

Universidad Autónoma del Estado de México
Facultad de Planeación Urbana y Regional



Vivienda de interés social e interés social progresiva y su condición de habitabilidad.
Caso: conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado, Almoloya de Juárez, Estado de México, 2003-2019.

TESIS

Presenta:

Salvador Mondragón Hidalgo

Dirección:

Dr. en C.S. José Juan Méndez Ramírez

Codirección:

Dra. en U. Teresa Becerril Sánchez

Toluca, México; agosto 2019

Índice

Capítulo I. Acercamiento teórico a la vivienda y a su habitabilidad.....	34
Introducción.....	35
1. El tránsito de la casa a la vivienda	37
1.1. La vivienda y su concepto.....	38
1.2. Tipología de la vivienda.....	40
a). Vivienda accesible.....	41
b). Vivienda adaptable.....	41
c). Vivienda básica	41
d). Vivienda colectiva	41
e). Vivienda de Interés Popular.....	41
f). Vivienda económica	42
g). Vivienda en arrendamiento	42
h). Vivienda marginal	42
i). Vivienda media.....	42
j). Vivienda mejorada	42
k). Vivienda multifamiliar	42
l). Vivienda particular	43
m). Vivienda progresiva	43
n). Vivienda residencial.....	43
o). Vivienda residencial plus, alto o campestre	43
p). Vivienda residencial rural	43
q). Vivienda de interés social.....	44
1.3. Origen de la vivienda de interés social.....	44
1.4. La vivienda de interés en México	45
1.5. Habitabilidad y su origen.....	48
1.5.1. La habitabilidad.....	49
1.5.2. Habitabilidad de la vivienda	51

1.6.3. Habitabilidad del entorno de la vivienda	55
Capítulo II. Política de vivienda en México bajo el Estado Benefactor y el Estado Neoliberal.....	64
Introducción.....	65
2. El Estado Benefactor en el contexto mexicano.....	67
2.1. Política de vivienda y sus organismos de intervención bajo el Estado Benefactor	69
2.2. Crisis del Estado Benefactor en México	79
2.3. Estado Neoliberal en México.....	80
2.4. Política en materia de vivienda y sus organismos públicos bajo el contexto del Estado Neoliberal.....	82
Capítulo III. Diagnóstico del conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado y su tipología de vivienda vinculado a su condición de habitabilidad.....	95
Introducción.....	96
3. Diagnóstico del municipio de Almoloya de Juárez	99
a). Localización.....	100
b). Equipamiento urbano.....	104
c). Equipamiento comercial	105
d). Equipamiento deportivo y de esparcimiento.....	106
e). Vivienda.....	106
3.1. Caracterización de San Francisco Tlalcilalcalpan	108
a). Equipamiento urbano	110
b). Tipología de la vivienda.....	112
- Vivienda urbana	113
- Vivienda de Autoconstrucción Urbana Popular.....	113
- Vivienda de interés social	113
- Funcionalidad de la vivienda	113
3.2. Diagnóstico de la habitabilidad del conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado.....	114
- Centros comerciales	120
- Canchas deportivas.....	122

- Parques.....	123
- Zonas de descanso	124
3.3. Diagnóstico de la habitabilidad de la vivienda en el conjunto habitacional Geovillas el Nevado.....	128
a). Vivienda de interés social.....	130
b). Vivienda de interés social progresiva.....	131
Capítulo IV. Análisis de la condición de habitabilidad de la vivienda y del conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado	137
Introducción.....	138
4. Elementos internos de la vivienda de interés social vinculados a su habitabilidad	141
a). Espacios de la vivienda que propician privacidad a los residentes.....	141
c). Hacinamiento en la vivienda.....	143
d). Mascotas en la vivienda.....	149
e). Elementos de seguridad en la vivienda	153
f). Estancia placentera desde la percepción de los residentes	155
4.1. Elementos del entorno de la vivienda de interés social del conjunto urbano habitacional vinculados a su condición de habitabilidad.....	158
a). Seguridad pública en el conjunto urbano habitacional.....	158
b). Interacciones de los residentes del conjunto urbano habitacional con el entorno	161
c). Distribución del equipamiento urbano en Geovillas el Nevado y su relación con la habitabilidad de la vivienda	166
- Misceláneas	170
- Plaza comercial	171
- Tiendas de conveniencia.....	172
- Establecimientos comerciales dentro de la vivienda.....	173
- Canchas deportivas.....	176
- Parques.....	178
- Zonas de descanso	180
d). Entorno placentero desde la percepción de los residentes	182

Conclusiones	186
Bibliografía.....	192

1. Contexto

En las últimas décadas se ha observado que las políticas de vivienda bajo el Estado Neoliberal en México han incidido en la condición de habitabilidad de la vivienda sobre todo la de tipo de interés social e interés social progresiva construida en conjuntos urbanos habitacionales. Para comprender la importancia del estudio de la vivienda a partir de su habitabilidad se considera como primer antecedente del estudio de esto es el estudio que realiza John Turner en la década de los 70 estudia los procesos socio – habitacionales que se producen al interior de la vivienda, argumentando que no sólo se trata de lo que las normas determinan sino de lo que las familias quieren que la vivienda signifique para ellos (Gatani, 2004).

Gatani (2004) señala que para Turner la vivienda puede significar más que un bien para las familias, debido a que cada familia puede imprimir un significado diferente según su ideología, usos y costumbres (Gatani, 2004). La vivienda no sólo ha sido observada desde el enfoque social. Por otra parte, la vivienda se puede considerar como un componente fundamental de la riqueza no financiera en algunos países desarrollados al incorporar el efecto precio a la vivienda (Muñoz, Santos, y Rodríguez, 2016).

Los incrementos de riqueza en algunos países, como en España desde la década de los 90 no han sido sólo producto de la variación de los ingresos anuales, sino también de una mayor valoración de los activos no financieros que poseían en sus balances, donde la vivienda tiene una importante repercusión en su riqueza total de los países (Muñoz, Santos y Rodríguez, 2016).

La vivienda además de ser considerada como un producto en el mercado capitalista también representa una necesidad social en cualquier parte del mundo actual. Distintos organismos internacionales como la ONU establecen que la vivienda es un derecho humano básico (Gledhill, 2010). En el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos reconoce a la vivienda como un derecho universal el cual menciona que todo individuo tiene el derecho a un nivel de vida adecuado para la salud y el bienestar de sí mismo y de su familia a través de contar con un lugar en donde vivir (Gledhill, 2010).

El artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948 (Naciones Unidas, 2018) señala que la vivienda es un derecho que tiene toda persona y que es considerada como un elemento que forma parte de la calidad de vida de un

individuo y se puede considerar que a partir de esto se deben formular instrumentos a nivel legal que aseguren el acceso y la regulación de la construcción de ésta. A partir de lo establecido en esta declaración distintos organismos a nivel mundial crearon instrumentos para la regulación de la vivienda.

Un ejemplo de esto es la Nueva Agenda Urbana de Habitat III (2016) que es un organismo internacional que busca lograr progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada, sin discriminación, el acceso universal y asequible al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso a los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud, la educación, las infraestructuras, la movilidad y el transporte.

La Nueva Agenda Urbana de Habitat III (2016), plantea políticas en materia de vivienda que toman en cuenta las necesidades actuales de la población, para así construir viviendas de calidad enfocadas a satisfacer estas necesidades promoviendo al mismo tiempo una calidad de vida adecuada. Este es un antecedente que puede crear una corriente entre las autoridades encargadas de temas de vivienda para adoptar una visión en para que una de sus principales responsabilidades sea controlar y vigilar proyectos inmobiliarios enfocados a la construcción de viviendas en conjuntos urbanos habitacionales, no sólo para crear un ambiente propicio para los inversionistas, desarrolladores y constructores sino también para asegurar que las viviendas puedan ser asequibles y en pro de los residentes y que al mismo tiempo garanticen el suministro de servicios e infraestructura básicos en las mismas.

Los aspectos tratados en organismos internacionales como las Naciones Unidas (2018) y Habitat III (2016) buscan crear una corriente que influya en las políticas públicas en materia de vivienda. Un ejemplo de esto se puede observar en América Latina en donde se han adoptado mecanismos que facilitan y aseguran el acceso a la vivienda. Tal es el caso de Colombia en donde se creó el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, que evidencia una atención directa sobre las familias con menores ingresos para facilitar el acceso a la vivienda, utilizando como herramientas de gestión las cajas de compensación familiar (González y Briñez, 2013).

México es otro país latinoamericano que adopta principios establecidos en organismos internacionales sobre la vivienda. En 1970, este país desarrolla iniciativas para la regulación de la vivienda, en donde el sector privado y el público participan en la construcción de la vivienda (González y Briñez, 2013). Posteriormente el

gobierno, es decir el sector público, asumió la responsabilidad de la construcción de la vivienda a través de organismos sociales. Para 1983, en el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos se señala que toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa (Congreso de la Unión, 2017).

La creación de instituciones públicas en materia de vivienda para el caso mexicano tiene como finalidad el fomento y la regulación al acceso a la vivienda entre la población de escasos recursos económicos a través de sus diferentes programas como los que formula el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), que en 1972 surge con la finalidad de agilizar el acceso a créditos a los trabajadores de menores ingresos para facilitar la adquisición de una vivienda de interés social (De Hoyos y García, 2015). El INFONAVIT pone principal énfasis al fomento de la construcción de vivienda de interés social para satisfacer las necesidades de la población, sobre todo sus programas están dirigidos a personas que cuenten con menores ingresos económicos y todos aquellos que sean trabajadores formales.

El diseño de la vivienda resulta esencial para la satisfacción de las necesidades y expectativas humanas, así como para favorecer la sustentabilidad urbana. Una vivienda adecuadamente diseñada en función de su entorno y de la ciudad donde se localiza, contribuye a elevar el bienestar de las personas con un menor costo y reduciendo a la vez, el impacto ambiental. (Pérez, 2011:2).

Las instituciones en México que promueven la vivienda primordialmente entre la población de escasos recursos económicos pueden carecer de políticas o instrumentos que analicen a fondo la calidad de construcción y de diseño de vivienda sobre todo la de interés social e interés social progresivo. Esto se puede observar en la estrategia implementada por el INFONAVIT en el periodo de 2001 a 2012.

Para el año de 2013, la vivienda mexicana se caracteriza por no contar con espacios definidos y reducidos al mínimo; las familias se componen por cuatro miembros aproximadamente. La sala-comedor se usa como distribuidor de espacios, sólo alcanzan dos sillones, a veces una vitrina y un comedor para cuatro o seis personas máximo, las recámaras por lo general están ubicadas una cerca de la sala y la otra en el otro extremo de la casa, son más pequeñas por lo que sólo hay espacio para una cama y un closet. La principal problemática de la vivienda es la distribución y reducción de espacios (Molar y Aguirre, 2013).

Gómez (2019) menciona que durante este periodo se implementó un modelo de desarrollo urbano que fomentó la construcción masiva y horizontal de este tipo de viviendas con mínimas superficies de construcción las cuales se caracterizan por tener un poco más de 30.00 m². Siguiendo Gómez (2019) los desarrolladores de proyectos inmobiliarios de conjuntos urbanos habitacionales optan por comprar suelo barato en las periferias de las ciudades para construir de manera viviendas que se caracterizan por contar con una superficie mínima de construcción y con un deficiente diseño además estos se encuentran alejados de centros de población, carecen de servicios y equipamiento urbano como hospitales, escuelas, zonas comerciales y cuentan con un deficiente sistema de transporte. Los conjuntos habitacionales que cuentan con estas características presentan un grado de abandono de viviendas.

El INFONAVIT en diciembre de 2018 contabilizó 58 mil 659 créditos relativos a viviendas con un dictamen de abandono a nivel nacional (Gómez, 2019). El titular de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), Román Meyer Falcón menciona que el modelo de producción de vivienda en las últimas décadas en México ha carecido de una visión integral en donde el eje rector sean los individuos (Meyer, 2019a). Una consecuencia de no contar con un modelo de producción de vivienda integral, para el caso de México, se puede generar un desuso o abandono.

Meyer (2019b) menciona que las más de cinco millones de viviendas abandonadas o en desuso que existen en México pueden tener origen en la violencia en el entorno, en su localización alejada de centros de población su baja calidad, la carencia de servicios y sus cuestionables modelos crediticios, situaciones que obligan a la actual administración a repensar el modelo de vivienda que ha prevalecido en los últimos sexenios.

Alfonso Iracheta, integrante del Grupo de Asesores Estratégico de la SEDATU señala que el modelo de desarrollo de conjuntos urbanos habitacionales de vivienda de interés social en la actualidad se caracteriza por elaborar estrategias que aumenten la rapidez de construcción para que el capital de inversión circule a mayor velocidad (Gómez, 2019).

Continuando con lo mencionado por Iracheta en la entrevista realizada por Gómez (2019) este menciona que el problema de la vivienda de interés social producida en México se convirtió en problema de compradores y no de vendedores, ya que los

compradores no opinan sobre su vivienda a pesar de que esta no cuente con las necesidades ni expectativas que los residentes tienen sobre una vivienda. De ahí la importancia de analizar la situación de actual del modelo de construcción de vivienda en México para cubrir con las necesidades de las familias.

Durante 1980 y 1990 con la llegada de la tecnología y distintos estilos de vivienda en México, las viviendas se caracterizaron por tener un mínimo de construcción de 58.00 m², el más alto establecido en el país. Los espacios y muebles en la vivienda se definieron por el número de habitantes que oscilaba aproximadamente en cinco miembros. Las áreas están más limitadas por muros. La vivienda tiene opción de dos niveles, dejando el área íntima en la segunda planta (Molar y Aguirre, 2013).

Para el año 2000 se inició una tendencia de producción de vivienda de manera masiva en México. Esta producción tuvo como objetivo poner en cartelera inmobiliaria un mayor número de acciones al menor tiempo posible. Esta producción que se genera a partir de este año tiene como propósito cubrir la demanda de la población por tener vivienda, sin embargo, deja atrás el tema de calidad de la vivienda. El gobierno de Vicente Fox en este año se planteó como objetivos de campaña crear estrategias con el propósito de fortalecer las acciones del INFONAVIT y el FOVISSSTE para garantizar que un mayor número de personas tuvieran el acceso a una vivienda (Pardo y Velasco, 2006).

En el periodo de Vicente Fox, la política de vivienda se caracterizó por crear facilidades para el financiamiento de la vivienda existiendo una participación del sector público y privado quienes establecían las condiciones de la vivienda como su localización, su tipología y su diseño dependiendo de los intereses de cada uno de estos y se comienza a observar que la vivienda, sobre todo la de interés social presenta una reducción en su dimensión y su localización es en las periferias de las ciudades. En el cambio de gobierno de Vicente Fox a Felipe Calderón generó nuevas estrategias y políticas de vivienda.

Para Felipe Calderón la prioridad fue que todos los mexicanos contarán una vivienda propia, por lo que sus estrategias fueron planteadas hacia una consolidación de una política de vivienda que permitiera el acceso a créditos hipotecarios acordes a la capacidad de pago de los individuos (Comisión Nacional de Vivienda, 2008). Durante el sexenio de Calderón la vivienda mexicana se caracteriza por no contar con

espacios definidos y reducidos al mínimo y las familias se componen por cuatro miembros aproximadamente.

Los espacios de la vivienda como lo es la sala-comedor se usa como distribuidor de espacios, sólo alcanzan dos sillones, a veces una vitrina y un comedor para cuatro o seis personas máximo, las recámaras por lo general están ubicadas una cerca de la sala y la otra en el otro extremo de la casa, son más pequeñas por lo que sólo hay espacio para una cama y un closet. La principal problemática de la vivienda es la distribución y reducción de espacios (Molar y Aguirre, 2013).

Al finalizar el sexenio de Felipe Calderón el tema de vivienda en México quedó en crisis por lo que la entrada del nuevo sexenio encabezado por Enrique Peña Nieto enfrentó estos retos. Durante este periodo se plantearon tres ejes fundamentales entorno a la vivienda los cuales son: el acceso a vivienda digna, infraestructura social básica y desarrollo territorial. Los principales problemas que se observaron en este periodo fue el rezago de servicios en la vivienda rural y un mayor desorden en la localización de conjuntos urbanos habitacionales en donde se construyen viviendas con superficies mínimas y carentes de servicios básicos y de equipamiento urbano además de estar alejadas de centros de población.

Finalizado el sexenio de Peña Nieto, queda electo como presidente de la República Mexicana Andrés Manuel López Obrador. El gobierno de López Obrador se caracteriza por plantear una Política Nacional de la vivienda la cual tomará medidas para erradicar los problemas de los últimos sexenios, por ejemplo, las políticas de los últimos sexenios permitieron la construcción de vivienda alejadas de centros de trabajo con un patrón de casas habitación idénticas, sin equipamiento, servicios ni espacios públicos lo que afecta su condición habitabilidad y repercute en la cotidianidad de los residentes (Grupo en Concreto, 2019).

2. Planteamiento del problema

El sector público y privado establecen una relación a partir de los principios del Neoliberalismo para maximizar beneficios económicos acorde a las características del mercado las cuales pueden ser un factor que condicionan la formulación de políticas de vivienda a nivel nacional. A pesar de existir esta participación de estos dos sectores en el análisis y formulación de estrategias para erradicar el rezago de la vivienda, en México existen deficiencias para la evaluación de estas, debido a que las políticas permiten la construcción de vivienda, sobre todo de interés social e interés

social progresiva que carecen de condiciones de habitabilidad por la minimización en los espacios, la calidad de los materiales de construcción, del diseño y de funcionalidad, la localización está lejana de centros de población y no cuentan con un equipamiento urbano que cumpla con sus expectativas así como de servicios básicos.

El modelo de construcción de conjuntos urbanos habitacionales de vivienda de interés social e interés social progresiva en México por lo general responde a principios de habitabilidad, sin embargo, existen conjuntos habitacionales que se caracterizan por no contar con esta condición en la vivienda y en el conjunto habitacional. Se pueden considerar las siguientes características que presentan la vivienda de interés social e interés social progresiva de este modelo de construcción de vivienda en México, las viviendas presentan una reducción en la superficie de construcción provocando la minimización de sus espacios generando hacinamiento, asimismo esta característica de los espacios afecta la privacidad de los residentes de la vivienda.

Este nuevo modelo de construcción incide también en la condición de habitabilidad del conjunto urbano habitacional ya que por intereses económicos y políticos por parte de los desarrolladores en ocasiones la localización de los conjuntos habitacionales está alejada de los centros de población, carecen de servicios básicos, de equipamiento urbano en materia de salud, de educación, de comercio, entre otros, de igual manera no cuentan con un sistema de transporte eficaz y eficiente para los residentes. Con este nuevo modelo se generó un patrón de construcción de conjuntos habitacionales con viviendas idénticas y contiguas unas con otras además de este nuevo tipo de conjuntos habitacionales están alejados de las ciudades y carecen de todo el equipamiento necesario o que requieren los residentes debido a la injerencia de poderes públicos y privados.

Un conjunto urbano habitacional en donde se pueden observar estas características es Geovillas el Nevado que se encuentra en el municipio de Almoloya de Juárez que pertenece a la Región I de Toluca y colinda con seis municipios: al norte con San Felipe del Progreso e Ixtlahuaca, al sur con Zinacantepec, al este con Toluca y Temoaya y al oeste con Villa Victoria y Amanalco de Becerra. Geovillas el Nevado está asentado en un territorio en donde predominan actividades agrícolas y por ende el paisaje es rural y se ve alterado por las 2,720 viviendas de tipo interés social progresivo y 162 viviendas de interés social (Gobierno del Estado de México, 2003).

La vivienda de tipo interés social progresiva tiene 39.00 m² de construcción y sólo es una planta arquitectónica que se conforma por un baño completo, sala – comedor, una recamara, cocina y patio de servicio. Cabe resaltar que este tipo de vivienda puede construirse un primer nivel ya que en la planta baja se localiza un espacio que es destinado para el cubo de las escaleras. Por la superficie de construcción los espacios que conforman ese tipo de vivienda tienen una superficie mínima lo que afecta su calidad de habitabilidad incidiendo directamente en la cotidianidad de los residentes. La mayor parte de este tipo de vivienda se localiza en la zona sureste del conjunto urbano habitacional.

Por otra parte, la vivienda de interés social es de 47.00 m² de construcción y son dos plantas arquitectónicas. En la primera se encuentra la sala – comedor y la cocina. En la segunda se encuentran dos recamaras y un baño completo. Este tipo de vivienda cuenta con espacios más amplios en comparación con la vivienda de interés social progresivo, sin embargo, la superficie de construcción que presenta incide en la calidad y dimensión de los espacios ya que son de dimensiones mínimas que afectan su condición de habitabilidad. Para el caso de este tipo de viviendas se localizan en la entrada y avenida principal del conjunto urbano habitacional.

Los dos tipos de viviendas en Geovillas el Nevado cuentan con una superficie mínima de construcción que afecta la dimensión de los espacios que las conforman. Esta característica incide en aspectos de la habitabilidad de ambos tipos de vivienda. Uno de estos aspectos que se ven afectados es la privacidad de quienes la habitan. La dimensión de los espacios, especialmente el de la recamara puede ser un factor que genere hacinamiento. Además, por la dimensión de los espacios y que en ambos prototipos no exista una zona ajardinada (aparte del cajón de estacionamiento) se genera un ambiente no apto para la crianza de mascotas porque al no existir este espacio, el tener una mascota puede derivar en problemas de salud y de limpieza. Asimismo, la privacidad y comodidad de los vecinos se pueden ver afectadas ya que al estar contiguas las viviendas los ladridos y otros ruidos que generan animales como los gatos y perros traspasan los muros colindantes.

Las viviendas existentes en este conjunto habitacional tampoco tienen los elementos necesarios para brindar seguridad como protecciones en puertas y ventanas, alarmas o cámaras de seguridad que generen un nivel de confianza y tranquilidad a quienes las residen. Un ambiente que incite seguridad, confianza y tranquilidad a los residentes no sólo se puede generar dentro de la vivienda sino también fuera de esta.

Para el caso de Geovillas el Nevado, no cuenta en su totalidad con un muro perimetral que delimite el acceso público. Cuenta con una entrada principal y dos secundarias las cuales no cuentan con una caseta de control de acceso. Estas características pueden ser condiciones que fomenten problemas de seguridad dentro del conjunto incidiendo en su habitabilidad.

No contar con controles de acceso y con un muro perimetral en su totalidad genera incertidumbre a los residentes y aunado a esto no existe vigilancia dentro del conjunto que garantice y salvaguarde la seguridad en los espacios de Geovillas el Nevado. Sin embargo, el tema de seguridad no sólo incide en la habitabilidad del conjunto urbano habitacional, también la calidad, diversidad y localización de equipamiento urbano sobre todo el comercial y el de recreación y deporte afecta a esta condición. En materia de comercio, en Geovillas el Nevado se localiza un centro comercial denominado "Plaza San Francisco" el cual no funciona debido a leyendas urbanas del lugar.

Al no funcionar el principal centro comercial puede afectar la habitabilidad de la zona porque los residentes pueden optar por trasladarse hacia otros destinos para encontrar los servicios que no se encuentran en su lugar de residencia o puede generar que los usos de suelo establecidos en la autorización de este no se respeten y personas externas o que viven dentro de este construyan o adapten comercios en la zona habitacional, lo que puede derivar en problemas con los vecinos colindantes, en la funcionalidad de los espacios de la vivienda y en la imagen urbana del conjunto habitacional.

Otros elementos urbanos que afectan la condición de habitabilidad de Geovillas el Nevado son el parque y las canchas deportivas que se encuentran en este. Estos dos espacios se localizan en el lado sur de la periferia sobre una colina del conjunto habitacional la cual se caracteriza por estar alejada de la zona habitacional ocasionado que su índice de utilización sea bajo, ya que los residentes optan por no utilizar, hacer ejercicio y actividades recreación por estar alejadas de donde viven. El estado actual de ambas zonas tiene un grado de deterioro, para el caso del parque algunos de los juegos están rotos parcial o totalmente y hay presencia de maleza vegetal lo que imposibilita su uso. Las canchas deportivas también cuentan con mobiliario en estado inadecuado además de en estas y en el parque son lugares en donde existe drogadicción.

La zona de descanso que existe en Geovillas el Nevado es otro elemento que incide en la habitabilidad de este. Esta zona se localiza en la entrada y avenida principal del conjunto habitacional y se caracteriza por tener maleza vegetal y su diseño no contemplo sombras para las bancas lo que ocasiona que no se utilicen la mayoría de estas provocando que no exista convivencia ni el fomento de actividades al aire libre entre los residentes. La habitabilidad de Geovillas el Nevado y su tipología de vivienda deben de ser estudiadas para observar como el modelo actual de construcción de este tipo de conjunto urbano habitacional está afectando en la habitabilidad y cómo es que afecta la cotidianidad de los residentes.

3. Justificación

En los tres últimos sexenios en México se ha observado que la vivienda de interés social e interés social progresiva en conjuntos habitacionales ha tenido cambios que más allá de beneficiar a la población objetivo la ha perjudicado por la falta de habitabilidad al interior de esta y en el conjunto habitacional mismo. Esta situación se observa a partir de la reducción de la superficie de construcción de este tipo de vivienda, que también carece de privacidad, con índices de hacinamiento, carentes de espacios para cohabitar con mascotas y que no cuentan con elementos que generen seguridad a quienes residen en esta. Asimismo, dentro de estos conjuntos habitacionales tampoco existe una distribución y diversidad adecuada de equipamiento urbano y de servicios básicos además están alejados de centros de población.

Todas estas características actuales que presentan conjuntos habitacionales con este tipo de vivienda en México abren la necesidad de estudiar cómo el modelo de construcción de vivienda y las políticas de vivienda bajo el Estado Neoliberal en México han permitido su construcción. En la actualidad se puede considerar que la vivienda en México no es digna. La Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) y la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) durante el sexenio de Andrés Manuel López Obrador pretenden crear estrategias para mejorar el acceso y la calidad de la vivienda mexicana (Ortiz, 2019). Siguiendo con Ortiz (2019) estas dos instituciones plantearon que evaluarán y formularán Plan anticorrupción y un Plan de austeridad en conjunto con el FOVISSSTE para vigilar la construcción de vivienda, sobre todo la de interés social.

A partir de estas acciones y para el caso de esta investigación se decide observar la situación actual de la vivienda de interés social e interés social progresiva del Estado de México. Para algunos municipios del Estado de México la inversión y construcción de conjuntos habitacionales con este tipo de vivienda se pueden considerar como un factor de desarrollo urbano. Uno de los municipios del Estado de México que ha tenido este modelo de desarrollo urbano es Almoloya de Juárez, que en los últimos 14 años algunas de sus localidades han tenido un grado de desarrollo urbano constante y estable por la llegada de conjuntos habitacionales, tal es el caso de Geovillas el Nevado que se localiza en la localidad de San Francisco Tlalcilcalpan.

Para el caso de San Francisco Tlalcilcalpan se puede considerar que su desarrollo urbano en mayor parte fue gracias a la llegada de este tipo de conjuntos urbanos por lo que es necesario vigilar y formular estrategias que controlen y evalúen si los conjuntos urbanos habitacionales cuentan o no con las condiciones de habitabilidad necesarias para satisfacer las expectativas y necesidades de la población. Los resultados de esta investigación pretenden generar datos e información útiles para los tomadores de decisiones del sector público como del sector privado especializados en la promoción y construcción de este tipo de proyectos habitacionales.

Se selecciona el conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado porque se observa que presenta ciertas deficiencias en el tema de habitabilidad. En este conjunto habitacional existen dos tipos de vivienda de interés social y social progresivo que se caracterizan por tener una superficie mínima de construcción lo que puede afectar la cotidianidad de los individuos que las habitan, todo esto derivado de las políticas en materia de vivienda y la concepción que adoptan distintas inmobiliarias.

Se decide retomar el periodo 2005 – 2018 debido a que en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México se comienza a señalar aspectos sobre conjuntos urbanos habitacionales en esta entidad. En este instrumento de planeación del Estado de México se menciona desde la clasificación de los distintos tipos de vivienda que se pueden construir dentro de esta figura urbana hasta los requisitos que se deben de cumplir para que se autoricen dependiendo de la tipología y cantidad de vivienda que se construya. Asimismo, en este año se autorizó la construcción del conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado según datos de la Gaceta de Gobierno del Estado de México (2005).

Si bien es cierto que existe literatura sobre la habitabilidad de la vivienda, en esta investigación no solamente se retoman variables del estudio de esta sino también se trabaja con las variables aplicadas para el análisis de la habitabilidad enfocadas al estudio del conjunto habitacional. Asimismo, se incluye una variable que en ningún estudio se ha retomado que es el tema de las mascotas y su relación con la limpieza de la vivienda ya que se observó que el no contar con un espacio dedicado a la crianza de alguna mascota provoca que la limpieza de la vivienda se vea afectada lo que repercute en la salud de los residentes.

La importancia de esta investigación parte de la falta de investigaciones sobre el tema de habitabilidad de la vivienda de interés social e interés social progresiva partiendo de un análisis de políticas de vivienda por parte de la Facultad de Planeación Urbana y Regional de la Universidad Autónoma del Estado de México, por lo tanto, ésta aporta información relevante sobre como el nuevo modelo de construcción y las políticas en vivienda bajo el sistema neoliberal están permitiendo la construcción de conjuntos urbanos habitacionales que se caracterizan por contar con viviendas con mínimas dimensiones y que los conjuntos habitacionales se encuentren lejanos de servicios y equipamiento urbano básico en el municipio de Almoloya de Juárez, Estado de México.

4. Hipótesis

Las políticas de vivienda en México bajo el contexto neoliberal han permitido la construcción de vivienda de interés social e interés social progresiva en conjuntos urbanos habitacionales que se caracterizan por ser construcciones de hasta 39.00 m² en las que sus habitantes carecen de privacidad y presentan altos índices de hacinamiento, afectando la habitabilidad de la vivienda y su entorno.

5. Objetivos

a). Objetivo general

Analizar los efectos de la política de vivienda bajo el Estado Neoliberal en México para identificar cómo inciden en la condición de habitabilidad de los conjuntos urbanos habitacionales y de la vivienda de interés social e interés social progresiva tomando como caso de análisis el conjunto habitacional Geovillas el Nevado, Almoloya de Juárez, Estado de México 2003 – 2018.

b). Objetivos específicos

1. Elaborar un marco teórico-conceptual a través del análisis de información bibliográfica para aportar principios que den sustento al tema de habitabilidad interna y externa de la vivienda.
2. Describir la política de vivienda desde el Estado Benefactor hasta el Estado Neoliberal mediante la revisión fuentes bibliográficas para identificar su incidencia en la habitabilidad de la vivienda de interés social.
3. Realizar un diagnóstico del conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado y su tipología de vivienda en el municipio de Almoloya de Juárez, Estado de México con el propósito de identificar las condiciones de habitabilidad de la vivienda y del conjunto urbano habitacional.
4. Analizar las condiciones de la vivienda y del conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado revisando la información generada en el diagnóstico para determinar si cumplen o no con las condiciones de habitabilidad necesarias.

6. Metodología

Esta investigación se caracteriza por generar información de tipo racional, Rodríguez y Pérez (2017) señalan que la información racional parte de la preocupación de un problema en la práctica social del cual se estudian sus manifestaciones, sus posibles causas indagando en investigaciones realizadas sobre la temática y como resultado se obtiene una precisión del problema a través del diseño de la investigación, el análisis de datos empíricos, la realización de inferencias, la reconstrucción de un marco teórico conceptual, hasta llegar a la formulación de conclusiones y recomendaciones.

Siguiendo con Rodríguez y Pérez (2017) este tipo de información tiene una finalidad investigativa que se caracteriza por la búsqueda, el uso y la transformación de la información empírica y teórica en una red de indagaciones y en la construcción de nuevos conocimientos. Durante el proceso de investigación con este método, se pueden combinar diferentes métodos racionales (Rodríguez y Pérez, 2017). Uno de los métodos racionales más utilizados es el método hipotético – deductivo. El método hipotético – deductivo parte de la formulación de una hipótesis que se considera como un punto de partida para nuevas deducciones (Rodríguez y Pérez, 2017). En este método se parte de la hipótesis inferida de principios o leyes sugerida por los datos empíricos y aplicando reglas de deducción en donde la predicción

realizada es sometida a una verificación empírica para comprobar la veracidad o no de la hipótesis de partida (Rodríguez y Pérez, 2017).

A partir de lo establecido por el método de la investigación se retoma el estudio realizado por Gustavo Hernández y Sergio Velásquez sobre Vivienda y calidad de vida. Medición del hábitat social en el México occidental (2014) que tiene similitudes con el objetivo y la hipótesis planteados en esta investigación. A partir del estudio de Velásquez y Hernández (2014) en este se realiza un estudio para medir las condiciones de habitabilidad en la vivienda y el conjunto urbano habitacional aplicando una encuesta, métodos de observación y adoptando la forma comparativa de dos prototipos de vivienda: social y progresiva a través de la extracción de una muestra representativa de la población ubicada en el conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado, Almoloya de Juárez, México. Asimismo, se diseñó y aplicó una encuesta a los habitantes de ambos prototipos para evaluar su nivel de satisfacción. Los resultados ponen de manifiesto las condiciones mínimas de habitabilidad, y a veces por debajo de dichas condiciones, en las que se encuentran las viviendas estudiadas.

Para el estudio de la condición de habitabilidad de la vivienda y del conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado se retoma la carencia de privacidad, el hacinamiento en la vivienda, las mascotas dentro de la vivienda, la estancia placentera de los residentes, así como elementos del conjunto urbano habitacional como la seguridad pública, la movilidad y distancia, el equipamiento urbano en el conjunto habitacional y el entorno placentero desde el punto de vista de los residentes que se traducen en una pobre habitabilidad que impacta directamente la calidad de vida de los usuarios y sus familias.

Esta investigación se compone por cuatro etapas. En la primera etapa se desarrolla un marco teórico-conceptual a través del uso y aplicación de técnicas documentales que permitió la revisión de fuentes bibliográficas como libros, artículos científicos, entre otros. En estas fuentes de información se identificaron los principios constitutivos sobre la diferencia entre casa y vivienda, la vivienda como concepto, tipología de la vivienda en donde se retoma la vivienda de interés social partiendo desde su origen hasta llegar al concepto de este tipo de vivienda que aplica para México. Posteriormente, se describe el origen de la habitabilidad para llegar a la habitabilidad y su concepto, después se describen las variables seleccionadas sobre la

habitabilidad para la zona de estudio englobando sus características e indicadores que permiten su análisis para la vivienda y el conjunto urbano.

En la segunda etapa se describe la política de vivienda desde el Estado Benefactor hasta el Estado Neoliberal haciendo uso de la técnica documental que consiste en la revisión de fuentes bibliográficas y hemerográficas para observar cómo ha sido la transición de las políticas a partir del Estado Benefactor hacia un Estado Neoliberal en México y así poder observar su evolución poniendo énfasis en la manera de concepción que adopta cada uno de estos en el tema de vivienda especialmente su incidencia en su habitabilidad. Este apartado aborda desde las primeras políticas que incentivaron a la aparición de la vivienda de interés social en México hasta que instituciones y programas que han sido formulados para fomentar este tipo de vivienda entre la población de escasos recursos en México abordando temas de financiamiento, créditos, entre otros.

La metodología aplicada a la investigación fue netamente estadística adoptando la forma comparativa de dos prototipos: la vivienda de interés social y la vivienda progresiva. Este enfoque permite enriquecer el trabajo en la medida que se muestran dos tipos de viviendas diferentes, sirviendo la vivienda de interés social como referente aspiracional de los usuarios de los prototipos sociales.

Para el caso de la tercera etapa se realizaron una serie de visitas de campo a los desarrollos seleccionados para revisar el estado físico de las viviendas, así como el grado de consolidación de los fraccionamientos, donde se recogieron datos físicos de los prototipos haciendo levantamientos en campo y efectuando un inventario fotográfico del estado de uso de estas. Asimismo, se hizo el diseño de un formato de encuesta a partir de las visitas de campo para posteriormente aplicarlas a los usuarios de las viviendas, propietarios o arrendatarios y así conocer el grado de satisfacción sobre su hábitat con el objetivo de elaborar un diagnóstico de la zona de estudio.

Asimismo, se realizó a través de varias visitas de campo a la zona de estudio seleccionada para verificar el estado físico de las viviendas y el grado de consolidación de los fraccionamientos seleccionados. Se realizó un levantamiento en campo de los prototipos de vivienda graficando un croquis de distribución, tomando notas de campo y realizando un inventario fotográfico del estado físico de las viviendas y el fraccionamiento. Posteriormente, se llevó a cabo el trabajo de gabinete para digitalizar los esquemas a través de un programa de diseño asistido por

computadora. Finalmente se recopiló la información en las fichas técnicas con todos los datos físicos recabados durante la visita de campo. Esta primera fase de trabajo se llevó a cabo en dos meses en donde se emplearon conocimientos sobre levantamiento de campo y digitalización de la zona de estudio.

Se diseñó un formato de encuesta para este capítulo la cual consideró la inserción del marco teórico expuesto en la primera parte de este trabajo y se evaluó con varias encuestas de campo. La encuesta se denominó: — Encuesta para evaluar los aspectos externos de la condición de habitabilidad de la vivienda de interés social del conjunto urbano Geovillas del Nevado, Almoloya de Juárez 2003-2018—. Una vez formulada la encuesta se aplicó a una muestra representativa y aleatoria en la que se tomó como grado de confianza (Z) fue de 95% con una probabilidad de ocurrencia en p del 50% y una probabilidad de ocurrencia en q del 50% con un error muestral de 5.5 con una población finita de 2,882 viviendas y sin importar si eran propietarios o arrendatarios, para lo cual se visitó cada una de las viviendas seleccionadas.

En esta visita se consideró realizar la encuesta personalmente para medir y observar las reacciones de los encuestados. La aplicación de las encuestas tuvo una duración promedio de 15 minutos cada una. La cuarta y última etapa tuvo como objetivo analizar las condiciones de la vivienda y del conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado revisando la información generada en el diagnóstico para determinar si cumplen o no con las condiciones de habitabilidad necesarias a través de las variables establecidas sobre el tema de habitabilidad de esta investigación. Con el propósito de analizar los resultados cotejando las diferencias espaciales entre prototipos y estudiando el impacto que estas diferencias tienen sobre la percepción de los usuarios.

En este se realizó también un análisis de los resultados, cotejando las diferencias espaciales entre prototipos y estudiando el impacto que estas diferencias tienen sobre la percepción de los usuarios. Los indicadores se midieron en función del nivel de satisfacción de los usuarios utilizando una métrica de medición con preguntas cerradas y seis posibles respuestas. Los resultados obtenidos a través de la encuesta permitieron encontrar los valores de los indicadores diseñados en la encuesta en relación con las características físicas de las viviendas estudiadas (y previamente levantadas), todas estas expresadas en función de la percepción y satisfacción de los usuarios.

