

# Tercer Encuentro Académico

**SEDATU**  
SECRETARÍA DE  
DESARROLLO AGRARIO,  
TERRITORIAL Y URBANO



**CONAVI**  
COMISIÓN NACIONAL  
DE VIVIENDA



**CONACYT**  
Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología

Noviembre 2016



Figura 1

## El valor de uso de la vivienda ocupada: prácticas sociales y mejoramiento habitacional

Explicar las prácticas sociales que realizan las familias para obtener recursos que posibiliten el mejoramiento habitacional que potencializa el valor de uso de la vivienda misma.

**U**n fenómeno de la economía popular en las zonas urbanas es el combinar simultáneamente el uso habitacional y de una actividad económica conformando una vivienda de usos mixtos o productiva. Esta nueva visión de valor de uso de la Vivienda de Producción Social (PSV) refleja la capacidad de la misma para no ser únicamente un lugar para vivir, sino un espacio para que sus residentes impulsen su economía ante la condición de satisfacer las necesidades básicas de abasto y servicios en el contexto inmediato en

los asentamientos populares; prácticas sociales que las familias realizan para obtener diversos tipos de apoyo para el mejoramiento habitacional.

### **Planteamiento y desarrollo de la investigación**

Existen grandes coincidencias en indicadores de evaluación habitacionales nacionales e internacionales en cuanto a accesibilidad, disponibilidad de servicios y calidad de vivienda, pero pocos indicadores relativos a aspectos cualitativos que determinan la aceptabilidad, así como de los procesos que posibilitan a las familias

**Tabla 1. Clasificación de indicadores de la vivienda.**

<i>Indicador</i>	<i>Definición del componente</i>	<i>Parámetros de evaluación</i>
Accesibilidad	Indicadores relacionados con el acceso de la población a una vivienda que asegure un estándar mínimo de habitabilidad para el hogar, medidos mediante la <i>situación jurídica de la tenencia</i> (seguridad legal - certeza jurídica avalada con escrituras); y, <i>precariedad habitacional</i> (hacinamiento) Ubicación segura, diseño y estructura adecuada y espacios suficientes para una convivencia sana. El hacinamiento está asociado con pequeñas áreas de habitabilidad y altas tasa de ocupación –el alto número de personas en un mismo espacio y el elevado número de casas en un solo entorno.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Viviendas particulares según tenencia de la vivienda (Propietario, Con escrituras)</li> <li>2. Precariedad Habitacional – hacinamiento (Número de habitaciones-dormitorios por vivienda, Número de habitantes por vivienda)</li> </ol>
Disponibilidad	Información relacionada sobre el estado de la disponibilidad de servicios en las viviendas. La habitabilidad no puede definirse ni construirse independientemente de ellos. Un espacio puede considerarse habitable no sólo teniendo las condiciones espaciales y materiales mínimas, sino también si dispone de accesibilidad a servicios y recursos propios de la condición de ciudadanía. La calidad del servicio ofrecido, entendida como la relación entre la necesidad que debe satisfacer y las condiciones particulares con las que lo hace. (Salubridad) Servicios básicos de buena calidad. Hábitos de comportamiento que promueven la salud (saneamiento básico, ventilación, etc.) Acceso a servicios básicos que aseguren un nivel sanitario adecuado.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dotación de servicios básicos en la vivienda (Disponibilidad de agua entubada, de drenaje, de energía eléctrica y Tipo de combustible para cocinar en la vivienda)</li> <li>2. Disponibilidad de servicios públicos (Disposición de residuos sólidos, Disponibilidad de Tecnologías de información y comunicación)</li> </ol>
Calidad	Indicadores que brindan información sobre la calidad de los servicios y de la habitabilidad de las viviendas. El diseño y la estructura de la vivienda dependen de las condiciones climáticas y económicas y de las preferencias culturales. Los materiales y las técnicas de construcción deben producir estructuras duraderas, que proporcionen un alojamiento resistente, seco, seguro y accesible a personas con discapacidad. Los espacios de la vivienda deben tener áreas suficientemente amplias para una convivencia cómoda y sana, con una buena iluminación y ventilación.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Calidad de materiales (Material deficiente/durable en pisos, muros y techumbres)</li> <li>2. Estabilidad de la construcción (Estado físico de la construcción)</li> <li>3. Percepción ambiental (Confort lumínico, acústico, térmico y privacidad-funcionalidad)</li> </ol>
Aceptabilidad	Identificación con la vivienda. El gusto y aceptabilidad que tiene el habitante de su hábitat individual, cultural y socialmente.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bienestar. (Nivel de satisfacción de expectativas)</li> <li>2. Habitabilidad. (Satisfacción en el desarrollo de sus actividades domésticas y su relación de usos, espacios y Adquisición de bienes y servicios)</li> <li>3. Percepción ambiental del entorno (Adecuada/inadecuada Salubridad –Seguridad)</li> </ol>
Asequibilidad	El acceso a la vivienda debe realizarse a un precio que sea asequible para todas las personas, y no puede poner en riesgo la capacidad de pagar por otras necesidades esenciales garantizadas por los derechos humanos, como la alimentación, la educación y la atención sanitaria.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tipo de ocupación de la vivienda (Propia totalmente pagada o pagándose o hipotecada, rentada, prestada, Intestada o en litigio)</li> <li>2. Nivel de ingresos individuales – familiares (Número de miembros trabajadores, Tipo de empleo y Nivel y periodicidad de ingresos)</li> <li>3. Derecho habientes de servicios de la salud y prestaciones (Tipo de prestación)</li> <li>4. Actividades productivas en la vivienda (Autoconsumo, Prestación de servicios, Comerciales, Productivos, Renta de espacio)</li> </ol>

