

Corrupción en el desarrollo urbano de los fraccionamientos de Comitán

Planteamiento del problema.

El crecimiento desmedido de la población en las grandes ciudades del mundo ha protagonizado una problemática social, principalmente en el uso inadecuado de espacios que, por años, nuestros antepasados trataron de conservar, no obstante, el principal responsable es el hombre. Expertos estiman que alrededor del 56% de la población, es decir unos 4400 millones de habitantes, se encuentran en las ciudades, y esta tendencia podría redoblar para el 2050, en la que 7 de cada 10 personas vivirá en ellas.

Si la urbanización, la conservación de los centros históricos y el crecimiento de las grandes ciudades se gestiona adecuadamente, puede contribuir al crecimiento sostenible, con el aumento de una buena productividad e innovación responsable.

En México, el ritmo y la magnitud de la urbanización plantea grandes desafíos. Las ciudades son el crisol de nuestro mestizaje, y sus centros históricos el asiento de los poderes políticos, religiosos y culturales, además del principal espacio de convivencia ciudadana.

Nuestro país también atraviesa un acelerado y desordenado crecimiento urbano característico de las últimas décadas, aunado a la corrupción de las grandes dependencias federales que deberían hacer respetar los lineamientos que marca la ley. Nuestros centros históricos experimentan un visible abandono y daños en su arquitectura, así como una degradación y desaprovechamiento de la infraestructura colonial y los servicios que les son característicos.

“En la ciudad de Comitán de Domínguez, Chiapas, el daño a su centro histórico es notable y está a la vista de todos. En este sentido, el crecimiento ilegal de fraccionamientos ha provocado una incorrecta urbanización, en la que solo unos

cuantos son los beneficiados, y el pueblo es quien tiene que solventar los servicios básicos de estos lugares que no debieron ser autorizados.”

Este proyecto de investigación buscará exhibir lo bueno, lo malo y lo que nunca debió ocurrir en la urbanización de Comitán, pero, además, promover una gestión orientada a la preservación de nuestros espacios, conservación y revitalización de las mismas, mediante una guía donde se plasmen las acciones de los tres sectores de gobierno que están involucrados y un análisis ciudadano que permita conocer como nos afecta que la urbanización sea inadecuada.

Además, se presentará como instrumento de planeación para orientar a las acciones, considerando la participación ciudadana en la formulación y puesta en marcha de lo que marca la ley.

Objetivos

Generales

A fin de contribuir a mejores espacios funcionales, legales y que se respeten los lineamientos de construcción, esta aportación busca documentar porqué Comitán merece tener fraccionamientos legalmente establecidos, en el que se evidencie las responsabilidades de los Ayuntamientos Municipales, mediante la dirección de Desarrollo Urbano.

Esto con el fin de que quede prueba de los graves efectos y daños que ha ocasionado una mala urbanización, mayor gasto público a fraccionamientos clandestinos que nunca debieron ser permitidos y el daño a nuestro centro histórico de Comitán.

Específico

Exhibir mediante documentos, pruebas y entrevistas con usuarios, las anomalías presentadas previas, durante y post construcción de espacios ilegales, que al final de cuentas terminan siendo espacios inhabitables, sin servicios básicos y mucho menos una infraestructura ideal.

Aportar pruebas que evidencien los daños ocasionados al centro histórico de Comitán con la finalidad de no volver a repetirlo y preservar el patrimonio tangible de las y los comitecos.

Concientizar al gremio empresarial y constructor, respecto al uso de espacios actualmente no utilizados dentro de la ciudad, que cuentan con servicios básicos, con ello mejorando la imagen urbana.

Promover que quienes ostenten cargos en la dependencia de Desarrollo Urbano de Comitán, sean arquitectos o ingenieros con experiencia y buen historial, no personas improvisadas que solo busquen su propio beneficio.

Determinar que empresas fueron las encargadas de realizar la construcción de espacios habitacionales que nunca cumplieron con el reglamento de construcción, al tiempo de realizar un análisis de quienes promueven la venta de terrenos simulados como “campestres”.

Presentar un informe ante las autoridades correspondientes en turno, con las diversas anomalías documentadas, a fin de que quede como un antecedente de los hechos.

