

Índice prospectivo de vivienda: Metodología para el análisis de expectativas del usuario de VIS

Javier Solano Zambrano¹

Abiel Treviño Aldape²

Resumen

Posterior a una revisión bibliográfica con el propósito de delimitar una definición para los conceptos de vivienda adecuada, digna y decorosa y al detectar condiciones que versan en la ambigüedad, fue preciso la elaboración de una herramienta metodológica para obtener una caracterización previa de las necesidades que se consideran desatendidas entre las descripciones expuestas en el material consultado.

Mediante recorridos virtuales apoyados con la herramienta *Google Street View*, se recopilaron datos vertidos en una ficha de evaluación, consecuencia de la inspección y calificación de distintas tipologías de casa habitación en un fraccionamiento de viviendas de interés social (VIS) ubicado en General Zuazua, municipio del estado de Nuevo León. Propuestos en cuatro dimensiones, los criterios analizados permiten generar una ponderación de acuerdo con el grado de las modificaciones acaecidas en más de 300 viviendas del desarrollo habitacional, clasificadas en 3 prototipos de casa habitación unifamiliar.

El índice prospectivo de vivienda (IPV) posibilita la producción de un universo preliminar de las necesidades insatisfechas de acuerdo con las expectativas de los usuarios. Además de la perpetua sensación de inseguridad en los fraccionamientos de interés social, se pueden observar características condicionantes del desarrollo personal, rasgos comunes de este tipo de asentamientos periféricos, productos de los grandes consorcios de especuladores inmobiliarios.

Conceptos clave: Índice prospectivo de vivienda, Vivienda de interés social, Expectativas.

Introducción

Catalogada como un derecho humano y necesidad básica por la Organización de las Naciones Unidas (ONU) y como derecho constitucional mexicano en el reformado artículo 4º, la vivienda adecuada, digna y decorosa como principales acepciones, han evolucionado en los últimos 40 años mediante interpretaciones y abordajes gubernamentales que colocan a la vivienda como eje en los procesos urbanos y motor del desarrollo sostenible (ONU-Hábitat, 2018). Siendo una necesidad básica inherente del ser humano, se considera un elemento central en la mejora de la calidad de vida

En el caso nacional, el desarrollo de vivienda ha resultado en un desentendimiento del Estado en la producción de parque habitacional, concesionando la responsabilidad al

¹ Arquitecto, Posgrado, Facultad de Arquitectura de la UANL, solano.javier@hotmail.com

² Doctor en Filosofía con orientación en Arquitectura y Asuntos Urbanos, Posgrado, Facultad de Arquitectura de la UANL, dolmen_arq@hotmail.com

especulador inmobiliario, el cual se ha dedicado a edificar casas-habitación isomorfas y anodinas, económicas -mas no baratas para el potencial mercado adquiriente- y de mala calidad, normalmente edificadas en zonas periurbanas. Jugueteadando con laxas regulaciones y gobiernos con funcionarios corruptibles, estas empresas construyen vivienda favoreciendo sus esquemas y modelos de negocio, ocasionando un déficit habitacional cualitativo que dista de cumplir con las necesidades de los habitantes.

De aquí surge el imperativo de efectuar una revisión de lo expuesto en leyes, reglamentos, programas y demás políticas de apoyo al desarrollo habitacional, con la finalidad de enmarcar una definición de vivienda adecuada, digna y decorosa que amplíe la obviedad de enlistar las condicionantes objetivas de los usuarios.

La vivienda social y sus diferentes acepciones

De acuerdo con un compendio realizado en el marco inicial del proceso de investigación, se identificaron algunas definiciones representativas asociadas a los conceptos de vivienda social, encabezadas por lo declarado como derecho humano universal en 1948³, donde el vigésimo quinto artículo del manifiesto reconoce ya a la vivienda como un medio para que toda persona tenga un nivel de vida adecuado. La época posterior a la Segunda Guerra Mundial hizo notable el reconocimiento del ser humano como el centro de los derechos sociales y de la defensa de necesidades como la salud, la educación, el trabajo y a la seguridad social (Arango Rivadeneira, 2015).

Vivienda adecuada

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) de 1966 establece de entre varios derechos humanos, tener una vivienda adecuada. En 1991 se robustece dicho designio al reconocer el goce de otros derechos como los económicos, sociales y culturales, y el artículo 11 enlista los elementos que introducen el concepto de *adecuación* a la vivienda, que más allá de llanamente contar con una “protección por encima de la cabeza”, debe consagrar “el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte”. Previo al establecimiento de la caracterización de la vivienda adecuada, el documento contribuye con otra definición explícita en el párrafo 5 de la Comisión de Asentamientos Humanos y la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el Año 2000 expresando que:

significa disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable (pág. 2).

Para efectos del Pacto, aún y cuando la adecuación de la vivienda es determinada por factores de índole socioeconómicos, culturales, ecológicos, entre otros, se identifican los aspectos mínimos a considerar para constituir una vivienda adecuada:

³ Naciones Unidas (1948). *Declaración Universal de Derechos del Hombre*.

- Seguridad de la tenencia: condición que garantiza protección jurídica contra desalojo, desahucio y hostigamiento, libre de grado de tenencia.⁴
- Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura: prestaciones indispensables para satisfacer la salud, comodidad y nutrición de sus beneficiarios de manera permanente. La vivienda es inadecuada si no proporciona agua potable, drenaje sanitario apropiado, energía para cocinar, calefacción, electricidad y resguardo de alimentos.
- Gastos soportables: implicando que los desembolsos referidos a la vivienda permitan el cumplimiento de otras necesidades básicas. Como apoyo para la obtención de vivienda, el Estado Parte deberá crear subsidios, en auxilio para quienes no puedan costear la adquisición de un inmueble, previniendo también incrementos en los valores de las aportaciones.
- Habitabilidad: proveer de espacio adecuado a sus ocupantes y garantizar su seguridad física.
- Asequibilidad: debe cumplir con las condiciones de grupos marginados o sectores en desventaja.
- Lugar: la vivienda es adecuada si concede el acceso a oportunidades de empleo, acceso a servicios médicos, centros educativos, cuidados infantiles y equipamientos sociales
- Adecuación cultural: brindar consideración a la expresión de identidades culturales.

