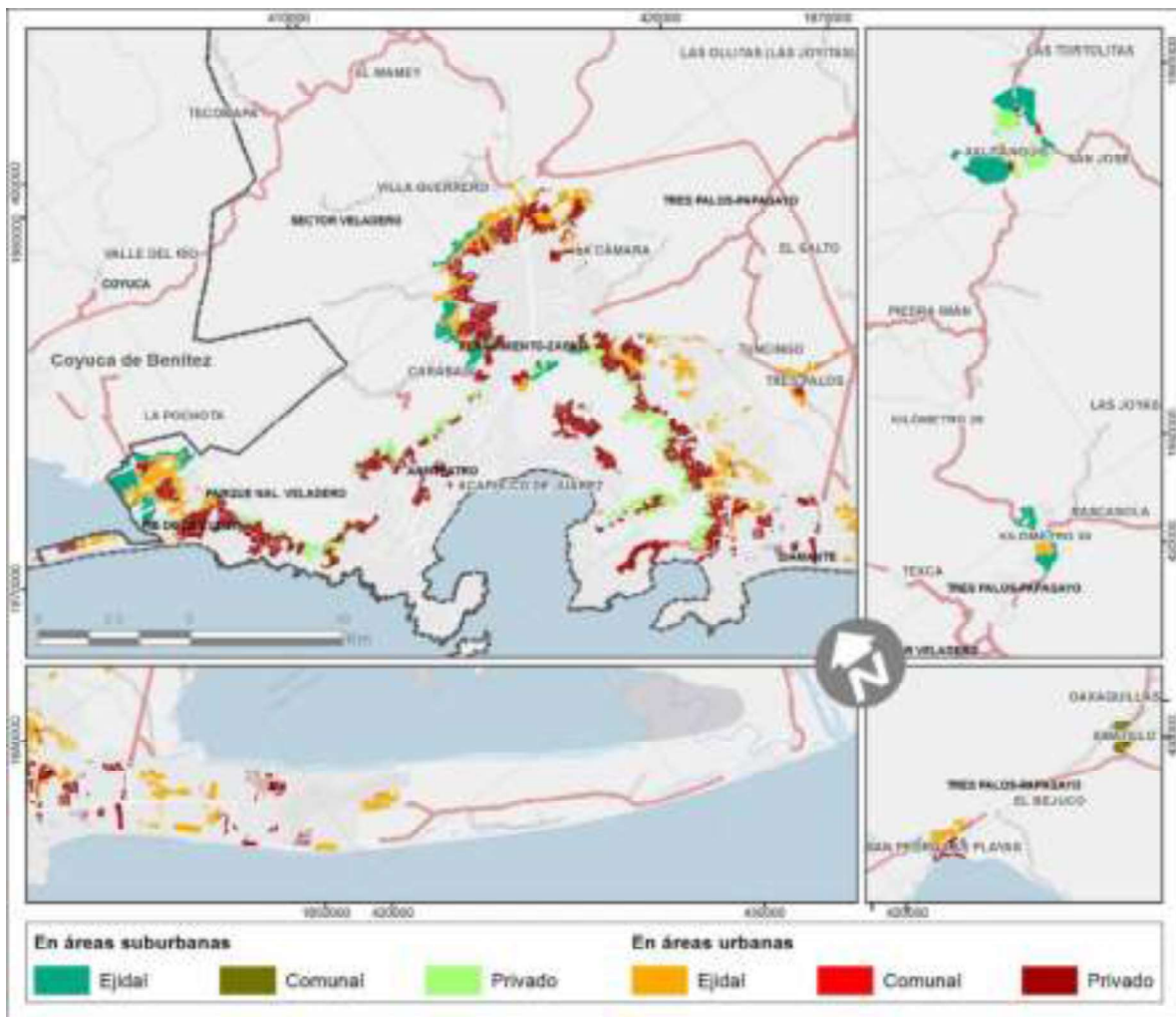
Área	Grado de informalidad	1. Anfiteatro	2. Pie de la Cuesta	3. Valle de la Sabana	4. Diamante	6. Tres Palos - Río Papagayo	7. Parque Veladero	7. Reserva Ecológica	Total	%
Urbana (habitacional)	Alto	2,144	7,981	10,030	8,526	2,911	2,963	-	34,555	44.8
	Medio	5,896	3,584	24,519	3,399	3,223	1,949	-	42,570	55.2
	Subtotal	8,040	11,565	34,549	11,925	6,134	4,912	-	77,125	100.0
	%	10	15	45	15	8	6	-	100	
Suburbana	Alto	518	956	1,987	228	1,340	1,216		6,245	77.7
	Medio	196	-	1,028		427	139		1,790	22.3
	Subtotal	714	956	3,015	228	1,767	1,355	-	8,035	100.0
	%	9	12	38	3	22	17	0	100	
Total		8,754	12,521	37,564	12,153	7,901	6,267	0	85,160	100.0
%		10	15	44	14	9	7	0	100	

Fuente: elaboración propia

Con respecto al segundo indicador de la informalidad, el tipo de tenencia de la tierra permite diferenciar el tipo de propiedad sobre el cual se disponen los asentamientos informales, o si los núcleos agrarios se encuentran certificados, o si se disponen en áreas de uso común o en parcelas individuales, etc. El tipo de tenencia de la tierra permite proponer diferentes estrategias de regularización del fraccionamiento del suelo.