Justificación

El siguiente análisis es necesario para demostrar desde un punto de vista ciudadano, las graves afectaciones y lo que implica, que no se cumpla un reglamento de construcción, pero, además, exhortar a que sí las cosas se han hecho mal, tratar de remediarlas dependiendo el impacto negativo que se haya provocado.

Esto servirá además para que quienes ocupen un cargo en la dirección de desarrollo urbano municipal, sepan que existe un antecedente de lo que no se ha respetado, y que, si sus antecesores fueron los responsables, no repetirlo y tampoco solaparlo.

El resultado de esta investigación busca que el beneficiado siempre sea el ciudadano, el medio ambiente y en cuanto al centro histórico de Comitán, que se promueva el cuidado de estos espacios que son patrimonio de las y los comitecos, pues durante los últimos años se han registrado diversas anomalías.

Exhortaremos a la sociedad que busca comprar una propiedad en Comitán, que no adquieran lotes en fraccionamientos que no cuenten con los servicios básicos y que no cumplen los lineamientos de habitabilidad.

Esto también buscará que los nuevos fraccionamientos que cumplan y que comprueben tener todo en orden, otorguen las áreas de donaciones necesarias que marca la ley de acuerdo al porcentaje de espacio que sea para venta.

Con esta investigación, se definen aspectos negativos y dificultades o diferencias entre “lo que es” y “lo que debe ser”, pues los fraccionamientos que fueron otorgados en la ilegalidad, difícilmente lograrán ser municipalizados, lo que implica que las autoridades locales se declaran imposibilitados para realizar inversiones con recursos públicos para resolver los problemas antes mencionados.

Esta investigación está orientada hacia las malas prácticas que durante años se han venido realizando en la ciudad, y que están a la vista de todos, sin embargo, nadie ha querido estudiar o evidenciar, por lo que existe muy poca información de este tema.

Será trascendental conocer que en Comitán hay varios lugares que se llegaron a establecer en zonas no aptas para construir, pero que también, se informe a la sociedad con información transparente, los resultados que logremos aportar con nuestra investigación.

Podríamos convertirnos en pioneros de una investigación local que aporte evidencia y que promueva no caer en las malas prácticas de urbanización.

Hipótesis

En el transcurso de los últimos años la actividad de la construcción de fraccionamientos en Comitán se ha visto plagada de irregularidades, por lo que es necesario contar con una metodología específica que permita con mayor precisión establecer un factor que obligue a las instancias a respetar todos los lineamientos de construcción.

Hipótesis: El análisis comprobable y documentado de las irregularidades en la construcción de espacios habitacionales, que no hayan cumplido con las normas establecidas, serán difundidas con la finalidad de garantizar que, en un futuro no se permitan las construcciones que no cumplan con el reglamento.

Unidad de análisis: irregularidades en la construcción de fraccionamientos de Comitán.

Variable dependiente: Contar con un expediente que compruebe el impacto negativo que afecta a los usuarios de los espacios habitacionales, cuyas empresas inmobiliarias, no cumplieron el reglamento de construcción y que les sea de utilidad, pues será información confiable para futuros compradores de estos espacios.

Variable independiente: Es el área de desarrollo urbano local la encargada de verificar y confirmar que todas esas nuevas construcciones se hagan cumpliendo con lo que marca la ley, por lo que son ellos los responsables de lo que se realice bien o no. Si los encargados de respetar los lineamientos hacen su trabajo correctamente, el beneficio será colectivo ya que evitará negatividad en la urbanización de Comitán.

1.1 Antecedentes e Historia de los Fraccionamientos en México

El derecho de las personas a tener acceso a una vivienda digna y decorosa tiene sus antecedentes históricos desde la declaración constitucional de 1917 en el artículo 123 fracción XII se establece la obligatoriedad de los patrones a proporcionar vivienda a sus trabajadores, sin embargo, uno de los problemas más importantes a los que se enfrenta cualquier persona relacionada con la planeación, diseño y construcción de la ciudad, es comprender las múltiples interrelaciones entre los elementos que conforman la estructura urbana y sus interacciones con el medio natural.

Desde tiempos remotos y hasta la fecha, siempre se ha tenido una visión integradora de cualquier desarrollo urbano con el medio natural que lo rodea. A través de la definición de conceptos básicos sobre el medio ambiente urbano y natural, así como ejemplificado las interrelaciones entre sus componentes, genera criterios de diseño urbano-ambiental.