Como antípoda a las descripciones anteriores, el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat), reconoce a la vivienda no adecuada como aquella que presenta condiciones de hacinamiento, mala calidad en los materiales utilizados en la construcción o que no cuentan con servicios básicos, como agua potable o drenaje sanitario y estima que en México alrededor de un 38% de la población -casi cincuenta millones de habitantes viven en dicha situación (ONU-Hábitat, 2018).

Vivienda digna y decorosa

Conceptualmente, la Coordinación General del Plan Nacionales de Zonas Deprimidas y Grupos Marginados (COPLAMAR), organismo creado en 1977 con el objetivo de, según Francisco Herrera citando a Cordera y Lomelí (2009), “articula[r] acciones que permitieran que las zonas rurales marginadas contaran con elementos materiales y de organización suficiente para lograr una participación equitativa de la riqueza nacional” (pág. 18), presenta en 1982 en su publicación Necesidades Esenciales en México, la definición del mínimo de vivienda⁵, aludiendo que:

⁴ El documento precisa los tipos de tenencia como de alquiler (público y privado), en cooperativa, arriendo, ocupación por el propietario, vivienda de emergencia y los asentamientos informales (ocupación de la tierra o de una propiedad).

⁵ Esta misma descripción es utilizada en el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006 (2002) para definir a la vivienda digna, especificando que las necesidades no deben estar representadas en lujos. Menciona también

el mínimo en materia de vivienda sería el límite inferior al que se puedan reducir las características de la vivienda sin sacrificar su eficacia como satisfactor de las necesidades habitacionales de sus ocupantes. Se trata de un límite genérico de las necesidades básicas no suntuarias de la población. Es importante destacar el carácter provisional y potencialmente cambiante de los criterios usados para definir tal límite (pág. 17).

En ese sentido, puntualizando en cuestión de las funciones genéricas propias de la vivienda y, para satisfacer las necesidades de sus habitantes, en congruencia con lo estipulado por el PIDESC, y especialmente manifestado en el Folleto 21 de las Naciones Unidas (2010) e intitulado: *The Right to Adequate Housing*⁶, se enumeran las siguientes:

- Protección: resguardo contra elementos exteriores otorgado por un buen diseño y construcción adecuada.
- Higiene: cualidades coadyuvantes a reducir la posibilidad de contraer enfermedades. Se incluye la necesidad de disminuir el hacinamiento.
- Privacidad: intimidad entre sus habitantes o privacidad interna y con respecto al medio social y físico o privacidad externa.
- Comodidad y funcionalidad: espacio que respete los hábitos y permita la realización de actividades en familia dependiendo de sus normas o patrones culturales.
- Localización: ubicación adecuada que permita el acceso a servicios públicos y sitios de actividades para sus habitantes, como servicios de salud, empleo, esparcimiento y ocio.
- Seguridad en la tenencia: mínimo de nivel de tenencia dentro de las normas jurídicas vigentes que procure la disponibilidad de la vivienda a futuro.

En el Programa Sectorial de Vivienda se categoriza la vivienda como: vivienda básica, siendo una edificación de alrededor de 30m² e identificada como construcción progresiva; vivienda social, la que cuenta con una superficie construida de entre 30m² a 45m²; y vivienda de interés social⁷, “aquella cuyo valor, al término de su edificación no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general anual, vigente en la zona de que se trate”, que al presente año (2023), significa en la mayoría del país, excluyendo a la zona libre

una serie de requisitos adjuntos como el ser unifamiliar, no presentar hacinamiento o más de 2.5 personas por espacio habitable, estar en buenas condiciones y contar con servicios de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica.

⁶ Se enumeran características que posteriormente serán desglosadas en el manifiesto de los siete elementos para la vivienda adecuada de la ONU-Hábitat, incluido en la publicación Vivienda y ODS en México del 2018, como parte de los Objetivos de Desarrollo Sostenible para el organismo internacional. Se hace una excepción al tema de la asequibilidad que, según la organización, considera que debería representar en aportaciones menores al 30% del salario destinado a gastos asociados a la vivienda.

⁷ Pérez (2011) ofrece una definición más atinada a la VIS, refiriéndose a todo proyecto habitacional desarrollado, construido y ofertado por especuladores inmobiliarios y que se adquiere mediante la utilización de subsidios. Es necesario incluir a las obtenidas con crédito hipotecarios otorgados por organismos facilitadores, como INFONAVIT y FOVISSSTE, en el caso nacional.

ubicada en la frontera norte, rondaría en un costo superior a los \$750,000 pesos, según información publicada por la Secretaría del Trabajo y Previsión Social y la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos (CONASAMI) del Gobierno Federal⁸.

Por otro lado, la Ley de Vivienda, documento que abroga a la vetusta regulación federal original de 1984⁹ y publicada en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 27 de junio del año 2006, asegura que la vivienda es prioridad para el desarrollo nacional y suma una definición más a la vivienda digna y decorosa en su artículo 2º describiéndola como:

la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos (págs. 1-2).

Esta ley amplía los términos que determinan las condicionantes de la vivienda digna, secundados por los mismos conceptos establecidos en el Código de Edificación de Vivienda, y especifica que los espacios habitables son los lugares donde ocurren actividades relacionadas con el descanso y la reunión y que deben cumplir con los requerimientos mínimos de superficie, altura, ventilación e iluminación natural¹⁰.

