

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

Cómo evaluar la calidad urbana arquitectónica de los desarrollos de vivienda construida en serie

Modelo acerca de qué, de quién y de cómo evaluar si la vivienda es adecuada para los habitantes, con base en tres constructos componentes, dos evaluadores expertos y tres etapas.

El trabajo deriva del proyecto CONAVI CONACyT 2011, registro 168887: Metodología para el registro, análisis, evaluación y proyección de la de los desarrollos habitacionales de vivienda construida en serie en México. Caso: Mérida, Yucatán.

Planteamiento y desarrollo de la investigación

Se propone un modelo de evaluación de qué debe ser la vivienda, quién y cómo evaluar si es o no adecuada para la habitabilidad. Tal modelo propone tres constructos componentes, dos evaluadores

expertos y un proceso de tres etapas. Los constructos coadyuvan a definir las cualidades sustantivas de la vivienda, las que competen al quehacer arquitectónico y que materializan una vivienda digna como espacio habitable y adecuado para las necesidades de sus habitantes. Éstos permiten evaluaciones parciales e individuales que se integran de manera complementaria y convergente en la evaluación total global.

Los evaluadores son expertos en cuanto al conocimiento que tienen de la vivienda, tanto el profesional como y principalmente el habitante, donde el primero integra al segundo a través de

sus experiencias de vida, sus prácticas y motivos para conservar, transformar y ampliar, es decir, en el proceso de recepción y consumo, desde la propuesta original, hasta la vivienda que surge de las prácticas del usuario durante la vida útil de la vivienda.

La evaluación integra un proceso que inicia desde la medición y recolecta de datos, el análisis para ponderar aciertos y desaciertos y fundamentar la evaluación y el juicio de valor del grado de eficiencia entre la vivienda y la calidad de vida de sus habitantes.

Este modelo es guía y se utiliza, tanto para evaluar una vivienda en lo individual, como a un grupo de viviendas de una zona urbana y obtener calidad de conjunto, o de viviendas de diversas zonas para estudios de contraste.

Exposición de los principales resultados de la investigación

El principal resultado es un instrumento metodológico de evaluación urbana y arquitectónica de los desarrollos habitacionales de vivienda en serie, integrado en un libro denominado *Como evaluar la vivienda construida en serie* (ISBN 978-607-402-732-7) (Figura 1). Contraste entre la obra construida y las fuentes vivas, entre la vivienda como objeto construido que condiciona en los habitantes usuarios una serie de motivos, conductas y acciones que determinan grados en la conservación y transformación de la vivienda. Se identifican las prácticas del usuario, se clasifican en adecuadas e inadecuadas en relación con sus efectos en el mejoramiento tanto de la vivienda como del entorno urbano, ya que, se observa una calidad inicial del producto y un proceso de recepción sociocultural

que imprime cambios que afectan tanto la calidad de la vivienda como la calidad del conjunto y por tanto la calidad de vida.

Las prácticas del habitante van dirigidas al aumento del valor de uso de las viviendas a través del mejoramiento habitacional. Los usuarios modifican la vivienda original y la convierten en el producto que resulta del espacio vivido como familia y como grupo social. Esta Guía Metodológica, aporta una forma para evaluar la vivienda construida en serie, en sus etapas de recepción y consumo, cuando el usuario la adquiere e inicia un proceso para convertirla en su hogar.

El segundo resultado es un libro denominado *Evaluación de la vivienda construida en serie con el habitante* (ISBN 978 607 402 731 0) (Figura 2), que derivó de la aplicación de la metodología en una prueba piloto en fraccionamientos de la ciudad de Mérida Yucatán. Se detalla el proceso tanto para probar y corregir la misma metodología, como para obtener el diagnóstico del caso, es decir, el detalle de la habitabilidad de las zonas estudiadas como área habitacional y que configuran la habitabilidad general de una ciudad. Proceso recíproco en el que la vivienda en prototipos es considerada básica y por tanto, presenta un crecimiento progresivo acorde en tiempo y forma con la evolución y crecimiento de la familia que la habita, lo cual define estadios caracterizados por cambios que siguen en su mayoría el patrón sugerido por el prototipo, se descubre cómo el impacto de la vivienda en los habitantes es durante la recepción e incluso después y a pesar de haber sido modificada en pro de mejorar las condiciones físicas y ambientales. Asimismo la suma de las prác- ➤



Figuras 2 y 3

ticas individuales por vivienda, tienen su efecto masivo en las condiciones urbanas y ambientales del conjunto habitacional.

Como resultado final, tenemos la manera en que ambos grupos de productores y consumidores, se convierten en cómplices inconscientes y causales de la calidad de la vivienda y de su habitabilidad, lo que permea en el deterioro de las condiciones funcionales, climáticas y constructivas de la ciudad.

Un tercer producto es el libro *Evaluación de la vivienda construida en serie. Calidad urbana arquitectónica en los desarrollos habitacionales* (ISBN 978 607 402 737 2) (Figura 3) el cual integra diferentes metodologías de evaluación elaboradas por investigadores de México y participantes en el Primer Congreso Nacional de Evaluación de Vivienda, y cuyas aportaciones van desde factores arquitectónicos hasta factores urbanos, y en diferentes contextos regionales y climáticos, lo que constituye una base de datos en sí misma a manera de *vademécum*, aportando nociones fundamentales en materia de evaluación urbana arquitectónica de la

vivienda, y que mediante su uso y replica, tanto como de sus resultados, permita la revisión colectiva de las estrategias en pro de mejorar las condiciones de la vivienda producida en serie y que permita la participación de los habitantes en su real mejoramiento sin efectos negativos para la habitabilidad urbana.

Conclusiones y potencial de aprovechamiento para el sector de la vivienda

Los resultados de la investigación van dirigidos a los actores en la producción de la vivienda sean sector gubernamental quienes marcan las estrategias, privado empresarios productores y social consumidores habitantes.

Los productos metodológicos se adaptan para mejorar la calidad de la vivienda y de vida de los habitantes en los diferentes ámbitos de México.

La prueba piloto es la evaluación técnica profesional de las condiciones de desarrollo de los conjuntos de vivienda construida en serie, cuya novedad es incorporar la evaluación a través de la opinión y de las prácticas de la gente que

lo habita, desde un inicio homogéneo hasta el cómo se transforma durante los tiempos de conversión en el hogar, co-protagonistas de la calidad de la vivienda y de su habitabilidad.

Los tres libros constituyen una base de datos a manera de *vademécum*, aportan nociones fundamentales en materia de evaluación urbana arquitectónica de la

vivienda, y que mediante su uso y replica, tanto como de sus resultados, permita la revisión colectiva de las estrategias en pro de mejorar las condiciones de la vivienda producida en serie y que permita la participación de los habitantes en su real mejoramiento sin efectos negativos para la habitabilidad urbana.



María Elena Torres Pérez

Doctora en Arquitectura, Mención Honorífica en el Programa Interinstitucional de Doctorado en Arquitectura por la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo; Arquitectura y Maestra en Arquitectura por la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Yucatán, institución en la que labora como Profesora e Investigadora. Miembro del Sistema Nacional de Investigadores

y Perfil Deseable PRODEP.

Ha dirigido 9 proyectos de Investigación, autora única de tres libros, coordinado dos libros colectivos, publicado 30 capítulos de libro y 25 artículos en revistas arbitradas e indexadas. Subdirectora del Ayuntamiento de Mérida 2010-2012. Actual Responsable Técnico del proyecto CONAVI CONACYT 2014-236282