En el periodo postrevolucionario en los años veinte las condiciones sociales en especial en el campo de trabajo empezaban a tornarse más complejas y diversificadas, la arquitectura no era ajena a estos cambios y los arquitectos tenían que prepararse para afrontar problemas distintos a los que abordaron durante los últimos años del Porfiriato, a principio de esta década se hace presente la problemática del hogar, de la vivienda colectiva, de la proliferación de fraccionamientos y sus irregularidades existentes.

Asimismo el estado abrió sus acciones constructivas a sectores amplios de la población, estos procesos originan y producen cambios de actitud en la mentalidad y comportamiento de diversos grupos dentro de las universidades y profesionistas del campo de la arquitectura y se vieron interesados en participar en el concurso para presentar propuestas de vivienda mínima convocado por el muestrario de la construcción moderna presidido por el Arq. Carlos Obregón

Santanilla en 1932 dirigido a ingenieros, arquitectos y alumnos de estas disciplinas en el Distrito Federal.

En este concurso se trataba de presentar viviendas mínimas fáciles de construir en forma rápida económica y de manera repetida (hoy denominamos casa tipo) para satisfacer la creciente demanda de espacios habitables, en este acto los arquitectos funcionalistas tuvieron la oportunidad por primera vez de poner en práctica sus ideas y principios.

Cuando México entro a una época de urbanización y desarrollo industrial más avanzado se crearon los principales organismos nacionales de vivienda. En 1954 el estado creo instituciones públicas como el Instituto Nacional de la Vivienda con funciones de planificación y coordinación de los diferentes niveles de gobierno, con este modelo parte expresión de las nuevas tendencias arquitectónicas, pero sobre todo en respuesta a las crecientes necesidades de habitación urbana.

En los años cincuenta comenzó el crecimiento vertical de las construcciones en las ciudades, con la aparición de conjuntos habitacionales que inauguraron el “departamento” como nuevo tipo de vivienda. Esta fue una modalidad de planificación habitacional que facilitaba la asistencia a muy diversos sectores sociales.

El común de estos proyectos era la disminución de los espacios para las actividades familiares replanteando las actividades cotidianas con una simpleza formal y constructiva con muros muy delgados para la época (14 centímetros de espesor) refuerzos horizontales, verticales y cubiertas de concreto armado con acabados de bajo costo.

El partido arquitectónico de estas casas consta de solo lo “indispensable” para las necesidades familiares de esa época, estancia, comedor, cocina, tres recamaras, un baño, área de servicio y un pequeño patio, la simpleza de sus

líneas trata de compensarse en la imagen de conjunto en la que la agrupación de estas viviendas daba movimiento visual con los remetimientos y salientes de sus paramentos.

En estos proyectos no solo se trató de dar solución al problema de la vivienda popular como consecuencia del populismo postrevolucionario de la época, existe también la clara intención de lograr imprimir un carácter urbano para este tipo de unidades habitacionales (esto varios años antes de intentar en la UNAM en 1938 el primer postgrado en urbanismo en nuestro país lo que demostraba la visión urbana de estos arquitectos) Las viviendas entonces edificadas son consideradas como las iniciadoras de la "solución" de la vivienda para los obreros en nuestra nación.

Si embargo Rafael López Rangel en su libro Enrique Yáñez en la Cultura Arquitectónica Mexicana nos dice al respecto que el reducidísimo número de casas construidas no constituyo un aporte significativo al problema de la vivienda en nuestro país en términos cuantitativos. Sin embargo, estas realizaciones marcan la entrada definitiva de la edilicia popular oficial en el campo de la cultura arquitectónica mexicana.

Antes de la primera mitad de la década de los setenta del siglo XX, la evolución de la acción habitacional y de sus políticas se puede dividir básicamente en dos etapas: la primera de ellas a partir de 1925, cuando el estado mexicano inicio su asistencia directa con la creación de organismos públicos, como la dirección de pensiones civiles y el banco de fomento a la vivienda (1943) el banco nacional hipotecario urbano y de obras públicas (1933).