Otros documentos oficiales como las Reglas de Operación del Programa Vivienda Digna, además de considerar los subsidios federales en sus iteraciones de los años 2014 y 2015, condicionan que la vivienda digna dentro de requisitos similares a los antes mencionados, añadiendo que tiene que ser una edificación que proteja a sus habitantes de la intemperie y de actos vandálicos, que provea espacios para descansar, que sea higiénica y que cuente con agua potable y drenaje sanitario.

La Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) (2017), institución del Gobierno de México cuya misión es “asegurar que las personas ejerzan su derecho humano a una vivienda adecuada” -no vivienda digna- y que declara que en tiempos recientes ha concretado el derecho humano a una vivienda adecuada -nuevamente no vivienda digna- para las personas en situaciones vulnerables de pobreza, marginación, entre otras, considera la vivienda digna como “aquella *mínima*” que no sacrifique la satisfacción de las necesidades básicas de sus habitantes, siempre y cuando cumpla con una lista notable de requisitos entre los que destacan el ser habitada por una sola familia, no tener hacinamiento o más de 2.5 ocupantes

⁸ Se estipula un salario mínimo diario de \$312.41 pesos en la zona libre y \$207.44 pesos en el resto del país.

⁹ La ley anterior prometía “establecer y regular los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa”. Los 64 artículos que la componen, resultar ser una retahíla de enunciados que delega la responsabilidad a otros entes gubernamentales, organismos descentralizados y a un Programa Sectorial de Vivienda- que terminó llamándose *Programa Nacional de Desarrollo Urbano*- que fue publicado veintidós años después.

¹⁰ Aunque existen variaciones en los requisitos publicados en documentos como el manual Criterios Técnicos para una Vivienda Adecuada de la CONAVI, de acuerdo con una revisión preliminar de prototipos principales de VIS, no cumplen con la mayoría de lo expresado en superficie habitable.

por espacio habitable, estar en buen estado y tener condiciones suficientes de higiene, ventilación, asoleamiento e iluminación.

El mismo organismo hace una clasificación de la vivienda de interés social, en las que incluye a las denominadas vivienda económica, popular, y tradicional, esto según si cuenta con una superficie de construcción de 40m² a 71m², precio final de mercado de 118 a 350 UMA¹¹, forma de producción por encargo a desarrolladores inmobiliarios o por autoproducción y número de cuartos¹², consistiendo de 1.5 servicios sanitarios, espacio de usos múltiples o sala-comedor, cocina, de 1 a 2 recámaras y un cajón de estacionamiento. Es necesario señalar la descripción de lo que corresponde a una vivienda media en relación con su anterior inmediato o vivienda tradicional, presentando un aumento de superficie del 44%, de 71m² a 102m², una alza de costo de 150 a 400 UMA y el incremento de espacios como baños, recámaras, cajones de estacionamiento, la división entre la sala y el comedor y la adición de un cuarto de servicio, que aunque el manual no lo describe, si está incluido dentro de los lugares destinados al lavado de ropa.

En la misma dirección, Guillermo Boils (1987) precisa que un espacio habitable debe contar con una serie de características similares, pero dando primordial importancia a la superficie y dimensiones, que deben ser atendidas en base a las condicionantes sociales y económicas. Las últimas determinan en gran medida las reducciones en los espacios y las alturas de las viviendas. González apoya dicho argumento alegando que la reducción de la superficie de la casa-habitación “es una decisión de oferta, no de demanda” y requiere a los usuarios adaptarse a los nuevos espacios (González, 2020).

Prosiguiendo con el ámbito académico y retomando el asunto de los significados polisémicos de la vivienda de interés social, Fabricio Espinosa (2015) en su tesis doctoral titulada “Vivienda de interés social y calidad de vida en la periferia de la ciudad de Morelia, Michoacán”, distingue la propensión de conceptualizaciones incompletas del hábitat digno expuestas en las políticas, programas y demás acciones que proponen la mejora del déficit habitacional¹³. Presenta la siguiente caracterización de la vivienda digna, considerándola como la base insustituible para un desarrollo pleno satisfaciendo otro tipo de necesidades familiares como el alimento, educación y recreación:

es aquella que facilita la vida familiar, que tiene espacios para la privacidad, que brinda seguridad, que contribuye al cuidado de la salud mediante ambientes temperados e higiénicos, además de que provee los espacios adecuados para el estudio (pág. 63).

¹¹ Unidad de Medida y Actualización que, de acuerdo con el Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI), “es la referencia económica en pesos para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes, federales, de las entidades federativas, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de todas las anteriores.

¹² En el apartado referente a las consideraciones generales para la clasificación de la vivienda (Capítulo 3, sección 301), se describe: “Las principales características que diferencian a las viviendas son: precio final en el mercado, forma de producción, y superficie construida o número de cuartos, ubicación y servicios, entre otros”. (pág. 61). Resulta ambigua la tercera condición ya que en la tabla anexa 301.2, solo se desglosan los requerimientos para el primer rasgo.

¹³ Acciones enfocadas a cubrir necesidades en lo que respecta a reducción de factores de riesgo de salud y contra eventos patológicos externos, la carencia de servicios de higiene y saneamiento, falta de privacidad y espacio, que pueden afectar en otros procesos, como la educación

El escenario habitacional actual está lejos de poder ser definido como adecuado, mucho menos digno, dado que no cumple con las necesidades habitables básicas (Esquivel & Villavicencio, 2006). Autores como Vega & Ruiz (2017) catalogan a la vivienda digna como un fenómeno local de segregación y requieren un análisis integral considerando al hábitat como un asunto económico, social y urbanístico. Mejía citando a Scott Leckie, abogado defensor de los derechos humanos y la vivienda global, valoriza al habitáculo social más allá de su envolvente físico, haciendo mención hacia las necesidades inmateriales a incluirse en la definición de un hábitat digno (2014).