El análisis de los factores objetivos de la habitabilidad se realizó a través de levantamientos de los espacios de las viviendas para conocer sus características físico-espaciales, tales como: metros cuadrados de construcción, metros, niveles, número de recámaras, número de baños, si contaban con alcoba o sala de televisión, cantidad de habitantes y la relación de la tenencia que guardan los residentes con la propiedad de la vivienda.

El placer se refiere al grado de satisfacción y confort que el diseño de los espacios internos proporciona a sus habitantes; es el gozo, gusto o satisfacción que se siente por algo. Se midió el grado de placer que los usuarios perciben del interior de su hábitat. La comodidad es entendida como el grado de satisfacción que provocan en el usuario los espacios interiores del hábitat. La amplitud se describe con la escala de complacencia relativa a la generosidad de los espacios.

La variable de mascotas se puede considerar como un hallazgo que se obtuvo tras vistas de campo en donde se observó que los animales como perros, gatos y aves afectan la condición de habitabilidad de la vivienda debido a que inciden directamente con la limpieza de esta y la salud de los residentes por la carencia de un espacio adecuado para su crianza, la información sobre esta variable se consiguió mediante la encuesta así como el uso de fichas de observación que permitieron observar cómo incide en la limpieza en la tipología de vivienda que existe en la zona de estudio y como no sólo los residentes que cuentan con macotas son afectados sino también los vecinos que colindantes.

Elementos de seguridad, privacidad de los espacios, favorecimiento de los espacios para la convivencia familiar, aislamiento del entorno inmediato, interacción con el entorno y modulación de barreras protectoras son los indicadores que permiten obtener el grado de privacidad dentro de la vivienda. La seguridad va en función del grado de cobijo que el espacio interior aporta, medido desde la perspectiva de la cantidad de protecciones que se tienen en la vivienda para aislar el espacio físico inmediato.

Para el caso de la habitabilidad del conjunto urbano habitacional se hizo uso de variables como seguridad pública, equipamiento urbano dentro de este, sistemas de transporte, tiempos y razones de traslados y el grado de satisfacción de entorno desde la perspectiva de los residentes para obtener el nivel de habitabilidad que presente el conjunto habitacional. Estos grados se determinaron a través de la

aplicación de la encuesta lo cual permite saber desde la perspectiva de los residentes los problemas que presenta el conjunto urbano habitacional en su condición de habitabilidad.

Para el caso del tema de seguridad pública en la encuesta se formularon preguntas que abarcan temas como rondines de seguridad y frecuencia de estos y si existen o no centros de atención ciudadana, asimismo mediante fichas de observación se obtuvo información de las entradas del conjunto habitacional y si estas cuentan o no con controles de acceso y mediante estas fichas se observa el diseño y el estado del muro perimetral de la zona.

Para el equipamiento urbano se hizo también uso de la encuesta en donde se pregunta qué sí los residentes están satisfechos o no con la calidad, cantidad y diversidad de comercios, parques, canchas deportivas y zonas de descanso, asimismo se pregunta cuál es la razón y con qué frecuencia acuden a estos. Inclusive se cuestiona sobre que sucede en caso de no encontrar algún servicio y a dónde se trasladan los residentes, esto guarda relación con la variable sistemas de transporte, tiempos y razones de traslado.

El grado de empatía con el entorno del conjunto se indaga a partir de la encuesta aplicada, así como de fichas de observación investigando principalmente la opinión que tienen cada uno de los residentes de los distintos tipos de vivienda sobre que tanto satisface el equipamiento urbano, la localización del conjunto, entre otros sus necesidades. El tema de habitabilidad es estudiado en espacios públicos, en viviendas y en conjuntos urbanos para el caso de esta investigación se retoma el análisis de las variables que engloba el estudio de la vivienda y del conjunto urbano en el Cuadro 1 se puede observar los instrumentos, técnicas y variables seleccionadas para esta investigación mostrando también las sub variables, indicadores, sub indicadores e ítems seleccionados para verificar si lo planteado en la hipótesis es cierto o no.

Cuadro 1. Operacionalización de las variables para el análisis de la habitabilidad de la vivienda

Variable	Sub variable	Indicadores	Sub indicadores			Ítem		
Distribución de la vivienda	Total, de cuartos de la vivienda (contando recamara, cocina y baño)	Cocina Baño Recamara Sala - Comedor				Si	no	
Privacidad	Áreas de la vivienda que permite la privacidad de las personas	Nivel de comodidad de los habitantes hacia los espacios en la vivienda que permiten la tranquilidad y reflexión	Recamara Sala – Comedor Cocina			Muy cómodo	Cómodo Nada cómodo	
Hacinamiento	Número de habitantes en la vivienda	Número de personas que duermen en las recamaras	Sala			Tres integrantes en la familia		
						Cuatro integrantes en la familia		
			Cubo de la escalera			Cinco integrantes en la familia		
						Seis integrantes en la familia		
						Más de siete integrantes en la familia		
Mascotas	Espacio disponible en la vivienda	Higiene en la vivienda	Caninos			Patio de servicio		
			Felinos			Dentro de la vivienda		
		Enfermedades	Canarios			Cajón de estacionamiento		
Seguridad	Dispositivos de seguridad	Seguros	Candados	Cerrojos	Cerradura	Si	No	
		Alarmas	Detectores de movimiento			Si	No	
		Protecciones	Ventanas	Puertas	Cercado eléctrico	Si	No	
Placer	Estancia placentera	Nivel de satisfacción de los habitantes con el interior de su vivienda	Televisión			Muy satisfecho	Satisfecho	Nada satisfecho
			Internet					
			Computadora					
			Tablet					

Fuente: elaboración propia con base a revisión bibliográfica

Cuadro 2. Operacionalización de las variables para el análisis de la habitabilidad del conjunto urbano habitacional						
Variable	Sub variable	Indicadores	Sub indicadores		Ítem	
Seguridad pública	Vigilancia en el conjunto urbano	Rondines			Si	No
		Vigilancia en la entrada del conjunto urbano			Si	No
		Centros de atención			Si	No
Movilidad	Medios de transporte	Motorizado	Público	Privado	Camión	Coche
		No motorizado			Taxi colectivo	Motocicleta
Distancia	Cercanía con centros de población	Tiempos de traslado			De 20 a 30 minutos	
					De 30 a 40 minutos	
					Más de 40 minutos	
Equipamiento urbano	Comercios	Misceláneas	Cobertura		Muy satisfecho	Satisfecho
		Tiendas de conveniencia				
Centros comerciales						
Mercado						
Equipamiento urbano	Áreas recreativas y de deporte	Establecimientos dentro de la vivienda	Nivel de conservación		Buena	Regular
		Número de parques o canchas deportivas				
Placer	Entorno placentero	Nivel de satisfacción de los habitantes con el entorno de su vivienda	Zonas de recreación	Muy satisfecho	Satisfecho	Nada satisfecho
			Zonas de descanso			
			Zonas para ejercitar			

Fuente: elaboración propia con base a revisión bibliográfica

Como ya se mencionó, esta investigación contiene cuatro capítulos. En el Capítulo I comienza describiendo el tránsito de la casa a la vivienda en el cual se engloba la diferencia que existe entre estos dos conceptos señalando que la casa es aquella construcción de un ecosistema que permite la verificación y la medición de las cualidades de las familias tomando en cuenta aspectos culturales, económicos y políticos (Sañudo, 2013). Por otro lado, la vivienda es un hecho edificado y construido en un lenguaje puramente arquitectónico (Molar y Aguirre, 2013). Ya definida la diferencia entre casa y vivienda, se retoma esta última para desarrollar su concepto.

El concepto de vivienda se desarrolla mediante la revisión de distintos autores que hablan sobre esta y se retoma el concepto de Hernández y Velásquez (2014) quienes señalan que la vivienda tiene el objetivo de cubrir las necesidades y expectativas de los individuos y se puede considerar como un ámbito protegido y estable que posibilita la intimidad personal y familiar. Posteriormente, ya establecido el concepto de vivienda se hace una consulta de la tipología de la vivienda retomando lo que señala la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) en el libro El Código de Edificación de Vivienda. Tras la revisión de la tipología de vivienda existente en México se retoma a la vivienda de interés social.

En el siguiente punto se aborda el tema de la vivienda de interés social a partir de su origen, Hernández y Velásquez (2014) señalan que este tipo de vivienda surge en la Revolución Industrial en pro de la mano obrera de la época y a su vez, marca un fenómeno de cambio que predispuso que la mano de obra campesina migre a las ciudades para convertirse en mano de obra fabril provocando una demanda de vivienda en las ciudades. Después de analizar el contexto en el que surge este tipo de vivienda, en el siguiente apartado de esta investigación se desarrolla el proceso evolutivo de la vivienda de interés social para el caso de México.

La vivienda de interés social bajo el contexto mexicano surge como una respuesta a la migración campo – ciudad que se genera a mediados del siglo XX ocasionando que exista una mayor demanda de viviendas en las áreas urbanas de este país (De Hoyos y García, 2015). Entre 1940 y 1950 el diseño de este tipo de vivienda responde a ciertos parámetros universales que se desplegaron en todo el mundo con el llamado Movimiento Moderno Internacional de Arquitectura los cuales obedecían a principios de equidad y oportunidades para que toda la población de menores recursos económicos tuviera acceso a una vivienda (Sánchez, 2012).

Sin embargo, al pasar el tiempo estos principios más allá de satisfacer las necesidades y expectativas de la población comenzaron a presentar deficiencias en el diseño afectando la condición de habitabilidad de esta. En el siguiente apartado se aborda el contexto en el que surge la habitabilidad señalando que esta surge a partir del siglo XIX cuando se genera un movimiento de filántropos y administradores públicos que trataron de mejorar las condiciones de vida de los pobres, con especial énfasis en la vivienda, problema que a raíz de la Revolución Industrial se agudizó (Moreno, 2008).

Luego de abordar el contexto en el que surge la habitabilidad se realiza una búsqueda en diferentes fuentes bibliográficas sobre el concepto de esta, retomando el concepto formulado por Mercado Domenech (2004, citado en De Hoyos y otros, 2015) quien señala que la habitabilidad es el grado en que la vivienda se ajusta a las necesidades y expectativas de sus moradores y que engloba el grado de control sobre el entorno, los niveles de activación, la tasa de información y el valor hedónico del diseño, así como la relación entre los factores señalados y los físicos del diseño, usan al sujeto como instrumento de medición que determinan la habitabilidad de la vivienda.

Esquema 1. Variables retomadas para el análisis de la habitabilidad de la vivienda

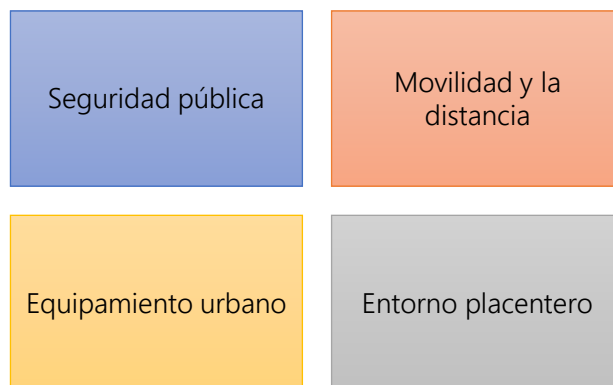


Fuente: Elaboración propia basada en los autores retomados en el Capítulo I de esta investigación, 2019

La habitabilidad de la vivienda se considera como un factor importante para la calidad de vida (Landáruzi y Mercado, 2004), por lo que engloba temas de aspectos físicos, biológicos psicológicos del contexto ambiental. El Esquema 1 muestra las variables de habitabilidad seleccionadas para el análisis de la vivienda en la zona de estudio estas fueron determinadas a partir de los alcances establecidos de esta investigación y de una revisión de fuentes bibliográficas y hemerográficas especializadas en este tema. Cabe aclarar que la variable de mascotas no se encontró en ninguna de estas fuentes, es un aporte del autor y el interés del estudio de esta

variable nace a partir de los recorridos de campo realizados a la zona de estudio en donde observó que el tema de las mascotas incide de manera directa con la condición de habitabilidad de la vivienda.

Esquema 2. Variables retomadas para el análisis de la habitabilidad del conjunto urbano habitacional



Fuente: Elaboración propia basada en los autores retomados en el Capítulo I de esta investigación, 2019

Si bien es sabido la habitabilidad no sólo se puede observar en el interior de la vivienda sino también es una condición que presenta un conjunto urbano habitacional. Según Butina Watson (1986) la habitabilidad de un conjunto habitacional engloba componentes físicos y espacios de la estructura urbana, como lotes, manzanas, calles, edificios y espacios abiertos, así como la utilización del suelo y los patrones de actividad. El Esquema 2 señala las variables que fueron seleccionadas tras la revisión de distintos autores y publicaciones especializados en este tema, esta selección corresponde a los alcances establecidos para esta investigación y que se ajustan a la realidad de la zona de estudio.

En México, la construcción conjuntos urbanos habitacionales especialmente los de vivienda de interés social e interés social progresiva por lo general responden a principios que constituyen su habitabilidad sin embargo se puede observar que en las últimas décadas esta condición ha sido afectada por intereses públicos y privados que surgen a raíz de la implementación del modelo Neoliberal en este país incidiendo en las políticas de vivienda y en el modelo de construcción de este tipo de vivienda. En el Capítulo II, se aborda el tema de política de vivienda en México partiendo del Estado Benefactor hasta llegar al Estado Neoliberal.

Este capítulo muestra como México adquiere el papel de Estado Benefactor. Catalán (1993) señala que para el caso de México el Estado Benefactor asumió un papel protagónico en el proceso de generación de vivienda destinada, sobre todo, para aquellos sectores de escasos recursos económicos sin perder la congruencia con las demandas sociales de los mexicanos. Siguiendo con Catalán (1993), dentro sus principales preocupaciones es que la población mexicana de menores ingresos económicos cuente con un lugar en donde vivir. En el siguiente punto se da un contexto de cómo eran las políticas de vivienda bajo el contexto benefactor en este país.

Villavicencio (2003 citado en Leal, 2012) señala que la principal característica de las políticas de vivienda formuladas bajo el Estado Benefactor está enfocada a cubrir la demanda de vivienda que surge de la migración campo – ciudad mediante la creación de instituciones públicas que se encargarán de crear estrategias para facilitar el acceso de esta. Asimismo, se observa que la vivienda de interés social cuenta con una superficie de construcción que rebasa los 39.00 m² de construcción y cuenta con amplios patios y jardines y las familias se identifican por ser extensas con más de cuatro integrantes y se puede considerar que cumplían con la condición de habitabilidad apta para la residencia de este tipo de familia.

A finales de 1970 se observan cambios a nivel mundial derivado de la expansión del capitalismo, lo que anunciaba el fin del Estado Benefactor para el caso de México. Al convertirse en un modelo poco competitivo, México comenzó a crear estrategias que plantearon un Estado mínimo con el objetivo de ser ágil y que se terminará la burocracia la cual se puede considerar como la que impide su funcionamiento, esto marcó el fin de este modelo. El sexenio de Miguel de la Madrid (1982-1988) impulsó la entrada del nuevo modelo Neoliberal en México a través del Programa de Reorganización económica.

Este modelo de desarrollo se caracterizó por formular reformas aplicadas a políticas económicas del país y por reducir el papel del Estado y que liberó la economía del país de las rigurosas políticas presupuestarias. En el siguiente punto se emprende el contexto de las políticas de vivienda durante el Neoliberalismo en donde el Estado comenzó a diseñar políticas de vivienda para que la población, en particular la de menores recursos económicos, pudiera tener acceso a la vivienda, creando estrategias entre el sector público y privado para la otorgación de créditos.

Con esta estrategia se dio una producción masiva de vivienda de interés social en conjuntos urbanos habitacionales que se caracterizan por tener un patrón idéntico de diseño además cuentan con una superficie de construcción de 39.00 m² en la mayor parte de los casos y se encuentran alejadas de centros de población situación que incide en la condición de habitabilidad de la vivienda del conjunto habitacional. Este tipo de conjuntos habitacionales se pueden observar en el Municipio de Almoloya de Juárez, Estado de México los cuales se pueden considerar con un factor que detonó el desarrollo urbano en la mayor parte de sus localidades.

Para el caso de esta investigación se decide retomar el caso del conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado que se localiza en la localidad de San Francisco Tlalcilcalpan en el cual existen dos tipos de vivienda: de interés social e interés social progresiva. El Capítulo III engloba un diagnóstico de este conjunto habitacional y de sus dos tipos de vivienda vinculados con su condición de habitabilidad. El primer punto de este capítulo contiene de manera general un diagnóstico del municipio de Almoloya de Juárez con el propósito de conocer el panorama actual y las principales características de este retomando su localización, sus colindancias con otras municipalidades, el equipamiento urbano con el que cuenta y el tipo de vivienda que se localiza en cada una de las localidades que lo comprenden.

En el siguiente punto, de igual manera, se realiza un diagnóstico general de la localidad de san Francisco Tlalcilcalpan que es en donde ese localiza Geovillas el Nevado. Esta localidad se caracteriza por más consolidada y concentra el mayor número de habitantes del municipio de acuerdo con el Plan de Desarrollo Municipal 2016-2018 de Almoloya de Juárez, sin embargo, no se encuentra articulada con la cabecera municipal y se comunica con la Ciudad de Toluca través de vialidad regional Toluca-Valle de Bravo. El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Almoloya de Juárez 2005-2008 señala que la mayor parte de la urbanización de San Francisco Tlalcilcalpan se provocó por la llegada de inversionistas inmobiliarios que fomentaron la construcción de vivienda de interés social en conjuntos urbanos habitacionales.

Siguiendo con este Plan de Desarrollo, se menciona que la vivienda de interés social y social progresiva en esta localidad carece de una condición de habitabilidad sobre todo las que se localizan en conjuntos urbanos habitacionales. A partir de esto, se selecciona como zona de estudio el conjunto habitacional Geovillas el Nevado en el cual se localizan dos tipos de vivienda: de interés social e interés social progresiva. En

el siguiente punto se realiza el diagnóstico del conjunto habitacional y de los dos tipos de vivienda que se construyeron en este y gira entorno a las variables seleccionadas para el análisis de la habitabilidad del conjunto habitacional y de la vivienda.

Las variables seleccionadas para el análisis de la condición de habitabilidad de la topología de vivienda de interés social y del conjunto habitacional Geovillas el Nevado tienen el propósito de analizar y describir cómo es que inciden en la cotidianidad de los residentes por lo que en este apartado se observa la situación actual de la zona de estudio mostrando las principales características de ambos tipos de vivienda de interés social y del conjunto habitacional apegadas a las variables elegidas. En Capítulo IV se realiza un análisis a mayor detalle sobre la condición de habitabilidad de los dos tipos de vivienda y de Geovillas el Nevado con el propósito de comprobar si cumplen o no con esta condición lo que permite mostrar si la hipótesis planteada es verdad o falsa.

El Capítulo IV parte de la información generada en el anterior capítulo para la elaboración de un análisis de la condición de habitabilidad de los dos tipos de vivienda y del conjunto urbano habitacional a partir de las variables seleccionadas para esta investigación. Para el caso de la habitabilidad de la vivienda se retoman las siguientes variables: la privacidad haciendo referencia a que espacios de la vivienda permiten el reposo y la vida íntima de los residentes; el nivel de hacinamiento en la vivienda tomando en cuenta el número de personas por habitación.

Las mascotas es una variable que no ha sido estudiada en este tema y para el caso de esta investigación se retoma el número y especie del animal, así como el lugar en donde cohabita y cómo esto incide en la limpieza de la vivienda y en la salud de los residentes. Otra variable que se retoma para este análisis es la seguridad en la vivienda a partir de la cantidad de dispositivos de seguridad como candados, alarmas, rejas y protecciones que generan confianza a los residentes y por último se analiza desde la perspectiva de los residentes la estancia placentera en la vivienda desde el agrado, satisfacción y libertad que perciben en su vivienda.

Para el caso de análisis de la habitabilidad del conjunto urbano habitacional se analizan las siguientes variables: La seguridad pública en los distintos espacios que componen al conjunto habitacional a partir de la existencia de cámaras de seguridad, controles de acceso y, rondines de seguridad; La distancia y movilidad se analiza a

partir de cómo está integrado físicamente a la ciudad, esto se refiere a la accesibilidad que tienen los residentes a servicios, equipamiento urbano, espacios públicos, comercios, centros de abasto y medios de transporte.

El equipamiento urbano es otra variable de análisis de la habitabilidad del entorno de la vivienda para el caso de esta investigación sólo se retoma el análisis de la cantidad, diversidad, localización y estado de conservación de parques, comercios y zonas de descanso localizados en las zonas de estudio. Por último, el entorno placentero como variable de análisis de la habitabilidad del entorno y es entendido cómo la percepción de comodidad, seguridad y satisfacción que tienen los residentes respecto a los elementos que conforman el entorno de su vivienda, tomando en cuenta aspectos como: la calidad y cantidad de equipamiento urbano, la movilidad que se genera en el lugar y el nivel de seguridad pública que existe.

Estas variables permiten observar el grado de habitabilidad de los dos tipos de vivienda y de Geovillas el Nevado a partir de la aplicación de la encuesta, de recorridos de campo y de fichas de observación que se realizaron en la zona de estudio tomando en cuenta todos los aspectos relacionados con cada una de las variables de análisis para determinar si se cumple o no con una condición de habitabilidad.

Una vez finalizada la investigación, en el último apartado se realizaron conclusiones a partir de los resultados más relevantes que surgieron del análisis de la condición de habitabilidad de ambos tipos de vivienda y del conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado. En estas conclusiones se mencionan datos e información que permiten la falsación de la hipótesis, así como verificar si el objetivo planteado para este trabajo se cumplió o no y que nuevas líneas de investigación surgieron durante esta investigación.

Capítulo I. Acercamiento
teórico a la vivienda y a su
habitabilidad.



Introducción

El objetivo de este capítulo es elaborar un marco teórico conceptual que de sustento a esta investigación. Para alcanzar este objetivo en la primera parte se aborda el tema del tránsito de la casa a la vivienda en donde se describe el proceso evolutivo de la casa y que es lo que significa para los individuos dentro de su vida colectiva e individual y cómo la casa es un elemento importante para desarrollar cualidades y valores individuales. En la segunda parte se observa a la vivienda desde la perspectiva de la antropología y la sociología a partir de sus principales elementos y componentes que la diferencian con la casa lo que permite llegar a un concepto de la vivienda.

En el tercer punto se describe la tipología de la vivienda, para el caso de México y para la investigación sólo se describieron los distintos tipos de vivienda que establece la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) la cual es una institución pública que contribuye a la política de vivienda a nivel Federal. De los distintos tipos de vivienda que establece esta institución, sólo se retoma a la vivienda de interés social dado que forma parte del objetivo general de esta investigación.

La vivienda de interés social se aborda en el cuarto punto y se desarrolla de la siguiente manera: se realiza un apartado en donde se da un contexto general de cómo surge la vivienda de interés social a partir del proceso de la Revolución Industrial en Europa, producto de la necesidad de la clase trabajadora de contar con una vivienda cerca del trabajo. Posteriormente, se hace un análisis para México partiendo de lo establecido a nivel jurídico y en materia de vivienda a lo largo de la historia.

Para el caso de México, la adopción de modelo Neoliberal produjo cambios en las políticas de vivienda las cuales inciden en el diseño de la vivienda sobre todo la de interés social, así como el desarrollo de la tecnología provocando un cambio en el diseño de las viviendas de interés social afectando principalmente su condición de habitabilidad. El tema de habitabilidad se lleva a cabo en el quinto apartado donde se menciona cómo surge el concepto de habitabilidad a través de un análisis histórico que parte de la edad media en Europa hasta el siglo XX que es cuando se consolida el concepto de habitabilidad.

En la sexta parte se analiza el concepto de habitabilidad, el cual se desarrolla a partir de la consulta de distintos autores que abordan este tema. La habitabilidad puede ser

observada desde distintos puntos, que parten desde la habitabilidad en espacios públicos hasta el análisis de la habitabilidad de la vivienda. Para el caso de esta investigación sólo se retoma la habitabilidad interna y del entorno de la vivienda, que forman parte de los dos últimos apartados que conforman este primer capítulo.

En el apartado de habitabilidad interna de la vivienda se describen las distintas variables que abarca su análisis y que tienen relación con los objetivos de esta investigación las cuales son: privacidad, el nivel de hacinamiento, mascotas, seguridad y estancia placentera desde la percepción de los residentes de la vivienda. En el último subtema se abordan las variables de análisis de la habitabilidad del entorno de la vivienda de igual manera apegadas a los objetivos de este trabajo las cuales son: seguridad pública, distancia y movilidad, equipamiento urbano (comercios, recreación y deporte) y el entorno placentero desde la percepción de los residentes de la vivienda. Cabe destacar que el tema de equipamiento urbano se hace uso de lo que establece la Secretaría de Desarrollo Social la cual está encargada de coordinar la actividad de política social a nivel Federal.

1. El tránsito de la casa a la vivienda

La casa es una unidad compleja que trata de integrar todos sus valores particulares en un valor fundamental a su vez brinda imágenes dispersas que aumenta la imaginación de los valores y de la realidad (Bachelard, 1957). La casa en la vida del hombre suplanta contingencias, multiplica sus consejos de continuidad, sin ella el hombre sería un ser disperso (Bachelard, 1957). La principal función de la casa es la de brindar un primer mundo del ser humano, antes de ser "lanzado al mundo" como dicen los metafísicos rápidos (Bachelard, 1957).

García (2005) menciona que la casa se aleja de lo impersonal, pretende ser una invención, el marco de una vida única e irrepetible donde la costumbre está siempre presente. *"Para Halbwachs hay un vínculo entre el espacio social y la memoria colectiva: el cual se inscribe para dar lugar a la elaboración de un 'proyecto' a través de un conjunto de configuraciones (afectivo, estético, psicológico, etc.) y esto se inscribe perfectamente en el proyecto autoconstructivo de la casa, donde se ponen en juego las fuerzas de la familia como grupo en un proceso costoso y penoso de largo plazo (Certeau, Giard y Mayol, 1999:148)".* (García, 2005, p. 12)

Sañudo (2013) menciona que en la casa existe un territorio del cuidado de sí, de lo propio, el cual consolida lo que algunos teóricos de las ciencias sociales han llamado configuración de una geografía humana que se posa sobre la superficie de la tierra y genera la intimidad del sujeto y la organización social del territorio (Sañudo, 2013). La casa como territorio es una apuesta por crear un nuevo ámbito de conocimiento epistemológico en el que la relación interior – exterior puede ser revisada desde las ciencias sociales (Sañudo, 2013).

"Para hacer el giro epistemológico de entender la casa como territorio y construir una visión sobre la ecología del habitar humano, podemos vincular nuestro propósito a la teoría general de sistemas de Lubwig Von Bertalanffy en las ciencias sociales con el fin de revisar la estructura de organización del espacio doméstico y su relación con el entorno en su categoría de sistema." (Sañudo, 2013, p. 7).

"La construcción de la casa implica al mismo tiempo la constitución del llamado espacio sécurisant (Lamure, 1980:72-73), vinculado con la exigencia de control del territorio y las distancias interindividuales. Un espacio que presente tres particularidades geométricas sencillas: se debe permitir al individuo un dominio visual fácil del espacio; observar el desplazamiento de los demás y

ante determinados encuentros, debe facilitar la huida, la prohibición de acceso a los demás o el camuflaje” (García, 2005:5).

Dentro de la casa coexiste un espacio doméstico, que se define como un sistema que permite visualizar a la casa como estructura ecosistémica en donde se pueden medir y verificar las cualidades y características que definen su relación con el entorno al que pertenece y así definir variables según su contexto físico, político, cultural y económico (Sañudo, 2013).

Continuando con Sañudo (2013) la casa es distinta a la vivienda debido a que representa un lugar de la existencia, de la construcción del sujeto, del sentir propio de la experiencia humana y la vivienda es un hecho edificado y construido en un lenguaje puramente arquitectónico (Molar y Aguirre, 2013). Para esta investigación fue importante describir las diferencias entre casa y vivienda para así poder aclarar las diferencias entre ambos conceptos debido a que en el lenguaje cotidiano pueden ser confundidas o ser tomadas como sinónimo, en el siguiente se retoma a la vivienda para ser descrita y abordada de manera profunda.

1.1. La vivienda y su concepto

La vivienda puede ser concebida bajo distintos enfoques, Molar y Aguirre (2013) abordan a la vivienda desde el punto de vista antropológico mencionando que los espacios de la vivienda permiten recordar las normas de comportamiento acordadas culturalmente tomando la asociación del comportamiento normativo en el espacio. Para la sociología, la vivienda es un espacio social de gran importancia por ser un espacio vivido larga e intensamente por los individuos y los grupos.

La familia dentro de la vivienda se convierte en unidad social, como grupo primario esencial para las personas y para la sociedad, así la vivienda se constituye como una unidad socioespacial fundamental para el individuo (Molar y Aguirre, 2013). La vivienda se puede considerar como todo ámbito protegido y estable que posibilita la intimidad personal, familiar y se integra mediante la significación compartida de lo comunitario en cuanto a las costumbres, a lo social y a las normas que regulan los hábitos cotidianos encaminados a satisfacer las necesidades y las aspiraciones de sus habitantes (Hernández y Velásquez, 2014).

De Hoyos y García (2015), mencionan que los temas antropológicos y sociales de la vivienda se atañen a las relaciones sociales, en donde se identifica la relación humana

como producto de la construcción de redes entre familias que tienden a formar comunidades y pueblos basándose en objetivos en común. Por eso la vivienda se cómo piensa un referente de las relaciones sociales, ya que es el lugar donde el hombre comienza a tener contacto con su ambiente provocando el reforzamiento de su personalidad, valores y civilidad (De Hoyos y García, 2015).

La vivienda es una prolongación material de las formas de vida familiar y da lugar a la expresión de los valores vinculados con las estrategias de articulación entre lo público y lo privado (García, 2005). De Hoyos y García (2015) plantean que la vivienda como espacio de una familia y se define con espacios públicos, semi públicos y privados que tienen mucho que ver con las relaciones de los individuos.

Molar y Aguirre (2013) exponen que, en la economía, la vivienda es uno de los factores principales de cambio porque es considerado como un sector estratégico que beneficia al crecimiento económico de una población, asimismo, es el factor que puede crear una crisis económica por medio del rezago habitacional o abandono, es decir, se ve a la vivienda como mercancía y es producida con la finalidad de obtener una utilidad al intercambiar el producto en el mercado inmobiliario.

De Hoyos y García (2015) observan a la vivienda como un elemento importante para el desarrollo del territorio porque estimula la actividad económica en general y para su producción se consumen múltiples productos, subproductos, mano de obra, servicios administrativos y financieros. La producción de vivienda se ha convertido en un negocio financiero que la ubica en el rango de mercancía en donde se obtiene el máximo provecho posible abaratando los costos de producción que repercuten en la calidad de vida de los consumidores, en este caso de los residentes (Molar y Aguirre, 2013).

Se retoma el concepto de vivienda de Hernández y Velásquez (2014) porque establece que la vivienda tiene como objetivo cubrir las necesidades de los individuos y mencionan que se debe de entender a la vivienda como todo ámbito protegido y estable que posibilita la intimidad personal y familiar, está integrada mediante la significación compartida a lo comunitario en cuanto a las costumbres y a lo social encaminados a satisfacer las necesidades y las aspiraciones de sus habitantes. La vivienda representa una necesidad para los individuos, por lo tanto, debe de adaptarse a la situación actual del individuo y adecuarse a las necesidades y

exceptivas que el individuo quiere que cumpla su vivienda de ahí que existan distintos tipos de viviendas.

1.2. Tipología de la vivienda

La Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) (2010) destaca que la vivienda es un ámbito físico-espacial que permite a las personas desarrollar sus actividades vitales básicas. El Código de Edificación de Vivienda se refiere a la vivienda como un producto parcial en proceso, que se realiza paulatinamente en función de las posibilidades materiales del usuario. Considerada la vivienda como un proceso, se pueden abrir tres líneas básicas de acción en el campo habitacional:

1. *“Vivienda progresiva: Se considera como la línea de acción orientada a incrementar el inventario habitacional existente, mediante programas caracterizados por abrir un proceso que permita complementar y consolidar la vivienda en el tiempo”* (CONAVI, 2010:51).
2. *“Mejoramiento de vivienda: Esta línea de acción no incrementa el inventario de vivienda existente, sino lo conserva, lo consolida, lo rehabilita y busca optimizar su utilización como recurso de la propia política habitacional”* (CONAVI, 2010:51).
3. *“Vivienda terminada: Es la línea tradicional que ha seguido la «producción de vivienda en producción financiada» bajo la gestión de agentes públicos y privados; consiste en la realización de viviendas completas y acabadas en un proceso continuo y único. SEDESOL. 2.- Estructura material destinada a albergar una familia o grupo social, con el fin de realizar la función de habitar, constituida por una o varias piezas habitables y un espacio para cocinar, y generalmente, sobre todo en el medio urbano, un espacio para baño y limpieza personal. Es el ámbito físico espacial que presta el servicio para que las personas desarrollen sus funciones vitales. Este concepto implica tanto el producto terminado como el producto parcial en proceso, que se realiza paulatinamente en función de las posibilidades materiales del usuario. Es el componente básico y generador de la estructura urbana y satisfactor de las necesidades básicas del hombre, por lo cual no se considerará aisladamente, sino como elemento del espacio urbano”* (CONAVI, 2010:51).

La CONAVI (2010) desarrolla el Código de Edificación de Vivienda en donde establece la siguiente tipología de vivienda:

a). Vivienda accesible

La vivienda accesible es la que se proyecta y se construye con base en las necesidades específicas de un usuario con discapacidad, a fin de crear las condiciones favorables de funcionalidad y satisfacer las necesidades de accesibilidad (CONAVI, 2010)

b). Vivienda adaptable

“La vivienda adaptable se proyecta y edifica con base en un diseño que no implica grandes obras de construcción, a fin de crear las condiciones favorables de funcionalidad para satisfacer las necesidades de accesibilidad de sus ocupantes. Desde el origen del proyecto arquitectónico y requiere ubicarse en la planta baja, contar con un baño y un espacio adaptable como recámara, así como tener al mismo nivel los accesorios de entrada y al patio de servicio, criterios de diseño y construcción que permitirán evitar costos adicionales de obra” (CONAVI, 2010:51,52).

c). Vivienda básica

“Es la vivienda con una superficie de construcción que alcanza hasta los 30 metros cuadrados. Generalmente, es de carácter progresivo” (CONAVI, 2010:52).

d). Vivienda colectiva

“Es la vivienda destinada al alojamiento de personas que, por motivos de asistencia, salud, educación, religión, disciplina o servicio, deben cumplir con reglamentos de convivencia y comportamiento. Se clasifican en: hotel, motel, posada, mesón, pensión, casa de huéspedes, casa de asistencia, hospital, sanatorio, clínica, casa de salud, orfanatorio, hospicio, asilo, casa cuna, casa hogar, internado escolar, residencia estudiantil, convento, monasterio, seminario, congregación religiosa, cárcel, prisión, reclusorio, reformatorio, consejo tutelar, centro de rehabilitación para infractores, correccional, penitenciaría, colonia penal, campamento de trabajo, barraca de trabajadores, plataforma petrolera, cuartel, campamento, guarnición, base, destacamento de policía, militar o naval, albergue o dormitorio público, campamento de refugiados o damnificados, burdel o prostíbulo, etcétera” (CONAVI, 2010:52).

e). Vivienda de Interés Popular

Para el caso del Estado de México, la vivienda de interés popular *“es la que tenga al término de la construcción o adquisición un valor mayor a 452,973 pesos y menor o igual a 662,035 pesos* (Gobierno del Estado de México, 1998:11). *“Se caracteriza por*

tener 42.5 m² y cuenta con baño, cocina, estancia – comedor y tienen de una a dos recamaras” (CONAVI, 2010:55).

f). Vivienda económica

Toma como fundamento el precio y la forma de producción de la vivienda. De acuerdo con la CONAVI (2010), este tipo de vivienda se caracteriza por *“tener 30.00 m² de construcción tiene un valor de hasta 118 veces de salario mínimo mensual y se compone por: baño, cocina y área de usos múltiples” (CONAVI, 2010:55).*

g). Vivienda en arrendamiento

“También llamada vivienda terminada unifamiliar o multifamiliar, cuyo propietario otorga el usufructo a un tercero a cambio de una renta” (CONAVI, 2010:52).

h). Vivienda marginal

“La vivienda marginal es aquella que es resultado de asentamientos irregulares y se desarrolla sin ajustarse a los ordenamientos aplicables” (CONAVI, 2010:52).

i). Vivienda media

Toma como fundamento el precio y la forma de producción de la vivienda. Para el caso del Estado de México, la vivienda media *“es la que tenga al término de la construcción o adquisición un valor mayor a 662,035 pesos y menor o igual a 1,875,236 pesos” (Gobierno del Estado de México, 1998:11).*

j). Vivienda mejorada

“La vivienda mejorada es aquella que tiene alguna reparación y remodelación de pisos, paredes y estructura en general, que puede incluir ampliación de la vivienda, así como la introducción y/o mejoramiento de instalaciones hidráulica, sanitaria y eléctrica” (CONAVI, 2010:52).

k). Vivienda multifamiliar

“La vivienda multifamiliar da alojamiento a dos o más familias y que se encuentra en un terreno común a las viviendas que contiene. Se caracteriza por estar basada en un régimen de propiedad en condominio. Habitaciones que son ocupadas (en propiedad o renta) por más de 2 familias o personas en un lote” (CONAVI, 2010:52).

l). Vivienda particular

“La vivienda particular está destinada al alojamiento de una o más personas que forman uno o más hogares. Se clasifica en: casa independiente, departamento en edificio, vivienda en vecindad, cuarto en azotea, local no construido para habitación, vivienda móvil, y refugio” (CONAVI, 2010:52).

m). Vivienda progresiva

“La vivienda progresiva comprende un núcleo especial básico (baño, cocineta, cuarto de usos múltiples y una recámara) con posibilidad de crecimiento por etapas. (Instructivo de Presentación, Evaluación y Aprobación de Paquetes de Vivienda en Línea II, numeral 2)” (CONAVI, 2010:52). Considera las viviendas con desarrollo gradual, a partir de una unidad básica de servicios y/o un espacio habitable de usos múltiples. Su terminación definitiva se realiza por etapas de acuerdo con la disponibilidad de recursos económicos y necesidades de los propios usuarios. (CONAVI, 2010:52). Para el caso del Estado de México, la vivienda progresiva *“es aquella cuyo valor al término de la construcción o adquisición no exceda de 348,439 pesos”* (Gobierno del Estado de México, 1998:11).

n). Vivienda residencial

Toma como fundamento el precio y la forma de producción de la vivienda. De acuerdo con el Gobierno del Estado de México (1998), la vivienda residencial es la que tenga al término de la construcción o adquisición un valor mayor a 1,875,236 pesos y menor o igual a 3,116,946 pesos.

o). Vivienda residencial plus, alto o campestre

“La vivienda residencial plus se caracteriza por tener 225.00 m² cuenta con: cocina, sala, comedor, de tres a más recamaras, de tres a cinco baños, de uno a dos cuartos de servicio y una sala familiar” (CONAVI, 2010:55). Para el caso del Estado de México, este tipo de vivienda *“es aquella que tenga al término de la construcción o adquisición un valor que exceda de la cantidad de 3,116,946 pesos”* (Gobierno del Estado de México, 1998:11)

p). Vivienda residencial rural

“Es aquella cuyas características deben ser congruentes con las condiciones económicas y sociales del agro mexicano, tanto las que prevalecen globalmente

como las que se presenten de manera específica en cada microrregión "(CONAVI, 2010:53).

q). Vivienda de interés social

Toma como fundamento el precio y la forma de producción de la vivienda. Para el caso del estado de México, el Código Financiero del Estado de México y Municipios establece que la vivienda de interés social es la *"que tenga al término de la construcción o adquisición un valor mayor a 348,439 pesos y menor o igual a 452,973 pesos"* (Gobierno del Estado de México, 1998:11).