El Departamento del Distrito Federal quedó facultado para construir vivienda en 1934, mientras que el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) ya operaba programas de vivienda en arrendamiento, pero la cobertura de este primer

modelo de asistencia directa gobierno/trabajador se limitó a las fuerzas armadas, a los empleados federales y a los trabajadores del IMSS y DF. (RAMOS, 2014)

1.2 Fraccionamientos y urbanización en el estado de Chiapas.

El estado de Chiapas y en especial la ciudad capital no era ajena a los cambios sociales y económicos del país el crecimiento demográfico natural, la migración campo/ ciudad y la incipiente industrialización crean condiciones similares a las de otras partes de la república dándose un crecimiento urbano desordenado como consecuencia de la demanda de espacios para satisfacer las necesidades de vivienda de la creciente población.

Un ejemplo como el de la capital es el de la ciudad de Tapachula, que se ubica al sureste del estado de Chiapas, en una región llamada soconusco y es considerada la ciudad más importante de dicha zona. Esta ciudad es de una estructura urbana que se caracteriza por tener una traza reticular, la cual se ha visto afectada, ya que el desmedido crecimiento sin parámetros de planeación, ha empeorado a causar efecto en el orden urbano.

La ciudad ha tenido un avance en su crecimiento urbano desproporcionado, originado por las características de sus suelos, los cuales en el norte son mas accidentados y se encuentran pendientes mas pronunciadas, mientras que en la zona sur su suelo suele ser prácticamente planos, con una resistencia apta para la construcción y con menores complicaciones para el diseño arquitectónico y estructural, según la carta urbana de la ciudad, la planeación urbano-arquitectónica para la zona sur de la ciudad.

Los fraccionamientos se desarrollaron en un medio físico natural muy agradable, con tierras fértiles y naturaleza frondosa, la cual se debe aprovechar sobre el proyecto en áreas jardinadas. el recorrido del sol empieza del este y terminando al oeste con una inclinación en invierno, siendo el lado sur mas afectado por una característica.

La ciudad es distinguida por sus aspectos climáticos, cuya tipología del clima se caracteriza por ser semicálido, templado húmedo, tener temperatura media anual mayor a 18°C, con precipitación anual mayor de 1,000Mm.

La tipología constructiva que predomina en la zona de estudios (definiendo a esta como un radio de 500mts respecto al terreno) es de sistema tradicional, cimentaciones de mampostería y concreto armado, estructuras de concreto armado, tabique rojo recocido, blok hueco y macizo, losas de concreto armado, tejas, recubrimientos de mortero cemento arena, así como también de yeso en su interior.

El desarrollo en la demanda de vivienda se ha visto fuertemente impulsado por grandes fraccionamientos de interés social como un mercado de grandes proporciones y con mucha ventaja para las constructoras. Es por esta situación que ha habido un rezago en el desarrollo de inmuebles de tipo medio, aunque todo indica que esté presente y puede ser un mercado bastante amplio en el negocio de la construcción.

Ciudades como esta, comienzan a abarcar a las grandes poblaciones rurales de nuestro estado, que representa hasta un 90 por ciento del territorio estatal. El crecimiento de la población en el estado no es ajeno al de la sobrepoblación que se vive en otras partes del país.

De acuerdo con los datos del documento World Urbanization Prospects, he 2005 revisión, elaborado por la Organización de las Naciones Unidas (ONU), la población urbana mundial alcanzó en el 2005 un poco más del 50% de la población total, rebasando a la población rural.

Además, se pronosticó que para el año 2030 la cifra de población urbana mundial se incrementará hasta un 60%. Con el incremento de la población urbana se

presentan nuevos retos para lograr satisfacer demandas de vivienda, trabajo, entretenimiento, servicios, entre otros factores.

Considerando la proyección anterior, se hace necesario tomar acciones ante un México cada vez más urbano. Además, el crecimiento expansivo de las urbes genera impactos negativos como son el deterioro de las áreas verdes ubicadas dentro y fuera a las ciudades, mayores niveles de contaminación, aumento en problemas de delincuencia, inseguridad, distribución desigual de la riqueza, entre otros.

En el aspecto urbano, se pueden citar otros conflictos relacionados con una planeación urbana deficiente tales como: asentamientos humanos en zonas de riesgo, falta de espacios públicos, caos vial, edificios con alto consumo energético y cuyo diseño no responde a las necesidades locales.