La actualidad de la condición humana

Cómo término universal, la condición humana es el conjunto de actividades que nos definen como seres humanos, Siguiendo esta línea, Hannah Arendt expone la disposición de las personas a presentar un carácter dicotómico expresado en la igualdad, lo que nos permite identificarnos y entendernos con los demás y la distinción, lo que nos otorga la unicidad. De acuerdo con estos dos conceptos “la humanidad se construye a partir del ser humano individual y único entre todos, manteniendo su singularidad dentro de la pluralidad” (Comesaña Santalices & Cure de Montiel, 2006).

Considerando que en el caso mexicano la vivienda de interés social es desarrollada en apretujados conjuntos, habitualmente “diseñados” (...¿?) y edificados por especuladores inmobiliarios, y en el mejor de los casos con la mediación de instituciones como el INFONAVIT y el FOVISSSTE que hoy por hoy *facilitan* el otorgamiento de créditos (y anteriormente, de subsidios federales), son ofrecidos como tipologías generales para la sociedad mexicana, atentan flagrante y escandalosamente contra la construcción de la humanidad expuesta líneas arriba por Arendt. Estas viviendas resultan ser un producto anodino que no permite de primera mano, el crecimiento personal de los individuos. En este sentido, Prieto (2021) relaciona el concepto de *comodificación* a la mercancía desarrollada en las últimas décadas en concomitancia a los enfoques marxistas entre valor de uso o su utilidad como satisfactor de necesidades y el valor de cambio o su costo como objeto en términos económicos:

[La comodificación] permite, precisamente, destacar el desequilibrio que se practica cuando el valor económico desactiva todos los demás, supeditando el hecho de habitar -valor de uso- a la rentabilidad -valor de cambio-. Hoy, más que nunca, se construyen casas y departamentos que no están pensados para ser habitados, sino para ser económicamente rentables (pág. 242).

El vivir bajo la óptica del beneficio económico significa en una población desigual y segregada. Marcia Tiburi (2019) introduce el mito como forma de represión, una construcción del imaginario para el sometimiento de las individuales en lo social. En el caso de la vivienda de interés social, asociable siempre a aspectos financieros en el país, el enmarcamiento de las casas habitación por segmentos según su costo es a lo que la filósofa refiere como la interpretación de la alteridad, el significado otorgado desde las consideraciones desde el punto de vista del calificador, objeto y sujeto, la negación de la identidad proyectada por otro:

Lo que está en juego es la reducción del otro a objeto. La incapacidad (siempre confundida con interés) de ver en este otro a un sujeto de derecho, un sujeto que lo es de “propio” derecho. La reducción del otro humano a objeto se da en la estrategia falaz de reducción a la identidad, cuando se dice que el otro “es” esto o aquello. (pág. 181)

Lo anterior abre la discusión contra la actual *clasificación/categorización* de vivienda adecuada, digna y decorosa y, por consiguiente, de la vivienda de interés social. Es necesario reconsiderar estos conceptos a sabiendas de que, y según la definición de la Real Academia Española, lo digno es lo que se merece, lo correspondiente de acuerdo con el mérito y la condición de alguien, lo que puede aceptarse o usarse sin desdoro, siendo esto aquello que menoscaba la reputación o el prestigio de alguien, que desacredita o disminuye la estimación, que humilla y que hiere el amor propio o la dignidad de una persona. Es un equívoco la distribución y la oferta de vivienda de acuerdo con el salario percibido.

Ejemplos de resiliencia y dignidad son los retratos que presenta Itzel Martínez en su película *El Hogar al Revés* (2014). Después de un pasaje introductorio, pertinente en demasía, donde un voceador contextualiza el resultado del desarrollo habitacional a manos de especuladores y financiadoras mientras plantea un panorama desalentador para sus adquirentes, se muestran los modos de habitar cotidianos de tres adolescentes residentes de un fraccionamiento de interés social en la ciudad de Tijuana, Baja California. Un emplazamiento mal ubicado, entre cerros y cañadas, una zona propensa a deslaves y deslizamientos¹⁴ y alejada de los centros de trabajo, con altos costos de vivienda que limitan el acceso a la educación, al ocio y hasta el alimento y casas diminutas que enclaustran a sus ocupantes, son solo algunos de los síntomas del asentamiento que no comulgan precisamente con los elementos de la vivienda adecuada establecidos por la ONU-Hábitat.

Fraccionamientos con tipologías monótonas en secuencias harto (y francamente hartante[mente]) repetitivas, con escasa diferenciación entre prototipos¹⁵, construcciones sin opciones de modificación, adaptación y crecimiento, confluyen en la limitación y el padecimiento de las personas de su vivienda. Como Fernanda Canales menciona en el epígrafe de su libro *Vivienda Colectiva en México*: “no se trata de la construcción de casas, sino de la construcción de sociedades” (2017, pág. 7), se trata de brindar una buena forma de vida propia y familiar, y una buena forma de conexión del individuo con el otro y con su entorno.

Jordi Borja apoya lo anterior en su catálogo de los derechos urbanos renovados (2013), en el cual dedica el primero a lo relacionado a la vivienda y al lugar, sitio donde pueda el individuo relacionarse y crear entornos con significado. El derecho a la vivienda está conectado intrínsecamente con el derecho a la ciudad y a la urbanidad¹⁶ y no parece ser

¹⁴ Diversos artículos periodísticos y sitios web tijuanaenses se dedican a informar sobre los movimientos de tierra y roca que se presentan cada año en el fraccionamiento Urbivilla del Prado II Sección, a causa de las deficiencias en el encausamiento de los servicios de agua potable y drenaje sanitario.

¹⁵ La mayoría de las veces solamente se distinguen por la aplicación de color o algún elemento arquitectónico de solución estéticamente pobre.

¹⁶ Citando al autor: “la vivienda, si no está integrada en un tejido urbano articulado con el resto, en el que conviven poblaciones y actividades diversas, puede suponer de hecho la marginación de los sectores de bajos ingresos (la exclusión territorial)” (pág. 146)

accidental que encabece el planteamiento del intelectual barcelonés, pues es posible observar la correspondencia entre los postulados siguientes y el hábitat significativo¹⁷.