De acuerdo con la CONAVI, los distintos prototipos de vivienda en México se adaptan a las necesidades de la población tomando como aspecto fundamental el costo de la vivienda. Para el caso de investigación, se retomó el prototipo de vivienda de interés social debido a que representa un tipo de vivienda dirigida a la población trabajadora y de escasos recursos por su precio y a su vez forma parte de políticas de Desarrollo Nacional por lo que es importante su análisis.

1.3. Origen de la vivienda de interés social

Los antecedentes de la vivienda social se remontan a los albores de la Revolución Industrial, cuando la mano de obra campesina migró a las ciudades para convertirse en mano de obra fabril; esta alta concentración de habitantes en los centros urbanos generó condiciones insalubres y de hacinamiento (Hernández y Velásquez, 2014). La penuria de la vivienda para los obreros y para una parte de la pequeña burguesía de nuestras grandes ciudades modernas no es más que uno de los innumerables males menores y secundarios originados por el actual modo de producción capitalista (Hengels, 1887).

Durante el siglo XIX se plantea una idea naturalizada del problema habitacional dentro de la demanda higienista establece el adecuado alojamiento orgánico de las clases trabajadoras en los centros industrializados (Dieguez, 2010). Los problemas de la vivienda de interés social no son una consecuencia directa de la explotación del obrero como tal obrero por el capitalista. Esta explotación es el mal fundamental que la revolución social quiere suprimir mediante la abolición del modo de producción capitalista, (Hengels, 1887).

Desde entonces la vivienda de interés social lleva implícito un sentido de solidaridad, en el cual se anhela que se cumplan los principios de equidad y oportunidad para

todos. El derecho a tener una vivienda se constituye como una necesidad primordial, a la par de comer, contar con el derecho a la salud o el de acceder a una educación básica (Hernández y Velásquez, 2014).

Durante el siglo XX se consolidó el concepto de vivienda de interés social mediante grandes construcciones residenciales que han servido como herramienta de reactivación económica y política para los estados necesitados tanto de nuevos núcleos urbanos destinados a sus crecientes poblaciones como de procesos de reconstrucción de ciudades históricas en los períodos de posguerra. En el siglo XXI, la vivienda colectiva de fomento sigue siendo aún un problema nuevo para todas las disciplinas (Dieguez, 2010).

Desde su aparición, la vivienda de interés social tuvo en la arquitectura a un importante elemento mediador de la relación del Estado con las 'clases populares'. Los estados-nación en sus diferentes expresiones han desarrollado planes de vivienda como consigna de acción de sus obras de gobierno (Dieguez, 2010). En las últimas dos décadas los países desarrollados han polarizado la política sobre el problema habitacional. Las posiciones cercanas al welfare state se vieron enfrentadas con otras vinculadas a la iniciativa privada con la lógica del mercado, quedando en manos del Estado sólo los casos de extrema necesidad (Dieguez, 2010).

Para Hernández y Velásquez (2014) la vivienda de interés social apareció durante la Revolución Industrial, este fenómeno de cambio predispuso que la mano de obra campesina migre a las ciudades para convertirse en mano de obra fabril provocando que exista una demanda de vivienda en las ciudades por parte de los trabajadores, por lo que dueños de industrias dan respuesta a esta necesidad a través del otorgamiento de facilidades para adquirir una vivienda de interés social para los obreros. En el siguiente apartado se analiza el contexto en el que surge la vivienda de interés social, mencionando el proceso evolutivo, observando principalmente sus cambios en el diseño y calidad a partir de eventos históricos en México.

1.4. La vivienda de interés en México

A mediados del siglo XX, México se encontró en una etapa de industrialización, los centros urbanos empezaron a crecer provocando la migración campo-ciudad en la década de los 50`s. El aumento de la población también fue una causa y un efecto de la misma migración (De Hoyos y García, 2015). La población rural se desplazó a las ciudades y el crecimiento demográfico de la Ciudad de México se disparó hasta

duplicarse. La demanda habitacional creció y los primeros pobladores comenzaron a instalarse en las vecindades de la zona céntrica de la ciudad. Más tarde, debido a los cambios de gestiones en las rentas, parte de la población que pudo permitírsele comenzó a comprar terrenos en la periferia, desarrollando fraccionamientos populares (Sánchez, 2012).

Durante la década de 1940 y 1950 con la aparición de las instituciones gubernamentales encargadas de fomentar la producción de vivienda, se originó una aproximación a la problemática y a la necesidad de satisfacer con grandes cantidades de vivienda a una población creciente y carente de recursos. Estos primeros diseños de viviendas sociales respondieron a ciertos parámetros universales que se desplegaron en todo el mundo con el llamado Movimiento Moderno Internacional de Arquitectura. (Sánchez, 2012).

De 1951 a 1960 el sector público sólo construyó el 5.4% de viviendas, mientras que el sector popular construyó el 65.8% y el privado el 28.8%. realmente era muy poco el porcentaje de vivienda que cubría el sector público respecto al sector popular quienes empezaron a construir colonias irregulares, lo que evidencia que la respuesta del gobierno y de los empresarios no fue pronta ni oportuna como lo mencionan (De Hoyos y García, 2015).

Para el caso mexicano, la vivienda de interés social lleva implícito un sentido de solidaridad, en el cual se anhela que se cumplan los principios de equidad y oportunidad para todos. El derecho a tener una vivienda se constituye como una necesidad primordial, a la par de comer, contar con el derecho a la salud o el de acceder a una educación básica. El proceso habitacional relacionado a los grupos de menor ingreso y el esfuerzo para mejorar sus condiciones habitacionales es lo que conocemos como vivienda social (Hernández y Velásquez, 2014).

En la década de los 70 aumentó la demanda del sector obrero mexicano por el crecimiento de la población, 58.7%, no hubo interés del sector privado por invertir en vivienda social (De Hoyos y García, 2015). En febrero de 1972 se obligó a los patrones, a través de una reforma constitucional, a constituir el Fondo Nacional de la Vivienda y con ello establecer un sistema de financiamiento de otorgamiento de crédito barato y suficiente para adquirir vivienda. Esto originó al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Caballero, 2014).

Los primeros diseños de la vivienda de interés social en México de los años 40 y 50 responden a parámetros universales con principios de equidad y oportunidades para que toda la población de menores recursos económicos tuviera acceso a una vivienda. Sin embargo, a partir de la entrada del Estado Neoliberal, las políticas de vivienda han permitido que el diseño de la vivienda de interés social se haya modificado, observando una reducción de sus dimensiones afectando su habitabilidad, en el siguiente apartado se abordó la habitabilidad partiendo de su origen y noción para describir el concepto de habitabilidad de la vivienda.

Cervantes (2013) menciona que la producción de vivienda en el territorio nacional carece de criterios a nivel legal y de calidad ignorando aspectos arquitectónicos en cada uno de los espacios que conforman a la vivienda de interés social lo que denota que la percepción de las personas que la habitan sea que en cualquier momento o en algún evento de índole natural como un sismo, su vivienda no sea resistente (Cervantes, 2013), "(...) *la producción de la vivienda social desconoce los fundamentos teóricos del Programa y Proyecto como claves de la arquitectura (...)*" (Cervantes, 2013:50). En México, la construcción de vivienda de interés social se ha degradado por la arquitectura industrializada que produce objetos amorfos y no habitables que provoca el abandono o vandalización de las viviendas (Cervantes, 2013).

"(...) hoy las viviendas producidas por todo el territorio nacional ignoran cualquier canon arquitectónico, en cada una de las partes o de los elementos que conforman la vivienda (...)" (Cervantes, 2013: 50). Lo planteado por Cervantes (2013) señala que la vivienda de interés social en México carece de espacios con una habitabilidad mínima lo que puede provocar que los residentes de este tipo de viviendas abandonen a esta dada su ausencia de utilidad, solidez y diseño en sus espacios.

Se retoma la definición de vivienda de interés social de Hernández y Velásquez (2014) quienes la consideran como un proyecto que encamina a garantizar el derecho a la vivienda de individuos de menores ingresos. Asimismo, se hace énfasis que en México la vivienda de interés social representa una garantía constitucional enmarcada en el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que establece que toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa (Congreso de la Unión, 2017). Dado el nivel de importancia que tiene la vivienda de interés social en México, debe de existir una vigilancia continua en el proceso de construcción debido a que se ha observado que presentan problemas de habitabilidad que afectan la calidad de la vivienda y a sus habitantes.

1.5. Habitabilidad y su origen

Desde la Edad Media hasta inicios del siglo XIX, en las ciudades europeas se presentaron un sinnúmero de enfermedades como hepatitis, cólera, tuberculosis, etcétera, debido al descontrol de las aguas residuales, a los espacios habitacionales poco ventilados, a la suciedad y hacinamiento de las personas más pobres, lo que se conoció históricamente como peste; en esta etapa se perdió por dichas causas una gran cantidad de vidas (Moreno, 2008).

En Inglaterra, durante el siglo XIX se generó un movimiento de filántropos y administradores públicos que trataron de mejorar las condiciones de vida de los pobres, con especial énfasis en la vivienda, problema que a raíz de la Revolución Industrial se agudizó (Moreno, 2008). Este movimiento fue exitoso debido a que la peste afectaba tanto a pobres como a ricos, de ahí la importancia de resolverlo (Moreno, 2008).

A partir de 1844, en Inglaterra aparece la primera ley que define los requisitos higiénicos mínimos para las viviendas de arrendamiento en Londres (Solanas, 2010). En 1848 aparecen las primeras leyes higienistas en Inglaterra. En Francia se aprueban en 1850, después de una epidemia de cólera; en ellas se establece que cualquier espacio, por pequeño que fuere, debe estar iluminado y ventilado directamente (Solanas, 2010).

En términos generales, la enorme expansión de las ciudades del siglo XX, seguida de la gestación de las grandes metrópolis –fenómeno urbano que propició la aglomeración de gente en las periferias en situaciones precarias (Coleavidas y Salas, 2005: 227), la congestión del tráfico, el estrés, la contaminación, entre otros aspectos negativos propios de un creciente proceso de urbanización– las convirtió en espacios poco habitables (Moreno, 2008:3).

Para Moreno (2008) los desarrollos habitacionales y sus viviendas son uno de los principales motores que propician la migración del campo a la ciudad y, en conjunto, son un fenómeno que va incidiendo sobre la morfología urbana. Por su parte Solanas (2010) menciona que la nueva organización del trabajo provocado por el Taylorismo lleva aparejado un escenario de mejora de las ordenanzas de salud e higiene de las viviendas, necesario para sedentarizar la masa trabajadora que hasta entonces se caracterizaba por su flexibilidad, imprevisibilidad y sedentarismo.

Solanas (2010) considera a la ciudad industrial como una progresiva sucesión de espacios "taylorizados"; primero el taller, la manufactura y la fábrica; luego la ciudad desde la gestión de la circulación a la construcción de parques y jardines; y finalmente en la vivienda, donde la vida doméstica acabara fagocitada por el ideario taylorista. En este contexto las primeras políticas de salud urbana han de entenderse claramente vinculadas a la gestión de la fuerza de trabajo industrial (Solanas, 2010).

Todo ello no muestra una nueva separación marcada por las distintas condiciones de habitabilidad en unas y otras partes de la ciudad (Alguacil, 1998), condiciones que también son fácilmente perceptibles según el microclima de los distintos espacios urbanos como resultado de la morfología que presentan (De Schiller, 2001). Con esto se deduce que la calidad del medio ambiente y el microclima urbano son factores importantes que determinan el grado de habitabilidad urbana de las ciudades (Moreno, 2008:3).

Lord Shaftesbury definió por primera vez en Inglaterra los estándares mínimos exigibles de salubridad en las viviendas y en el medio urbano (Naredo, 1997: 20) estableciendo las condiciones mínimas de espacio, ventilación, luz, dotación de agua y de un mueble de baño por familia dentro de las viviendas, así como la disposición de redes de infraestructura de agua potable y alcantarillado a nivel urbano (Moreno, 2008:3).

La habitabilidad surge en Inglaterra como consecuencia de la primera ley que define los requisitos higiénicos mínimos para las casas de arrendamiento en Londres durante 1844. También se puede considerar como una de las causas que da origen a este concepto a la enorme expansión de las ciudades del siglo XX, seguida de la gestación de las grandes metrópolis durante esta época (Solanas, 2010).

1.5.1. La habitabilidad

El concepto de habitar tiene su expresión en un espacio-tiempo específico, en el cual los procesos sociales y culturales marcan la pauta para crear distintos modos de estar en el mundo (lugares) (De Hoyos y otros, 2015). "*Según la Organización de las Naciones Unidas, la habitabilidad guarda relación con las características y cualidades del espacio, entorno social y medio ambiente, que contribuyen singularmente a dar a la gente una sensación de bienestar personal y colectivo, e infundirle la satisfacción de residir en un asentamiento determinado*" (Molar y Aguirre, 2013).

En el contexto del habitar, no se agota sólo a los ámbitos más próximos como la habitación, se refiere, fundamentalmente, a la casa como constructo de los

que habitamos, es el ethos (De Hoyos, 2010), el espacio común habitable; donde se reconoce al otro y lo otro en constante convivencia, la cultura (De Hoyos y otros, 2015:7).

De Hoyos y otros (2015) mencionan que la habitabilidad es el grado en que la vivienda se ajusta a las necesidades y expectativas de sus moradores. La relación entre la habitabilidad y grado de control sobre el entorno, los niveles de activación, la tasa de información y el valor hedónico del diseño, así como la relación entre los factores señalados y los físicos del diseño, usan al sujeto como instrumento de medición.

Cervantes (2013) indica que la habitabilidad es un proceso sistémico que se compone por el espacio contenido, su envolvente y las interacciones que surgen de la actividad del habitar humano, la cual, puesta en el concepto funcional, implican flujos biológicos, de la psique, socioculturales y económicos. Moreno (2008) trata de definir un nivel básico de habitabilidad sería una manera de resolver la precariedad habitacional de los sectores de bajos recursos para que accedan a una mejor condición de vida de manera progresiva. Es aquí donde la habitabilidad básica tiene su potencial, no sólo de las estructuras residenciales de los lugares que habitan (Moreno, 2008).

Cervantes (2013) hace referencia que la habitabilidad es un proceso que condiciona la interacción del habitante con su espacio habitáculo, lo cual potencia o reduce las condiciones de su bienestar, esto se relaciona con las características físico-espaciales de la habitación. La habitabilidad también se puede definir como un fenómeno biofísico-sociocultural del espacio a partir de la relación del habitante esta relación engloba todas las características *"(...) físico-ambientales, biológicas, psicológicas y socioculturales filtradas por el usuario"* (Cervantes, 2013:49)

Para esta investigación, se retoma el concepto de Mercado Domenech (2004, citado en De Hoyos y otros, 2015) menciona que la habitabilidad es el grado en que la vivienda se ajusta a las necesidades y expectativas de sus moradores, debido a que menciona que existe una relación entre la habitabilidad y grado de control sobre el entorno, los niveles de activación, la tasa de información y el valor hedónico del diseño, así como la relación entre los factores señalados y los físicos del diseño, usan al sujeto como instrumento de medición que determinan la habitabilidad de la vivienda.

1.5.2. Habitabilidad de la vivienda

El diseño de la vivienda varía de acuerdo con las condiciones culturales locales y el modo de vida de sus residentes y en relación con el estado de bienestar del ser humano, mientras mayores sean los satisfactores obtenidos de las necesidades, mayor será el grado de bienestar obtenido (Moreno, 2008). Una vivienda adecuada debe ser habitable, en el sentido de ofrecer un espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad debido a que su principal objetivo es garantizar también la seguridad física de los ocupantes (Molar y Aguirre, 2013).

"(...) Alcántara Lomelí y Gómez Amador donde se establece que "La habitabilidad es la condición esencial de la arquitectura y todo programa arquitectónico considera en forma relevante la ventilación, la iluminación y la extensión visual como aspectos determinantes de la habitabilidad (...) El concepto de habitabilidad y en términos muy generales y a nivel espacial lo establece Saldarriaga (1981) "Habitabilidad se refiere al conjunto de condiciones físicas y no físicas del espacio, que permiten la permanencia humana, su supervivencia y en un grado u otro, la gratificación de su existencia. Entre estas condiciones, se encuentran todas aquellas referentes al proceso de transformación del territorio y el ordenamiento espacial de las relaciones internas y externas de elemento humano con su ambiente" (Aguillón, Arista y Reyez, 2013:2).

Para Landázuri y Mercado (2004), la habitabilidad como el nivel de satisfacción un individuo obtiene en un determinado escenario, es decir, se puede considerar como el atributo de los espacios construidos que tienen como propósito la satisfacción de necesidades objetivas y subjetivas de los individuos. La habitabilidad interna hace referencia a aspectos internos de la vivienda *"(...) Monsalvo y Vital (1998) muestran que, si bien la habitabilidad de la vivienda no afecta la calidad de vida en forma global, es decir, con todos sus componentes como salud, calidad de vida laboral, tiempo libre, trabajo, etc., sí determina la calidad de vida familiar (...)" (Landázuri y Mercado, 2004:3).*

La vivienda ha tenido modificaciones, sobre todo en el tema de dimensión los factores que han intervenido son económicos y políticos, principalmente (Molar y Aguirre, 2013). El estudio de la habitabilidad surgió del interés por mejorar la vivienda, ya que al aumentar la población se generó la exigencia de la construcción masiva,

orientándose especialmente a la propuesta social (Landázuri y Mercado, 2004 citado en Hernández, 2014). De acuerdo con Hernández (2014), la habitabilidad de la vivienda influye en la calidad de vida residencial, es decir, al conjunto de atributos que dispone un espacio para satisfacer las necesidades objetivas y subjetivas de una población (Hernández, 2014).

Cervantes (2013) señala que la habitabilidad de la vivienda está directamente relacionada con la arquitectura argumentando que el objetivo de la arquitectura no sólo es la edificación de objetos continentes de espacios que promuevan las actividades de subsistencia, sobrevivencia y bienestar del humano, sino su finalidad es apoyar y fomentar la integralidad existencial del ser humano y con esto Cervantes (2013), determina que la vivienda contiene el hábitat el cual se considera como el elemento que fundamenta la habitabilidad y Hierro (2012 en Cervantes, 2013) establece que *"... la producción arquitectónica tiene una condición significativa, que se evidencia en las manifestaciones de aceptación o rechazo, que comunican las diversas expresiones del habitar humano en la vivienda..."* (Hierro, 2012 en Cervantes, 2013:43).

La forma arquitectónica de la vivienda maneja un espacio construido doble: el edificado que es el constituido por el material y el habitable que es el que ocupa el cuerpo humano en donde la habitabilidad es un sistema que condiciona la interacción del habitante con el espacio habitáculo de la vivienda que potencia o reduce el bienestar de quien la habita (Villagrán, 1989). De acuerdo con Cervantes (2013) la vivienda conforma el proceso de habitabilidad en donde el proceso arquitectónico que conlleva la vivienda es lo que él llama habitabilidad cero, esto se refiere a la *"(...) producción arquitectónica tiene una condición significativa, que se evidencia en las manifestaciones de aceptación o rechazo, que comunican las diversas expresiones del habitar humano en la vivienda"* (Hierro, 2012 en Cervantes, 2013:43)

La habitabilidad de la vivienda se considera como un factor importante para la calidad de vida (Landázuri y Mercado, 2004), por lo que engloba temas de aspectos físicos, biológicos y psicológicos del contexto ambiental (Cervantes, 2013). El *"(...) mejorar la habitabilidad significa incrementar la calidad de vida de los usuarios no solamente en el terreno físico sino también en el terreno psicosocial (...)"* (Zulaica y Celemín, 2008:129-146). La calidad de vida depende directamente de la interrelación

de factores físicos y psicosociales que forman lo que conocemos como hábitat (Hernández, 2014).

En esta investigación se retoman las siguientes variables de análisis de la habitabilidad interna de la vivienda. La privacidad que brinda los espacios que conforman a la vivienda, Domínguez (2013) menciona que el principal objetivo de una vivienda es brindar privacidad a los residentes a través de espacios que fomenten la estancia con la familia, que tengan un uso doméstico, que propicien el reposo y la vida íntima “(...) *es también del más personal de los espacios en donde se recrea una atmósfera individual hecha al modo de quien lo habita (...)*” (Domínguez, 2013:52).

La privacidad de la vivienda entonces se refiere a contar con espacio dentro de esta que permitan a cada uno de los integrantes que residen controlar aspectos de intimidad, de realizar actividades a solas o disponer del espacio para su tranquilidad (Corral, et al., 2012). De acuerdo con un estudio realizado por Carlisle (1982) en Francia, determino que la privacidad en la vivienda se suele ser identificada por espacios que están detrás de barreras como puertas, ventanas, pasillos, rejas y cortinas.

El hacinamiento en la vivienda es una variable de análisis para la habitabilidad interna. Se retoma el hacinamiento debido a que es un problema que ha sido estudiado en las últimas décadas por especialistas (Santoyo y Anguera, 1992). El hacinamiento ha sido confundido con el concepto de densidad, el cual hace referencia al número de habitantes que ocupan en una unidad territorial. Según Spicker, Álvarez y Gordon (2009), el hacinamiento se define como la “(...) *relación número de personas en una vivienda o casa y el espacio o número de cuartos disponibles (...)*” (Spicker, Álvarez y Gordon, 2009: 152), asimismo, el hacinamiento está relacionado directamente con los aspectos normativos acerca de los niveles permitidos de ocupación, la densidad y la privacidad (Spicker, Álvarez y Gordon, 2009).

Para Spicker, Álvarez y Gordon (2009), el hacinamiento en una vivienda se compone por tres elementos: *la ocupación, la densidad y la privacidad*. La ocupación, se identifica a través del número de personas por unidad de alojamiento; la densidad hace referencia a la ocupación por habitación. “(...) *El número de personas por habitación es por lo general utilizado en las estadísticas nacionales como un indicador básico simple de proximidad forzada, estableciendo un límite de 1,5 o 2 personas por habitación (...)*” (Spicker, Álvarez y Gordon, 2009: 152), y, por último, la

privacidad incluye indicadores como el sexo de los individuos, estado civil, y edad, todo esto determina si los individuos dentro de una vivienda pueden o no compartir habitación (Spicker, Álvarez y Gordon, 2009).

La habitabilidad interna de la vivienda en la mayor parte de los casos sólo engloba variables como: la calidad de los materiales de construcción, los metros de construcción, los espacios que conforman a la vivienda, el hacinamiento, entre otros. Sin embargo, en el desarrollo de esta investigación se encontró que el tema de las mascotas requiere un análisis vinculado con la habitabilidad interna de la vivienda. Las mascotas son seres vivos que requieren cuidados y, sobre todo, un espacio en donde desarrollarse, es decir, un lugar en la vivienda para realizar necesidades fisiológicas, para ejercitarse, alimentarse y dormir, por lo que las viviendas deben de contar con una dimensión adecuada para la crianza de estas.

Las mascotas inciden en la habitabilidad interna de la vivienda a partir de la disposición de un espacio adecuado para las distintas necesidades de los animales porque no contar con un espacio destinado para estos en la vivienda, se ve afectada la limpieza de esta, lo que desencadena problemas de salud para quienes la habitan, molestias a vecinos, entre otros. El convivir con una mascota dentro de la vivienda debe formar parte del análisis de la habitabilidad de una vivienda ya que no sólo son las personas quienes se ven afectadas sino también la calidad en los espacios y las mascotas mismas es por lo que en esta investigación se decidió estudiar este tema en las viviendas de interés social dentro de conjuntos urbanos habitacionales.

Otra variable de análisis de habitabilidad interna de la vivienda es la seguridad, de acuerdo con Landázuri y Mercado (2004) la seguridad hace referencia a factores que generan confianza los cuales permiten controlar los estímulos no deseados a través de dispositivos como cadenas, alarmas, rejas, barandales, suelos no resbaladizos, etc. La seguridad en la vivienda también es la percepción de protección desde la vivienda que el residente tiene, es decir, es el nivel de control, protección y seguridad que el individuo tiene desde el interior de su vivienda ante acciones del exterior como el clima, siniestros o acciones criminales (Abadí y Martín, 2003). Para el caso de este estudio sólo se retomaron indicadores como: seguros, alarmas, protecciones y cámaras de seguridad para llevar a cabo el análisis desde la perspectiva de seguridad a partir de acciones criminales.

La última variable abordada para esta investigación en el tema de habitabilidad interna de la vivienda es la estancia placentera. Según Landázuri y Mercado (2004), la estancia placentera se define como la percepción de agrado, satisfacción y libertad que se percibe dentro de la vivienda. *"(...) De igual manera es importante la percepción de confort, seguridad, deleite estético y que haya orden que genere experiencias emocionales gratas (...)"* (Stokols, Clitheroe y Zmuidzinas, 2000 en Landázuri y Mercado, 2004:95).

La estancia placentera está relacionada con *"(...) aspectos de dimensiones, proporciones, mobiliario, equipamiento, separaciones, circulaciones y relaciones que deben tener cada uno de los espacios de la vivienda para garantizar su funcionamiento confortable (...)"* (Abadí y Martín, 2003: 29) y a su vez, estos aspectos se relacionan con el bienestar humano, el crecimiento personal, la armonía en la arquitectura y el sentido de afiliación y pertenencia (Landázuri y Mercado, 2004).

La habitabilidad se considera como una condición de estabilidad y bienestar dentro de la vida de un individuo, especialmente en el tema de vivienda, la cual de acuerdo con los autores descritos en este apartado, la vivienda es un ámbito de protección que posibilita la intimidad personal y familiar de un individuo, sin embargo, se ha observado en México, que la construcción de conjuntos urbanos especialmente aquellos de vivienda de interés social, han direccionado a la vivienda a tener niveles de habitabilidad no adecuados para cubrir las necesidades de los individuos.

1.6.3. Habitabilidad del entorno de la vivienda

La habitabilidad del entorno de la vivienda está impregnada de aspectos culturales e históricos dentro de los conjuntos urbanos habitacionales, es decir, existe un sistema de relaciones humanas, creencias y universo simbólico del entorno habitado dando como resultados las formas de reproducir y transformar la vida social (Alvarado y otros, 2013). El análisis de la habitabilidad del entorno permite explicar la forma urbana y sus relaciones con las fuerzas sociales y económicas que se producen. Según Butina Watson (1986) la habitabilidad del entorno dentro de un conjunto urbano habitacional engloba componentes físicos y espacios de la estructura urbana, como lotes, manzanas, calles, edificios y espacios abiertos, así como la utilización del suelo y los patrones de actividad.

Elementos del espacio público tales como permeabilidad, legibilidad, variedad, vitalidad entre otras forman parte del análisis de la habitabilidad del entorno de la

vivienda (Moreno, 2008) y tiene por objetivo analizar el espacio público dentro de conjuntos urbanos habitacionales (Castro, 2013). Los espacios públicos tienen como objetivo generar un proceso de significación del lugar, crear medios de comunicación y generar un uso y simbolismo entre los usuarios (Castro, 2013). Alcalá (2007) menciona que la habitabilidad del entorno de una vivienda está ligada al espacio público esto se refiere a la manera de cómo está integrada físicamente a la ciudad, a la accesibilidad a servicios y equipamientos, rodeada de un espacio público de calidad.

Aguillón, Arista y Reyes (2013) mencionan que dentro del conjunto urbano habitacional incorpora a las viviendas y al entorno a través de calles, equipamiento urbano, espacios públicos, entre otros y está determinado por el sistema habitacional con el que esté construido el conjunto urbano habitacional. Para el caso de esta investigación la habitabilidad del entorno se analiza a partir de variables como: seguridad pública, movilidad y distancia, equipamiento urbano, espacios públicos y el entorno placentero desde la perspectiva de los residentes.

La seguridad pública vinculada con la habitabilidad del entorno de la vivienda no ha sido estudiada en distintas investigaciones a fondo, por lo que en esta investigación se decide retomar esta variable debido a que influye en el nivel de confianza de los residentes para asistir a espacios públicos. Asimismo, incide en la percepción que tienen los residentes sobre el nivel de protección que genera el entorno de su vivienda, lo cual puede ser un factor que condicione a estos para convivir con sus vecinos o familiares fuera de la vivienda influyendo en la ocupación y uso de los espacios públicos dentro de conjuntos urbanos habitacionales.

La movilidad y la distancia se analizan a partir de la localización del conjunto urbano habitacional. Molar y Aguirre (2013), mencionan que una de las grandes preocupaciones evidenciadas, es la falta de conexión y correlación entre el espacio físico y el residente, teniendo en cuenta que en este proceso median aspectos que se conectan directamente con la cultura y, por tal razón, complejizan dicha relación para lograr habitabilidad. La localización de los conjuntos urbanos habitacionales está regida en mayor parte por el precio del suelo, el cual influye directamente en los intereses de los inversionistas inmobiliarios (Alguacil, 1998).

Los conjuntos urbanos habitacionales que se localizan en zonas consolidadas y cercanas a centros de población, el costo del suelo es mayor comparado con los

predios que se localizan en la periferia de los centros de población, razón por la cual los nuevos desarrolladores de vivienda de interés social en México construyen a la periferia de las ciudades y en ocasiones, sin servicios básicos como: energía eléctrica, dotación de agua potable, drenaje y carecen de vialidades o de transporte público para el sostenimiento de la población que reside en estos (Moreno, 2008).

La relación entre distancia, movilidad y la habitabilidad del entorno de la vivienda según Alcalá (2007), parte de como la localización de los conjuntos urbanos habitacionales, particularmente los de vivienda de interés social, están integrados físicamente a la ciudad, esto se refiere a la accesibilidad que tienen los residentes a servicios, equipamiento urbano, espacios públicos, comercios, centros de abasto y medios de transporte, sin embargo, existen casos de conjuntos urbanos habitacionales que se localizan en zonas emplazadas o lejanas a estos servicios provocando una inversión mayor en costos de transporte y tiempo provocado por lo que implica desplazarse desde ese lugar hasta un centro de población en donde se localicen servicios y equipamiento urbano para satisfacer ciertas necesidades de los residentes (Moreno, 2008).

Alguacil (1998) señala que la localización de los conjuntos urbanos habitacionales que son construidos suelos de bajo costo, que por lo general son en las periferias de las ciudades, han repercutido en la incapacidad de ciertos sectores de la sociedad para acceder a una vivienda, los cuales están obligados a recorrer grandes distancias entre la localización del conjunto urbano habitacional y su lugar de trabajo, su escuela, centros de abasto, entre otros aspectos que inciden en la habitabilidad del entorno de la vivienda debido a que repercute directamente en la utilización de recursos económicos y tiempo de los residentes (Alguacil, 1998).

El equipamiento urbano es otra variable de análisis de la habitabilidad del entorno de la vivienda que se localiza en conjuntos urbanos habitacionales. El equipamiento urbano se refiere al *"(...) conjunto de edificios, instalaciones y espacios abiertos acondicionados donde la comunidad efectúa actividades distintas o complementarias a las de habitación y trabajo; en estos se proporciona a la población distintos servicios de bienestar social y de apoyo al desarrollo individual y social, además de constituir los espacios físicos para realizar gestiones y trámites administrativos necesarios para la comunidad"* (SEDESOL, 1999.:47).

Esquema 3. Clasificación del equipamiento urbano de acuerdo con la SEDESOL



Fuente: Elaboración propia con base a normas de SEDESOL, 1999.

El Esquema 3 muestra de la clasificación del equipamiento urbano que realiza la SEDESOL a nivel nacional en México. Esta clasificación se realiza para facilitar la identificación a través de grupos homogéneos por tipo de actividad o servicio que se complementan entre sí para contribuir al desarrollo integral, familiar y comunal (SEDESOL, 1999). Para el caso de esta investigación sólo se retoman equipamientos en materia de comercio, recreación y deporte.

SEDESOL (1999) establece que el equipamiento urbano en materia de comercio se conforma por establecimientos en donde se distribuyen productos al menudeo para su adquisición. Este equipamiento se localiza en establecimientos comerciales que son de índole provisional o definitivo en donde se realizan operaciones de compra - venta de productos al menudeo de productos alimenticios, de usos personal y artículos para el hogar. La incidencia del equipamiento urbano en materia de comercio en la habitabilidad del entorno de la vivienda de interés social localizada en conjuntos urbanos habitacionales parte de ser un componente básico del desarrollo urbano que incide en el desarrollo económico de la zona y a su vez, fomenta el desarrollo social (SEDESOL, 1999).

Esquema 4. Tipología del equipamiento urbano comercial de acuerdo con la SEDESOL

Plaza de usos múltiples SECOFI (Tianguis o mercado sobre ruedas)

Tienda CONASUPO

Tienda INFONAVIT - CONASUPO

Farmacia ISSSTE

Mercado público

Tienda Regional CONASUPO

Tienda o Centro Comercial ISSSTE

Fuente: Elaboración propia con base a normas de SEDESOL, 1999.

El Esquema 4 muestra la tipología de los giros comerciales que deben de existir para satisfacer las necesidades básicas de abasto de los individuos. La plaza de usos múltiples SECOFI (tianguis o mercado sobre ruedas) *"son establecimientos con instalaciones provisionales ubicados generalmente en lugares fijos, de preferencia en áreas pavimentadas que cuenten con servicios públicos de agua, drenaje y electricidad; a ellos concurren pequeños productores y comerciantes detallistas, a vender al consumidor final productos alimenticios, de usos personal y artículos para el hogar, entre otros que funcionan por lo general una o dos veces a la semana"* (SEDESOL, 1999:15).

Las Tiendas CONASUPO son aquellas en donde se comercializan productos alimenticios básicos se localizan en grupos marginados en zonas rurales y zonas deprimidas del país. Si este tipo de tiendas se localizan en un entorno urbano (10,000 habitantes o más) reciben el nombre de Tienda Popular CONASUPO y en el medio rural (menos de 10,000 habitantes) se denominan Tienda Rural CONASUPO – Solidaridad (SEDESOL, 1999). La Tienda INFONAVIT – CONASUPO es aquella que se localiza en las unidades habitacionales y garantizan a los habitantes y vecinos de estas el abasto oportuno de productos básicos, a precios socialmente competitivos para proteger el poder adquisitivo de los consumidores (SEDESOL, 1999).

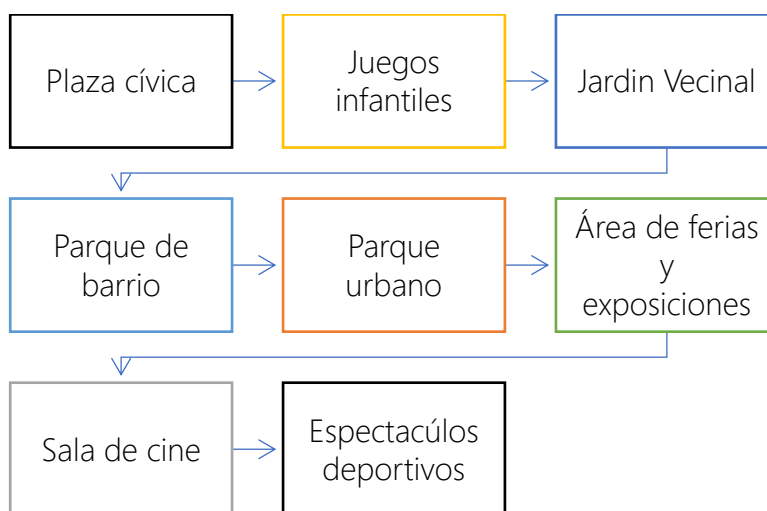
La farmacia ISSSTE tiene como objetivo *"(...) expender productos farmacéuticos, artículos de uso personal, material quirúrgico, entre otros, a la población derechohabiente y la población abierta, a precios módicos (...)"* (SEDESOL, 1999:18).El

Mercado Público se estructura a través de pequeños comerciantes que proporcionan a los consumidores comercio al menudeo de productos alimenticios, de uso personal y de artículos para el hogar, están dirigidos hacia la población de estratos medios y bajos (SEDESOL, 1999.).

La Tienda Regional CONASUPO, "(...) es en donde se garantiza a la población del medio rural y áreas urbanas marginadas, el abasto suficiente y oportuno del paquete básico popular a precios accesibles (...)" (SEDESOL,1999:17). La Tienda o Centro Comercial ISSSTE es en donde se comercializan productos alimenticios de consumo básico que incluyen productos de higiene personal y artículos para el hogar, tienen acceso los derechohabientes y la población abierta, los productos ofertados tienen un costo módico (SEDESOL, 1999).

El equipamiento urbano en materia de recreación y deporte para el caso de esta investigación es retomado como variable de análisis de la habitabilidad del entorno de la vivienda. SEDESOL (1999) establece que el equipamiento urbano especializado en recreación se considera como indispensable para el desarrollo de la comunidad porque contribuye al bienestar físico y mental de la población y fomenta el descanso y el esparcimiento. "Propician la comunicación, interrelación e integración social, así como la convivencia con la naturaleza y la conservación de la misma (...)" (SEDESOL, 1999:9).

Esquema 5. Tipología del equipamiento urbano recreación de acuerdo con la SEDESOL



Fuente: Elaboración propia con base a normas de SEDESOL, 1999.