NOTA: La interpretación de estos elementos es completada con el análisis formal-funcional de las viviendas a través de los levantamientos arquitectónicos y registros fotográficos realizados en las viviendas encuestadas, en el análisis del cumplimiento de las normas y reglamentos de construcción local.

**Tabla 2. Clasificación de indicadores de los procesos de producción social de la vivienda.**

<i>Indicador</i>	<i>Definición del componente</i>	<i>Parámetros de evaluación</i>
Caracterización de las familias	La estructura y composición familiar es fundamental, en tanto se constituye en un actor estratégico del desarrollo de la población. La familia incide de manera decisiva en sus condiciones de vida presente y en las opciones y posibilidades que tengan hacia el futuro, pero también porque a través de esta, que se establecen vínculos con el mundo político, social, cultural y económico, que la afectan, y sobre los cuales a su vez, la familia, es capaz de incidir fuertemente. Con base en la información de fuentes estadísticas de las características sociodemográficas disponibles, suele identificarse como hogar al grupo humano que comparte techo y presupuesto de alimentos.	1. Patrón de crecimiento (Tamaño -número de miembros, Composición -parentescos, Edades, Grados de escolaridad, Estado civil y Lengua materna)
Dimensión social en la Producción Social de la vivienda	El ámbito relacional que contempla las posibles inserciones de redes de relaciones, en sistemas de sociabilidad, de contención que hacen a la integración en diferentes lazos sociales en la producción social de la vivienda, con la finalidad de identificar si estas experiencias son planificadas y organizadas colectivamente en todas sus fases, como experiencias dirigidas a apoyar procesos de beneficio individual (a hogares), o se refiere a una sumatoria de individualidades sin planeación ni organización. De forma tal que sea posible identificar, en cada etapa del proceso de la producción de la vivienda, cuáles son las instancias de lo que se hace individualmente y cuáles de las acciones colectivas.	1. Acciones de mejoramiento habitacional (Tipo, Propósito y resultado de la acción)  2. Participantes en las acciones de mejoramiento (Participantes, Tipo de participación y Nivel de participación)  3. Tipo de organizaciones, objetivos, formas de pertenencia (organizaciones Políticas, Religiosas, Económicas, Deportiva, Cultural o Académica)

la asequibilidad a una vivienda. La aceptabilidad es definida por el gusto o agrado que siente el habitante individual, cultural y socialmente por su vivienda en función de sus necesidades y expectativas. Y en cuanto a la asequibilidad, se consideran aspectos relativos a la situación socioeconómica de los hogares que autoproducen su vivienda, considerando tipos, niveles y prioridad de ingresos, como también si cuentan con derechos a servicios y prestaciones (derechohabientes) (Tabla 1). Y para entender el conjunto de modalidades de autoproducción ejecutadas históricamente por los sectores de menores ingresos, así como la ampliación de usos que se da al espacio físico de la vivienda, se consideran las características sociodemográficas familiares y el ámbito relacional que contempla las posibles inserciones de redes de relaciones, en sistemas de sociabilidad, de contención

que hacen a la integración en diferentes lazos sociales en la producción social de la vivienda, con la finalidad de identificar si estas experiencias son planificadas y organizadas colectivamente en todas sus fases, como experiencias dirigidas a apoyar procesos de beneficio individual (a hogares), o se refiere a una sumatoria de individualidades sin planeación ni organización (Tabla 2).

Se empleó un muestreo intencional no probabilístico en la Colonia Las Granjas, en la ciudad de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas, asentamiento popular ya consolidado donde se manifiestan diversos tipos de organización social, mediante un estudio explicativo, ex post-facto<sup>1</sup>, con un diseño multifactorial.

<sup>1</sup> Es el estudio de fenómenos que ya se han producido. En este caso, sobre el desarrollo o evolución de las variables durante el proceso de construcción de la vivienda.