Hoy en día es indispensable retomar el sentido social en el desarrollo de vivienda considerando la condición humana, en tiempo donde las necesidades se reducen a lo mínimo, cuando existe una obsesión obcecada por el dinero y el afán de lucro, donde se estigmatiza y segrega al ser humano por sus ingresos, cuando la vivienda discurre como un artículo de consumo, viviendas que humillan, que condicionan la vida, donde predominan los simulacros de prosperidad, la corrupción y las malas prácticas (Prieto González & Padilla Herrera, 2020). Lo que esta imbuido en el imaginario colectivo después de 40 años de desarrollo inmobiliario neoliberal.

Selección de área de estudio y muestreo

El fraccionamiento Valle de Santa Elena, ubicado en el municipio de Zuazua, Nuevo León e iniciado en el año 2013, ha sido desarrollado en 12 etapas o sectores en total, donde se oferta una extensa variedad de tipologías de vivienda de interés social. El fraccionamiento está proyectado para albergar alrededor de 15,000 viviendas entre prototipos unifamiliares, multifamiliares y mixtos o comercial-habitacional. Considerando que las habiten familias nucleares¹⁸, se espera que se alberguen alrededor de 60,000 personas en total.

En una primera instancia, se analizaron las modificaciones de las viviendas del sector San Roberto, la etapa inaugural del desarrollo, ya que cuenta con la mayor cantidad de tipologías disponibles¹⁹, se encuentra próximo al centro del asentamiento, colinda con la vialidad principal (Avenida Santa Elena) y predios comerciales y áreas municipales de extensión considerable, posibilitando la detección de patrones dependiendo de un determinado conjunto de condiciones. Onnis Luque (2018) lo denomina como un retrato de las formas de apropiación representadas en los modos de habitar de los usuarios y de las maneras de resolver y modelar los espacios con la cotidianeidad de sus prácticas: “Más allá de las líneas, ángulos, texturas y grandes bloques de vivienda, aquí se distingue al habitante, vecino, inquilino, derechohabiente, comerciante, visitante -o todas las anteriores- en su modo de habitar” (pág. 104).

¹⁷ Se relacionan de manera directa el derecho al espacio público, a la belleza, a la identidad colectiva, a la movilidad y accesibilidad, a la centralidad, a la conversión de la ciudad marginal o ilegal en ciudad de ciudadanía, a un medio ambiente de calidad, al empleo, al derecho a la diferencia, a la intimidad y a la elección de vínculos personales y el de todos los ciudadanos de tener el mismo estatus político-jurídico, los mismos derechos y obligaciones.

¹⁸ De acuerdo con datos del INEGI, la familia nuclear se compone por: papá, mamá y los hijos; aunque según la información recabada en los censos del año 2020, de cada 100 hogares familiares, 71 son nucleares. El 28% corresponde a familias ampliadas y el 1% restante a hogares compuestos.

¹⁹ Para el análisis metodológico se consideraron estimaciones sobre 3 tipos de vivienda para una sola familia y la clasificación corresponde con los espacios contenidos en el programa arquitectónico y el número de niveles: HC1 para vivienda unifamiliar de un nivel, HU2 para vivienda unifamiliar de dos niveles y HC1 para vivienda habitacional comercial de un nivel, prototipo que considera un espacio para la adecuación de un uso complementario

Aplicación metodológica

Además de la revisión de las características de las edificaciones habitacionales en apoyo con información extraída de los censos²⁰ y en concordancia con la recopilación de definiciones de vivienda adecuada, digna y decorosa, se procedió al desarrollo de una metodología que permitiera evaluar las evidencias en lo tocante a las expectativas de los usuarios con respecto a sus viviendas, siendo un tema que se considera desatendido en lo expuesto en leyes, reglamentos y demás regulaciones y que tampoco pueden ser analizadas mediante información censal.

La recolección de información fue llevada a cabo con el formato denominado Ficha de Evaluación Prospectiva de la Vivienda (fig. 1). Se destaca la utilización de *Google Street View* como herramienta para la inspección y calificación de las viviendas del sector seleccionado, en virtud de la falta de recurso económicos y tiempo para realizar una investigación de tal magnitud en visitas a campo. Los datos contenidos en la ficha se describen a continuación:

- Información general: referencias particulares de los predios que permitan la identificación en la base de datos. Se reporta el tipo de vivienda, la dirección, fecha de recogida de información e ID. Los datos abren la posibilidad de seguimiento de modificaciones futuras.
- Criterios y condiciones: de acuerdo con las dimensiones; Necesidades y las ampliaciones frontales, laterales y verticales, el material utilizado, uso de suelo complementario y posible ampliación futura; Demarcación y las delimitaciones frontales, laterales y el material utilizado; Seguridad y la instalación de protectores de puertas y ventanas; e Identidad, que representan modificaciones a la fachada y cambios de color de pintura aplicada en fachada.
- Índice prospectivo de vivienda (IPV): suma de las ponderaciones de los criterios y condiciones anteriores.
- Grado: nivel de modificaciones de la vivienda de acuerdo con el IPV. El grado base de contempla a la vivienda como se entrega al adquirente.
- Reporte fotográfico: soporte visual de los criterios evaluados.

La información recolectada fue vaciada en una hoja de cálculo de Microsoft Excel para después computar el IPV según la ponderación otorgada para cada condición. Dicha evaluación se determina mediante el grado base de la edificación o como se entrega la vivienda, adicionando un entero por cada criterio modificado²¹. Para determinar un sistema de calificación fue preciso realizar un recorrido previo de la zona, observando una

²⁰ Censos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), el índice de Rezago Social del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) y los indicadores relacionados con el acceso a servicios básicos, calidad y espacios en la vivienda y activos en el hogar, así como lo reflejado en el Índice de Marginación del Consejo Nacional de Población (CONAPO).