El Esquema 5 muestra la tipología del equipamiento urbano de recreación establecida por la SEDESOL (1999) la cual establece que existen ocho tipos de espacios recreativos. El primero de ellos es la plaza cívica este espacio se define por estar destinado para reunir a la población para participar en eventos culturales, recreativos, políticos y sociales, entre otros (SEDESOL, 1999), normalmente se localizan cerca de edificios públicos, centros o núcleos de servicios a escalas de sectores y barrios urbanos (SEDESOL, 1999). Los juegos infantiles es una zona en donde se localizan juegos, plazas, áreas de descanso y áreas verdes adecuadas al sector infantil (SEDESOL, 1999). la calificación es de acuerdo con las distintas etapas de la niñez, una de ellas es especialmente para niños en edad de seis años y la última para niños de siete a 12 años (SEDESOL, 1999).

La SEDESOL (1999) define que el jardín vecinal es un espacio abierto y arbolado destinado para pasear, descansar y convivir con la población y se caracteriza por estar cerca de las viviendas en este generalmente se localizan áreas de descanso, juegos, kiosco, fuente de sodas, sanitarios y áreas verdes. El parque de barrio es un espacio abierto y de acceso libre cuenta con espacios para pasear, descansar y para recreación, su localización es a partir de los centros de barrio, particularmente vinculado con zonas habitacionales (SEDESOL, 1999) y se conforman por áreas verdes, de descanso y de juegos, plazas, sanitarios, bodegas y mantenimiento, estacionamiento e instalaciones para eventos culturales (SEDESOL, 1999).

El parque urbano cuenta con áreas que abarcan actividades distintas como: pasear, descansar, para recreación y convivencia con la población en general (SEDESOL, 1999). Las áreas de ferias y exposiciones se caracterizan por estar cubiertas o descubiertas en ellas se llevan a cabo ferias regionales, exposiciones ganaderas, agrícolas, comerciales, industriales, tecnológicas o del sector público (SEDESOL, 1999). La sala de cine son aquellos espacios que están destinados para la proyección de películas en distintas funciones al día con el objetivo de brindar a la población un espectáculo de índole recreativo el cual es normalmente operado por el sector privado (SEDESOL, 1999). Finalmente, los espectáculos deportivos son localizados en inmuebles en donde existen instalaciones especializadas para deportes de diversos tipos que fomentan la recreación y el esparcimiento de la población en general (SEDESOL, 1999)

Por último, el entorno placentero en el desarrollo de distintos trabajos acerca de habitabilidad del entorno de la vivienda ha sido poco abordado. Para el caso de esta


investigación se retoma como variable de análisis debido a que es la percepción de comodidad, seguridad y satisfacción que tienen los residentes respecto a los elementos que conforman el entorno de su vivienda, tomando en cuenta aspectos como: la calidad y cantidad de equipamiento urbano, la movilidad que se genera en el lugar y el nivel de seguridad pública que existe, lo cual incide directamente con la condición de habitabilidad del entorno debido a que afecta el nivel de confianza de los residentes hacia el entorno de su vivienda.

En este capítulo se retoma a la vivienda de interés social como objeto de estudio porque para México este tipo de vivienda es considerada como una garantía constitucional que está señalada en el artículo 4º constitucional estableciendo que todo individuo mexicano tiene el derecho de contar con una vivienda digna y decorosa. De esta manera, la vivienda de interés social ha tenido modificaciones en su gestión, diseño y construcción a lo largo del tiempo en México, en donde muchos de estos cambios parten de las reformas a las políticas de vivienda. Derivado de las reformas a las políticas de vivienda y a la modernización del país, puede considerarse que la habitabilidad de la vivienda de interés social ha sido deteriorada por intereses del sector público y privado.

Los cambios que surgen en la gestión y construcción de vivienda de interés social en México se pueden observar en los recientes conjuntos urbanos habitacionales como Geovillas el Nevado localizado en el municipio de Almoloya de Juárez, Estado de México el cual fue autorizado en el año 2003 en donde se construyeron dos prototipos de vivienda: de interés social y de interés social progresiva.

De estos dos prototipos de vivienda en Geovillas el Nevado se analizan aspectos de habitabilidad interna y del entorno, para la habitabilidad interna se retoman variables como: privacidad, hacinamiento, mascotas, seguridad y la estancia placentera y para la habitabilidad del entorno se estudian temas de equipamiento urbano en materia comercial y de recreación, la distancia y movilidad y el entorno placentero desde la percepción de los residentes. El análisis de la habitabilidad interna y del entorno en este conjunto urbano habitacional se decide llevar a cabo porque se observa que los prototipos de vivienda cuentan con superficies de construcción mínimas sobre todo en la vivienda de interés social progresiva lo que puede provocar afectaciones en la vida diaria de los residentes.

Para el caso de México, la construcción de conjuntos urbanos habitacionales de vivienda de interés social e interés social progresiva pueden presentar deficiencias en el tema de habitabilidad muchas de estas tienen origen a partir de lo establecido en el marco jurídico en materia de vivienda y el modelo de construcción adoptado. Asimismo, se puede considerar que el cambio de Estado Benefactor a un modelo con una ideología Neoliberal en México influye en la concepción y formulación de las políticas y en el modelo de construcción de vivienda por lo que en el siguiente capítulo se da una explicación de cómo surge este cambio y como es su incidencia en la vivienda de interés social en territorio Nacional.



Capítulo II. Política de vivienda en México bajo el Estado Benefactor y el Estado Neoliberal



Introducción

En este capítulo se describe la política de vivienda desde el Estado Benefactor hasta el Estado Neoliberal en México mediante la revisión fuentes bibliográficas. El desarrollo de éste fue a través de un análisis evolutivo de las políticas en materia de vivienda con la finalidad de observar los cambios que ha tenido el marco legislativo mexicano bajo el contexto del Estado Benefactor y del Estado Neoliberal. Para comprender lo que engloba cada modelo se inició con la explicación del Estado Benefactor como concepto mencionando sus características destacando que en este modelo el Estado puede considerarse como aquel que tiene la responsabilidad de proveer elementos suficientes para satisfacer las necesidades de la sociedad haciendo énfasis en los estratos de escasos recursos y al mismo tiempo fomenta un humanismo.

En el segundo punto se aborda el contexto en el que México adoptó el modelo de Estado Benefactor, éste se puso en marcha durante la promulgación de la primera Constitución de 1917 y tuvo como objetivos promover políticas sociales vinculadas con las garantías y derechos ciudadanos, crear mecanismos de apoyos financieros para asegurar un crecimiento industrial y urbano ordenado en el territorio nacional, entre otros. Con la llegada del modelo Benefactor a México surgieron reformas en su marco jurídico lo que ocasionó la modificación de algunas leyes y políticas de vivienda.

En el tercer punto se desarrollan las políticas de vivienda bajo el Estado Benefactor en México identificando que durante esta época se originaron los primeros instrumentos que fomentaron el derecho a la vivienda a los trabajadores, lo que se puede considerar como un preámbulo al origen de lo que hoy conocemos como vivienda de interés social, un ejemplo de esto fue la reforma realizada en 1917 al artículo 123 constitucional la cual establecía que los patrones debían proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Este antecedente marcó un parteaguas en las políticas de vivienda del país debido a que el Estado decidió tomar en cuenta las necesidades de los trabajadores en la formulación de políticas e instrumentos jurídicos para fomentar el derecho que tienen los obreros de contar con un lugar en donde vivir y se resaltó la obligación que tienen los patrones de brindar facilidades a los trabajadores para adquirir una vivienda.

En la década de 1970 se generó una crisis económica a nivel mundial, provocando la desestabilización de las finanzas internacionales provocando la crisis del Estado

Benefactor. En el cuarto punto se da un contexto general de cómo fue la crisis económica y de planeación empresarial entre países y la manera en que se solucionó con la expansión del capitalismo en el mundo lo que se tradujo en la necesidad de implementar un nuevo modelo de desarrollo económico dando origen al Neoliberalismo. La entrada del Neoliberalismo en México representó grandes cambios y retos para el Estado.

En el sexenio de Miguel de la Madrid (1982-1988) México adoptó el proyecto neoliberal lo que significó el abandono total del Estado Benefactor. La entrada del Estado Neoliberal en el país fue a través del Programa Inmediato de Reorganización Económica el cual fue formulado a partir de estrategias que planteó el Fondo Monetario Internacional. Con la entrada de este programa, el Estado mexicano tuvo la necesidad de reformar su marco jurídico, un ejemplo claro de estas reformas fueron las políticas de vivienda que se caracterizaron por el fomento a la creación de institutos e instrumentos que garantizarán el cumplimiento a lo señalado en el artículo 4º constitucional que enuncia que todo mexicano tiene derecho a una vivienda digna y decorosa.

Una de las instituciones que se encargó del fomento y la promoción de la vivienda de interés social en México fue el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) que durante el periodo neoliberal generó grandes cambios en la concepción de la vivienda de interés social en México, ya que se construyeron las primeras unidades habitacionales verticales generando a su vez, una producción en serie de vivienda de interés social con modificaciones en la concepción de diseño y en materiales de construcción.

En los dos últimos sexenios en México, la vivienda de interés social ha sido un ámbito para atender en las políticas de vivienda a nivel nacional. Las políticas de vivienda han tomado en cuenta los principales cambios que ha tenido la vivienda por la evolución de la tecnología, el comportamiento demográfico y la incorporación de alternativas sustentables para el cuidado del medio ambiente. La habitabilidad de la vivienda de interés social también ha sido abordada dentro de estas políticas debido a que se han autorizado conjuntos urbanos habitacionales alejados de centros de población y carentes de servicios y equipamiento por intereses públicos y privados

2.0. El Estado Benefactor en el contexto mexicano

El Estado Benefactor en México surgió en el periodo de la Revolución a partir de la presidencia de Lázaro Cárdenas hasta José López Portillo, pero es con Cárdenas que el Estado alcanzó su nivel de coincidencia más elevado. Los objetos básicos de la política económica del gobierno de Lázaro Cárdenas fue el alcanzar la independencia económica y el equilibrio entre las clases sociales lo cual implicaba la intervención del Estado en la economía nacional (García, 2011).

El Estado mexicano sólo adquiere su carácter abiertamente benefactor después de la Revolución de 1910, cuando en la nueva Constitución de 1917 se estatuyen los preceptos que legitiman su papel interventor: se atribuyen poderes al Ejecutivo para la regulación de la propiedad y distribución de la tierra, nacen políticas que tienen el propósito de brindar seguridad al trabajador las cuales intervenían en las relaciones entre patrón y obrero, así como el establecimiento de políticas sociales y de bienestar (Revueltas, 1993).

Huerta (2005), mencionan que los objetivos de las políticas del Estado Benefactor en México son las siguientes:

- Promover reformas sociales, vinculadas a las garantías y los derechos ciudadanos establecidos en la Constitución, y que implicaban la participación estatal en la gestión de servicios de salud pública, educación, vivienda, así como producción y distribución de bienes de consumo básico, entre otros.
- Poner en marcha un esquema amplio de subsidios, no sólo en la forma de apoyos fiscales, financieros y con precios y tarifas públicas reducidas a fin de mejorar la rentabilidad del capital, sino también con la creación de infraestructura industrial y urbana.
- Crear conglomerados productivos de carácter público, cuya producción se destinó en la forma de insumos, bienes y servicios a fortalecer las cadenas productivas de la industria nacional.

"(...) consolidada la estructura política, durante la década de los 40, el Estado diseña un proyecto de crecimiento económico (modelo de sustitución de importaciones) que, revestido de una imagen protectora de justicia social, tuvo como meta la industrialización basada en la transferencia de recursos provenientes del campo (en particular, de la explotación del trabajo campesino). El detalle consiste en que, aunque se trataba de una economía dirigida, se dejó en

manos de la iniciativa privada el desarrollo de las actividades productivas". (Revueltas, 1993:7).

Al mismo tiempo que se adoptó una retórica populista (obrerista y agrarista), el Estado instrumentó políticas de bienestar social, fundó instituciones que tenían como objeto proporcionar servicios sociales y asistenciales para los trabajadores y se crearon condiciones favorables para que la burguesía, que hasta aquel entonces había sido débil y numéricamente escasa, se desarrollará y fortaleciera a través de la construcción de infraestructura necesaria para la industria, con exención de impuestos, servicios subsidiados, mano de obra controlada y barata y protecciones arancelarias todo esto para los dueños de industrias (Revueltas, 1993)

Catalán (1993) señala que alimentarse, abrigarse y disponer de un espacio para protección ha sido siempre una de las aspiraciones de los seres humanos, por ello la vivienda, para el caso de México, está enmarcada en el artículo 4º constitucional que menciona que todo mexicano tiene derecho a tener una vivienda digna y para lograr esto, el Estado debe de crear instrumentos, instituciones y políticas.

Un ejemplo de esto fue que entre 1940 y 1970 se generó un proceso de migración campo-ciudad y con ello aumentó la demanda habitacional por lo que el gobierno mexicano enfrentó la expansión del crecimiento económico, poblacional y de masivos procesos migratorios, sistematizando una política habitacional a partir de la creación de un conjunto de instituciones que se especializaron por sectores para atender las exigencias de vivienda en México (Leal y López, 2013).

"Dentro de las primeras viviendas vinculadas a programas con apoyo federal se encuentran los impulsados por el entonces Departamento del Distrito Federal entre los años 1932 y 1934, cuando se destinaron casas en vivienda unifamiliar asignadas principalmente para obreros y maestros, pero fue precisamente en los años cuarenta y como respuesta al aumento de la demanda habitacional, que empezaron a ejecutarse los primeros programas de vivienda social para ciertos grupos de derechohabientes (trabajadores del estado) y luego entre 1947 y 1948, el Banco Hipotecario Nacional destinó recursos para la construcción del primer conjunto de vivienda social en la Ciudad de México" (Leal y López, 2013:2).

Para Huerta (2005) el Estado Benefactor en México se caracterizó por promover reformas sociales vinculadas con las garantías constitucionales poniendo énfasis en sus necesidades básicas como la salud, alimentación, vivienda, entre otras. El Estado

instrumentó políticas de bienestar social, fundó instituciones que tenían como objetivo proporcionar servicios sociales y asistenciales a los trabajadores, un ejemplo de esto fueron las políticas implementadas para la población obrera, estas facilitaron el acceso a la vivienda, la cual representa una necesidad básica del individuo, de ahí la importancia de analizar los instrumentos, políticas e instituciones que crea el gobierno mexicano para fomentar el acceso a la vivienda entre los trabajadores.

Catalán (1993) señala que para el caso de México el Estado Benefactor asumió un papel protagónico en el proceso de generación de vivienda destinada, sobre todo, para aquellos sectores de escasos recursos económicos sin perder la congruencia con las demandas sociales de los mexicanos. "*La participación del Estado en los procesos de generación de vivienda tienen claros antecedentes de justicia y solidaridad social*" (Catalán, 1993:14). En un primer antecedente histórico, el Programa del Partido Liberal Mexicano formulado en 1906 por Flores Magón señala que los patrones tenían la obligación de ofrecer un espacio de alojamiento higiénico a los trabajadores (Cockfort, 1971). Catalán (1993) menciona que este programa es un antecedente importante porque es un primer instrumento que promovió el acceso los trabajadores a una vivienda.

2.1. Política de vivienda y sus organismos de intervención bajo el Estado Benefactor

La Ley sobre Casas y Empleados Públicos aprobada por el XXV Congreso Constitucional del Estado de Chihuahua aprobada el 1º de noviembre de 1906 se puede considerar como un antecedente más que promovió la gestión de vivienda de interés social en México en la cual estableció que obreros y empleados que residan en Chihuahua y que construyan viviendas dentro del territorio estatal podrán de gozar de inmunidades y excepciones (Secretaria del Trabajo y Previsión Social, 1959)

En 1912 Pascual Orozco realizó el Pacto de la Empacadora en el cual se propuso que los propietarios de fábricas estaban obligados a brindar alojamiento higiénico para garantizar la salud de sus trabajadores (Catalán, 1993). La Ley de Obreros del Estado de Chiapas puede ser considerada como un antecedente que fomentó la vivienda de interés social en México fue publicada en 1914 estableció que los patrones debían de proporcionar habitaciones cómodas a sus trabajadores (Catalán, 1993). Los instrumentos formulados desde 1906 a 1914 no especificaban si el patrón podía, o no, cobrar al trabajador alguna cantidad a cambio de vivienda, pero establecen,

tratándose de trabajadores del campo, los patrones deberían facilitar el uso de agua y leña (Catalán, 1993).

La presidencia de Porfirio Díaz (1883 – 1911) se caracterizó por la exclusividad de los ciudadanos al considerar que los estratos altos sólo podrían entrar a la modernidad que estaba íntimamente ligada a los logros del desarrollo capitalista mientras que una enorme masa empobrecida de ciudadanos se encontraba en la marginalidad educativa, de consumo de bienes y servicios y de participación política de ese tiempo (Leal, 2012).

“La vivienda que para esa sociedad porfirista de las clases medias y proletarias industriales se estaba formando en las zonas urbanas se mostraba un contraste muy notorio en las condiciones económico-sociales contra las de las zonas rurales, aún en el campo los hacendados vivían en mansiones palaciegas construidas al modelo arquitectónico estilístico europeo mientras que los campesinos vivían en casas muy modestas consideradas chozas en el 50% de las que estaban construidas en el territorio nacional (Boils, 2003).” (Leal, 2012:242).

Leal (2012) destaca que la devoción católica de los mexicanos fue un factor para que Porfirio Díaz pudiera controlar a los campesinos frente a la desigualdad no sólo en el tema de vivienda, sino en temas económicos y sociales de la época. En esta época se generaron problemas de gestión de la vivienda por lo que era inminente la creación de una política que solucionará el problema de la vivienda social, de este modo el gobierno mexicano aprovechó la inestabilidad política y social de los ciudadanos para ignorar las necesidades de vivienda del pueblo mientras que los allegados y la familia del presidente vivían en mansiones (Leal, 2012).

Para 1915 se expidió un decreto en el cual Gustavo Baz estableció *“(…) que es necesario procurar la elevación moral de los trabajadores proporcionándoles a sus habitaciones las condiciones de higiene y comodidad que garanticen el mejoramiento y prolongación de sus vidas”* (Catalán, 1993:17). El 12 de abril de 1915 en Veracruz se publicó el Proyecto de Ley sobre Contrato de Trabajo presentado por Rafael Zubarán Capmany que planteó aspectos sobre la legislación laboral vinculado con la vivienda estableciendo en la fracción V del artículo 19 lo siguiente (Catalán, 1993):

“V.- El patrono queda obligado especialmente a proporcionar habitación cómoda e higiénica al obrero si este, para prestar sus servicios, debe residir

fuera de las poblaciones, y a ministrarle alimentación y habitación según la posición de ambos, cuando el obrero viva con el patrón” (Catalán, 1993:18)

El panorama de desigualdad social y económica de los trabajadores cambió en 1917 cuando se estableció en el artículo 123 constitucional el derecho a la vivienda para los trabajadores, mencionando en el texto original lo siguiente: “*XII: En toda negociación agrícola, industrial, minera o cualquiera otra clase de trabajo los patronos estarán obligados a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas (...) igualmente deberán establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios para la comunidad (...)*” (Catalán, 1993:15).

De 1910 a 1930 en México se generó el tránsito del modelo agroexportador al esquema de sustitución de importaciones generando cambios en el proceso de urbanización lo cual provocó un cambio en el panorama político del país incidiendo principalmente en su estructura demográfica (Catalán, 1993). El cambio de estructura demográfica provocó la migración de población rural hacia algunas capitales estatales generando la demanda de suelo urbano y de vivienda (Catalán, 1993).

Durante 1925 se creó la Dirección de Pensiones Civiles con el objetivo de brindar créditos a los trabajadores del Estado para adquirir o construir su vivienda (Catalán, 1993). En 1932 se expidió la Ley General de Instituciones de Crédito y al mismo tiempo surgió el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas (Catalán, 1993). Catalán (1993) menciona que la Dirección de Pensiones Civiles (1925) y el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras (1932) comenzaron a operar hasta la siguiente década. Para 1943, el Estado creó los Reglamentos de Construcciones y Servicios Urbanos y de Fraccionamientos en el Distrito Federal que son la base para crear instrumentos similares en todo el territorio Nacional (Catalán, 1993)

En la década de 1940 y 1950 surgieron cambios en la vivienda de alquiler popular en México porque se decretó la congelación del alquiler en este tipo de vivienda para solucionar el problema que ocasionó la inflación y el deterioro salarial ante las rentas de la vivienda (Catalán, 1993). En este periodo los arquitectos incursionaron en el diseño habitacional destinado a las clases sociales trabajadoras del país. De esta manera, se favoreció el aumento de población en los centros históricos de las ciudades y al mismo tiempo la aparición de barrios nuevos, generados por la población trabajadora en la periferia de las ciudades (Sánchez, 2012).

En las décadas de los 40's y 50's, con la aparición de las instituciones gubernamentales encargadas de fomentar la producción de vivienda, se dio una aproximación a la problemática y a la necesidad de satisfacer con grandes cantidades de vivienda a una población creciente y carente de recursos. Estos primeros diseños de viviendas sociales respondieron a ciertos parámetros universales que se desplegaron en todo el mundo con el llamado Movimiento Moderno Internacional de Arquitectura. (Sánchez, 2012:9).

Sánchez (2012), menciona que en 1954 se decretó la primera ley condominal que se denominó Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales. En ese mismo año se fundó el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), cuyo objetivo principal fue fomentar el acceso a la vivienda a aquellas personas de escasos recursos económicos.

"Después de terminar la segunda guerra mundial había cerca de 20 millones de habitantes en la República Mexicana que vivían mayormente en las zonas rurales y surge una demanda de productos para el mercado internacional sobre todo para Norteamérica, lo que fue uno de los principales factores que provocó un intenso flujo migratorio de las zonas rurales a las áreas urbanas de mayor población y crecimiento en México (Rionda, 2006)." (Leal, 2012:6).

El repentino flujo migratorio provocó el crecimiento urbano desorganizado en algunas de las principales ciudades en México, específicamente: la Ciudad de México, Guadalajara, Puebla y Monterrey. *"En un intento por contestar a la demanda de tan desmesurada cantidad de personas y gracias a la destinación de recursos por parte del Banco Hipotecario Nacional, entre 1947 1948 se erige el primer conjunto de vivienda social en la Ciudad de México denominado "Unidad Miguel Alemán" que consta de 1,080 viviendas en total (Villavicencio, 2003)" (Leal, 2012:6).* Este Intento resultó extremadamente pequeño para la magnitud del problema y el proyecto no significó una política de vivienda acorde a las circunstancias e implantada de manera nacional, como debería haber sido.

Leal (2012), establece que el Estado y la población de México no estaban preparados para el grado de modernización acelerado y al crecimiento repentino de población migrante producto de la industrialización que rebasó la capacidad de producir vivienda necesaria para alojar a los ciudadanos que requerían residir principalmente en la Ciudad de México y provocó que en los 40 el acomodo de dicha población en edificios de alquiler en el centro de la ciudad (Leal, 2012).

“Al analizar por qué no fue motivo de queja la falta de una política por parte de los ciudadanos afectados, es que, aunque hubo una ligera mejora en lo concerniente a las comunicaciones y con ello la viabilidad de hacer sentir su requerimiento, si bien los campesinos encontraban condiciones hostiles en las viviendas urbanas, al compararlas con las precarias condiciones de vida del campo las consideraban un privilegio.” (Leal, 2012:8).

En el periodo de 1950 a 1970 *“México experimenta un desarrollo económico sin precedentes. Años de estabilidad política... Años de consolidación Institucional... Años del desarrollo estabilizador... Años del “milagro mexicano””* (Catalán, 1993:23). Durante este periodo de desarrollo estable en México hubo un crecimiento industrial que provocó migraciones internas, acomodados y reacomodados de población, de políticas y de instituciones (Catalán, 1993). Los cambios demográficos ocasionaron en México la aparición de nuevos asentamientos humanos definiendo cuatro elementos básicos en el proceso de poblamiento: tierra, servicios urbanos, créditos y como producto final una vivienda (Catalán, 1993).

Catalán (1993) señala que los flujos de migración interna y la dinámica demográfica en México ocasionaron un problema de escasez de vivienda. Los inmigrantes del campo que llegaron a centros urbanos demandaron de un lugar en donde vivir, en décadas anteriores esto se resolvía con la generación de colonias al interior de los centros urbanos (Catalán, 1993) pero durante la época del milagro mexicano, el problema de escases de vivienda para inmigrantes del campo en centros urbanos ocasionó la aparición de nuevas zonas irregulares (Catalán, 1993).

Catalán (1993) menciona que el Estado mexicano al observar que la escasez de vivienda en territorio nacional estaba provocando la multiplicación y la aparición de nuevos asentamientos humanos irregulares, por lo que generó mecanismos de mercado que fortalecieron su acción y su proceso de generación de vivienda a través de la participación del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas en la construcción de viviendas y en 1954 apareció el Fondo de Habitaciones Populares en la estructura de esta institución cuyo objetivo es promover vivienda (Catalán, 1993).

El Instituto Nacional de la Vivienda (INV) surgió en 1954 y su principal objetivo es orientar la atención y análisis de la demanda y problemas habitacionales de los estratos sociales de menores ingresos a través de políticas nacionales en materia de vivienda (Catalán, 1993). En 1955 se constituyó la Dirección de Pensiones Militares, esta se encargó de financiar y brindar protección social a miembros de las fuerzas

armadas entregando 1,100 viviendas entre 1956 y 1964 (Catalán, 1993). En esta misma década PEMEX se incorporó a esta lógica de apoyo a sus trabajadores y entre 1958 y 1964 construye 13,100 unidades habitacionales (Catalán, 1993).

En 1960 el Estado decidió enfrentar los requerimientos de vivienda urbana y rural originados por el crecimiento económico, poblacional y de masivos procesos migratorios a través de una política habitacional que parte de la creación de un conjunto de instituciones que se especializarían por sectores para atender las exigencias de vivienda en México (Leal, 2012). Entre 1968 y 1964 surgió el Programa Financiero de Vivienda (PFV) el cual utilizó los recursos generados por la Alianza para el Progreso a través de nuevas fuentes de financiamiento que estimulan la industria de la construcción de vivienda canalizando su producción hacia las demandas sociales (Catalán, 1993).

En abril de 1963 apareció el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI) "*creado como fideicomiso en el Banco de México, S. A., y el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda (FOGA)*" (Catalán, 1993;29). El FOVI adoptó el papel de generador de oferta habitacional y durante cinco años (1965-1970) como parte del Programa Financiero de la Vivienda otorgó fondos para la construcción de casi 75,000 viviendas y con sus propios recursos construyó otras 15,572 viviendas (Catalán, 1993). Durante 1970 el gobierno mexicano aplicó activamente programas de apoyo formal a la vivienda y empezó a darse el proceso de institucionalización de la política habitacional dentro de las prioridades del gobierno federal (Leal, 2012).

En la década de los 70 el "milagro mexicano" llegó a su fin (Catalán, 1993) debido a que el crecimiento con base en el mercado interno comenzó a evidenciar síntomas de agotamiento. El modelo de sustitución de importaciones provocó que las ciudades en México crecieran de forma acelerada ocasionando la demanda de suelo urbano, servicios y de vivienda lo cual se transformó en una necesidad social que debía de atenderse (Catalán, 1993). El comportamiento económico del país entró en una etapa de crisis cíclicas tras la finalización del "milagro mexicano" provocando periodos de recuperación y de auge más variantes (Catalán, 1993).

El proceso de urbanización fue acelerado en esta época, un ejemplo de esto es que en 1970 el área metropolitana de la Ciudad de México contó con ocho millones de habitantes y fue considerada como una de las urbes más grandes del mundo (Catalán, 1993). La dinámica de población de esta época ocasionó una mayor

demanda de vivienda y esto representó un problema y un reto para el Estado (Catalán, 1993).

Ante el problema de vivienda que presentó México, el Estado dio respuesta a través de acciones a nivel federal y estatal encaminadas al replanteamiento de políticas que ayudarán a disminuir el problema habitacional de la década de los 70. Un ejemplo de estas acciones fue la creación del Instituto de Acción Urbana e Integración Social (AURIS) en el Estado de México en 1970 que tenía atribuciones para construir, realizar estudios urbanos y atender la regularización de la tendencia de la tierra (Catalán, 1993).

En 1972, México experimentó cambios en materia de construcción de vivienda debido a que se comenzó a legislar este tema creando un marco jurídico que reformó al artículo 123 constitucional *"(...) derogando la obligación -por cierto, incumplida- que tenían los patrones de dotar de vivienda a los trabajadores"* (Catalán, 1993:34). Posteriormente se reformó la Ley Federal de Trabajo estipulando que *"la creación de un fondo de vivienda para los trabajadores, constituido por una aportación de los patrones (...) equivalente al 5% del sobre los salarios de los trabajadores"* (Catalán, 1993:34)

En ese mismo año, mediante una reforma constitucional se obligó a los patrones que *"mediante aportaciones se constituyera el Fondo Nacional de la Vivienda y con ello establecer un sistema de financiamiento de otorgamiento de crédito barato y suficiente para adquirir vivienda. Esto originó al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)"* (Sánchez, 2012:10).

"Los motivos legítimos del diseño, instrumentación y puesta en marcha de una política de vivienda social regularmente son dirigidos a proveer de vivienda a la población de menores recursos con el objetivo de cumplir con los dictámenes establecidos en la Constitución." (Leal, 2012:10).

El INFONAVIT se constituyó como un instituto público, descentralizado y con fines financieros para la adquisición de vivienda (Pardo y Velasco, 2006). El INFONAVIT fue un parteaguas para el principio de tripartismo en México el cual consiste en la efectiva colaboración de trabajadores, empresarios y gobierno para el logro de objetivos relacionados con el desarrollo económico del país (Pardo y Velasco, 2006). En la estrategia de tripartismo para el INFONAVIT en la cual se encontró una

posibilidad para materializarse el nuevo campo de la vivienda de interés social (Pardo y Velasco, 2006).

Catalán (1993) menciona que con la creación del INFONAVIT se resolvieron los problemas derivados del sistema fragmentado y desigual en materia de vivienda que contaba México por lo que el INFONAVIT consolidó con su estructura un sistema que hizo posible el cumplimiento del derecho laboral y de vivienda más avanzados del mundo. El INFONAVIT surgió como un instituto que tiene como objetivo brindar vivienda a todos los trabajadores y a aquellas personas de escasos recursos, además de resolver la ineficiencia de recursos financieros para la adquisición de vivienda (Catalán, 1993).

La ley del INFONAVIT estableció que los trabajadores podrían destinar los créditos que este otorga para adquirir una vivienda financiada por el propio INFONAVIT o propiedad de terceros, para la construcción en terrenos propios, ampliación, reparación o mejoras a la vivienda y para liquidar pasivos derivados de los conceptos anteriores (Catalán, 1993). De igual manera, el INFONAVIT se caracterizó por tener un espíritu de justicia dentro de sus políticas porque permitió que aquellos trabajadores que no tenían acceso a algún crédito pudieran disponer de un ahorro y por otra parte quienes adquieren, construyen o disponen de un patrimonio les brindó seguridad para garantizar su bienestar (Catalán, 1993).

Catalán (1993) menciona que antes de fundarse el INFONAVIT en México no existía una industria de la construcción de la vivienda suficientemente desarrollada que permitiera cubrir la demanda de los primeros beneficiados con un crédito del INFONAVIT por lo que esta institución optó por promover y financiar la construcción de conjuntos habitacionales debido a la escasez de oferta. Con la aparición del INFONAVIT se constituyó la vivienda de interés social en México que a sus inicios no había una oferta suficiente de viviendas para los trabajadores a nivel nacional (Pardo y Velasco, 2006).

La estrategia de este instituto para cubrir la falta de oferta de vivienda fue la de adoptar un modelo donde este construyó directamente la vivienda comprando terrenos disponibles e invirtiendo en la construcción de viviendas en lugar de destinar esos recursos para créditos (Pardo y Velasco, 2006). Pardo y Velasco (2006) señalan que una de las ventajas que tiene el INFONAVIT sobre otras instituciones públicas como la Dirección de Pensiones fue que sus recursos financieros provenían del 5% de

las aportaciones hechas por las empresas (iniciativa del Banco de México y de Ernesto Fernández Hurtado).

La estrategia formulada por Jesús Silva Herzog, primer director del INFONAVIT consistió en adoptar el papel de constructor y promotor de vivienda por la falta de oferta en lugar de unidad financiera, la cual no fue aceptada por el sector empresarial ya que *"(...) el sector empresarial señala que era difícil equilibrar las decisiones puesto que el presidente intervenía mucho y había empatía con la opinión del sector obrero"* (Pardo y Velasco, 2006:55). Otra preocupación del sector empresarial fue el costo de la vivienda, ya que no existía una oferta de construcción de lo que hoy conocemos como vivienda de interés social (Pardo y Velasco, 2006).

A pesar de la baja diversificación de vivienda de interés social se tuvo en cuenta que esta representó una necesidad social que debía de atenderse sobre todo para la clase trabajadora y que a su vez benefició a la industria porque el obrero al tener seguridad a través de una vivienda aumentaría su productividad (Pardo y Velasco, 2006). El INFONAVIT al percibir que la vivienda de interés social era necesaria para los trabajadores en 1973 abrió 12 delegaciones en distintos puntos de México y para 1976 la cifra aumentó a 19 (INFONAVIT, 1988).

Al asumir el papel de promotor directo de vivienda, el INFONAVIT promovió el desarrollo regional a través de la contratación de constructoras locales (entrevista citada a Jesús Silva Hersog). Con el modelo de gestión de la construcción vivienda de INFONAVIT las ciudades eran beneficiadas porque contribuyó a creación de infraestructura, equipamiento de recreación, deportivo, comercial y educativo que los erarios municipales, con frecuencia, no podía proveer y es donde la ideología del INFONAVIT se estableció mencionando *"que la vivienda (...) no es sólo muros y techos, sino las obras de bienestar social, de recreación y de cultura que las rodean"* (Catalán, 1993:46).

El instituto fue creado bajo la convicción de generar innovaciones en los programas tradicionales a través de los cuales se asignarían créditos introduciendo el carácter social y masivo de la institución (Pfeffer y Nowak, n.d.). *"(...) la creación del instituto significaba, en términos, sociales, pero sobre todo políticos, "ofrecer resultados en el corto plazo, por lo que se encaminaron las primeras acciones a financiar la construcción del mayor número de viviendas posibles (...)"* (INFONAVIT, 1988:58)

Entre 1977 y 1982 surgió el Programa Nacional de Vivienda que tuvo bases de la Ley General de Asentamientos Humanos de 1976 y del Plan Nacional de Desarrollo urbano de este periodo (Catalán, 1993). Este programa dio un panorama general del problema de vivienda que presentó el territorio nacional durante este periodo marcando una interrelación entre la dinámica de población y la demanda de vivienda (Catalán, 1993). Asimismo, formuló una estrategia en donde engloba la relación entre tierra, financiamiento, materiales, construcción y tecnología y la gestión de la vivienda (Catalán, 1993). El Programa Nacional de Vivienda planteó un antecedente en México que planeaba la necesidad de crear un marco de acción global, integral con objetivos, políticas y estrategias en relación con la vivienda a nivel nacional (Catalán, 1993).

Para 1977 hubo una reforma a la ley del INFONAVIT con la finalidad de propiciar condiciones que permitieran financiar un mayor número de viviendas ajustando la capacidad adquisitiva de los salarios mínimos (Pardo y Velasco, 2006). Las reformas también generaron nuevas oportunidades que atrajeron ahorro del sector privado y esto provocó un mayor apoyo a derechohabientes y puso en marcha mecanismos de simplificación administrativa y nuevos mecanismos que facilitaron a los patrones en su cumplimiento de su obligación de otorgar una vivienda a sus trabajadores (Pardo y Velasco, 2006).

La vivienda de interés social en México durante el Estado benefactor presentó ciertas irregularidades desde el mandato de Porfirio Díaz, en donde se observó que existían deficiencias en la política para la regulación del acceso a la vivienda, sobre todo para la población campesina quienes vivían en chozas, mientras que la gente de clase era beneficiada con la existencia de haciendas. Para 1917, la Constitución mexicana establece en el artículo 123 que los patrones tienen la obligación de otorgar prestaciones se encuentra que se debe de otorgar una vivienda digna a cada trabajador.

Después de la segunda guerra mundial, distintas ciudades del país experimentaron un movimiento de migración masivo, en donde el Estado identificó que sus políticas en materia de vivienda no eran las adecuadas para atender dicha demanda y se vio forzado a realizar modificaciones y a crear instituciones públicas como el INFONAVIT para regular el acceso a la vivienda entre la población de menores recursos quienes migran del campo a la ciudad para mejorar su situación.

La política en materia de vivienda bajo el Estado Benefactor se enfocó a cubrir la demanda de vivienda a partir del fenómeno de migración campo-ciudad. *"En un intento por contestar a la demanda de tan desmesurada cantidad de personas y gracias a la destinación de recursos por parte del Banco Hipotecario Nacional, entre 1947 1948 se erige el primer conjunto de vivienda social en la Ciudad de México denominado "Unidad Miguel Alemán" que consta de 1,080 viviendas en total (Villavicencio, 2003)"* (Leal, 2012:6). Posteriormente, en 1972 se crea un organismo público, el IFONAVIT que se encargaba de fomentar el acceso a la vivienda entre la población mexicana haciendo énfasis en aquellas personas que no cuentan con los recursos necesarios para adquirir una vivienda.

2.2. Crisis del Estado Benefactor en México

A finales de la década de 1970 comenzaron a manifestarse a escala mundial y de forma abrupta los efectos del agotamiento de la expansión previa del capitalismo. Atrás quedó el periodo de estabilidad económica con tipos de cambio y tasas de interés fijas que daban certidumbre a las finanzas internacionales y a la planeación económica y empresarial entre países (Huerta, 2005). Como resultado de ese periodo se vivieron cuatro décadas de expansión del capitalismo mundial, de los años treinta hasta finales de la década de 1970, en las que las empresas florecieron y las sociedades en su conjunto accedieron, aunque con variaciones, a grados de bienestar superiores a los de periodos previos (Huerta, 2005).

Salazar (2004) menciona que, en la década de los sesenta, se irrumpieron tres dilemas estructurales del capitalismo, cuya salida facilitó la globalización, con tres rasgos negativos coyunturales. Los problemas estructurales fueron:

1. La crisis del Estado de bienestar, cuya respuesta fue la instauración del Estado mínimo o neoliberal.
2. La racionalidad y eficiencia de la burocracia encargada de administrarlo.
3. El papel de la política social como estabilizador democrático.
4. La pretensión de reducir las desigualdades sociales.