### Resultados de la investigación

No fue posible detectar parámetros veraces de medición de las posibles intervenciones de programas oficiales en el proceso de la PSV o el número de hogares beneficiados por créditos por empresas financieras, ante la falta de información estadística de las acciones efectuadas para el mejoramiento de la vivienda con apoyos extra individuales/familiares y la variedad de los tipos de acciones de mejoramiento, ampliación y/o introducción de servicios, en una diversidad de formas y tamaños de vivienda, que son edificadas a diferentes ritmos constructivos; por no contar con el acompañamiento de asistencia técnica ni de servicios de asesoría financiera, organizativa y de gestión, que cuantificara y controlara la calidad de estas acciones; además de la desconfianza de estos sectores sociales a manifestar

abiertamente su nivel de ingresos y apoyos recibidos, impidiendo realizar un análisis comparativo de costo real de la construcción por metro cuadrado entre acciones con y sin apoyos financieros, además se identifica la generación de un mercado inmobiliario a partir de la consolidación de las viviendas, éstas son actualmente propiedad de terceras personas, quienes desconocen el proceso de gestión de la producción de la vivienda adquirida.

Los procesos de gestiones, tomas de decisión y la movilización de recursos, en general, son hechos básicamente por el grupo familiar o unidad doméstica autoproductoras, de manera aislada de otros grupos familiares. Sin embargo, esta producción individual tiene siempre, de todos modos, algún nivel de soporte/apoyo que trasciende a ese grupo. En ➤



Figura 2

dicho proceso, la participación de la mujer es fundamental en los procesos de gestión de recursos materiales y económicos para la producción de la vivienda, así como en la definición de las acciones a realizar, sin embargo, estas actividades son consideradas poco relevantes, aun por ellas mismas.

En cuanto al incremento en el valor de uso de la vivienda, se corrobora la existencia y variedad de actividades productivas asociadas a la vivienda, originadas por la necesidad de generar o complementar los ingresos familiares de la población de bajos ingresos. La mayoría de estas actividades productivas que se realizan en la vivienda son informales, sin controles sobre los ingresos y egresos que la actividad aporta, y en qué medida benefician la situación financiera de la familia. Los giros productivos detectados son de prestación de servicios (peluquerías y cibernéticas) y comerciales (abarrotes, frutas y verduras, mercaderías, carnicerías, ferreterías, cervecerías) y algunos talleres

(mecánicos, herrerías, costura). La venta de abarrotes es más abundante, muchos de ellos venden productos de forma muy limitada (Figura 1 y 2).

Los levantamientos arquitectónicos revelan que para la realización del trabajo se ocupan áreas de la vivienda, generándose interferencias entre las distintas actividades de la familia por la superposición de actividades. La necesidad de sostén económico de la familia se antepone a la disponibilidad de espacio físico para las actividades familiares, se resuelven con la readecuación de los espacios interiores, y en particular, son las áreas de estar que se independizan del resto de la vivienda para convertirse en lugares de trabajo.

### **Contribución a los programas DEL sector de la vivienda**

Los programas gubernamentales de apoyo a la PSV deben ampliar su visión de mecanismos de gestión de recursos e incluir apoyos a la consolidación de espacios destinados a actividades productivas en

la vivienda, además de considerar la estructura y composición familiar para el otorgamiento de beneficios. Estos programas deben incluir estrategias de asesoría integral para obtener soluciones de mayor calidad, menor costo y tiempo de ejecución, con asesores profesionales de la construcción para garantizar el uso óptimo de los recursos en las acciones de mejoramiento, ampliación e introducción de servicios para mejorar las condiciones de habitabilidad de la vivien-

da y considerar otros usos compatibles con el habitacional en los espacios generados.

Para lo cual es necesario sustituir el concepto de vivienda destinada a una sola familia y un solo uso por el de estructuras flexibles que evolucionan conforme a la dinámica de los hogares y proveen servicios habitacionales colectivos mezclados con otros usos; usos que generen oportunidades de empleo y consoliden los vínculos sociales en el barrio.



### **Teresa del Rosario Argüello Méndez**

Nace el 15 de octubre de 1963 en Tuxtla Gutiérrez, Chiapas.

En 1987 es licenciada en arquitectura por la Universidad Autónoma de Chiapas; en 2002 concluye la maestría en Arquitectura en la Universidad Nacional Autónoma de México. En 2011 obtiene el grado de Doctora en Arquitectura por la Universidad Politécnica de Cataluña.

Es docente en la Facultad de Arquitectura de la UNACH desde 1990, obteniendo el reconocimiento de perfil deseable por la SEP.

Sus áreas de investigación están relacionadas con la arquitectura bioclimática y sustentable en la producción de la vivienda y la ciudad.