Esta filosofía ecológica permite crear un auténtico cambio en el diseño de ciudades, pues la misma naturaleza genera condiciones que provocan nuevas formas y patrones urbanos. Estos criterios fundamentan la toma de decisiones en el proceso de diseño basados en valores humanos que tiendan a crear ciudades en equilibrio con la naturaleza y en armonía con la imagen urbana, a través de sus condiciones técnicas postuladas al habitante y a la comunidad como el principio y el fin del diseño urbano.

Entrándonos un poco más al tema seleccionado, sabemos que las actividades humanas giran en torno a: (trabajar, dormir, caminar, pensar, charlar, o descansar), esto requiere de un espacio para su realización. El conjunto de espacios que un ser humano utiliza para sus actividades constituye lo que suele denominarse como su espacio vital.

El espacio vital del hombre abarca tres tipos diferentes de espacios, definidos según el grado de proximidad que permite entre los seres humanos: - Espacios íntimos o individuales. - Espacios semi públicos - Espacios públicos.

Los espacios individuales son aquellos que son usados en forma exclusiva o preferente por una sola persona. Los espacios semi públicos son ámbitos del territorio humano en los que se admiten la presencia de otros seres humanos en forma selectiva y controlada. Los espacios públicos, por su parte, son zonas del entorno humano en las que el encuentro entre los miembros de la comunidad, se da en forma indiscriminada, pero bajo controles de orden general.

El sitio elegido, que posteriormente se describirá, conforma una de las zonas de la ciudad con más índice de sobrepoblación y asentamientos irregulares, dicha zona poniente, factible mediante estudios previos, será ideal para la conformación del proyecto. Si se desarrolla con éxito el proyecto, será el pionero en el ámbito habitación para su futuro desarrollo en las zonas norte, sur y oriente de la ciudad. (DESCONOCIDO, 2008)

1.3 Fraccionamientos y urbanización en Comitán de Domínguez.

Los primeros asentamientos humanos registrados en Comitán datan del siglo XI, a cargo de los Kokom, cuya área de influencia corresponde a un extenso territorio cultivable semejante en ubicación y dimensión a la hoy conocida como región oriental de Chiapas.

Estas tierras originalmente llamadas "Balún Canán" que en Maya significa "Lugar de los Nueve Guardianes o Nueve Luceros", fue una ciudad muy fértil; sus pobladores descendientes del maya-quiché y de una rama de los tzeltales o

quelenes, se extendieron por toda la comarca e intensificaron el comercio y el intercambio cultural con los demás pueblos del centro de Mesoamérica.

Para principios del año 1528, se funda la población de San Cristóbal de los Llanos, desde donde se hicieron expediciones a otros pueblos que fueron puestos en encomienda, en tal caso Comitlán estuvo bajo la custodia de Diego Holguín.

El inicio formal de la colonización se registró un 29 de julio de 1556, a cargo de frailes dominicos que fueron encabezados por el misionero Diego Tinoco quien, junto con un numeroso grupo de indígenas tojolabales, traslada el poblado al lugar donde actualmente se encuentra.

Los frailes Dominicanos aparte de evangelizar a los indígenas, influyeron en la urbanización del pueblo, es de destacar la fundación del convento, el cual administraba los pueblos de Zapaluta, Coneta, Aquespala, Esquintenango, Coapa, Utetla, Chicomuselo, Yayaguita y Comalapa.

El 13 de noviembre de 1883, se divide el estado en 12 departamentos siendo Comitán cabecera de uno de éstos, años más tarde, en 1915 se convierte en municipio. Durante el Porfiriato, Chiapas y por ende Comitán, vivieron una época de auge por el sistema de haciendas, ganaderas y agrícolas y cuyo esplendor empezó a desvanecerse con la reforma agraria de 1936. Precisamente del Porfiriato (fines del S. XIX y principios del XX), datan las edificaciones históricas mejor conservadas de la ciudad.

A mediados del siglo XX, Comitán inicia un proceso de crecimiento paulatino que lo convierte en centro de la actividad económica, administrativa y política, favorecido por su ubicación geográfica.