"A partir de 1982 y durante tres administraciones (1982–2000) se aplicó en México el proyecto neoliberal que se tradujo en el abandono del Estado interventor, así como de su responsabilidad social; además, se reemplazó el modelo de industrialización sustitutiva de importaciones ("hacia dentro") por la liberalización y desregulación industrial, comercial y financiera (hacia fuera); a

diferencia de antaño, se dio prioridad al capital financiero o inversión de cartera por el capital productivo.” (Salazar, 2004:5).

El Estado Benefactor en México se constituyó a partir de la formulación de políticas con un enfoque social, al ser un enfoque social se convirtió en un aparato burocrático obeso, es decir, consumió muchos recursos para poder cumplir todo lo planteado en sus políticas, que en su mayoría son de asistencia pública. Al adoptar este papel socialista, el sistema del Estado Benefactor se convirtió en ineficaz e ineficiente por lo que poco a poco se convirtió en un modelo poco competitivo en el país. Al convertirse en un modelo poco competitivo, se comenzó a crear estrategias que plantearon un Estado mínimo con el objetivo de ser ágil, que terminará con la burocracia lo que impide su funcionamiento.

Con la mínima participación del Estado y con la reducción de la burocracia se pensó que el Estado en México sería más competitivo, eficaz y eficiente, para poder lograr esto, los procesos administrativos en México adoptaron y se adaptaron a un sistema de gerencialismo que incorporo técnicas de planeación estratégica, de new management, entre otros. A partir de esto, el Estado Benefactor entró en crisis y se produjo a partir de la expansión del capitalismo alrededor del mundo y Salazar (2004) señala que, en la década de los 60, se irrumpieron tres dilemas estructurales del capitalismo, cuya salida facilitó la entrada de la globalización. Este fenómeno encamino al proyecto neoliberal que reemplazo el modelo de industrialización por la liberalización y desregulación industrial, comercial y financiera obligando a cambiar a los modelos y políticas de los gobiernos, como lo fue el caso de México.

2.3. Estado Neoliberal en México

Salazar (2004) menciona que a partir de 1982 y durante tres administraciones (1982–2000) se aplicó en México el proyecto neoliberal que se tradujo en el abandono del Estado interventor. El presidente Miguel de la Madrid (1982-1988), al iniciar su sexenio, hizo público el PIRE (Programa Inmediato de Reorganización Económica) con el que se iniciaba el viraje hacia el modelo neoliberal aplicando las estrategias elaboradas por el Fondo Monetario Internacional para nuestro país, que habían sido concertadas poco tiempo antes (noviembre de 1982) en una carta de intención (Revueltas, 1993).

El PIRE en términos generales incluyó políticas de ajuste macroeconómico y reformas de tipo estructural: entre las primeras se contemplan la apertura comercial, la

austeridad en el gasto público, una prudente gestión monetaria y, como objetivos prioritarios, la estabilidad financiera, el control de la inflación y el pago de la deuda (Revueltas, 1993). La aplicación del PIRE se transmutó en una fugaz disminución del déficit público, pero provocó una intensa contracción en varias actividades productivas, lo que agudizó la recesión económica, así como el número de desempleados (Salazar, 2004).

La recuperación económica se confirmó elocuentemente en el gobierno de Carlos Salinas de Gortari (1988-1994) en tres aspectos: la contención de la inflación, el crecimiento de la producción y la renegociación de la deuda externa. A partir de octubre de 1994, se produjo el derrumbe de las reservas internacionales, pero Salinas decidió postergar la devaluación del peso, lo que implicaba que el ajuste tendría un costo mayor (Salazar, 2004).

La exitosa política económica que instrumentó el gobierno de Salinas, el control de la inflación, la renegociación de la deuda externa, y la firma del TLC, presuponían su salida triunfal. Sin embargo, a partir de 1994 los acontecimientos políticos y económicos irrumpieron para poner en sus justas dimensiones los saldos del período. (Salazar, 2004:8).

En este contexto y ya con Ernesto Zedillo Ponce de León (1994-2000) instalado en la Presidencia de la República, se produjo el "error de diciembre", cuando José Serra Puche, Secretario de Hacienda, decidió cambiar la resolución del director del Banco de México (Salazar, 2004), La devaluación de diciembre provocó pánico entre mercados cambiarios y financieros por el colapso de las reservas de la deuda pública (Salazar, 2004),

Los gobiernos de Miguel de la Madrid, de Carlos Salinas y de Ernesto Zedillo, ejecutaron un conjunto de acciones con el objetivo de consolidar al Estado "mínimo", cuyas estrategias tuvieron un carácter global: reducción de la deuda externa, liberalización de la economía, rigurosa política presupuestaria y monetaria, reformas estructurales, política fiscal restrictiva, desreglamentación interna y externa, privatización del sector público (Salazar, 2004).

El Estado Neoliberal en México se caracterizó por las múltiples reformas aplicadas a temas en su mayoría económicos, por ejemplo, la recuperación económica se confirmó elocuentemente en el gobierno de Carlos Salinas de Gortari (1988-1994) en tres aspectos: la contención de la inflación, el crecimiento de la producción y la renegociación de la deuda externa (Salazar, 2004) con estas reformas se modificaron

algunas políticas en especial las de vivienda, en el siguiente apartado se da un contexto general de los cambios en el país en materia de vivienda de interés social,

2.4. Política en materia de vivienda y sus organismos públicos bajo el contexto del Estado Neoliberal

Durante 1983, México adoptó el giro neoliberal donde se dio una privatización hacia las empresas paraestatales causando una liberalización en la economía (Imilan, Olivera y Beswick, 2016). En México cuenta con un marco jurídico especializado en vivienda en el cual se reconoce el derecho a la vivienda digna a partir de 1984 se realizó una reforma constitucional que elevó a rango supremo el derecho a una vivienda digna y decorosa, insertando un párrafo cuarto al artículo 4º de la Constitución General de la República, dando pie a la aprobación de la Ley Federal de Vivienda (Sánchez, 2012). En septiembre de 1985 la Ciudad de México sufrió el terremoto más grande en su historia. El siniestro convirtió la ciudad en un gran rompecabezas de desastres. Escuelas, hospitales, edificios de gobierno y viviendas estaban derrumbadas o dañadas (Sánchez, 2012).

Sánchez (2012), menciona que este fenómeno natural, además de traer graves consecuencias económicas, introdujo un cambio en la forma de pensar, reglamentar y construir la arquitectura en México. Las viviendas y departamentos construidos por el gobierno federal tenían acabados modestos, pero representaron un enorme avance si se les compara con el viejo cuarto redondo de vecindades con servicios comunes, generalmente poco prácticos (Sánchez, 2012).

En el periodo de 1972 a 1982 la prioridad del INFONAVIT fue la construcción de vivienda lo cual desvía su función principal de brindar créditos afectando su naturaleza jurídica y su vocación (Pardo y Velasco, 2006). El papel del instituto como promotor y constructor lo obligaba a que no sólo debía de proporcionar servicios básicos en los predios sino también a generar actividades que dotarán a las unidades habitacionales de escuelas, centros comerciales y sociales debido a la ausencia de otras instituciones (Pardo y Velasco, 2006).

Pardo y Velasco (2006) mencionan que entre 1982 y 1992 se generó una crisis económica en México ocasionando la reducción del gasto público y del social deteriorando el ingreso de los trabajadores y como consecuencia el INFONAVIT fue incapaz de hacer cumplir las necesidades de los derechohabientes. El mecanismo de

financiamiento utilizado por el instituto se descapitalizó debido a la inflación y las altas tasas de interés bancario aunado a esto el desempleo en el país también afectó a los ingresos del instituto (INFONAVIT, 2001).

En 1987 Emilio Gamboa Patrón director general del INFONAVIT reconoció que el potencial de la institución se redujo por dos factores principales: por la manera gradual en la cual se fue aumentando los programas de vivienda derivado de la relación desequilibrada entre el aumento de costos en la construcción y los ingresos del fondo y el segundo factor fue la dificultad de recuperar los créditos ocasionando la incapacidad de financiar la vivienda con la amortización de otra (Gamboa, 1990)

“La oferta de vivienda del INFONAVIT en 1983 fue de 40%, para 1988 se había reducido a un 22%. Las razones principales que explican esta caída es que los programas del instituto estaban destinados a aquellos que percibían al menos 1.5 veces el salario mínimo” (Pardo y Velasco, 2006:66)

Pardo y Velasco (2006) indican que a finales de los 80 el INFONAVIT construyó vivienda y al mismo tiempo intentó fortalecer su capacidad financiera enfatizando en su carácter social. En 1993 se realizó una encuesta de satisfacción de la calidad de la vivienda una parte importante de los encuestados respondieron que las viviendas debían de ser de dimensiones más grandes dado a estos resultados el instituto decidió aumentar lo metros cuadrados de construcción y fiando tres dormitorios en cada vivienda (Pardo y Velasco, 2006).

En febrero de 1992 como resultado de las Nuevas Políticas de Vivienda el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores tuvo los siguientes cambios: *“1. Otorgamiento de créditos con base en un sistema objetivo de puntaje y una puntuación mínima para tener derecho a recibirlos; 2. La libertad del trabajador para elegir la vivienda, nueva o usada de su preferencia; 3. Los montos de crédito; 4. La recuperación del crédito al 100%; 5. El sistema de subastas de financiamiento para la construcción de vivienda”* (Catalán, 1993:126).

Pardo y Velasco (2006) mencionan que de 1992 a 1998 el INFONAVIT tuvo una reforma la cual cuestionó si el instituto debía de seguir operando bajo el mismo mecanismo desde su fundación (1992) porque con este mecanismo los créditos no son recuperables en su totalidad por esto surgió la necesidad de modificar la estructura. El cambio en la estructura permitió que el instituto preserve su capital y otorgue una mayor cantidad de créditos y el trabajador obtenga un mayor

rendimiento en su ahorro (H. Congreso de la Unión, 1992). En materia de vivienda también hubo cambios ya que esta reforma incluía el diseño de la vivienda haciéndola más amplia alejándola de los modelos estatistas y corporativistas (Pardo y Velasco, 2006).

Para 1992, el gobierno federal mexicano adoptó el Programa para el Fomento y Desregulación de la Vivienda, con el objetivo de disminuir el papel regulador del Estado en la promoción de la vivienda de interés social (Imilan, Olivera y Beswick, 2016). *"Hasta 1992, el Estado había aprovechado la autoconstrucción como "válvula de escape" para frenar la presión social y facilitar la dotación de suelo y vivienda sin erogaciones significativas. Con la privatización del ejido se propuso revertir la ocupación y tenencia ilegal del suelo y de la vivienda, a partir de su incorporación al mercado inmobiliario, y con ello, una parte de la autoconstrucción se capitalizó."* (Imilan, Olivera y Beswick, 2016:8).

Las condiciones económicas y políticas en México a finales de 1990 implementaron nuevas acciones y estrategias para el acceso a la vivienda, financiamiento público y se crearon nuevas reglas y condiciones para la producción de vivienda de interés social (Jacquin, 2012). Imilan, Olivera y Beswick (2016) establecen que la política de vivienda bajo el contexto neoliberal se centra en la gestión público-privada actualmente en dos vertientes la implementación de proyectos de usos mixtos (Áreas estratégicas, Zonas de Desarrollo y Centros de Transporte y Multimodal), en los cuales un 10% corresponden a vivienda.

En el Plan Nacional de Desarrollo y el Programa Nacional de Vivienda 1990 – 1994 establecieron que la política de vivienda tenía el propósito de avanzar hacia el cumplimiento de los establecido en el artículo 4º constitucional que se refiere a que toda familia tiene que contar con una vivienda digna para convertir a la vivienda en un factor fundamental para el ordenamiento racional de los asentamientos humanos en territorio nacional (Pardo y Velasco, 2006). Por lo que el INFONAVIT tuvo que realizar reformas en sus sistemas de operación en tres aspectos: los créditos debían de otorgarse de manera transparente, objetiva y equitativa; los mecanismos financieros tenían que acercarse al mercado y el tercer cambio es sobre adoptar un nuevo sistema de recaudación de cuotas patronales para hacerlo más eficiente (Pardo y Velasco, 2006).

Jacquin (2012) señala que a finales del siglo XX la crisis económica en México limitó el margen de acción del Estado dirigido particularmente a las políticas sociales. Existen apoyos del gobierno federal a través de instituciones públicas, como el INFONAVIT para la obtención de créditos individuales y subsidios a desarrolladores privados para vivienda de interés social, en asociación con las instancias locales del Instituto de Vivienda (Imilan, Olivera y Beswick, 2016), con la crisis económica estos apoyos fueron afectados porque los fondos públicos en materia de vivienda para los trabajadores que pertenecían a INFONAVIT padecieron una descapitalización paulatina (Jacquin, 2012).

Posterior a la crisis económica en México, la política en materia de vivienda los organismos públicos producían y desarrollaban unidades residenciales verticales de vivienda de interés social (Jacquin, 2012). Asimismo, el Estado apoya los desarrolladores privados como la opción para que la población acceda a una vivienda digna. Por una parte, el Banco Mundial calcula un rezago de 700.000 viviendas al año, lo que constituyó un gran mercado (Imilan, Olivera y Beswick, 2016:8). *"Estas empresas participan en toda la cadena del sector, desde la adquisición del suelo, realizan obras de infraestructura, la construcción de la vivienda en grandes conjuntos, la promoción comercial y enlazan a los demandantes con el financiamiento público y privado combinado para el acceso a esta vivienda-mercancía."* (Imilan, Olivera y Beswick, 2016:13).

Salinas (2016) menciona que uno de los principales problemas en materia de vivienda en México, es el rezago habitacional, el cual se refiere a la carencia de la vivienda, vivienda con hacinamiento o viviendas construidas con materiales inadecuados. En este tema, el Estado tuvo un papel fundamental *"(...) construye la demanda, a través de la generación del anhelo para acceder a una vivienda en propiedad, y también por medio de la asignación de los recursos públicos, mediante la conformación de un sistema de crédito para la adquisición de la vivienda. Y también construye la oferta, a través de instrumentos de crédito a los constructores y del establecimiento de las condiciones adecuadas para la promoción privada de la vivienda, de manera que son las empresas privadas las que tienen la responsabilidad de acceder al suelo, se encargan de la construcción de viviendas con diseños propios y siguen reglamentos en materia de construcción y permisos para construir acorde a los intereses del sector inmobiliario. (...)"* (Salinas, 2016:7)

El desarrollo masivo de vivienda sobre suelo de propiedad privada y social en México, lejos de resolver el rezago habitacional, ha generado la expansión de las grandes ciudades (Salinas, 2016). Siguiendo con Salinas (2016). la política de vivienda concentró sus acciones en la asignación de créditos para la adquisición de vivienda (nueva o usada) y muy poco hacia programas de mejoramiento y extensión de esta.

En México se creó el Programa para el Fomento y Desregulación de la Vivienda (1990-1994), con el objetivo de disminuir el papel del Estado en el desarrollo de vivienda (Salinas, 2016). El objetivo principal de esta reestructuración es obtener rentabilidad en las inversiones (créditos), es decir, garantizar el pago de los créditos, e incluso, generar utilidades. Razón por la cual, los intereses del sistema crediticio deberán ser mayores a la inflación (Salinas, 2016). A mediados de 1996 México se encontraba en medio de una discusión sobre un paquete de reformas sobre el sistema de seguridad social y de pensiones que propiciarían un aumento en el ahorro interno del país.

Pardo y Velasco (2006) señalan que las reformas de 1996 consideraron al INFONAVIT como un instrumento de ahorro y que al mismo tiempo pes un canal para que las personas pudieran contar con alguna pensión en su retiro. En general la reforma a la Ley del INFONAVIT aprobada el 04 de diciembre de 1996 tenía como objetivo *“(...) “potencializar” los recursos financieros del instituto, así como su capacidad de administración en el marco del surgimiento de nuevos instrumentos e instituciones financiera y, por otro lado, impulsar la industria de la construcción de vivienda”* (Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, 1996:83 – 84).

Para 1997, Óscar Joffre director general del INFONAVIT implemento políticas conservadoras que provocaron la consolidación y el fortalecimiento de las finanzas y la operación del instituto lo cual generó a un corto plazo una oferta de vivienda en función de estrategias institucionales aumentando la disponibilidad de recursos financieros (INFONAVIT, 1997). Pardo y Velasco (2006) señalan que la administración de Óscar Joffre y las reformas aprobadas por la Cámara de Diputados tuvieron un impacto positivo en aspectos financieros del instituto y que por primera vez desde la crisis económica y financiera de 1995 el INFONAVIT contaba con recursos disponibles para formular un plan de otorgamiento de créditos.

En 1998 por órdenes del presidente Ernesto Zedillo, Luis de Pablo sustituye a Óscar Joffre debido a que este último a pesar de generar resultados positivos en el instituto

dejó de cumplir la función social que caracteriza a este (Pardo y Velasco, 2006). Luis de Pablo inició su gestión con dos limitaciones, la primera consistía en las reformas hechas a la Ley del INFONAVIT las cuales lo consolidaron como instituto financiero dejando atrás el papel de constructora y la segunda fue encontrar una estrategia que permitiera aumentar el número de créditos otorgados de manera que el INFONAVIT ya no interviniera de manera directa en la generación de vivienda de interés social (Pardo y Velasco, 2006).

La gestión de Luis de Pablo en el INFONAVIT tuvo las siguientes prioridades: *“reactivar simultáneamente la oferta de la vivienda de interés social como condición para elevar el otorgamiento de créditos y, mantener la estabilidad y mejorar de los principales indicadores de administración financiera del INFONAVIT, como los de cartera vencida, fiscalización y rendimiento a la subcuenta de vivienda superiores al aumento del salario mínimo (...)”* (Pardo y Velasco, 2006: 92).

Con el cambio en el papel del Estado, se comenzó a producir vivienda de manera masiva cuya finalidad fue colocar en cartelera inmobiliaria un mayor número de acciones al menor tiempo posible *“sin importar otra cosa que cumplir la cadena (y meta al mismo tiempo) de producción-venta-recuperación financiera, dejando postergados aspectos como la construcción de confort, comunidad, identidad, afectividad y territorio”* (Alvarado y otros, 2013:21)

En el año 2000, como parte de la propuesta de campaña del presidente Vicente Fox Quezada, se propuso un ritmo anual de financiamiento de 750.000 viviendas, logrando así un crecimiento de 2.350.000 viviendas en su sexenio, pretendiendo un ritmo de 2.300 viviendas por día - la mayoría en la periferia de las ciudades. En los últimos años los problemas de ese desarrollo aumentaron. Sobre todo, el crecimiento enorme de la mancha urbana y la carencia de una planeación de esa expansión provocó que el Gobierno aprobara programas como el Desarrollo Urbano Integral Sustentable (DUIS) para mejorar la planeación y el control del crecimiento urbano para poder desarrollar otra vez mejores proyectos integrales (Sánchez, 2012:11)

Con la entrada del nuevo ejecutivo perteneciente al Partido Nacional se inició una etapa de cambios que generaron altas expectativas en la vida pública de México uno de los principales temas que abarcaron estos cambios y que estableció como una prioridad Vicente Fox fue la vivienda como detonante del desarrollo económico (Pardo y Velasco, 2006). Las propuestas de campañas de Vicente Fox fueron las siguientes (Ojeda, 2000:104):

- a) *Revisar el funcionamiento de las instituciones de vivienda*
- b) *Dar certidumbre jurídica sobre la propiedad de la vivienda*
- c) *Ofrecer incentivos fiscales a la producción de unidades habitacionales*
- d) *Fomentar la bursatilización de la cartera hipotecaria, es decir, la venta de créditos hipotecarios en un mercado secundario*
- e) *Atraer los recursos de las Afores al sector*
- f) *Dar subsidio a la vivienda para personas con ingresos inferiores a tres salarios mínimos*

Bajo la administración de Vicente Fox se creó un equipo conformado por Luis Ernesto Derbez Bautista y Eduardo Sojo Garza – Aldape quienes se especializaron en tratar temas de vivienda a nivel Nacional con el principal objetivo de formular instrumentos que garantizarán el cumplimiento de los objetivos de campaña (García, 2000). Pardo y Velasco (2006) señalan que la principal estrategia de este grupo de trabajo fue el contacto con los principales actores del sector para escuchar sus propuestas y con base a estas elaborar un primer acercamiento a la propuesta de política pública para el futuro gobierno.

La estrategia implementada por Derbez y Bautista tenía un claro objetivo que fue fortalecer las acciones del INFONAVIT y el FOVISSSTE para garantizar que un mayor número de personas tuvieran el acceso a una vivienda (Pardo y Velasco, 2006). A partir del 2001 se abrió una nueva etapa para el INFONAVIT ya que llegó un nuevo equipo directivo que se integró por profesionales en materia financiera y de banca privada lo cual consolidó la autonomía del instituto (Pardo y Velasco, 2006). El 25 de enero del 2001 se nombró al C.P. Víctor Manuel Borrás Setién como nuevo director del INFONAVIT (Pardo y Velasco, 2006). Borrás fue creando poco a poco su equipo de trabajo entre personas que ya laboraban en el instituto, así como jóvenes y personas del sector privado (Pardo y Velasco, 2006).

Pardo y Velasco (2006) señalan que, tras el cambio de administración, los nuevos directivos del INFONAVIT se enfrentaron a nuevos retos ya que la solución de muchos problemas tenía que ser planteada a corto y mediano plazo y al mismo tiempo se debía de asegurar la viabilidad del instituto a largo plazo. A nivel Federal, la política de vivienda se reguló a través de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), en donde se realiza una triangulación entre recursos de la iniciativa privada y la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano (SEDATU) (Alvarado y otros, 2013).

La construcción masiva de vivienda sobre suelo de propiedad privada y social, aunada al financiamiento para la adquisición de vivienda, tanto del sector público como del sector privado, han incidido en el mercado formal de vivienda. Su localización, dependerá, en parte, de las condiciones que establezcan los gobiernos municipales, además del contexto estatal en el que se encuentran, para atraer inversión privada para incrementar sus recursos económicos. Las condiciones que establecen los gobiernos locales están lejos de una coordinación metropolitana que contemple desarrollo urbano y vivienda.

En el cambio de administración del 2007, el presidente electo Felipe Calderón Hinojosa estableció dentro de sus estrategias a nivel nacional de vivienda que el contar con una vivienda propia es un anhelo que cada familia mexicana tiene (Comisión Nacional de Vivienda, 2008). La política de vivienda para el sexenio de Calderón tuvo como objetivo ayudar a las personas de menores ingresos económicos (Comisión Nacional de Vivienda, 2008), por lo que las estrategias fueron planteadas hacia una consolidación de una política de vivienda que permitiera el acceso a créditos hipotecarios acordes a la capacidad de pago de los individuos (Comisión Nacional de Vivienda, 2008).

La Comisión Nacional de Vivienda (2008) sugiere que durante la administración de Calderón se impulsó el desarrollo sustentable en conjunto con los tres niveles de gobierno con el propósito aminorar el riesgo hacia la naturaleza por el crecimiento habitacional en el país. Bajo esta lógica de desarrollo sustentable, las políticas de vivienda fueron encaminadas hacia la promoción de viviendas con criterios de respeto al medio ambiente para así crear nuevas normas oficiales que aprovecharán la experiencia internacional en este tema y que se promoviera la formación de servidores públicos que tuvieran conocimientos sobre la vivienda sustentable (Comisión Nacional de Vivienda, 2008)

El Programa Nacional de Vivienda (2007-2012) formulado bajo la presidencia de Calderón pretendía consolidar un Sistema Nacional de Vivienda que permitiera coordinar y hacer más eficientes los procesos en el sector público sobre el desarrollo habitacional con la finalidad de adecuar las facultades y obligaciones de la administración pública para así fomentar un desarrollo habitacional equilibrado en el territorio nacional (Comisión Nacional de Vivienda, 2008). Para la administración de Calderón la vivienda en México no sólo satisface una demanda social sino también impulsa el crecimiento de la economía, del empleo y genera una derrama de recursos

que permite el acceso a la vivienda a familias mexicanas (Comisión Nacional de Vivienda, 2008).

La Comisión Nacional de Vivienda (2008) señala que el principio rector del Plan Nacional de Desarrollo (2007 – 2012) fue el desarrollo humano sustentable tomando como pilar principal a la vivienda proponiendo ampliar el acceso a financiamiento a la vivienda (especialmente para la población con menores recursos) y al fomento a proyectos que promuevan un desarrollo ordenado, racional y sustentable de asentamientos humanos. Estas acciones y estrategias tenían que cumplir cinco ejes rectores de la política pública nacional: *“estado de derecho y seguridad; economía competitiva y generadora de empleos; igualdad de oportunidades; sustentabilidad ambiental, y el de democracia efectiva y política exterior responsable.”* (Comisión Nacional de Vivienda, 2008:8)

La dinámica del país en este periodo se vio influenciada por la estabilidad económica y el impulso a la coordinación de organismos de vivienda a nivel nacional con el fin de promover un desarrollo de vivienda que satisficiera la necesidad presente y futura tomando en cuenta las necesidades macroeconómicas para que crecieran los recursos de financiamiento e inversión que facilitarían el acceso al crédito (Comisión Nacional de Vivienda, 2008).

El principal eje rector de las políticas de vivienda de Felipe Calderón fue el desarrollo sustentable el cual *“(...) tiene su origen en la definición y control del destino del suelo. De la ubicación de la tierra depende la disponibilidad de agua y la posibilidad de contar con infraestructura y los servicios adecuados, a través de procesos de inversión y desarrollo que no propicien el acaparamiento y la especulación inmobiliaria. Una de las principales debilidades históricas del crecimiento urbano del país radica precisamente en la falta de una política de constitución y uso de reservas territoriales que permita regularlo con eficacia”* (Comisión Nacional de Vivienda, 2008:16).

En el periodo de 2000 a 2012 la gobernanza del Partido Acción Nacional (PAN) se pudo identificar como eje de las acciones gubernamentales la necesidad de reanimar la actividad económica y al mismo tiempo, se hacía la promesa de resolver las necesidades de vivienda de las familias y se aprobaban instrumentos que modificaron el marco legal (Correa, 2014).

“Entre las acciones destacadas como resultados favorables del gobierno federal concluido en 2012, se difundió como cifra récord la construcción de 6.6 millones de viviendas. Esta cifra era superior a la meta que se había establecido en el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012, documento a partir del cual en 2011 se reorganizaron las funciones de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) -reorganización institucional más relevante-para ejercer la coordinación de acciones de financiamiento de vivienda, particularmente por medio de las instituciones públicas para la adquisición de viviendas nuevas o usadas ofrecidas por el sector privado” (Correa, 2014:5).

En 2012 tras proclamarse electo Enrique Peña Nieto (2012 – 2018) como presidente de México se produjo un cambio eminente en el marco jurídico debido a que Peña pertenece al Partido Revolucionario Institucional. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) (2018) señala que el gobierno de Peña Nieto se caracterizó por la formulación de estrategias para la regularización del crecimiento urbano, se entregó vivienda a quien más lo necesitaba y se creó una coordinación eficaz entre el sector privado y el público.

Al inicio de la administración de Enrique Peña, el sector de la vivienda en el país estaba en crisis y el planteamiento de solución que tuvo la administración pública en el sector de la vivienda fue que se consolidó como uno de lo más productivos en México (SEDATU, 2018). *“En los cuatro primeros años de esta administración el PIB del sector vivienda creció en 238 mil millones de pesos, lo que contrasta con los últimos cuatro años de la administración anterior, donde el PIB vivienda sólo creció 159 mil millones de pesos. Además, en 2016, el año medido más recientemente por el INEGI, el PIB de la vivienda registró un crecimiento real anual de 4.5 por ciento con respecto a 2015. Esto representa el mayor crecimiento del PIB de la vivienda desde 2008” (SEDATU, 2018).*

La Reforma Financiera realizada en el sexenio de Peña Nieto incidió en el desarrollo del sector inmobiliario generando estrategias que permitieran alcanzar los objetivos planteados durante la campaña política lo cual reflejó los siguientes resultados: el INFONAVIT otorgó 3 millones 152 mil 669 créditos y de la misma manera en el FOVISSSTE uno de cada cuatro créditos otorgados lo largo de 46 años han sido entregados en este gobierno, por lo que se han consolidado como los principales generadores de crédito (SEDATU, 2018).

El directivo de la SEDATU (2018) señala que la nueva política nacional de vivienda se interrelacionó con la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) estas instituciones fueron las principales promotoras de vivienda a nivel nacional (SEDATU, 2018). Rosario Robles menciona que el desarrollo de las ciudades fue con una perspectiva de género e inclusión gracias al fomento al sector de vivienda en el país ocasionando que la calidad de vida mejorara para los mexicanos (SEDATU, 2018).

En el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, presentado en mayo de 2013, se incluyó la problemática de vivienda entre los temas comprendidos en la considerada segunda meta nacional identificada como México incluyente. En el diagnóstico del tema se identificaron tres áreas de acción: acceso a vivienda digna, infraestructura social básica y desarrollo territorial. En seis párrafos se mencionan como problemas a atender al rezago de servicios en la vivienda rural y a los grupos de población no afiliados a sistemas de seguridad social, como los urgidos de mecanismos para acceso al financiamiento, agregando como grupo especial a mujeres trabajadoras (Correa, 2014).

El actual gobierno de Andrés Manuel López Obrador (2019 – 2025) toma como pilar importante para el bienestar social de México a la vivienda (Ortiz, 2019). El vocal del Fondo de la Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE) Agustín Rodríguez López mencionó que este instituto trabajará en coordinación con la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) y la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) con el objetivo de fomentar el acceso a la vivienda digna (Ortiz, 2019). Además, se han trazado tres líneas de acción para cumplir esta estrategia: el Plan de Anticorrupción, el Plan de Austeridad y lograr que el FOVISSSTE sea el líder en el mercado de hipotecas para beneficiar a los derechohabientes (Ortiz, 2019).

Respecto al INFONAVIT uno de los institutos importantes que fomenta el acceso a la vivienda a nivel nacional, López Obrador mencionó que implementará un programa para que derechohabientes de este instituto planteé una estrategia que permita el pago de un monto factible de créditos (Redacción, 2019). La imagen 1 muestra que los temas más relevantes dentro de las políticas de vivienda de López Obrador es el tema de habitabilidad quien menciona que en su gobierno busca erradicar la construcción de viviendas de 30.00 m² que afectan los derechos y la dignidad de las familias mexicanas (Redacción, 2019).

Imagen 1. Temas relevantes en la política de vivienda de López obrador



Fuente: SEDATU, 2019

La SEDATU presentará en abril del 2019 la Política Nacional De Vivienda que tendrá congruencia con la Política Nacional de la vivienda la cual tomará medidas para erradicar los problemas de los últimos sexenios, por ejemplo, las políticas de los últimos sexenios permitieron la construcción de vivienda alejadas de centros de trabajo con un patrón de casas habitación idénticas, sin equipamiento, servicios ni espacios públicos (Grupo en Concreto, 2019)

A principios del siglo XXI las iniciativas provenientes de políticas públicas en materia de vivienda en México han incrementado la segregación habitacional y se enfocaron más al aspecto físico dejando fuera los aspectos perceptuales y significativos sobre la habitabilidad de la vivienda especialmente en los conjuntos urbanos habitacionales (Castro, 2013). De acuerdo con Alvarado y otros (2013), las políticas en materia de vivienda a nivel Nacional no han considerado normar las dimensiones mínimas ideales de diseño, homologar los materiales de construcción, así como, universalizar un sistema de espacios mínimos y máximos “(...) para poder crear tantos diseños de vivienda como la diversidad cultural y humana que habita el país (...)” (Castro y otros, 2013:20).

El principal cambio que se efectuó en la manera de producir vivienda de interés social en México fue el estímulo de la actividad del sector privado por medio de acciones y garantías que canalizaron la demanda de la población hacia un solo prototipo de vivienda regida por Estado (Jacquin, 2012). Por otra parte, las instituciones públicas

encargadas de la vivienda de interés social formularon políticas y estrategias que redujeron su objetivo inicial (proveer vivienda) por enfocarse sólo a la gestión hipotecaria de créditos sociales otorgados a derechohabientes y a la colaboración de crear nuevas políticas de leyes nacionales de vivienda (Jacquin, 2012).

Las políticas de vivienda bajo el Estado Benefactor se caracterizaron por ser un preámbulo de la vivienda de interés social, en éste tipo de Estado se formularon instrumentos, instituciones y políticas que fomentaron la vivienda entre los trabajadores y marcaron la obligación que tienen los patrones de brindar facilidades para que los obreros tuvieran acceso a la vivienda. Dentro del contexto del Neoliberalismo en México, el Estado comenzó a diseñar políticas de vivienda para que la población, en particular la de menores recursos económicos, pudiera tener acceso a la vivienda, creando estrategias entre el sector público y privado para la otorgación de créditos. Asimismo, se originó un proceso de construcción de vivienda de interés social en serie, donde la vivienda se caracteriza por tener distintos problemas, en particular en el tema de habitabilidad.

Derivado de la producción masiva de vivienda de interés social en México se originaron distintos conjuntos urbanos habitacionales alejados de centros de población, carentes de servicios públicos, de equipamiento urbano y transporte derivado de intereses públicos y privados. De igual manera, con este tipo de producción de vivienda de interés social se vio afectada su calidad en los materiales de construcción, así como su habitabilidad, debido a que no sólo su localización y su entorno se vio afectado sino también se observó una reducción en sus dimensiones. La vivienda de interés social en los dos últimos sexenios se caracteriza por presentar índices de habitabilidad interna y del entorno no adecuados un ejemplo de esto es el conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado localizado en San Francisco Tlalcilcalpan, Almoloya de Juárez, Estado de México, en el siguiente apartado se realiza una caracterización de este para observar a detalle la situación actual de las viviendas, así como sus principales características.

Capítulo III. Diagnóstico del conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado y su tipología de vivienda vinculado a su condición de habitabilidad



Introducción

Este capítulo tiene como objetivo realizar un diagnóstico de la de vivienda de interés social del conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado en el municipio de Almoloya de Juárez, México con el propósito de identificar las condiciones de habitabilidad de la vivienda y del conjunto urbano habitacional. En función de lo establecido en el objetivo de este capítulo, se considera necesario describir los principales elementos representativos de Almoloya de Juárez que constituyen el entorno inmediato del conjunto urbano y la vivienda de Geovillas el Nevado. El diagnóstico a nivel municipal menciona de manera general rasgos representativos que guardan relación con el tema de habitabilidad de la vivienda y del conjunto habitacional Geovillas el Nevado.

Este diagnóstico se divide en tres apartados, el primero es una caracterización del municipio y de la localidad en la que se encuentra la zona de estudio, la segunda es el diagnóstico de la habitabilidad del conjunto urbano habitacional y la tercera, es el diagnóstico de la vivienda de interés social del conjunto habitacional. La primera parte inicia con la localización del municipio mencionando las colindancias a nivel Estado. Posteriormente se describe de manera general el equipamiento urbano con el que cuenta Almoloya de Juárez estableciendo la relación que tiene con la habitabilidad en el tema de satisfacer las necesidades de la población que habita en esta municipalidad.

Como parte del objetivo general y de este apartado de la investigación, en el siguiente punto se analiza la vivienda construida en Almoloya de Juárez retomando información y datos del Plan Municipal de Desarrollo 2016 – 2018 en el cual se menciona que la vivienda tiene un papel fundamental en el desarrollo urbano del municipio y que ha impactado a distintas localidades a través de la construcción de conjuntos urbanos habitacionales, los cuales son un factor de desarrollo territorial y se puede considerar, que San Francisco Tlalcilcalpan es la localidad que mayor impacto ha tenido.

En el siguiente punto se analiza y describe la localización de la localidad de San Francisco Tlalcilcalpan respecto al contexto municipal mencionando sus principales características, cabe destacar que en esta localidad se encuentra la zona de estudio por lo que resulta importante para esta investigación dar un panorama general de la localización de esta, sin perder de vista el objetivo de la investigación. Posteriormente

se examina el equipamiento urbano de la localidad para observar la distancia que guarda respecto al conjunto urbano Geovillas el Nevado. La tipología de vivienda que se encuentra en San Francisco Tlalcilcalpan se desarrolla en el siguiente apartado en donde se mencionan los principales tipos de acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo de Almoloya de Juárez (2005).

De los distintos tipos de viviendas existentes en San Francisco Tlalcilcalpan, se retoma a la vivienda de interés social localizada en el conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado que se encuentra en esta localidad de Almoloya de Juárez. La segunda parte de este diagnóstico comienza con la localización de la zona de estudio respecto a la localidad enunciando sus principales vías de acceso, entre otros elementos. Cabe mencionar que el desarrollo de los siguientes apartados tiene relación con las variables seleccionadas para el análisis de la habitabilidad del conjunto urbano habitacional y de la vivienda.

En la segunda parte del diagnóstico se mencionan las principales características del conjunto urbano tomando en consideración aspectos como lo son: la fecha en el que fue autorizado, superficie, cantidad y tipo de viviendas que se construyeron, obras de urbanización del lugar, entre otros, todo esto se retoma de lo que estableció la Gaceta de Gobierno del Estado de México 2003, en la cual se publicó el acuerdo de autorización de este conjunto habitacional. En el acuerdo de autorización se señala la lotificación de este conjunto habitacional y se puede considerar que el objetivo de la lotificación realizada para el proyecto del conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado es ordenar los usos y destinos del suelo con el propósito de tener una funcionalidad y accesibilidad dentro de este a través de una adecuada zonificación de usos del suelo y de obras de urbanización dentro del predio.

Después de señalar los datos e información de la zona de estudio en general, se realiza un análisis de la situación actual del equipamiento urbano autorizado. En este punto se resaltan los equipamientos urbanos destinados al comercio y a la recreación y deporte. El propósito de analizar el comercio, zonas de descanso, parques y canchas deportivas es para observar como incide la cantidad, diversidad, localización y estado de conservación en la habitabilidad del conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado desde la perspectiva de los residentes.

En el tercer y último punto de este diagnóstico se aborda la situación actual de los dos tipos de vivienda que se construyeron en Geovillas en Nevado. En este conjunto

urbano habitacional existen dos tipos de vivienda: de interés social y de interés social progresiva. De la tipología de la de vivienda del conjunto habitacional se pretende describir las características de cada uno de estos apegándose al eje rector de esta investigación que es el tema de habitabilidad en donde se mencionan variables como la dimensión, cantidad de personas que las habitan, entre otros temas para detectar si el conjunto habitacional cuenta o no con las condiciones de habitabilidad que se consideran para esta investigación como habitabilidad.