Para los sectores urbanos del territorio de Acapulco, los asentamientos informales se disponen tanto en suelo social (mayormente ejidal) como en propiedad privada. En los sectores Anfiteatro y Parque El Veladero, casi la totalidad del suelo es de propiedad privada, mientras que en el resto de los sectores de tipo social ejidal (ver Figura 70).

Figura 70. Tenencia de la tierra en los asentamientos informales

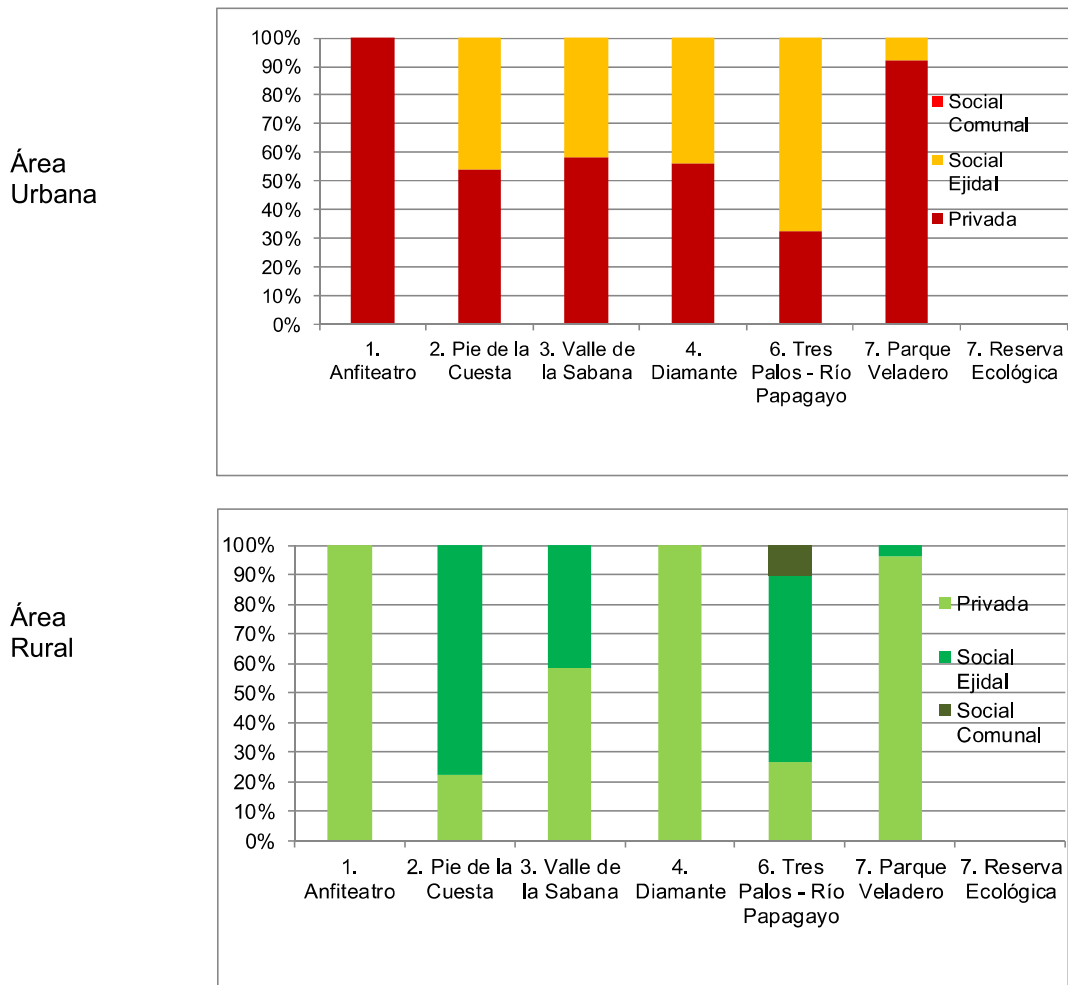


Fuente: elaboración propia; con información del Registro Agrario Nacional ,2007

En el área urbana preponderan los asentamientos informales en propiedad privada, seguidos del tipo ejidal. En las áreas rurales prepondera la propiedad social tipo ejidal, seguidos de la propiedad de tipo privada (ver Figura 71).



Figura 71. Tenencia (propiedad) de la tierra en los asentamientos informales (%)



Fuente: elaboración propia; con información del Registro Agrario Nacional ,2007