²¹ Las viviendas a las cuales no les fue posible validar las condiciones analizadas, ya sea por falta de información de la herramienta Google Street View o por obstrucciones varias en las vistas a nivel de calle, se les otorgó un valor de 0.

predisposición de características ajustables a cada modificación de la casa habitación. Los rasgos sujetos a revisión y sus estimaciones son los siguientes:

- DIM 1 Ampliación frontal: se considera 1 como grado base o vivienda sin ampliar y se agrega 1 en caso de contar con construcción al frente del predio.
- DIM 2 Ampliación lateral: se considera 1 como grado base y se suma 1 si cuenta con construcción adicional en los pasillos del predio.
- DIM 3 Ampliación vertical: se considera 1 como grado base y se agrega 1 por cada nivel adicional de construcción.
- DIM 4 Uso de ampliación frontal: se agrega 1 por cada uso de suelo distinto al de casa habitación unifamiliar. Se suma junto con DIM 5 (uso de ampliación lateral) y DIM 6 (uso de ampliación vertical), resultando en DIM 8 (usos complementarios).
- DIM 5 Uso de ampliación lateral: se agrega 1 por cada uso de suelo distinto al de casa habitación unifamiliar. Se suma junto con DIM 4 (uso de ampliación frontal) y DIM 6 (uso de ampliación vertical), resultando en DIM 8.
- DIM 6 Uso de ampliación vertical: se agrega 1 por cada uso de suelo distinto al de casa habitación unifamiliar. Se suma junto con DIM 4 (uso de ampliación frontal) y DIM 5 (uso de ampliación lateral), resultando en DIM 8 (usos complementarios).
- DIM 7 Material de utilizado en ampliación: se otorga un valor de acuerdo con el material utilizado en la ampliación; 1 adicional para madera y/o lámina y se agregan 2 en el caso de ser de block de concreto.
- DIM 8 Uso complementario: suma de DIM 4 al 6 (usos de ampliaciones frontales, laterales y verticales), lo correspondiente a todos los usos de suelos distintos al de casa habitación unifamiliar con los que cuente la vivienda.
- DIM 9 Modificación de fachada: se considera 1 como grado base y se suma 1 si se presenta alguna modificación en los elementos que conforman el frontis de la vivienda.
- DIM 10 Cambio de pintura en fachada: se considera 1 como grado base y se agrega 1 en el caso de que se haya aplicado algún color de pintura diferente a la ofrecida por la inmobiliaria.
- DIM 11 Número de niveles: número de plantas totales de la vivienda.
- DIM 12 Instalación de protectores en puertas: se considera 1 como grado base y se agrega 1 si se instalaron protectores metálicos en la puerta de acceso principal.
- DIM 13 Instalación de protectores en ventanas: se considera 1 como grado base y se agrega 1 si se instalaron protectores metálicos en las ventanas de la fachada principal.
- DIM 14 Delimitación frontal: se considera 1 como grado base y se suma 1 si cuenta con algún tipo de demarcación al frente del predio.
- DIM 15 Delimitación lateral: se considera 1 como grado base y se suma 1 si cuenta con algún tipo de demarcación lateral con el predio vecino.

- DIM 16 Material utilizado en delimitación: se otorga un valor de acuerdo con el material utilizado en la ampliación; 1 adicional para madera y/o y se agregan 2 en el caso de ser de block de concreto.²²
- DIM 17 Posible ampliación: se considera 1 como grado base y se adiciona 1 en el caso de presentar características que denoten la posibilidad de crecimiento a futuro (construcción inconclusa o puntas de varilla visibles en elementos estructurales).

La base de datos fue utilizada en conjunto y procesada con Sistemas de Información Geográfica (SIG), específicamente el software Mapinfo, para producir mapeos por prototipo de vivienda que ayuden con la identificación de necesidades y expectativas no atendidas fuera de las necesidades objetivas de los usuarios.

Fig. 1. Ficha de Evaluación Prospectiva de la Vivienda.

EVALUACIÓN PROSPECTIVA DE VIVIENDA			
INFORMACIÓN GENERAL			
TIPO VIVIENDA:	HU1	ID:	4276
FECHA:	19/11/2022		
DIRECCIÓN:	C. SAN AGUSTÍN No. 120, FRACC. VALLE DE SANTA ELENA, SECTOR SAN ROBERTO		
CRITERIO	CONDICIÓN	CRITERIO	CONDICIÓN
AMPLIACIÓN FRONTAL	NO	NÚMERO DE NIVELES	1
AMPLIACIÓN LATERAL	NO	MODIFICACIÓN DE FACHADA	NO
AMPLIACIÓN VERTICAL	NO	CAMBIO DE PINTURA	NO
USO AMPLIACIÓN FRONTAL	NO	PROTECTORES PUERTA	NO
USO AMPLIACIÓN LATERAL	NO	PROTECTORES VENTANA	NO
USO AMPLIACIÓN VERTICAL	NO	DELIMITACIÓN FRONTAL	NO
USO COMPLEMENTARIO	NO	DELIMITACIÓN LATERAL	NO
MATERIAL AMPLIACIÓN	NO	MATERIAL DELIMITACIÓN	NO
POSIBLE AMPLIACIÓN	NO	OTROS	NO
ÍNDICE	14	GRADO	BASE
REPORTE FOTOGRÁFICO			
			