3. Diagnóstico del municipio de Almoloya de Juárez

De acuerdo con el Plan de Desarrollo Municipal 2016-2018, Almoloya de Juárez forma parte de la Región XIII Toluca y se conforma por los municipios de Almoloya del Río, Calimaya, Chapultepec Metepec, Mexicaltzingo, Rayón, San Antonio la Isla, Tenango del Valle, Texcalyacac, Toluca y Zinacantepec y se caracteriza por tener un enfoque sustentable en materia de desarrollo a largo plazo que a su vez impulsa y legitima la participación social. El 28% del territorio de la Región XIII lo abarca Almoloya de Juárez y ocupa el 2.1% a nivel Estatal (H. Ayuntamiento de Almoloya de Juárez, 2016-2018)

Los asentamientos humanos que se localizan en el territorio de Almoloya de Juárez son de tres tipos: rurales, urbanos y semiurbanos, asimismo, tiene dos centros de readaptación social el Cereso "Almoloya de Juárez" y El Cefereso "La Palma", así como la plaza ganadera "Puente San Bernabé", la cual es de impacto regional, ya que concentra la actividad comercial de más de cuatro regiones, genera una derrama económica importante y permite el abasto y mejora genética del ganado (H. Ayuntamiento de Almoloya de Juárez, 2016-2018).

Estas características del municipio pueden ser consideradas como un punto de atracción para inversionistas inmobiliarios sobre todo para aquellos que desarrollan conjuntos urbanos habitacionales de vivienda de interés social debido a que el equipamiento comercial existente de Almoloya de Juárez puede potencializar la zona provocando el aumento de la plusvalía.

"En términos de potencial de crecimiento, el Municipio de Almoloya de Juárez presenta una posibilidad para el desarrollo de proyectos habitacionales e inclusive para parques industriales no contaminantes, por su ubicación cercana a la Zona Metropolitana de la Ciudad de Toluca (ZMCT), y asimismo por no presentar restricciones importantes en para el desarrollo de este tipo de proyectos." (H. Ayuntamiento de Almoloya de Juárez, 2016-2018:39)

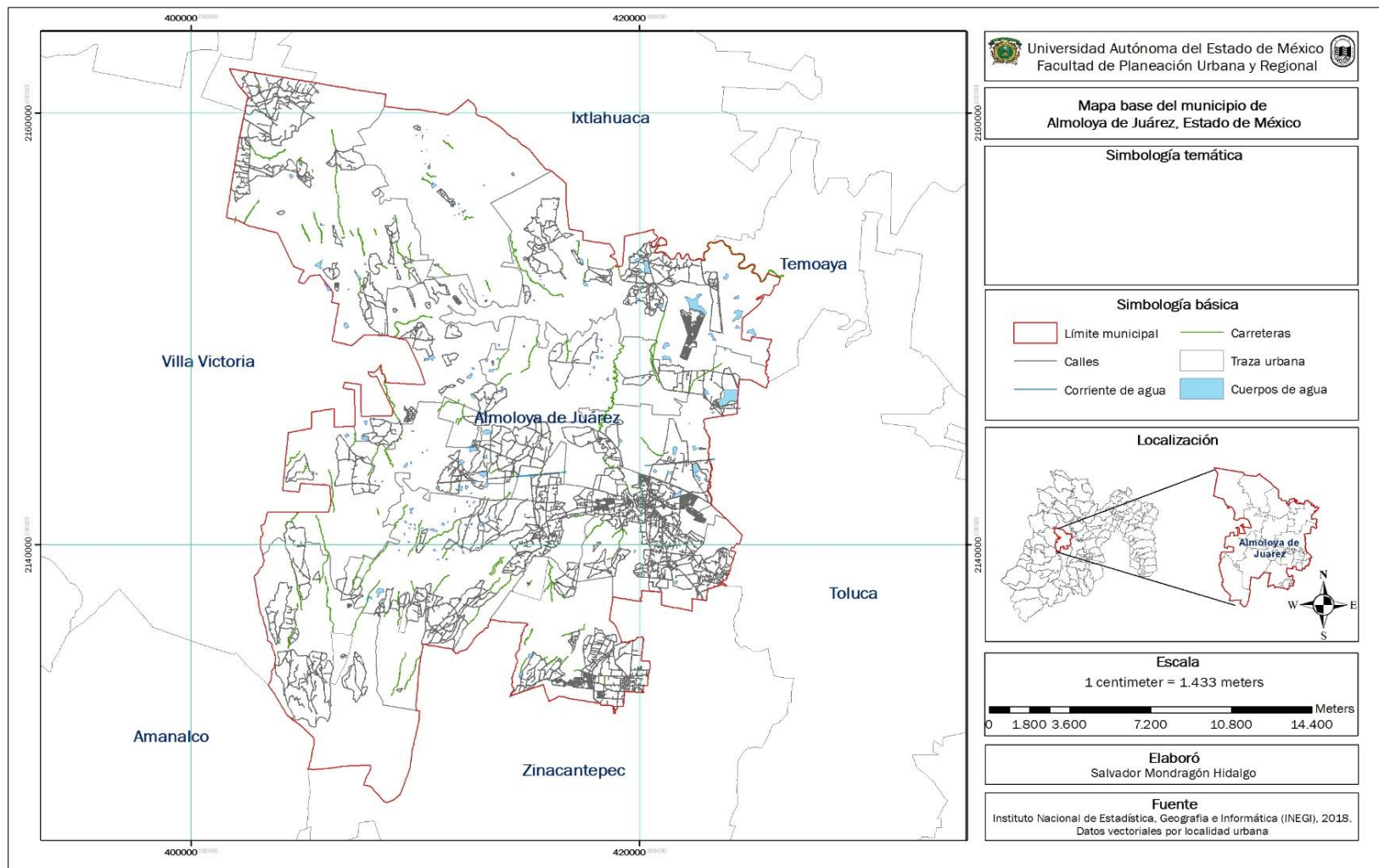
El Plan de Desarrollo Municipal 2016-2018 de Almoloya de Juárez planteó como una fortaleza de desarrollo urbano y económico la llegada de inmobiliarias al municipio. El impacto que tienen los proyectos habitacionales en el territorio municipal puede considerarse como un motivo que incentiva a un análisis de los conjuntos urbanos habitacionales ya establecidos con la finalidad de observar como las políticas están influyendo en la habitabilidad de la vivienda de interés social. Los resultados de esta investigación podrán dar un panorama de la situación actual y así los promotores de

vivienda, sobre todo la de interés social, podrán formular acciones y estrategias que influyan en el modelo de diseño y construcción de vivienda de interés social para fomentar que ésta cumpla con los todos los principios que engloba la habitabilidad de la vivienda y del conjunto urbano habitacional.

a). Localización

El municipio de Almoloya de Juárez está ubicado al norte 19° 33', al sur 19° 14' de latitud norte; al este 99° 42', al oeste 99° 57' de longitud oeste de la parte noroccidental del Estado de México (INEGI, 2001-2002) que pertenece a la Región I Toluca, la extensión de éste municipio representa el 17.00% del total de la Región y cuenta con una superficie de 485.21 kilómetros cuadrados. La entidad ocupa el 2.2% del territorio Estatal. La municipalidad de Almoloya de Juárez colinda con siete municipios: al norte con San Felipe del Progreso e Ixtlahuaca, al sur con Zinacantepec, al este con Toluca y Temoaya y al oeste con Villa Victoria y Amanalco de Becerra como lo muestra el Mapa 1. (H. Ayuntamiento de Almoloya de Juárez, 2016 – 2018).

Mapa 1. Localización del municipio de Almoloya de Juárez



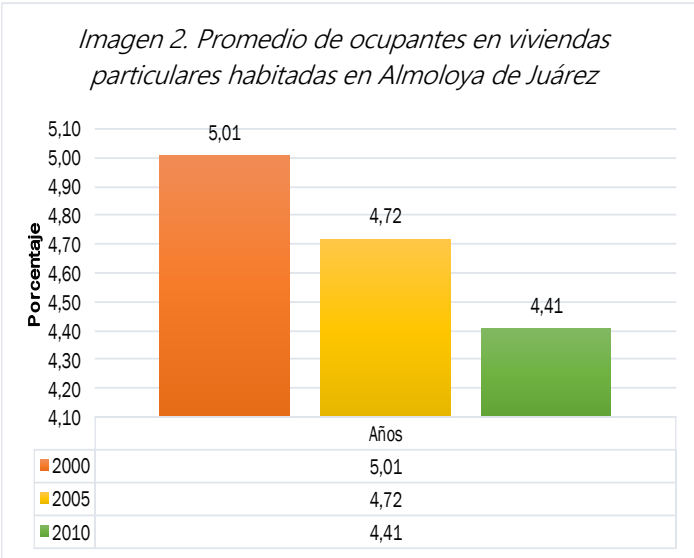
Fuente: Elaboración propia con base a Datos Vectoriales por localidad Urbana, INEGI 2018

La localización de Almoloya de Juárez y la superficie territorial con la que cuenta propicia al desarrollo y construcción de conjuntos urbanos habitacionales de vivienda de interés social debido a que en su superficie se localizan múltiples equipamientos urbanos de distintos giros, servicios públicos y cuenta con la infraestructura adecuada de comunicaciones como carreteras, vialidades y calles. Además, colinda con la capital del Estado México (Toluca) y con municipios que tienen un papel importante en la oferta de empleos en ésta entidad como lo es Zinacantepec.

b). Comportamiento poblacional

En este apartado se analiza la dinámica poblacional durante el periodo 2000-2015 para observar el comportamiento a partir de la fecha de autorización de construcción en el año 2003 del Conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado ubicado dentro del municipio del Almoloya de Juárez, estado de México. El análisis de datos demográficos a nivel municipal es para observar como la cantidad de población influye en la demanda de contar con una vivienda. El comportamiento poblacional está relacionado con la habitabilidad de una vivienda de interés social a partir del índice de ocupación de la vivienda, el cual demuestra si existe o no hacinamiento.

En el año 2000 el municipio albergo a 110,591 y hubo un promedio de 5.01 habitantes en las viviendas habitadas de acuerdo con INEGI (2000). Para el año 2005, el municipio contaba con 126,163 habitantes (INEGI, 2005) y un índice de ocupantes por vivienda particular habitada de 4.72 personas (INEGI, 2005) habitando una vivienda en el territorio municipal. En la imagen 2 se puede observar el promedio de

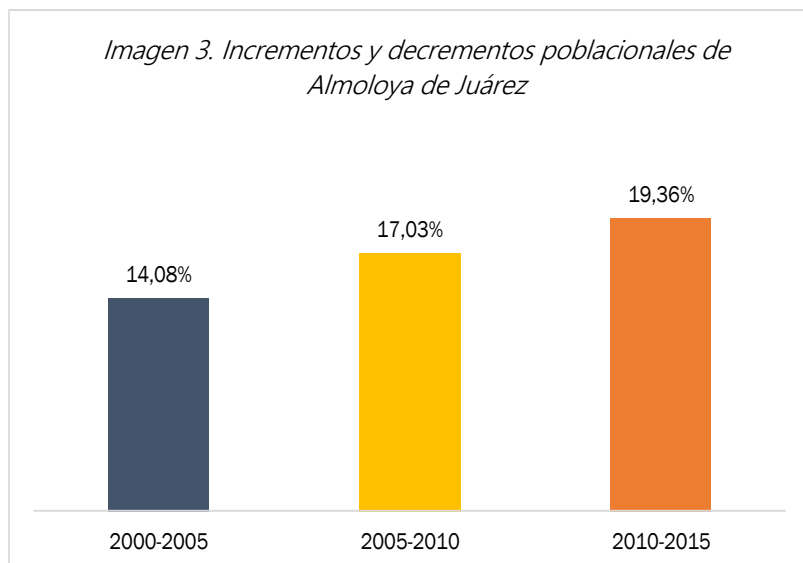


Fuente: Elaboración propia con base a datos de INEGI 2000-2015

ocupantes en viviendas particulares habitadas, en donde el descenso de los promedios puede estar relacionado con las características de la vivienda, primordialmente por la reducción de dimensiones de esta. Durante 2010, hubo

147,653 habitantes en el municipio de Almoloya de Juárez (INEGI, 2010), y un promedio de 4.41 habitantes por vivienda habitada representando una disminución ligera acorde al periodo 2005. Para el 2015 hubo 176,237 habitantes dentro el municipio (INEGI, 2015).

En el periodo analizado se pudo observar con base a datos proporcionados por



Fuente: Elaboración propia con base a datos de INEGI 2000-2015

INEGI (2000, 2005, 2010 y 2015) que la cantidad de habitantes en el municipio fue evolucionando a lo largo del periodo, debido a que presentó un incremento del 14.08% durante 2000-2005, periodo en el que se autorizó la construcción del conjunto urbano habitacional Geovillas el

Nevado. Hubo un aumento de población de 17.03% durante el periodo 2005-2010 y para el periodo 2010-2015 tuvo un 19.36% más de población (véase en Imagen 3). Los incrementos de población en un municipio provocan las creaciones de nuevas necesidades y el gobierno debe de crear estrategias para satisfacer estas necesidades. Una necesidad que se genera con el incremento de la población es la vivienda debido a que entre mayor sea la población mayor serán las demandas de infraestructura, servicios públicos, servicios de salud, educación, abasto, los cuales influyen en la condición de habitabilidad de la vivienda.

El número de población que necesita una vivienda en el tema de habilidad tiene un papel importante, debido a que la cantidad de población determina el nivel de demanda y las características que debe de cumplir la vivienda acorde a sus necesidades y actividades diarias, de ahí la importancia de analizar el comportamiento demográfico del territorio. Para el caso de esta investigación la población total del municipio y la localidad en donde se encuentra Geovillas el Nevado se ve relacionado con el nivel de hacinamiento y el total de viviendas con las que cuenta.

La dinámica poblacional puede considerarse como un factor clave que determina la demanda de la vivienda dentro de un territorio municipal. La demanda de la vivienda está ligada no sólo a la cantidad de población sino también a las características de cada familia como lo son el número de integrantes, cultura, entre otras, que se encuentran en establecidas en el territorio. Las características de las familias son un elemento que influyen en la tipología de la vivienda y ésta también va ligada a la situación económica de las familias, es decir, a que se dedica cada uno de los jefes de familia y cuantos salarios mínimos gana ya que tienen función de esto los inversionistas pueden observar la dinámica de mercado analizando que tipo de vivienda es la adecuada para cubrir la demanda.

b). Equipamiento urbano

El equipamiento urbano es un espacio que cumple una doble función, la primera es proveer servicios esenciales que contribuyen a la construcción y al fortalecimiento de la vida colectiva dentro de un conjunto urbano habitacional. El equipamiento no sólo se considera como un lugar que presta un servicio determinado sino también se puede observar como un espacio que propicia el encuentro, promueve el uso adecuado del tiempo libre y genera un sentido de pertenencia y orgullo a través de un valor estético (Franco y Zavala, 2012). La segunda función del equipamiento urbano se relaciona con la vida social dentro del conjunto urbano habitacional, para Hernández (2000) la función social del equipamiento se define en cuatro rubros:

"1) no deben ser, obligatoriamente, generadores de recursos económicos, pues de esta forma pueden garantizar la cobertura, por igual, de necesidades básicas que algunos ciudadanos no estarían en capacidad de pagar; 2) deben ser concebidos como una propiedad colectiva, reconocida como tal por el Estado y las comunidades; 3) su distribución debe ser homogénea en el territorio, de tal manera que se conviertan en soportes complementarios de las nuevas centralidades y garanticen equidad, y 4) tienen que ser flexibles para cubrir rápidamente necesidades producto de momentos de crisis." (Hernández, 2000 en Franco y Zavala, 2012;12).

De acuerdo con Bazant (1998), la dosificación de equipamiento urbano debe estar planeada para servir a toda la población o para aquel sector que reside en un nuevo conjunto urbano habitacional y tiene por objeto asegurar que sus áreas y localización dentro del contexto sean las adecuadas para rendir el servicio a los usuarios (...) "para

ello es necesario jerarquizar las necesidades de equipamiento por barrio, sector o ciudad para implementarlo con el tiempo” (Bazant, 1998;173). El no planear la dosificación de servicios para un cierto sector de la población lleva necesariamente a ineficiencias del servicio con el consecuente incremento de costos económicos y sociales sobre la población (Bazant, 1998).

El equipamiento urbano en el tema de habitabilidad de un conjunto urbano habitacional juega un papel importante. Siguiendo con Bazant (1998), el equipamiento urbano tiene como objetivo generar los servicios y productos necesarios para satisfacer las necesidades de los residentes. Al no existir una adecuada distribución, variedad y cantidad de equipamiento urbano en materia comercial (supermercados, tiendas, plazas comerciales, entre otros) dentro de los conjuntos urbanos habitacionales, las necesidades de los residentes se ven perjudicadas, lo que los obliga a desplazarse hacia centros de población aledaños a su lugar de residencia para adquirir los servicios y/o productos que no existen dentro del conjunto habitacional.

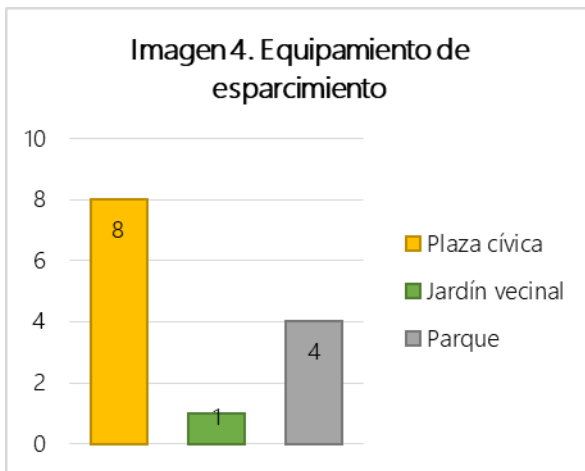
Las necesidades de los residentes de un conjunto urbano habitacional no sólo se catalogan en la adquisición de bienes sino también se engloban actividades al aire libre como realizar ejercicio, actividades de recreación, entre otras. Para la satisfacción de estas necesidades entra el equipamiento urbano en materia de recreación y esparcimiento (parques, canchas deportivas, plazas, entre otros). La inadecuada cantidad, distribución y localización de éstos espacios inciden en la habitabilidad del conjunto habitacional ya que repercute en la cotidianidad y salud de los residentes porque al no existir estos o si la localización es alejada de las viviendas los residentes optan por no acudir a estos lugares lo que provoca que no se fomente una convivencia social y exista una falta de fomento de actividades al aire libre y de adquisición de hábitos para mejorar la salud a través del ejercicio y el esparcimiento.

c). Equipamiento comercial

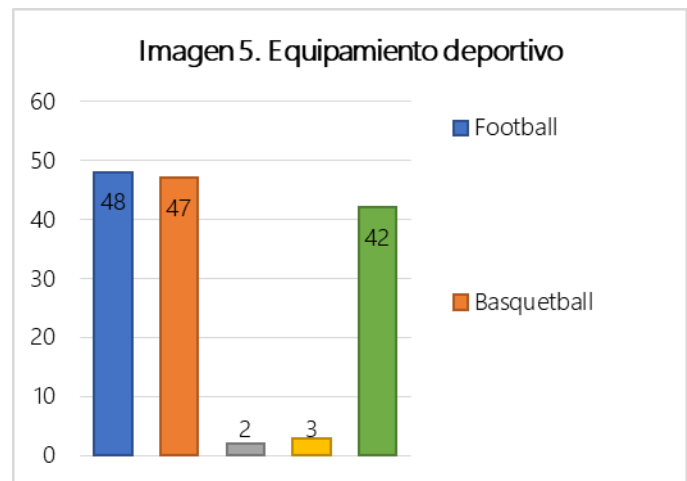
En Almoloya de Juárez se localiza un mercado público ubicado en la cabecera municipal con 67 locales comerciales que realizan las actividades de comercialización de productos básicos; trece tianguis semanales en los cuales participan 1,150 comerciantes, 665 establecimientos de giro de venta de alimentos, 186 comercios de actividades no relacionadas con los alimentos (Plan de Desarrollo Municipal 2016 – 2018 de Almoloya de Juárez).

d). Equipamiento deportivo y de esparcimiento

En el municipio se ubican 142 instalaciones de carácter deportivo, que al compararse con las 106 localidades que tiene registradas el municipio, se obtiene un factor de densidad de 1.33 (H. Ayuntamiento de Almoloya Juárez, 2016 – 2018) se deduce que cada localidad por lo menos cuenta con una instalación deportiva y algunas con un poco más (H. Ayuntamiento de Almoloya Juárez, 2016 – 2018). De las 106 localidades municipales, ocho cuentan con plazas cívicas, se ubica un jardín vecinal en la cabecera municipal y cuatro parques En las Imágenes 4 y 5 se muestran el tipo y total de equipamiento en materia deportiva desglosada por actividades deportivas, así como la cantidad de espacios de esparcimiento que se localizan en el municipio de Almoloya de Juárez.



Fuente: Elaboración propia con base a datos de PMD 2016-2018 de Almoloya de Juárez



Fuente: Elaboración propia con base a datos de PMD 2016-2018 de Almoloya de Juárez

e). Vivienda

Como se menciona en el Capítulo I de esta investigación, la vivienda dentro de la vida de los individuos tiene un papel importante debido a que representa una necesidad básica de manera universal. El individuo tiene la necesidad de protegerse de inclemencias climáticas, de tener un lugar estable y adecuado en donde vivir. Para el caso de México la vivienda es un derecho constitucional que se encuentra en el 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y establece que todo mexicano tiene el derecho de contar con una vivienda digna y decorosa, por esta razón se decide analizar la vivienda y su condición de habitabilidad. en este apartado se da un contexto general de la situación actual en materia de vivienda partiendo del nivel municipal hasta llegar a la zona de estudio.

El territorio municipal tiene una superficie de 482.317 Km² por lo que, al relacionar las viviendas conforme al territorio, se obtiene una densidad de 306.13 Habitantes/Km² (SEDESOL, 2013). El Plan de Desarrollo Municipal de Almoloya de Juárez (2016-2018) hace mención que para el periodo de 1990 al 2000, fue el periodo de mayor poblamiento y crecimiento de infraestructura de vivienda en el municipio, pues en estos 10 años el crecimiento porcentual fue del 40%, para después mostrar un crecimiento homogéneo estabilizado en el rango de entre el 28% y el 30%.

“La encuesta interesal 2015 arroja que en el municipio de Almoloya de Juárez hay 41 mil 966 viviendas particulares habitadas, de estas el 90% cuentan con agua entubada, el 98% cuenta con servicio de energía eléctrica y el 87% está conectada a la red pública de drenaje.

La vivienda particular promedio en el municipio está hecha con paredes de tabique, ladrillo, block, piedra, cantera cemento o concreto, los techos son de losa de concreto o viguetas con bovedilla, piso de cemento o firme.

Así mismo el promedio de las viviendas cuentan con dos o hasta cuatro cuartos, de los cuales hasta 2 son destinados como dormitorios. Y en lo general la mayor parte de las viviendas tiene un cuarto específico destinado a la elaboración de alimentos y cuentan con sanitario. Sólo un porcentaje del 45% de las viviendas, cuentan con regadera, pero no cuentan con boiler o calentador.

Esta descripción de la vivienda promedio nos forja un panorama de la forma en que vive la población: viviendas pequeñas apenas estructuradas para dormir comer y las funciones sanitarias. Las funciones de aseo se hacen sin un boiler o calentador.” (H. Ayuntamiento de Almoloya de Juárez, 2016 – 2018:76).

El Plan de Desarrollo de Almoloya de Juárez (2016 – 2018) señala que la vivienda que se está construyendo dentro del territorio municipal cuenta con los servicios públicos básicos y la mayor parte de las viviendas son construidas con materiales resistentes. Además, la vivienda ha sido un factor para promover el desarrollo urbano de ésta municipalidad que en la mayor parte es gracias a la construcción de conjuntos urbanos habitacionales de vivienda de interés social.

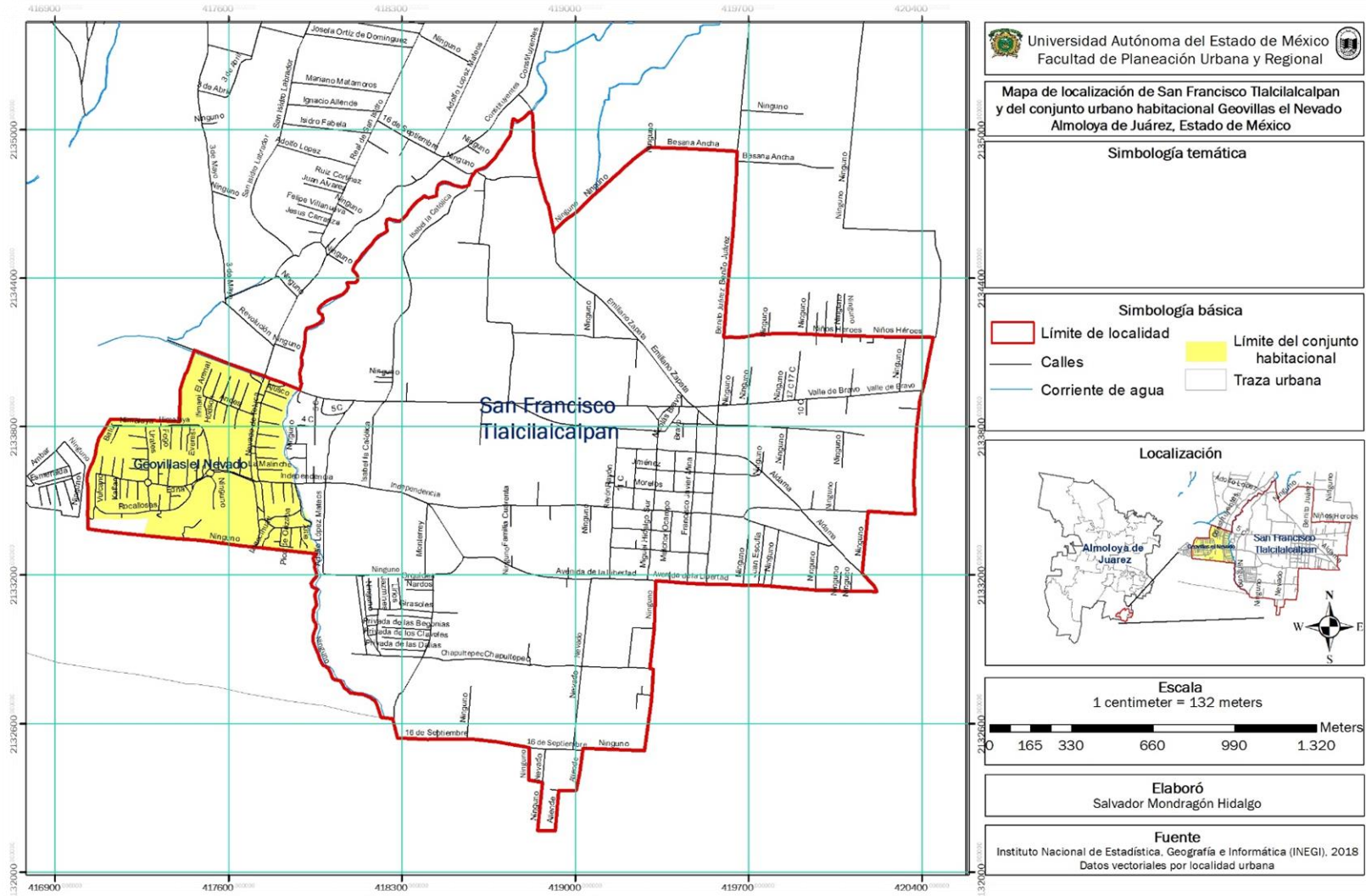
Siguiendo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano (2016 – 2018) de este municipio, se considera que la vivienda de interés social se caracteriza por no contar con las suficientes condiciones de habitabilidad debido a que presenta una reducción en sus dimensiones, la localización de los conjuntos urbanos habitacionales está alejada de los principales centros de población y no cuentan con una dotación

adecuada de equipamiento urbano. En el siguiente punto se aborda la situación del conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado que se localiza en la localidad de San Francisco Tlalcilalcalpan en donde se retoman las variables de análisis de la habitabilidad de la vivienda y del conjunto habitacional.

3.1. Caracterización de San Francisco Tlalcilalcalpan

El conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado se localiza en la localidad de San Francisco Tlalcilalcalpan como se muestra en el Mapa 2. En este apartado se da un contexto general de la localidad en la que se encuentra la zona de estudio dando las principales características de ésta. El Plan de Desarrollo Municipal 2016-2018 de Almoloya de Juárez y la Dirección de Desarrollo Urbano de Almoloya de Juárez mencionan que la localidad de San Francisco Tlalcilalcalpan es la más consolidada y concentra el mayor número de habitantes del municipio. Cabe destacar que no se encuentra articulada con la cabecera municipal y se comunica con la Ciudad de Toluca través de vialidad regional Toluca-Valle de Bravo. (Plan de Desarrollo Municipal de Almoloya de Juárez 2016 – 2018).

Mapa 2. Localización de San Francisco Tlalcilcalpan



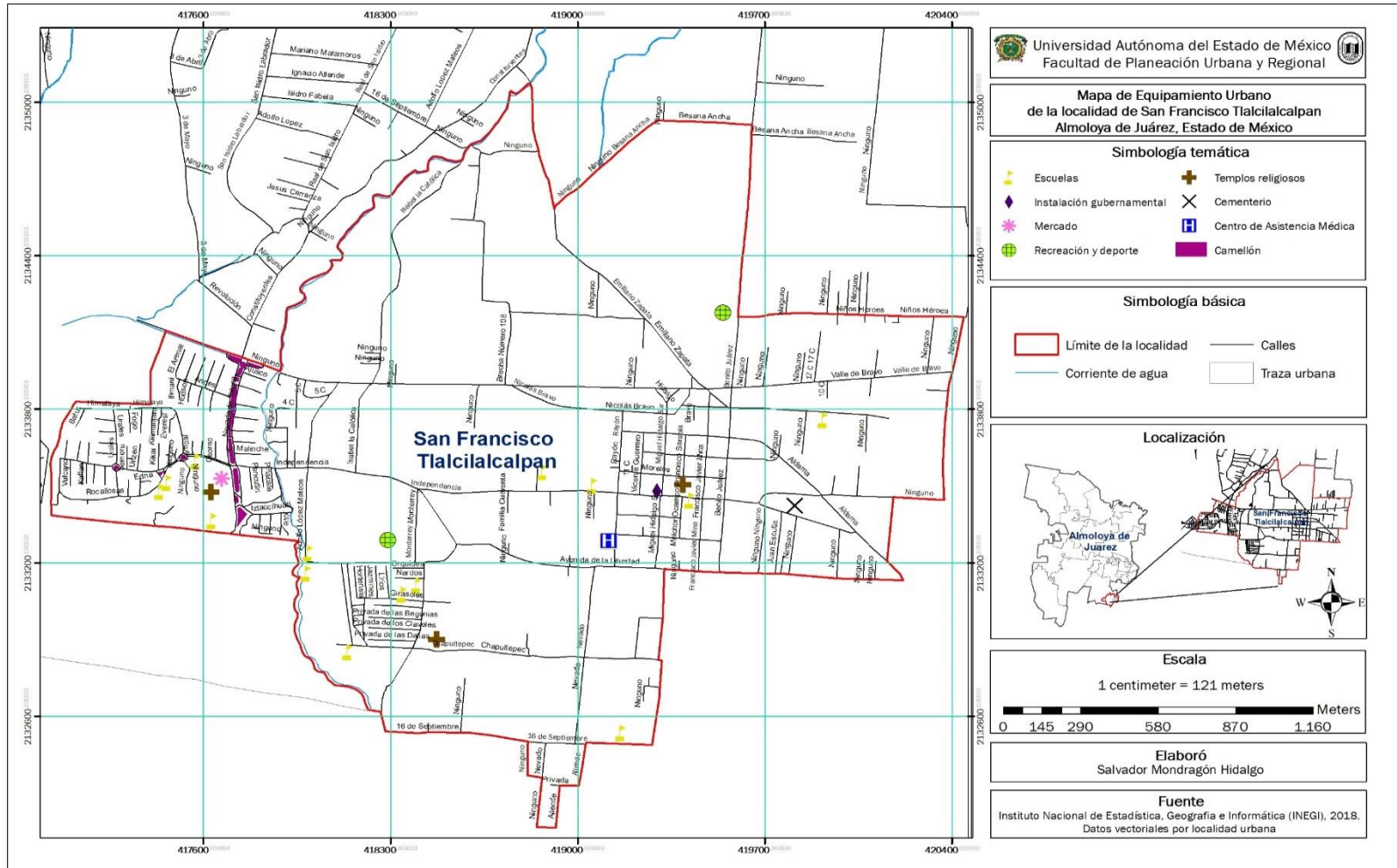
Fuente: Elaboración propia con base a Datos Vectoriales por localidad Urbana, INEGI 2018

El Plan Municipal de Desarrollo del Municipio de Almoloya de Juárez 2005-2008 señala que la carretera Toluca – Zitácuaro es la vía principal del municipio y que a su vez brinda conectividad a la localidad y a la zona sur del municipio respecto al municipio de Zinacantepec y la Ciudad de Toluca. *“(...) La conectividad en San Francisco Tlalcilcalpan es buena, el sistema vial con el que se cuenta cumple con las necesidades de acceso y salidas. Al interior no se presentan mayores problemas ya que su traza urbana es ortogonal, lo que permite una mejor organización vial. Esta zona presenta conectividad directa con los municipios de Zinacantepec y Toluca a través de la carretera Toluca-Zitácuaro.”* (Plan Municipal de Desarrollo del Municipio de Almoloya de Juárez 2005 – 2008:128).

a). Equipamiento urbano

La localidad de San Francisco Tlalcilcalpan está integrada con asentamientos humanos dispersos y la tendencia de crecimiento urbano es hacia San Antonio Acahualco. Al presentarse esta tendencia de desarrollo urbano los servicios y equipamiento urbano cubren la mayor parte del territorio urbano en donde las actividades secundarias y terciarias predominan (Plan Municipal de Desarrollo del Municipio de Almoloya de Juárez 2005-2008). El Mapa 3 muestra la distribución del equipamiento urbano en el territorio de la localidad de San Francisco Tlalcilcalpan y de acuerdo con los datos vectoriales de INEGI (2018), se localizan los siguientes equipamientos urbanos de esta localidad: cementerios, centros de asistencia médica, escuelas, instalaciones gubernamentales, mercados, recreación y deporte y templos religiosos.

Mapa 3. Equipamiento urbano de San Francisco Tlalcalcalpan



Fuente:

Elaboración propia con base a Datos Vectoriales por Localidad Urbana, INEGI 2018

A nivel localidad, el equipamiento urbano tiene la función de satisfacer las necesidades de la población, para el caso de San Francisco Tlalcilcalpan se puede considerar que cuenta con los servicios básicos que ocupa cualquier individuo en temas de salud, de educación, de recreación y deporte, entre otros. Sin embargo, tras visita de campo realizada el 10 de noviembre de 2019 y a la revisión de información y datos del Plan Municipal de Desarrollo del Municipio de Almoloya de Juárez (2005 – 2008) se pudo observar que no cuenta con una diversidad amplia de equipamiento urbano y que carece de algunos de éstos.

En materia cultural, la localidad no se cuenta con algún equipamiento urbano que fomente la cultura como lo puede ser una casa de cultura en donde se llevan actividades culturales como danza, música, pintura, entre otros. Asimismo, no se cuenta con un centro comercial, este no sólo tiene la función de abastecer servicios sino también cuenta con espacios para la recreación de los individuos a través de cines, restaurantes, etc. En materia de salud, se cuenta con un centro de asistencia médica que brinda servicios básicos, pero no cuenta con sistema de hospitalización o de especialidades médicas para la población. Para el caso de parques y canchas deportivas, la localidad cuenta con dos espacios destinados a estas actividades, pero se caracterizan por contar con deterioro y por no contar con las instalaciones adecuadas.

El contar o no con un equipamiento urbano adecuado y que cubra las expectativas de la población incide en la cotidianidad de la población. En el caso de no contar con el equipamiento urbano suficiente puede provocar que los individuos se tengan que desplazar grandes distancias para satisfacer esa carencia de servicio o producto que no se encuentra en el lugar en donde radica, lo que genera gastos económicos e inversión del tiempo y puede afectar la habitabilidad del entorno del lugar. En el siguiente apartado se muestra la tipología de vivienda que existe en la localidad de San Francisco Tlalcilcalpan con la finalidad de mostrar la diversidad, su funcionalidad y qué papel tiene la vivienda dentro de esta,

b). Tipología de la vivienda

La tipología de la vivienda predominante es la unifamiliar de uno o dos niveles, con un estilo arquitectónico totalmente heterogéneo e indefinido, con características tanto rurales como urbanas. *“En las construcciones, el tamaño de lote oscila entre los 60, 80 y 150 m² en los conjuntos habitacionales y localidades urbanas más*

consolidadas, como en el caso, de la Unidad SUTEYM, Rancho Carvajal, San Francisco Tlalcilcalpan, Cabecera Municipal, Colinas del Sol, Geovillas el Nevado, La Alborada y Rincón del Álamo (...)" (H. Ayuntamiento de Almoloya de Juárez, 2005 – 2008 95).

- Vivienda urbana

La vivienda urbana en San Francisco Tlalcilcalpan se caracteriza por estar establecida en zonas urbanas populares debido a que se construye en predios de dimensiones mínimas y tienen un orden irregular en cuanto al uso y distribución del suelo (H. Ayuntamiento de Almoloya de Juárez, 2005 – 2008). Según el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Almoloya de Juárez este tipo de vivienda predomina en los conjuntos urbanos Geovillas El Nevado, Alborada, Colinas del Sol y Rincón del Álamo que se encuentran en esta localidad.

- Vivienda de Autoconstrucción Urbana Popular

La vivienda de autoconstrucción urbana popular dentro de la localidad de San Francisco Tlalcilcalpan se dirige a aquella población que tiene de ingresos de dos a tres salarios mínimos y se construye con recursos propios en forma progresiva, sus características principales son: la utilización de materiales como el tabique y block en muros; losa de concreto en techos y firme de concreto en pisos. Dentro de esta localidad, este tipo de vivienda se asienta en predios con dimensiones mínimas y son irregulares en el uso y distribución del suelo (H. Ayuntamiento de Almoloya de Juárez, 2005 – 2008).

- Vivienda de interés social

Para el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Almoloya de Juárez 2005-2008, la vivienda de interés social en la localidad de San Francisco Tlalcilcalpan se caracteriza por ser un modelo arquitectónico en donde generalmente las construcciones comparten muros laterales y presentan áreas ajardinadas. La dimensión de las viviendas de interés social en esta localidad oscila entre los 60, 80 y 120 m². En general este tipo de vivienda está destinada para el sector de la población que obtiene uno y cuatro salarios mínimos (H. Ayuntamiento de Almoloya de Juárez, 2005 – 2008).