Considerada como cuna de la independencia, es el corazón de la región turística de Los Llanos; reconocida por su arquitectura tradicional de casas con tejados y toques neoclásicos.

La ciudad de Rosario Castellanos, creció gracias a las haciendas y se convirtió en una de las principales ciudades de la provincia colonial, recorrer sus calles es volver a un pasado lleno de colorido, pues es una ciudad llena de testimonios de siglos de historia; quién la visite podrá acercarse a los grandes sitios de personalidad comiteca.

De mencionarse también, como punto obligatorio de visita, el famoso barrio de las 7 esquinas, en donde se conservan muchas muestras de la cultura tradicional comiteca y cuyo escenario está enmarcado por el bello Templo de San Caralampio.

En la época moderna, a partir de la introducción de la Carretera Panamericana en los años '50, Comitán inicia un proceso de crecimiento acelerado, convirtiéndose en la ciudad más importante de la Región Fronteriza de Chiapas.

Su población calculada en 25,000 habitantes a mediados de los años '60, se duplica en los '80 y vuelve a duplicarse a fines del siglo XXI. Actualmente, se calcula en más de 166,178 habitantes.

Por su parte, la cabecera municipal es centro de servicios de comercio, de salud, de educación, de finanzas y de muchas otras actividades profesionales de una región que se aproxima a los 400,000 habitantes.

La constructora Tzisco fue una de las principales empresas en trabajar con la urbanización de Comitán, antes no se especificaban por fraccionamientos sin embargo se guiaba con forme a los nombres coloniales, por ejemplo Col. Miguel Alemán, Los Laureles, Fovissste, Tenam que después se fue desarrollando y creando nuevos lugares.

Aunque pasan los años se van cambiando los gobernantes y se van actualizando nuevos reglamentos de construcción por lo cual se fueron expandiendo cada vez más la ciudad y con ello hacer nuevas zonas de viviendas así como Fracc. Tenam, Fracc. Las Flores, Fracc. Los Pinos, las buganvilias, además zonas privadas residenciales. Fuente: de elaboración propia.

Actualmente, comanda el desarrollo social y económico regional, siendo la cuarta ciudad en importancia del estado. Papel que debe desempeñar, sin perder su identidad cultural e histórica.

En septiembre del 2012, Comitán es declarado Pueblo Mágico por la Secretaría de Turismo, atributo que le permite obtener recursos federales para continuar con la conservación de sus construcciones antiguas, así como la mejora de sus calles y colonias con el fin de ofrecer al turista un poblado en excelentes condiciones. (CHÁVEZ, 2009)

Marco Teórico

Capítulo 1. Vivienda para los trabajadores en Comitán.

- 1.1. Antecedentes de los primeros fraccionamientos en Comitán.
- 1.2. Unidades habitacionales que prometieron mejorar la calidad de vida de los comitecos.
- 1.3. Situación actual de los fraccionamientos.

Capítulo 2. Leyes y reglamentos de construcción que rigen a los fraccionamientos y unidades habitacionales.

- 2.1.- Qué dice nuestra constitución al respecto.
- 2.2.- Nos ampara la ley general de asentamientos humanos.
- 2.3.- En México, te protege la Ley Federal de Vivienda.
- 2.4.- Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Chiapas.
- 2.5.- Reglamento de Fraccionamientos en Comitán.

Capítulo 3. Diseño Urbano y su Aplicación a los fraccionamientos en la ciudad.

- 3.1. Infraestructura Urbana vigente.
- 3.2. Servicios Urbanos locales.
- 3.3 Equipamiento Urbano en el centro histórico de Comitán.

Capítulo 4.- Detección de las principales irregularidades en los fraccionamientos.

- 4.1.- Fraccionamientos que sí cumplen los lineamientos establecidos.
- 4.2.- Fraccionamientos que violaron la ley.
- 4.3.- Mapeo de Comitán hacia su crecimiento desordenado.
- 4.4.- Calidad de vida de sus ocupantes.
- 4.5.- Unidades habitacionales amigables con el medio ambiente.

Capítulo 5.- Propuestas.

- 5.1.- Promover el uso de espacios vigentes al interior de la mancha urbana.
- 5.2.- Vigilar a las autoridades vigentes para que no se corrompa la ley.
- 5.3.- Propuesta de unidad habitacional sustentable.