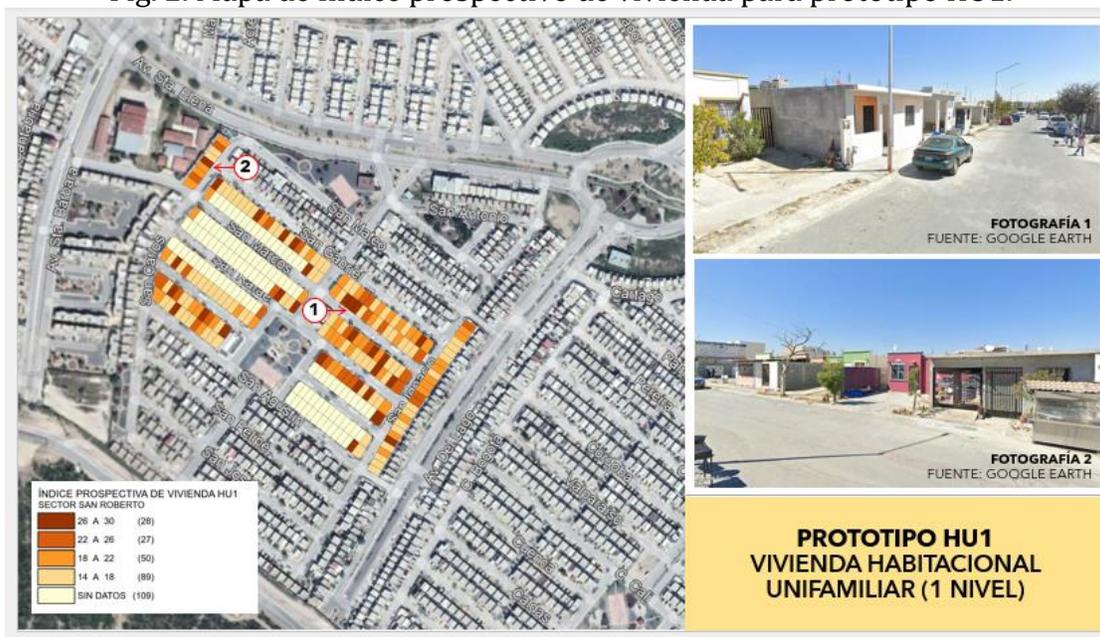
Fuente: Elaboración propia.

²² A las viviendas que hayan utilizado cualquier tipo de escombro para realizar la delimitación de su predio se les restará una unidad negativa, considerando que resulta en un demérito para la calidad de vida.

Aplicación metodológica

Conforme a los resultados preliminares y los promedios calculados por criterio de evaluación, se presenta que en la tipología HU1 (fig. 2), compuesta por 303 viviendas, las condiciones predominantes se ubican dentro de las dimensiones *Demarcación*, *Seguridad* e *Identidad*, con un estimado de 1.50 en el indicador Delimitación Lateral, 1.61 y 1.80 en los indicadores alusivos a la instalación de protectores en vanos de puertas y ventanas y 1.50 en lo que atañe a la modificación de la pintura aplicada originalmente a las fachadas principales de la vivienda. Es relevante mencionar que, de la oferta inicial total, solo 11 viviendas mantienen un IPV base.

Fig. 2. Mapa de Índice prospectivo de vivienda para prototipo HU1.



Fuente: Elaboración propia.

Expresando los resultados en porcentajes para la tipología HU1, se puede observar que alrededor del 26% de las viviendas se ampliaron (3% creció en altura, un 13% extendió la edificación hacia el frente del predio y el 10% restante construyó hacia los límites laterales), un 44% de las casas habitación presentaron algún cambio en la fachada principal (12% con modificaciones al aspecto general de la vivienda y 32% optaron por aplicar un color diferente de pintura al ofrecido), 91% de las casas habitación contaban con instalación de protectores en vanos (39% en puertas y 52% en ventanas) y 10% de las viviendas adoptaron un uso complementario. Los usos de suelo preponderantes son los relativos a las clasificaciones de Comercio y Servicios, precisando el establecimiento de tiendas de productos básicos como abarrotes y servicios personales como estéticas y barberías.

Las viviendas HU2 (fig. 3) se comportan de manera similar, restando relevancia a la dimensión *Identidad*. En un desglose similar a la tipología unifamiliar de un nivel, el 29% de las viviendas mostraron algún tipo de ampliación (16 % amplió hacia el límite colindante a la calle y 13% hacia el terreno lateral vecino), un 40% modificó la apariencia de su vivienda (17% renovó la fachada principal y 23% cambió el color de la pintura). Lo más notable es en

lo referido a la instalación de protectores de seguridad, donde el 68% cuenta con protección en puertas y un 78% en vanos de ventanas.²³

Fig. 3. Mapa de Índice prospectivo de vivienda para prototipo HU2.



Fuente: Elaboración propia.

En lo tocante a los usos de suelo complementarios, se observa que una 12% de las viviendas adaptaron un espacio para el desarrollo de una actividad en las que destacan todo tipo de negocios como abarrotes, papelerías, estéticas y barberías, venta de comida preparada y talleres de costura, carpintería, mecánicos y vulcanizadoras.

Los prototipos HC1 (fig. 4) cuentan con la particularidad de que la totalidad de las edificaciones analizadas presentan modificaciones, destacando las dimensiones *Necesidades* con un promedio de 1.67 en la construcción de ampliaciones frontales y laterales, en *Seguridad* presentando 1.71 en la instalación de protectores en puertas y 1.76 en protectores de ventanas e *Identidad* con una media de 1.67 en modificaciones a la fachada principal y 1.86 en la reforma del color de la pintura.

En los mapas se plasman las distribuciones de los índices por tipos de vivienda y en ellos se puede percibir una predisposición a modificar la vivienda cuando los predios se ubican próximos a las tipologías HC1, áreas municipales, lotes comerciales y vialidades principales. En términos generales, es menester subrayar que, de las 542 viviendas evaluadas, sólo 19 mostraban un grado o nivel base, significando en un contundente 97% de las viviendas reformadas.

²³ Dato importante es que de las 218 viviendas analizadas y de las que se pudo realizar la evaluación, ninguna presentó una ampliación vertical, lo que puede revelar una idea de que una vivienda de 2 niveles puede ser el límite mínimo para una familia nuclear, habitante de un fraccionamiento de interés social.