- Funcionalidad de la vivienda

La información retomada del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Almoloya de Juárez 2005 – 2008 sobre la vivienda en San Francisco Tlalcilcalpan hace referencia

a que mayor parte de su urbanización se provocó por la llegada de inversionistas inmobiliarios que fomentaron la construcción de vivienda de interés social en conjuntos urbanos habitacionales. Siguiendo con este Plan de Desarrollo Municipal, estas viviendas se caracterizan por estar construidas en predios con mínimas dimensiones presentando índices de hacinamiento de hasta 5.32 habitantes por vivienda (H. Ayuntamiento de Almoloya de Juárez, 2005 – 2008), a partir de esto surge la necesidad de analizar las condiciones de habitabilidad que presentan estos conjuntos urbanos habitacionales.

De los distintos conjuntos urbanos habitacionales que se localizan en San Francisco Tlalcilalcalpan se decide retomar al conjunto habitacional Geovillas el Nevado. Este conjunto habitacional se retoma como zona de estudio por ser considerado como un modelo a seguir de construcción de vivienda de interés social en conjuntos urbanos habitacionales en la localidad de San Francisco Tlalcilalcalpan. En Geovillas el Nevado se construyeron 2,720 viviendas de tipo de interés social progresivo y 162 viviendas de tipo de interés social, es decir, hay un total de 2,882 viviendas en el 2003 (Gobierno del Estado de México, 2003). La principal característica de ambos tipos de viviendas es que presentan una reducción en sus dimensiones sobre todo la de interés social progresivo.

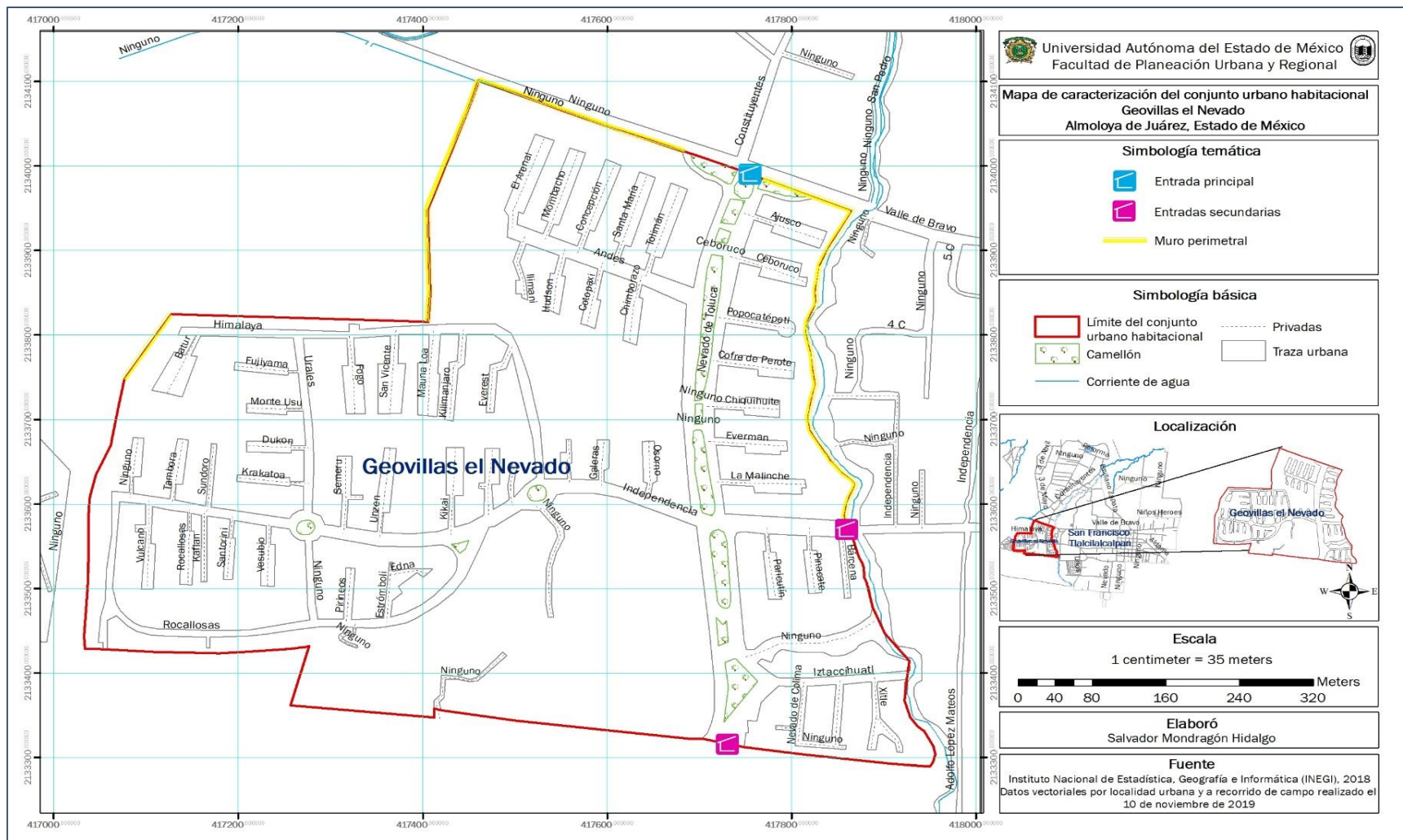
Por otra parte, en el conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado se puede observar ciertas ineficiencias en la distribución, calidad y diversidad de equipamiento urbano lo que incide en la habitabilidad de la vivienda y de éste. En los siguientes apartados se realiza un diagnóstico que engloba la situación actual de la zona de estudio ligada a los principios que constituyen la habitabilidad del conjunto urbano habitacional y de la vivienda de interés social para el caso de esta investigación.

3.2. Diagnóstico de la habitabilidad del conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado

El conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado se encuentra sobre la carretera Valle de Bravo en la localidad de San Francisco Tlalcilalcalpan, Almoloya de Juárez, Estado de México, en este se construyeron vivienda de interés social y de interés social progresivo. La zona de estudio se autorizó el 23 de diciembre de 2003, cuenta con muro perimetral en ciertas fracciones y tiene tres entradas, una principal y dos secundarias como lo muestra el Mapa 4. La autorización se publicó en la Gaceta del Gobierno del Estado de México con registro DGC Núm. 001 1021 Características

113282801 se autorizó la construcción del conjunto urbano Geovillas el Nevado, en donde la Secretaría de Desarrollo Urbano llegó a un acuerdo con la empresa "Geo Edificaciones" S.A. de C.V. para la construcción del conjunto urbano habitacional de tipo mixto (social progresivo, interés social, comercial y de servicios) denominado "Geovillas el Nevado".

Mapa 4. Caracterización del conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado



Fuente: Elaboración propia con base a Datos Vectoriales por localidad Urbana, INEGI 2018

El análisis de la habitabilidad del conjunto urbano habitacional permite explicar la forma urbana y sus relaciones con las fuerzas sociales y económicas que se producen. Según Butina Watson (1986) la habitabilidad del entorno dentro de un conjunto urbano habitacional engloba componentes físicos y espacios de la estructura urbana, como lotes, manzanas, calles, edificios y espacios abiertos, así como la utilización del suelo y los patrones de actividad. Elementos del espacio público tales como permeabilidad, legibilidad, variedad, vitalidad entre otras forman parte del análisis de la habitabilidad del entorno de la vivienda (Moreno, 2008) y tiene por objetivo analizar el espacio público dentro de conjuntos urbanos habitacionales (Castro, 2013).

Al interior del conjunto urbano habitacional se contempla una zonificación que integra distintos usos y destinos como: uso habitacional, zonas comerciales y de servicios, áreas de donación al municipio, zonas de restricciones, zona fuera de autorización y vías públicas, el Cuadro 3 muestra la superficie destinada de la zonificación autorizada para Geovillas el Nevado por parte de Gobierno del Estado de México (2003). En este conjunto habitacional desataca la superficie ocupada por el uso habitacional, seguida de la superficie destinada a usos comerciales y de servicios. La lotificación del predio en que se construyó el conjunto urbano habitacional tiene como objetivo organizar al predio de manera lógica y funcional los distintos servicios e infraestructura para satisfacer las necesidades y expectativas de los residentes de la tipología de vivienda de interés social en este conjunto urbano habitacional.

Cuadro 3. Lotificación del conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado

Uso	Superficie
Habitacional	264,226.24 m ²
Comercio y servicios	1,906.20 m ²
Donación al municipio	56,458.17 m ²
Zona de restricciones	33,457.78 m ²
Zona fuera de autorización	16,097.98 m ²
Vías públicas	71,620.67 m ²
Superficie Total	443,767.04 m²

Fuente: Elaboración propia con base a datos de la Gaceta del Gobierno del Estado de México, 2003

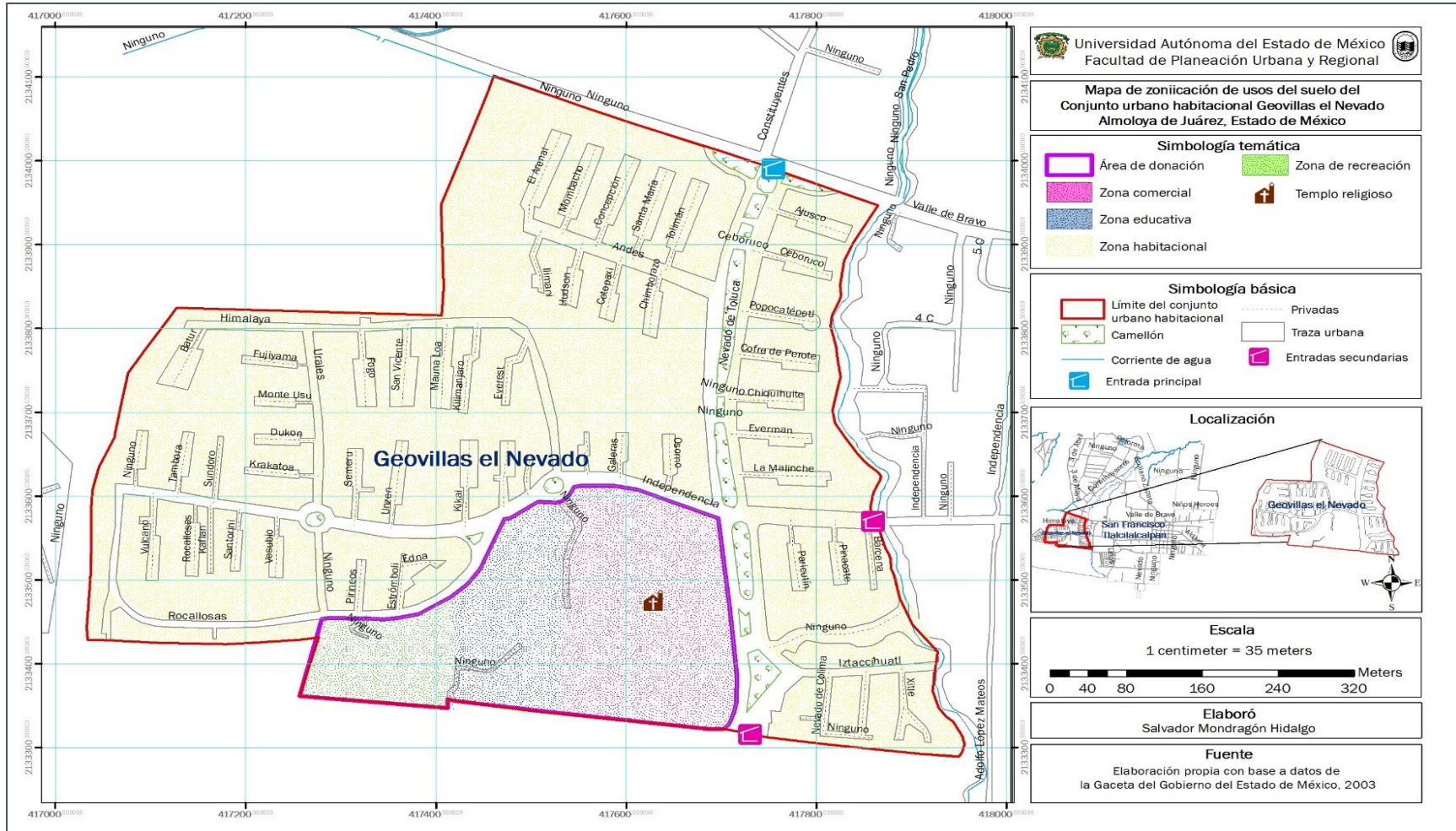
El Mapa 5 muestra la lotificación autorizada por las autoridades competentes del Estado de México, en donde se puede observar la ubicación de los distintos equipamientos urbanos que se construyeron en el conjunto urbano habitacional los cuales obedecen a los artículos 5.64, 11.34 y 11.35 del Código Administrativo del Estado de México. Dentro del uso de suelo comercial se encuentra la plaza comercial denominada "Plaza San Francisco" dentro de este polígono se encuentra también un templo religioso. El tema de la distribución, localización y diversidad de comercios dentro de un conjunto habitacional son factores clave que inciden en la habitabilidad de este.

El tema de la habitabilidad del conjunto urbano habitacional relacionado con los comercios y servicios que se encuentran en este, inciden a partir de la cantidad y de diversidad, debido a que los residentes tienen múltiples necesidades en su cotidianidad por lo que necesitan que existan los comercios y servicios suficientes para satisfacer estas necesidades. Al no contar con una dosificación y una diversidad adecuada, obliga a que los residentes se trasladen hacia otros centros de población en donde existan estos, representando gastos y tiempo de traslados.

Colindando con la zona comercial, se localiza el equipamiento de educación en donde se construyeron un jardín de niños, una escuela primaria y una escuela de educación especial. El parque y las canchas deportivas se localizan a espaldas del equipamiento educativo, cabe resaltar que el parque y las canchas deportivas se construyeron sobre la superficie de una colinda Para el caso del equipamiento de recreación y deporte que son parte del objeto de estudio de la habitabilidad del conjunto habitacional de esta investigación, la localización de cada uno de estos equipamientos tiene un papel fundamental en la habitabilidad del conjunto habitacional.

La localización puede condicionar el uso de los equipamientos urbanos debido a que entre mayor distancia menor será el uso de estos porque representa que las personas se despachen e inviertan tiempo. La localización también influye en el nivel de seguridad y estado de conservación porque entre mayor este alejada de la zona habitacional, se puede fomentar el uso de las instalaciones para actividades ilícitas como lo es la drogadicción por la lejanía y la falta de vigilancia del lugar lo que limita que los residentes utilicen los espacios y se promuevan los vínculos sociales entre vecinos.

Mapa 5. Zonificación del conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado



Fuente: Elaboración propia con base a datos de la Gaceta del Gobierno del Estado de México, 2003

- Centros comerciales

En la Imagen 6 se muestra la “Plaza San Francisco” se localiza en la Avenida Independencia y se encuentra dentro del polígono correspondiente al uso comercial de la lotificación realizada. La plaza comercial alberga locales comerciales listos para funcionar. Según las fichas de observación y de trabajo de campo realizadas el 10 de noviembre del 2018, se encontró que el día 03 de noviembre de 2018 se inauguraría, sin embargo, esto no sucedió así ya que, en el mismo recorrido de campo, se encontró información referente a las causas por las cuales no fue inaugurado refiriendo que debido a creencias y leyendas urbanas del lugar. Dentro de las inmediaciones de esta plaza comercial, se localiza un templo religioso el cual sólo funciona los domingos y es la única razón por la que se abren las puertas del predio en el que se localiza esta plaza comercial.

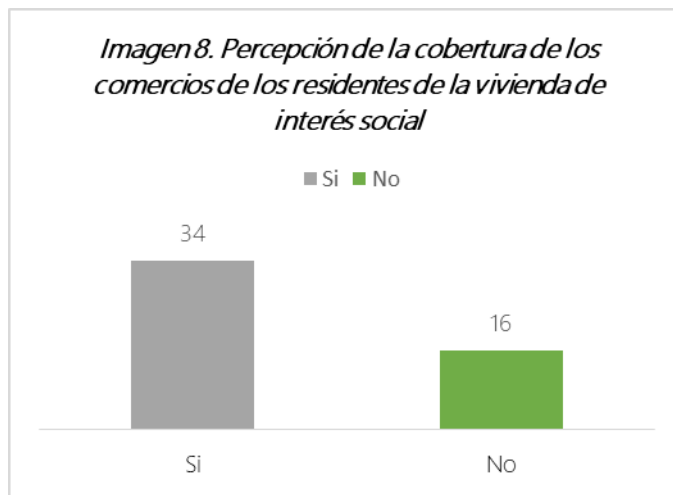
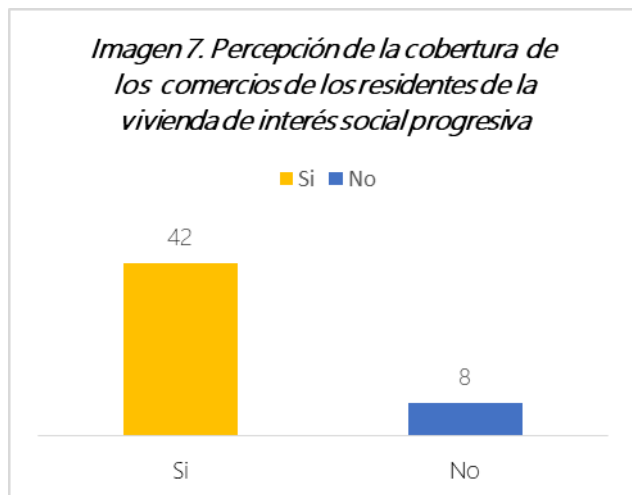


Imagen 6. Plaza San Francisco

Fuente: Mondragón Hidalgo, 2018. Imagen de archivo personal

En la encuesta realizada el 10 de noviembre de 2018 se incluyeron preguntas referentes a la percepción de los residentes sobre la cobertura de los comercios que se localizan en la zona de estudio. Para el caso de las viviendas de interés social progresiva encuestadas, el 42% mencionan que la cantidad y diversidad de los comercios cubre sus expectativas mientras que el 8% menciona que los comercios no satisfacen sus necesidades diarias (Véase en imagen 7). Para el caso de las viviendas de interés social, el 34% de los encuestados respondieron que la cantidad de

comercios cubren con sus necesidades mientras que el 16% restante menciona que no cubren con sus necesidades (Véase en imagen 8).



Fuente: elaboración propia con base a los resultados de la encuesta en Geovillas el Nevado de la ciudad de Bogotá, 2018.

Fuente: elaboración propia con base a los resultados de la encuesta en Geovillas el Nevado de la ciudad de Bogotá, 2018.

Los resultados arrojados de la pregunta sobre la percepción de la cantidad y diversidad de comercios en Geovillas el Nevado de la encuesta mostraron que los residentes de ambos tipos de vivienda están conformes con estos comercios ya que expresan que pueden encontrar artículos, productos y servicios que necesitan en su cotidianidad por lo que no necesitan salir del conjunto habitacional para proveer algún servicio o producto esto puede representar un ahorro de tiempo y dinero que implica el trasladarse a otro lugar, por lo que la habitabilidad del conjunto habitacional en materia de comercios beneficia a todos os residentes.

Sin embargo, las viviendas encuestadas que respondieron que no, expresaron que no pueden surtir su despensa ya que no encuentran los artículos que necesitan y los precios de algunos de estos son elevados en comparación de un supermercado. Además, estas mismas viviendas mencionaron que en algunos comercios no se localizan productos como pan horneado, pollo fresco, verduras y frutas y derivado de esto, algunos de los vecinos optan por convertir algún espacio de su vivienda en local comercial para ofertar éstos productos, lo que incide de manera negativa en la habitabilidad de la vivienda afectando los espacios y la funcionalidad de esta, en el siguiente punto se describe y analiza la situación de las viviendas que han sufrido alguna transformación por esta situación.

- Canchas deportivas

Las canchas deportivas del conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado se localizan del lado sur en las periferias de este y de acuerdo con el recorrido de campo realizado el 10 de noviembre del 2018 se observa que se encuentran con deterioro en las instalaciones. Las condiciones actuales en las que se encuentran estos espacios deportivos y su localización inciden directamente en la habitabilidad del conjunto ya que se pueden considerar como una condición que determina si los residentes utilizan o no estos espacios. Son dos canchas que cuentan con instalaciones cada una para practicar futbol y basquetbol y para ambos casos las porterías y canastas se encuentran deterioradas.

Para el caso de las porterías se encuentran con oxido y algunas cuentan con fracturas en el travesaño lo que representa un riesgo para quien practica futbol. Las canastas y tableros que se utilizan para practicar basquetbol se encuentran oxidadas y todas las canastas ya no cuentan con la red que frena la caída del balón. Las condiciones del mobiliario para ambas canchas limitan el uso de estas. De acuerdo con el trabajo de campo realizado el 10 de noviembre de 2018, se observó que la mayor parte del tiempo se encuentra vacías las canchas, esto propicia la presencia de drogadicción en la zona lo que puede desalentar el fomento al ejercicio y a la interrelación de los vecinos.

Se realizó una encuesta a ambos tipos de vivienda en Geovillas el Nevado sobre la frecuencia que utilizan el equipamiento de recreación y deporte. Para el caso de la vivienda de interés social 38 encuestados no utilizan las canchas deportivas mientras que 12 encuestados si lo hacen. Desde la perspectiva de los encuestados que habitan una vivienda de interés social progresiva, se obtuvieron los siguientes resultados: 33 encuestados mencionan que no utilizan las canchas deportivas mientras que 17 expresaron que si las utilizan. Una condición que puede influir en su utilización es la presencia de actividades ilícitas en estas instalaciones ya que se observa presencia de drogadicción.

La localización de las canchas deportivas también incide en la habitabilidad del conjunto habitacional. La ubicación de este equipamiento deportivo en una colina, con pendientes pronunciadas limita su accesibilidad, lo que genera una disminución en el acceso de los habitantes del conjunto a dicho espacio deportivo. De acuerdo con el recorrido de campo realizado el 10 de noviembre de 2018 se estima 15 minutos

de recorrido caminando desde la avenida Nevado de Toluca que es en donde se localizan mayor parte de las viviendas de interés social y por su parte, 10 minutos de recorrido a pie desde la avenida Independencia en donde se encuentra mayor parte de las viviendas de interés social progresivo. La localización y el estado de conservación de las instalaciones deportivas son condiciones que inciden en la habitabilidad y de ahí la frecuencia de utilización por parte de los residentes.

- Parques

El parque que se encuentra en Geovillas el Nevado es retomado para el análisis de la habitabilidad de este conjunto urbano habitacional. Al igual que las canchas se localiza del lado sur en las periferias de este sobre una colina. Las instalaciones de este parque se encuentran con un grado de deterioro esto se observa en los juegos infantiles y en el mantenimiento del césped. Algunos de los juegos infantiles se encuentran totalmente destruidos tal es el caso de las resbaladillas y columpios lo cual imposibilita su uso. Otros juegos más. Se encuentran oxidados o con partes completamente destruidas. Por otra parte, el predio en el que se localiza se encuentra con maleza vegetal.

Las condiciones en las que se encuentra actualmente este parque influyen en la utilización de este. Se aplicó una encuesta el 10 de noviembre de 2018 en las viviendas de interés social, de los 50 encuestados 41 respondieron que no utilizan las instalaciones del parque por otra parte, nueve personas mencionaron que si asisten al parque. Por otra parte 37 encuestados de la vivienda de interés social progresiva mencionaron que no asisten mientras que 13 respondieron que si utilizan las instalaciones que hay dentro de éste.

La localización del parque y de las canchas deportivas inciden en la habitabilidad del conjunto habitacional Geovillas el Nevado debido a que se encuentran alejados de la zona residencial y están contruidos sobre una colina lo que dificulta el acceso a estos. En la visita de campo realizada el 10 de noviembre de 2018 se observa que el mobiliario de ambos equipamientos de recreación y deporte se encuentran deteriorados además existe presencia de drogadicción lo que puede considerarse como una causa que influye en la imagen del lugar e incentiva a que los residentes no acudan a este afectando las relaciones sociales que se deben de construir dentro del conjunto urbano habitacional ya que afecta a ambos tipos de vivienda.

- Zonas de descanso

Para el caso de esta investigación, se decidió retomar las zonas de descanso ya que funcionan como espacio que permite la convivencia entre los residentes del conjunto urbano habitacional y que por ende puede afectar la condición de habitabilidad del entorno de la vivienda de interés social. Para el caso de Geovillas el Nevado, se localiza una zona con bancas en un camellón que forma parte de la avenida principal que localiza en el entra de este (véase en Imagen 9) y que de acuerdo con la encuesta aplicada el 10 de noviembre a viviendas de interés social (cabe mencionar que esta zona de descanso se localiza cerca de este tipo de vivienda), 24 encuestados respondieron que no utilizan estas bancas y 26 más si las utilizan.

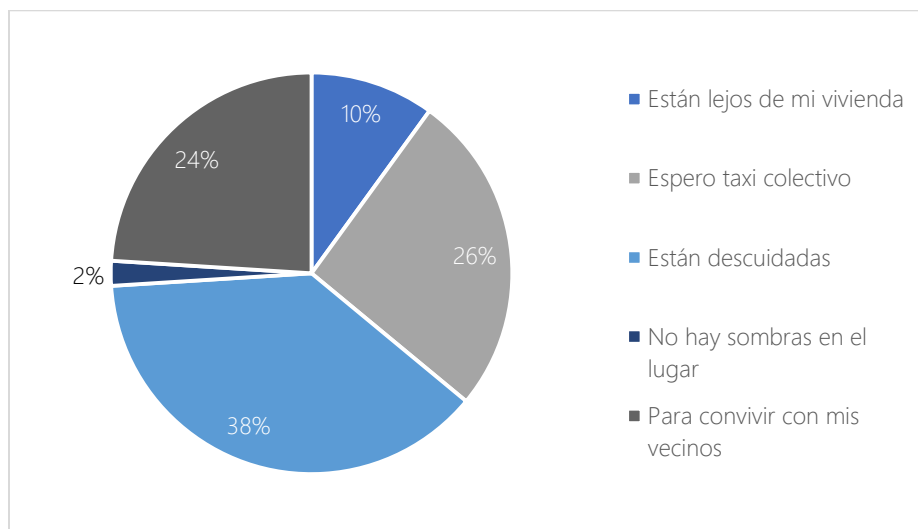
Imagen 9. Zonas de descanso del conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado



Fuente: Mondragón Hidalgo, 2018. Imagen de archivo personal

La Imagen 10 muestra de manera gráfica, las razones por las cuales los encuestados de la vivienda de interés social utilizan o no esta zona de descanso en el conjunto habitacional. De las personas que respondieron que no utilizan las bancas un 38% explica que la razón por la cual no las utiliza es por el nivel de descuido que presentan, un 10% contestaron que están lejos de su vivienda y un 2% no las utiliza porque no hay sombras en el lugar. Las razones por las cuales si utilizan esta zona de descanso los encuestados son las siguientes: un 26% las utiliza para esperar un taxi colectivo y un 24% para convivir con sus vecinos.

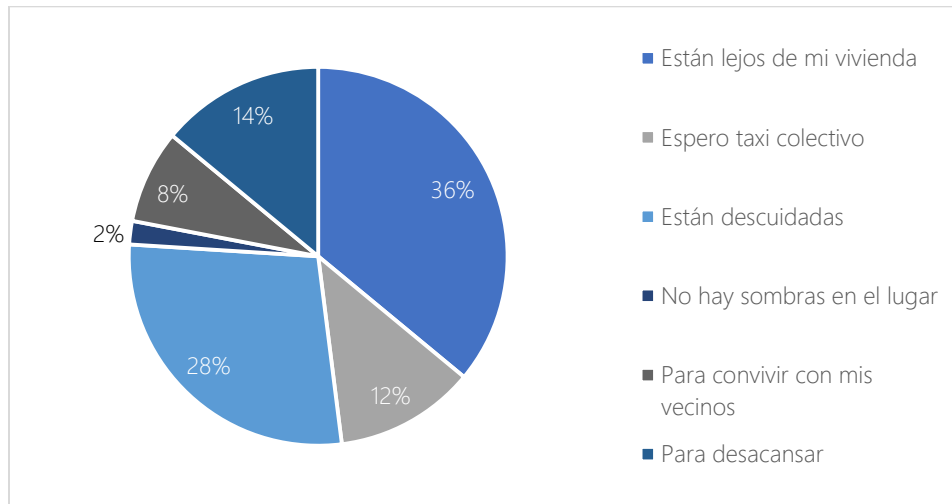
Imagen 10. Razones por la cual utilizan o no las bancas los residentes de la vivienda de interés social



Fuente: Elaboración propia con base a los resultados de la encuesta aplicada el día 10 de diciembre de 2018

De los encuestados que habitan una vivienda de interés social progresiva, 33 personas de los 50 encuestados mencionan que no ocupan las bancas localizadas en la entrada del conjunto urbano habitacional y los 17 restantes respondieron que si ocupan estas bancas. En la Imagen 10 se puede observar de manera gráfica los principales motivos por los cuales los encuestados ocupan o no las bancas. Según la encuesta aplicada el 10 de noviembre de 2018, el 36% de quienes respondieron que no las utilizan es porque se localizan lejos de su vivienda (cabe mencionar que la localización de este tipo de vivienda se encuentra en la parte final del conjunto), un 28% más mencionaron que se encuentran descuidadas y un 2% más porque no existen sombras en el lugar. De las personas que respondieron que, si las utilizan, un 14% las utiliza para descansar, un 12% para esperar un taxi colectivo y un 8% restante para convivir con sus vecinos.

Imagen 10. Razones por la cual utilizan o no las bancas los residentes de la vivienda de interés social progresiva



Fuente: Elaboración propia con base a los resultados de la encuesta aplicada el día 10 de diciembre de 2018

La información y datos arrojados de la encuesta aplicada el 10 de noviembre de 2018 para los dos tipos de vivienda nos dan un panorama de la situación actual de las zonas de descansos en el conjunto habitacional. El uso y el estado de conservación de las zonas de descanso en el tema de habitabilidad del conjunto habitacional incide en el fomento de la interacción de relaciones sociales entre vecinos y esto depende del nivel de cuidado y del diseño de estos espacios.

La habitabilidad del conjunto urbano no sólo engloba temas de interacción de individuos, sino también toma en cuenta aspectos estéticos y de diseño que son condiciones que propician el uso de los espacios, para el caso de la zona de descanso de Geovillas el Nevado no cuentan con un diseño adecuado debido a que no presentan en su diseño elementos que brinden sombra además de que se encuentran rodeados de maleza vegetal lo que impide que los residentes de ambos tipos de vivienda utilicen estos. Y se observó en la visita de campo realizada el 10 de noviembre de 2018 las zonas de descanso sólo son utilizadas para esperar la llegada de taxis colectivos que son uno de los principales medios de transporte de la zona.

Para el caso del equipamiento urbano, se pudo observar que en Geovillas el Nevado los establecimientos consolidados no se encuentran ocupados y no brindan los servicios que demanda la población, un ejemplo de esto es la plaza comercial "San Francisco" la cual está en condiciones de ser habitada con comercio y servicios

especializados, sin embargo, por creencias y leyendas urbanas esta no opera lo que incide en la habitabilidad del lugar ya que propicia a la aparición de nuevos comercios fuera de la zona comercial autorizada para cubrir la demanda de los residentes al no contar con algunos servicios.

El análisis de la habitabilidad del conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado a través de las variables seleccionadas para esta investigación dan un panorama de la situación actual de éste. En la actualidad, en el conjunto habitacional se pueden observar distintas deficiencias, entre estas se encuentran la localización y la cantidad, diversificación y distribución de equipamiento urbano. La localización de Geovillas el Nevado es alejada a pesar de que se encuentre en la localidad de San Francisco Tlalcilcalpan la cual es una de las más consolidadas del municipio de Almoloya de Juárez se encuentra alejada de la Ciudad de Toluca y del municipio de Zinacantepec que son los dos municipios colindantes que concentran servicios especializados representando costos de traslados para los residentes, así como una inversión de tiempo lo que puede afectar su rutina diaria.

Por otra parte, el equipamiento de recreación y deporte existente en la zona de estudio se encuentra alejada de la zona habitacional. El parque y las canchas deportivas se encuentran en la periferia de Geovillas el Nevado sobre una colina lo que complica el acceso a estas, además por su localización se puede considerar que es un factor que fomenta que los residentes no utilicen estas instalaciones. Al no tener una afluencia y un uso frecuente, se puede considerar como un factor que provoca la presencia de inseguridad y de drogadicción ya que no existe algún tipo de sistema de vigilancia que resguarde estos lugares.

Se puede considerar que la habitabilidad del conjunto urbano habitacional puede llegar a afectar las redes sociales y la convivencia entre vecinos. El no contar con espacios que propicien la interacción entre personas puede ser una causa de que los residentes deciden salir del conjunto habitacional para satisfacer esta carencia. La habitabilidad del conjunto urbano habitacional no es la única causa que afecta la cotidianidad de los residentes. La habitabilidad de la vivienda es una de las condiciones que también incide en la vida de los habitantes de conjuntos habitacionales. En el siguiente apartado se realiza un diagnóstico de ambos modelos de vivienda que se localizan en Geovillas el Nevado partiendo de las variables seleccionadas para esta investigación sobre la habitabilidad.

3.3. Diagnóstico de la habitabilidad de la vivienda en el conjunto habitacional Geovillas el Nevado

En este apartado se analiza y describe la situación al interior de las viviendas que se construyeron en la zona de estudio en función de las variables de habitabilidad seleccionadas para esta investigación. De acuerdo con la Gaceta Oficial del Estado de México (2003), Geovillas el Nevado cuenta con una superficie habitacional de 443,767.04 m², en donde se construyeron 2,720 viviendas de tipo de interés social progresivo (véase en Imagen 11) y 162 viviendas de tipo de interés social (véase en

A blue-bordered box with a decorative top edge containing the caption for Imagen 11.

Imagen 11. Fachada de la de la vivienda de interés social progresivo

A green-bordered box with a decorative top edge containing the caption for Imagen 12.

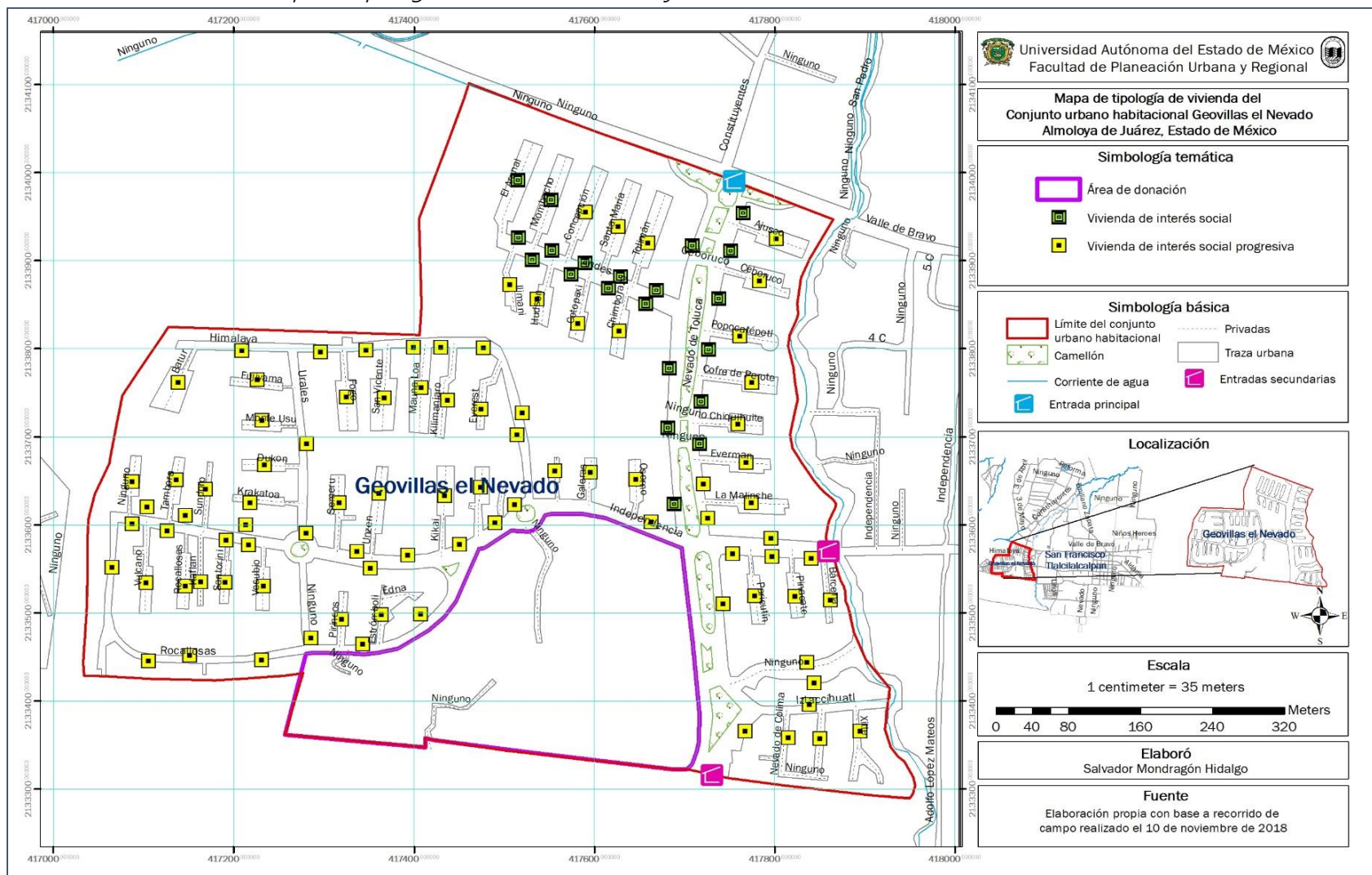
Imagen 12 . Fachada de la vivienda de interés social

Imagen 12), es decir, hay un total de 2,882 viviendas.

Fuente: Mondragón Hidalgo, 2018. Imagen de archivo personal

La vivienda de interés social se localiza en su mayor parte en la entrada principal del conjunto habitacional lo que se puede considerar como una fortaleza ya que facilita el acceso al ahorrar tiempos de traslado para los residentes. Otra ventaja de la localización de este tipo de vivienda es que se encuentra cerca de la caseta de seguridad de Geovillas el Nevado lo que propicia un ambiente seguro. Para el caso de las viviendas de interés social progresiva la mayor parte de este tipo de viviendas se localizan en el lado poniente del conjunto lo que implica un mayor desplazamiento desde la entrada principal además de que no existe algún elemento de seguridad pública que garantice el bienestar de los residentes (véase Mapa 6).