Conclusiones

La vivienda, como parte central del desarrollo contemporáneo y de la llamada calidad de vida, ha tomado una relevancia significativa en el cumplimiento de los derechos de los seres humanos. Abordando la problemática de manera transversal, se pueden plasmar las transformaciones que las regulaciones han sufrido y como ha sido ejemplificada la tipología de vivienda como un asunto que atiende mayoritariamente a los intereses del sector privado o el especulador inmobiliario, resultando en una mercancía artificial que se encuentra lejos de cumplir siquiera con los requerimientos físicos que se indican en las políticas públicas, mucho menos atendiendo las condicionantes subjetivas que otorgan la adecuación, dignificación, o decoro-pundonor a la vivienda.

Según el análisis realizado, no existe una tipología universal que satisfaga las necesidades inherentes a la persona, exacerbadas no solo por los imperativos de contar con una construcción que brinde protección, una vivienda habitable que cumpla con los requerimientos básicos en servicios públicos y de saneamiento, sino con los deseos y aspiraciones individuales.

La solución no está en la creación de nuevos proyectos habitacionales periféricos ni en la densificación o redensificación de la vivienda -y por consecuencia, del territorio-, lo que continuará generando espacios inhabitables, hacinados, con una escasez o carencias en el suministro de servicios públicos, entre otros padecimientos. Aunque se trate a la vivienda como un eje de desarrollo, el problema va más allá del único entendimiento de un elemento apartado de su entorno y contexto próximo, y más importante, del reconocimiento al que dará vida, sentido y un significado a un producto vacío, isomorfo y tan impersonal como la vivienda de interés social, sinécdoque de la vivienda adecuada, digna y decorosa.

Referencias

- Arango Rivadeneira, R.** (2015). "Derechos sociales". En J. L. Fabra Zamora, & Á. Núñez Vaquero, *Enciclopedia de filosofía y teoría del derecho* (págs. 1677-1711). México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Boils, G.** (1987). *Diseño y vivienda pública en México. Propuestas habitacionales de cuatro organismos gubernamentales: INFONAVIT, FOVISSSTE, FONHAPO y Renovación Habitacional Popular*. Ciudad de México: UNAM.
- Borja, J.** (2013). *Revolución Urbana y Derechos Ciudadanos*. Madrid: Alianza Editorial.
- Canales, F.** (2017). *Vivienda colectiva en México. El derecho a la arquitectura*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Comesaña Santalices, G., & Cure de Montiel, M.** (2006). El pensamiento como actividad según Hannah Arendt. *Utopía y Praxis Latinoamericana*, 11-30.
- Comisión Nacional de Vivienda.** (2017). *Código de Edificación de Vivienda*.
- Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos.** (2006). *Ley de Vivienda*.

- Coordinación General del Plan Nacional de Zonas Deprimidas y Grupos Marginados** (COPLAMAR). (1982). Necesidades esenciales en México. Situación actual y perspectivas al año 2000 (Vol. 3). México: Siglo XXI Editores.
- Espinosa, O.** (2015). Vivienda de interés social y calidad de vida en la periferia de la ciudad de Morelia, Michoacán. México: UNAM.
- Esquivel, M. T., & Villavicencio, J.** (2006). "Características de la vivienda en México al año 2000". En R. Coulomb, & M. Scheingart, Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy (págs. 51-84). Estado de México: Miguel Ángel Porrúa.
- González, R.** (2020). Vivienda al centro. Arquine, 96.
- Herrera Tapia, F.** (2009). Apuntes sobre las instituciones y los programas de desarrollo rural en México. Del Estado benefactor al Estado neoliberal. Estudios Sociales.
- Luque, O.** (2018). Vivienda retratada. En CIDS, Vivienda Infonavit (págs. 104-111). Ciudad de México.
- Martínez del Cañizo, I.** (Dirección). (2014). El hogar al revés [Película].
- Mejía Escalante, M. E.** (2014). La dignidad en la vivienda. Corporación Región, 20-25.
- Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos** (ACNUDH). (1991). El derecho a una vivienda adecuada (Art. 11, párr. 1). Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos.
- Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos** (ACNUDH). (2010). El derecho a una vivienda adecuada. Folleto informativo No. 21 (Rev. 1). Geneva: Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos (ACNUDH).
- ONU-Hábitat.** (2018). Vivienda y ODS en México. México: Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, ONU-Hábitat.
- Pérez, A. L.** (Agosto de 2011). La calidad del hábitat para la vivienda de interés social. Soluciones desarrolladas entre 2000 y 2007 en Bogotá. Revista INVI, 26, 95-126.
- Prieto González, J. M.** (2021). "Retos para la arquitectura y el urbanismo ante de la desigualdad y la pobreza en México: compromiso social responsabilidad académica y políticas públicas ad hoc". En D. Pacheco Pinzón, M. F. Torres Penagos, G. Cortés Camarillo, F. Lefranc Weegan, & M. L. Isla Esquivel, Una mirada a la pobreza en la formación universitaria (págs. 235-284). México: Plaza y Valdés.
- Prieto González, J. M., & Padilla Herrera, D. K.** (2020). "El tortuoso camino de la vivienda social en México: la dimisión de la Arquitectura para los más desfavorecidos". En J. M. Prieto González, Arquitectura, arte y cultura contemporánea. Visiones desde la periferia (págs. 109-150). Monterrey: Universidad Autónoma de Nuevo León.
- Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006.** (2002).
- Tiburi, M.** (2019). ¿Cómo conversar con un fascista? Reflexiones sobre el autoritarismo de la vida cotidiana. Ediciones Akal.

Vega, V. H., & Ruiz, R. (2017). Desarrollo sostenible y vivienda digna como punto de progreso social. *El Ágora USB*, 17(1), 245-254.