Mapa 6. Tipología de la vivienda del conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado

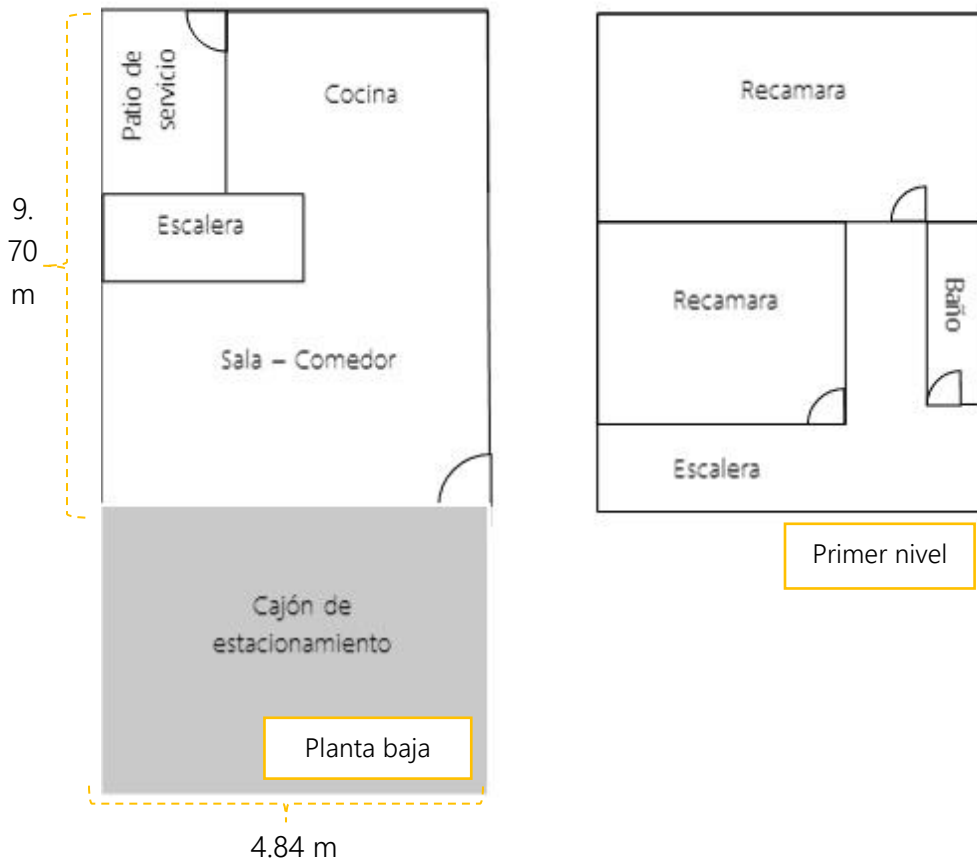


Fuente: Elaboración propia con base a recorrido de campo realizado el 10 de noviembre de 2018

a). Vivienda de interés social

La vivienda de interés social cuenta con 47.00 m² de construcción y la habitan familias de entre cuatro y seis miembros de acuerdo con la encuesta aplicada el 10 de noviembre de 2019. La vivienda cuenta de dos plantas de construcción y sólo cuenta con un cajón de estacionamiento tal y como lo muestra la Imagen 13. A pesar de contar con dos niveles, el diseño de la vivienda está enfocado para que la alberguen familias conformadas entre tres o cuatro integrantes por cuestiones de dimensiones y cantidad de espacios, pero se puede observar que existen casos en donde este tipo de vivienda es habitada por más de cinco personas e inclusive estas familias pueden tener una o dos mascotas en promedio.

Imagen 13. Distribución de espacios en la vivienda de interés social

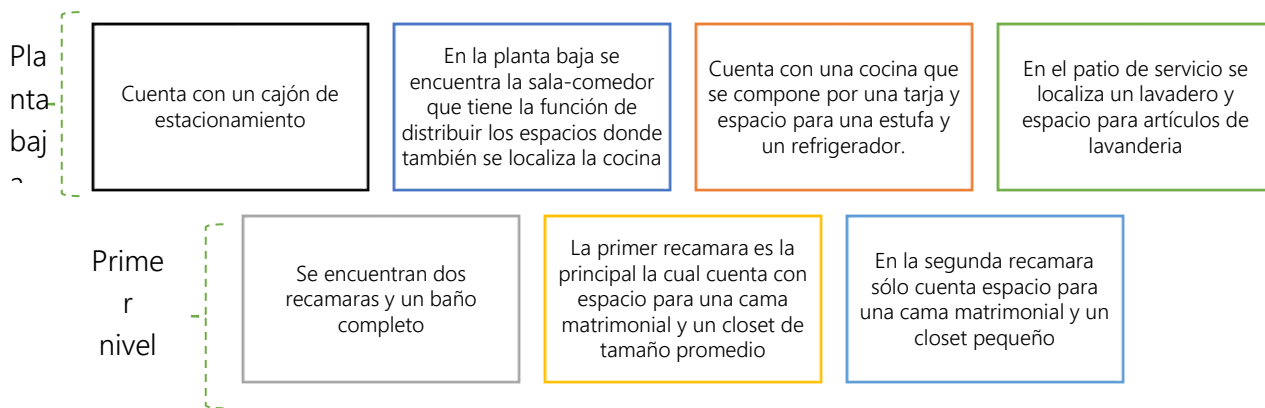


Fuente: Elaboración propia con base a recorrido de campo realizado el 10 de noviembre de 2018

En la Esquema 6 se muestra el programa arquitectónico de este tipo de vivienda que se integra por un cajón de estacionamiento, una sala – comedor, cocina y patio de

servicio, todo esto se localiza en el primer nivel. Para el caso del segundo nivel de la vivienda, se encuentra dos recamaras y un baño completo. La capacidad de la vivienda está ligada con el número de espacios que la componen por lo que el que la habiten más de cuatro personas ocasiona que exista hacinamiento lo que afecta la habitabilidad de la vivienda ya que incide directamente en la privacidad y comodidad de los residentes, asimismo, se puede considerar que existe espacio para una mascota de tamaño mediano por las dimensiones de la vivienda, sin embargo al no contar con un jardín o patio de servicio amplio puede afectar la limpieza de la vivienda que incide en la salud de quienes la residen.

Esquema 6. Programa arquitectónico de la vivienda de interés social



Fuente: Elaboración propia basada en trabajo de campo realizado el 12 de mayo del 2018

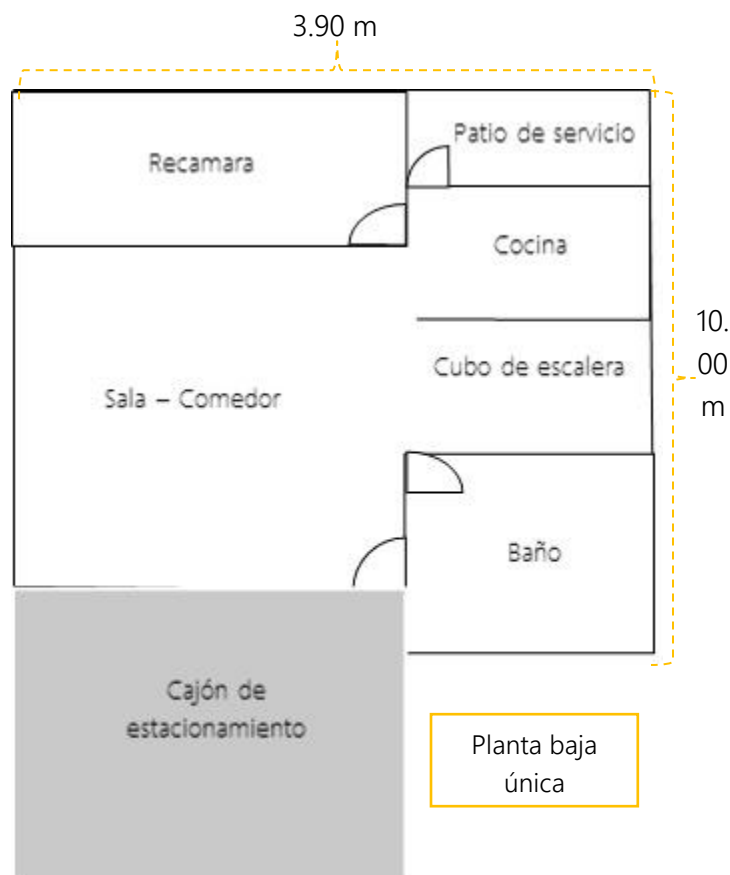
Desde el punto de vista del autor de esta investigación, este tipo de vivienda en Geovillas el Nevado cuenta con una mayor atractividad en cuanto a dimensiones y cantidad de espacios que la componen, además su ubicación es en la entrada del conjunto habitacional lo que facilita su acceso, lo que influye en la comodidad de los residentes. A diferencia de la vivienda de interés social progresivo, cuenta con dos plantas, lo que significa que cuenta con una habitación más además de que los espacios de la vivienda son más amplios que los de la vivienda de interés social progresiva de ahí el nivel de atractividad, en el siguiente punto se aborda la vivienda de interés social y se analiza y describen sus características y su condición de habitabilidad.

b). Vivienda de interés social progresiva

La vivienda de tipo interés social progresiva tiene 39.00 m² de construcción y la llegan a habitar familias de entre cuatro y seis miembros de acuerdo con la encuesta

aplicada el 10 de noviembre de 2018. La Imagen 14 muestra la fachada de la vivienda, la cual es pequeña a comparación del otro tipo de vivienda existente en Geovillas el Nevado. En la vivienda de interés social progresiva existe la posibilidad de construir un segundo nivel para ampliar los espacios que la componen, ya que el diseño original está pensado para familias que estén integradas entre dos y tres miembros, sin embargo, en este tipo de vivienda se aprecia hacinamiento por el número de residentes y la cantidad de recamaras con las que cuenta. Asimismo, se aprecia que en algunas viviendas de este tipo cuentan con un exceso de mascotas dentro de la vivienda lo que puede afectar la limpieza dentro de los espacios e incidir en la salud de quienes la residen.

Imagen 14. Distribución de espacios en la vivienda de interés social progresiva

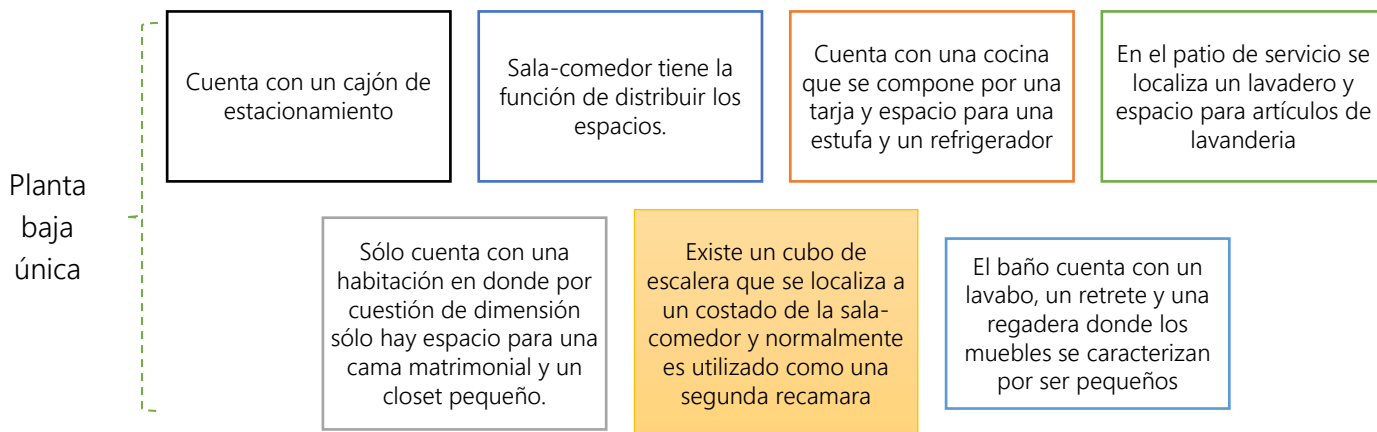


Fuente: Elaboración propia con base a recorrido de campo realizado el 10 de noviembre de 2018

El programa arquitectónico de esta vivienda se caracteriza por estar en un nivel de construcción en donde se encuentran una sala – comedor, un baño completo, una recamara, una cocina, un patio de servicio y un cajón de estacionamiento al frente de esta. Este tipo de vivienda se localiza en la parte sur y oeste de Geovillas el Nevado.

La ventaja de su localización es que algunas viviendas se encuentran a una distancia cercana de los equipamientos urbanos como comercios y escuelas por lo que representa una ventaja de su localización. Sin embargo, la principal característica de esta vivienda es la reducción en su dimensión y espacios (véase en la Esquema 7).

Esquema 7. Programa arquitectónico de la vivienda de interés social progresivo



Fuente: Mondragón Hidalgo, 2018. Imagen de archivo personal

Una característica más de este tipo de vivienda es que tiene un espacio destinado para cubo de escalera para una futura ampliación a segundo nivel. De acuerdo con la encuesta realizada el 10 de noviembre de 2019, al presentar una reducción de espacios y hacinamiento, el espacio destinado al cubo de escalera es adecuado como un dormitorio más afectando la funcionalidad de la vivienda y la privacidad de los residentes. En esta misma encuesta se observó que algunas viviendas tienen problemas de limpieza derivado a que cuentan con más de una mascota dentro de la vivienda y que puede afectar la salud de los residentes y en ocasiones por la contigüidad con otras viviendas los vecinos también son perjudicados por el tema de olores.

La vivienda de interés social e interés social progresivo que está construyendo en conjuntos urbanos habitacionales debe de ser analizada porque se ha observado que carece de algunas condiciones de habitabilidad y esto no sólo se ve dentro de la vivienda sino de igual manera en el entorno inmediato de esta. La vivienda al representar una necesidad básica del individuo su diseño debe de corresponder a la satisfacción de las necesidades y cumplir con las expectativas de los residentes, pero en las últimas décadas se ha observado que se puede considerar como un factor que afecta la condición de habitabilidad los intereses del sector privado y los beneficios

que puede traer el desarrollo de este tipo de proyectos al territorio por lo que en ocasiones las normas y reglas en materia de vivienda permiten la construcción de conjuntos urbanos habitacionales sobre todo de vivienda de interés social, que se caracterizan por la reducción en dimensiones en las viviendas y con una dosificación inadecuada de servicios y de equipamiento urbano.

En éste capítulo se puede observar la situación actual en la que se encuentra el conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado y sus tipos de vivienda, todo ésto vinculado con el tema de habitabilidad el cual es eje rector de ésta investigación. De los resultados generados en este apartado se destaca que en materia de equipamiento urbano existen problemas que inciden directamente en la habitabilidad del conjunto habitacional, un ejemplo claro de esto, son los comercios que se localizan en éste, a pesar de contar con un centro comercial con locales comerciales disponibles, éste no funciona debido a leyendas urbanas lo que afecta la oferta de comercios y servicios dentro de Geovillas el Nevado provocando que no se satisfagan las necesidades de los residentes.

Al no funcionar el centro comercial, los residentes se pueden ver obligados a desplazarse hacia los centros de población cercanos a Geovillas el Nevado como Zinacantepec y la Ciudad de Toluca para encontrar los servicios inexistentes en su lugar de residencia y al mismo tiempo no se fomenta el esparcimiento y la creación de redes sociales entre vecinos. Asimismo, por no contar con los servicios necesarios dentro del conjunto habitacional, los residentes o inversionistas pueden decidir construir comercios adaptando o modificando totalmente las viviendas y usos de suelo permitidos, lo que afecta a los residentes de viviendas colindantes sin importar el tipo y para el caso de quienes adaptan su vivienda en comercio, se afecta su privacidad y la funcionalidad de los espacios de la vivienda que están ligados a la condición de habitabilidad.

Otros elementos observados que inciden en la habitabilidad de Geovillas el Nevado es el equipamiento urbano en materia de recreación y deporte. En la zona de estudio se localizan canchas deportivas al aire libre y un parque, los cuales se ubican en el mismo punto y se caracteriza por ser una colina en la periferia sur de éste. La localización de éstos perjudica la habitabilidad de la zona de estudio, porque al estar alejados de la zona habitacional su nivel de utilización es bajo, por lo tanto, no se promueven las redes sociales entre vecinos y se puede afectar al esparcimiento y a la

salud de los residentes porque al no tener las condiciones adecuadas los habitantes no pueden practicar algún deporte o actividades recreativas.

Otro problema derivado de la localización y que incide en la habitabilidad de Geovillas el Nevado es la inseguridad que se genera en las canchas deportivas y en el parque, al estar alejados de la zona habitacional y de la zona comercial, no existe una afluencia de usuarios ni de peatones por lo que puede ser un factor para que puede desencadenar en actividades ilícitas como la drogadicción. La inseguridad en la zona puede considerarse como una causa que provoca el deterioro del mobiliario urbano de ambos lugares.

Otro elemento urbano que también se encuentra deteriorado es la zona de descanso. La zona de descanso se localiza en la entrada principal y en la avenida Nevado de Toluca la cual es una de las principales avenidas de Geovillas el Nevado. Las bancas se encuentran sobre el camellón en la avenida y se caracterizan por contar con maleza vegetal y su diseño no es adecuado para su uso ya que no cuenta con árboles suficientes o con un elemento que genere sombras en las bancas lo que puede ser factor para que las personas no las utilicen.

La habitabilidad de la zona de estudio con relación a la situación actual de las zonas de descanso se ve afectada, ya que en ésta zona se pueden promover las relaciones sociales entre vecinos, así como el fomento de actividades al aire libre como la lectura, sin embargo, las condiciones en las que se encuentran éstas bancas imposibilita su uso. Cabe resaltar que otra función que puede tener esta zona, es la de fungir como paradas o zonas de espera de transporte público, ya que se localizan bases de taxis colectivos dentro del conjunto urbano habitacional, lo cuales son los principales medios de transporte de los residentes (Trabajo de campo realizado el 10 de noviembre de 2018) y una de estas bases se encuentra a un costado del camellón.

Las variables seleccionadas para el análisis de la condición de habitabilidad de la topología de vivienda de interés social y del conjunto habitacional Geovillas el Nevado tienen el propósito de analizar y describir cómo es que inciden en la cotidianidad de los residentes por lo que en este apartado se realizó un diagnóstico que engloba las características de ambos tipos de vivienda de interés social y del conjunto habitacional apegadas a las variables elegidas. En el siguiente apartado se realiza un análisis a mayor detalle de las viviendas y del conjunto urbano habitacional con el propósito de demostrar cómo es que se está afectando la cotidianidad de los

residentes de Geovillas el Nevado y para así cumplir con lo establecido en el objetivo general de la investigación y con el objetivo específico del apartado.

Capítulo IV. Análisis de la condición de habitabilidad de la vivienda y del conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado



Introducción

Este capítulo nos permite observar un panorama sobre la condición de habitabilidad de la vivienda de interés social e interés social progresivo y del conjunto Geovillas el Nevado. El análisis de esta condición es a partir de la información y datos generados en los capítulos anteriores de este trabajo. Uno de los criterios para analizar las condiciones de habitabilidad interna es la privacidad Domínguez (2013) menciona que el principal objetivo de una vivienda es brindar privacidad a los residentes a través de espacios que fomenten la estancia con la familia, que tengan un uso doméstico, que propicien el reposo y la vida íntima *"(...) es también del más personal de los espacios en donde se recrea una atmósfera individual hecha al modo de quien lo habita (...)"* (Domínguez, 2013:52).

El hacinamiento se define como la *"(...) relación número de personas en una vivienda o casa y el espacio o número de cuartos disponibles (...)"* (Spicker, Álvarez y Gordon, 2009: 152), asimismo, el hacinamiento está relacionado directamente con los aspectos normativos acerca de los niveles permitidos de ocupación, la densidad y la privacidad (Spicker, Álvarez y Gordon, 2009). *"(...) El número de personas por habitación es por lo general utilizado en las estadísticas nacionales como un indicador básico simple de proximidad forzada, estableciendo un límite de 1,5 o 2 personas por habitación (...)"* (Spicker, Álvarez y Gordon, 2009: 152),

Otra variable de análisis de la habitabilidad de la vivienda son las mascotas inciden en la habitabilidad interna de la vivienda a partir de la disposición de un espacio adecuado para las distintas necesidades de los animales porque no contar con un espacio destinado para estos en la vivienda, se ve afectada la limpieza de esta, lo que desencadena problemas de salud para quienes la habitan, molestias a vecinos, entre otros. Otra variable de análisis de habitabilidad interna de la vivienda es la seguridad, de acuerdo con Landázuri y Mercado (2004) la seguridad hace referencia a factores que generan confianza los cuales permiten controlar los estímulos no deseados a través de dispositivos como cadenas, alarmas, rejas, barandales, suelos no resbaladizos, etc.

La última variable abordada para esta investigación en el tema de habitabilidad interna de la vivienda es la estancia placentera, según Landázuri y Mercado (2004), la estancia placentera se define como la percepción de agrado, satisfacción y libertad que se percibe dentro de la vivienda. La habitabilidad del conjunto urbano según

Aguillón, Arista y Reyes (2013) es aquella condición que incorpora a las viviendas y al entorno a través de calles, equipamiento urbano, espacios públicos, entre otros y está determinado por el sistema habitacional con el que esté construido el conjunto urbano habitacional. Una variable de análisis es la seguridad pública esta no ha sido estudiada en distintas investigaciones a fondo, por lo que en esta investigación se decide retomar esta variable debido a que influye en el nivel de confianza de los residentes para asistir a espacios públicos

Otra variable que comprende la habitabilidad externa de la vivienda es el equipamiento urbano debido a que es un espacio de uso público y colectivo de ahí la lógica de su localización esto tiene que ver con la distancia, cantidad y el recorrido que desde la vivienda los usuarios tienen que efectuar para encontrar el servicio que necesitan satisfacer (Maya, 2006). La distancia, movilidad es otra variable para el estudio de la habitabilidad del entorno de la vivienda según Alcalá (2007), parte de como la localización de los conjuntos urbanos habitacionales, particularmente los de vivienda de interés social, están integrados físicamente a la ciudad, esto se refiere a la accesibilidad que tienen los residentes a servicios, equipamiento urbano, espacios públicos, comercios, centros de abasto y medios de transporte.

El equipamiento urbano es otra variable de análisis de la habitabilidad del entorno de la vivienda que se localiza en conjuntos urbanos habitacionales. El equipamiento urbano se refiere al *"(...) conjunto de edificios, instalaciones y espacios abiertos acondicionados donde la comunidad efectúa actividades distintas o complementarias a las de habitación y trabajo; en estos se proporciona a la población distintos servicios de bienestar social y de apoyo al desarrollo individual y social, además de constituir los espacios físicos para realizar gestiones y trámites administrativos necesarios para la comunidad"* (SEDESOL, 1999.:47).

Por último, el entorno placentero en el desarrollo de distintos trabajos acerca de habitabilidad del entorno de la vivienda ha sido poco abordado. Para el caso de esta investigación se retoma como variable de análisis debido a que es la percepción de comodidad, seguridad y satisfacción que tienen los residentes respecto a los elementos que conforman el entorno de su vivienda, tomando en cuenta aspectos como: la calidad y cantidad de equipamiento urbano, la movilidad que se genera en el lugar y el nivel de seguridad pública que existe

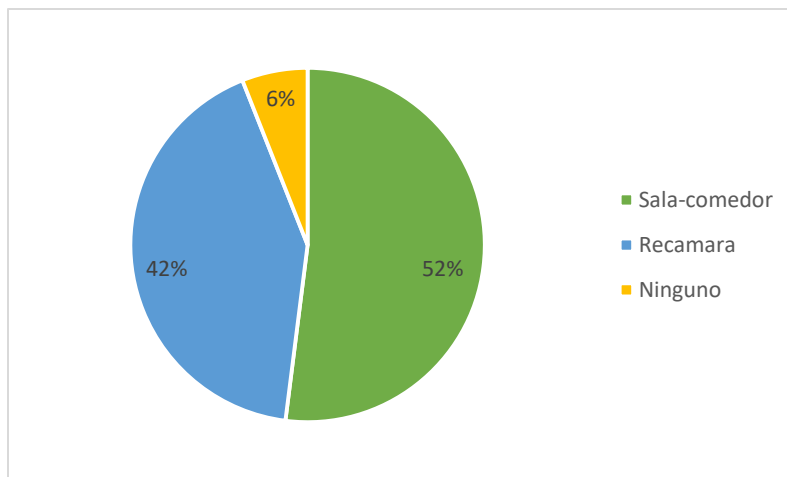
A partir del análisis de las variables seleccionadas y de la información que se genera en los capítulos anteriores nos permite verificar si la hipótesis planteada para esta investigación es verdadera o falsa. En los siguientes puntos de este capítulo se desarrollan cada una de las variables a través de los resultados arrojados de las encuestas y las fichas de observación aplicadas el 10 de noviembre de 2018 en la zona de estudio. Asimismo, se interrelaciona la información generada en el marco teórico para observar si los dos tipos de vivienda y el conjunto urbano habitacional cumplen o no con la condición de habitabilidad y al mismo tiempo analizar de qué manera está incidiendo el nuevo modelo de construcción y las políticas de vivienda desde el marco jurídico del Estado de México.

4. Elementos internos de la vivienda de interés social vinculados a su habitabilidad

a). Espacios de la vivienda que propician privacidad a los residentes

La vivienda de interés social se compone por dos plantas arquitectónica, la primera se conforma por los siguientes espacios: se localiza una sala – comedor y la cocina. En la segunda planta se localizan dos recamaras y un baño completo. La privacidad es la condición del espacio que permite que el residente realice actividades individuales como leer, descansar, ver televisión, entre otras. La Imagen 15 muestra los resultados de la encuesta aplicada a residentes de este tipo de vivienda el 10 de noviembre del 2018, en donde el 52% de los encuestados mencionan que el lugar en donde pueden realizar actividades individuales es la sala – comedor, mientras que un 42% respondieron que en la recamara es donde encuentran mayor comodidad para realizar sus actividades y el 6% de los encuestados señalan que no hay ningún espacio en el que puedan realizar actividades individuales.

Imagen 15. Lugares de la vivienda de interés social que permiten la privacidad



Fuente: Elaboración propia con base a los resultados de la encuesta aplicada el día 10 de noviembre de 2018

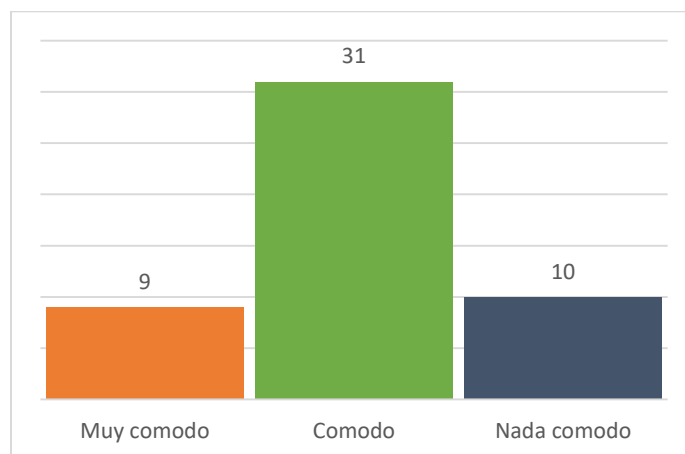
El grado de comodidad se define a partir de la percepción que tienen los residentes hacia los espacios en su vivienda que les permiten realizar actividades individuales. Para el caso de los encuestados que residen en la vivienda de interés social, en 38% viviendas las personas se sienten cómodas con los espacios que les brinda su vivienda para realizar sus actividades individuales, el 5% encuestados respondieron que su estancia es muy cómoda y el 7% restante menciona que no está nada

cómodos con los espacios de su vivienda según los resultados de la encuesta aplicada el 10 de noviembre de 2018.

Por otra parte, la vivienda de interés social progresiva se conforma por sólo un nivel y por los siguientes espacios: una sala – comedor, un baño completo, una cocina y una recamara. El 74% de los encuestados de este tipo de vivienda mencionan que la sala – comedor les permite realizar actividades como tareas, leer y ver televisión a solas. Por otra parte, el 24% de los residentes encuestados dicen que la recamara es el espacio en donde pueden reflexionar o descansar a solas y el 2% restante respondió que en ningún espacio de su vivienda puede realizar tareas o actividades individuales. Cabe resaltar que en las fichas de observación se pudo constatar que la dimensión de estos espacios es mínima por la superficie de construcción con la que cuenta este tipo de vivienda.

En la Imagen 16 se puede observar el grado de satisfacción desde la percepción de los residentes de la vivienda de interés social progresivo sobre de comodidad que les brindan los espacios que les permiten realizar actividades individuales. De las 50 viviendas de interés social progresiva encuestadas, el 32 encuestados mencionaron que se sienten cómodas realizando actividades individuales en los espacios de su vivienda, 9 más respondieron que están muy cómodas en esos espacios y 10 restantes no se sienten nada cómodas con estos espacios.

Imagen 16. Percepción de los residentes de la privacidad que les brinda los espacios de su vivienda progresiva

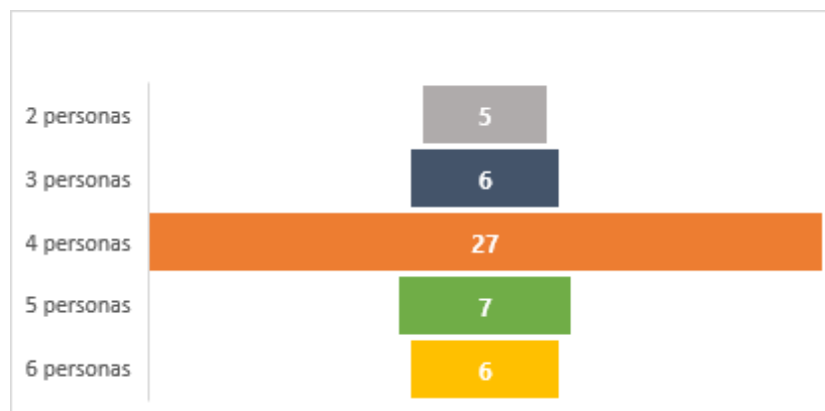


Fuente: Elaboración propia con base a los resultados de la encuesta aplicada el día 10 de noviembre de 2018

c). Hacinamiento en la vivienda

El hacinamiento se retoma como la variable que permite observar el nivel de ocupación de la vivienda, así como la cantidad de personas que duermen en la recámara y, por último, la cantidad de personas que duermen en un espacio distinto a la recámara, esto aplica para los dos tipos de vivienda que se localizan en la zona de estudio. La imagen 17 muestra según la encuesta la ocupación en la vivienda de interés social es la siguiente: de las 50 viviendas encuestadas, 27 respondieron que viven cuatro personas, siete más cinco personas, otras seis las habitan seis personas, seis encuestados más respondieron que en la vivienda viven tres personas y por último cinco encuestados respondieron que en su vivienda sólo es habitada por dos personas.

Imagen 17. Cantidad de residentes que habitan una vivienda de interés social progresiva



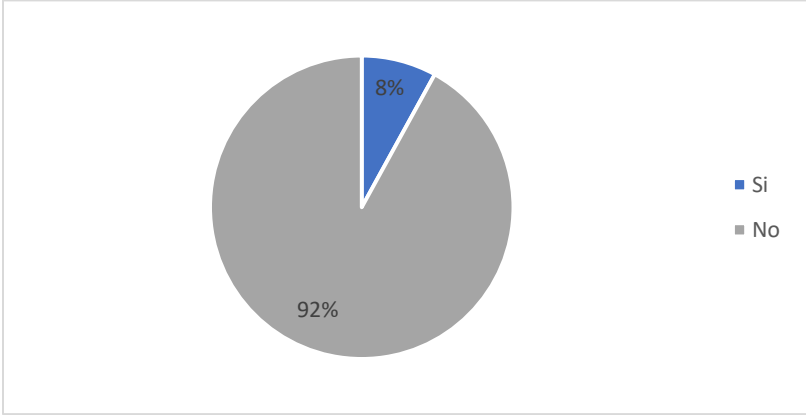
Fuente: Elaboración propia con base a los resultados de la encuesta aplicada el día 10 de noviembre de 2018

El 100% de las viviendas de interés social encuestadas cuentan con dos recámaras. De las viviendas encuestadas, el 27% respondieron que en la recámara duermen dos personas por cada recámara; un 9% señala que dos personas utilizan una recámara y tres personas más la recámara restante; un 6% mencionaron que dos personas ocupan una habitación mientras que la habitación restante es ocupada sólo por una; el 5% de los encuestados sólo ocupan una habitación en donde duermen dos personas y 4% restante señala que las dos habitaciones son ocupadas por tres personas respectivamente.

Este tipo de vivienda a pesar de contar con dos habitaciones existen casos en los que personas que habitan en esta duermen en otro espacio que no es la recámara. La

Imagen 18 muestra los resultados de la encuesta en donde el 8% de las viviendas utilizan la sala – comedor como un espacio adaptado a dormitorio y en promedio duermen entre una y dos personas y el 92% de los encuestados respondió que no utiliza otro espacio para dormir dentro de su vivienda.

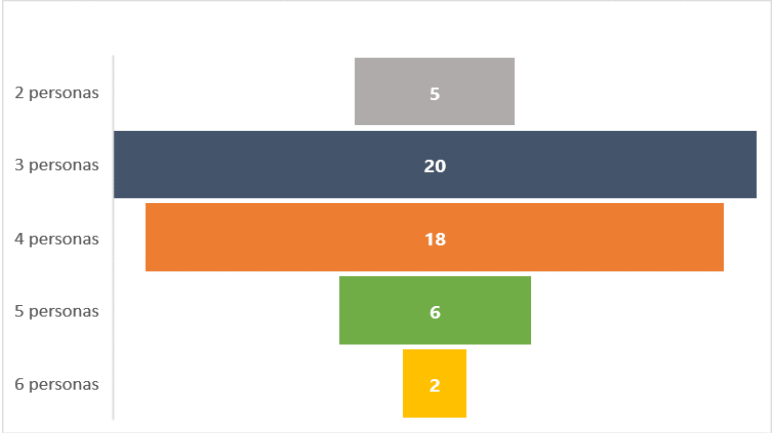
Imagen 18. Cantidad de personas que duermen en otro espacio de la vivienda de interés social



Fuente: Elaboración propia con base a los resultados de la encuesta aplicada el día 10 de noviembre de 2018

La imagen 19 muestra los resultados obtenidos de la encuesta aplicada en las viviendas de interés social progresiva sobre la pregunta de cuántas personas habitan la vivienda obteniendo los siguientes resultados: de las 50 viviendas encuestadas, 20 son ocupadas por tres personas, 18 por cuatro personas, seis por cinco residentes, cinco viviendas por dos personas y, por último, dos viviendas por seis personas.

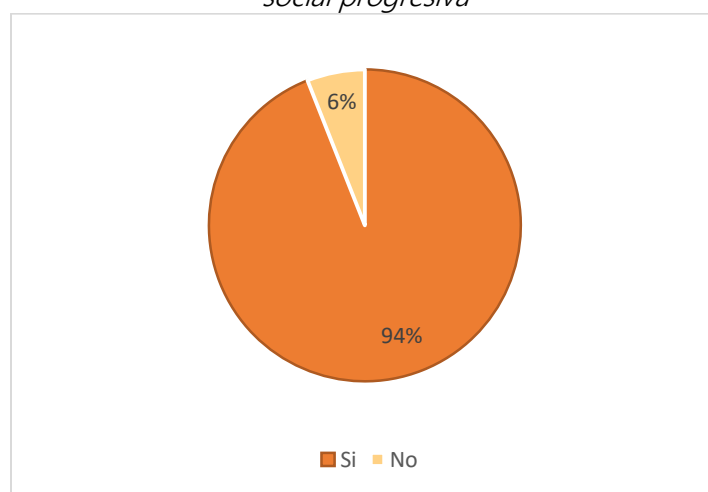
Imagen 19. Cantidad de residentes que habitan una vivienda de interés social progresiva



Fuente: Elaboración propia con base a los resultados de la encuesta aplicada el día 10 de noviembre de 2018

El 100% de las viviendas de interés social progresiva encuestadas cuentan con una recámara y 49 encuestados responden que duermen dos personas en ella y uno respondió que duermen tres personas en esta. Este tipo de vivienda se caracteriza por contar con la menor superficie de construcción en el conjunto urbano habitacional lo que propicia que los residentes ocupen o adapten otro espacio de esta como dormitorio. La Imagen 20 muestra que el 94% de los encuestados respondieron que si ocupan otro espacio como lugar para dormir el cual es el cubo de escalera que se localiza a un costado de la sala – comedor en donde 29 encuestados respondieron que duermen entre una y dos personas y ocho encuestados más respondieron que duermen entre tres y cinco personas en el cubo de la escalera que es adaptado como dormitorio (encuesta aplicada el 10 de noviembre de 2018).

Imagen 20. Cantidad de personas que duermen en una habitación de la vivienda de interés social progresiva



Fuente: Elaboración propia con base a los resultados de la encuesta aplicada el día 10 de noviembre de 2018

Domínguez (2013) señala que el principal objetivo de una vivienda es brindar privacidad a los residentes a través de espacios que fomenten la estancia con la familia, que tengan un uso doméstico, que propicien el reposo y la vida íntima “(...) es también del más personal de los espacios en donde se recrea una atmósfera individual hecha al modo de quien lo habita (...)” (Domínguez, 2013:52). A partir de lo planteado por Domínguez (2013) las preguntas de la encuesta son enfocadas a qué espacios de la vivienda permiten que los individuos realicen actividades individuales.

La vivienda de tipo interés social en Geovillas el Nevado es la que cuenta con una mayor superficie de construcción en comparación con el otro tipo. Esta vivienda cuenta con dos plantas arquitectónicas la primera se conforma por los siguientes espacios: se localiza una sala – comedor, la cocina y un patio de servicio. En la segunda planta se localizan dos recamaras y un baño completo. Por otra parte, la vivienda de interés social progresivo se caracteriza por tener la menor superficie de construcción lo que limita que los espacios que la componen tengan una dimensión adecuada para las actividades de los residentes. Este tipo de vivienda cuenta con una planta arquitectónica que se compone por una sala comedor, un baño completo, una cocina, una recamara y un patio de servicio.

El tema de privacidad en estos tipos de vivienda tuvo el siguiente comportamiento:

El 52% de los residentes VIS (Vivienda de Interés Social) y el 74% de los encuestados de la VISP (Vivienda de Interés Social Progresivo) señalan que el lugar en donde pueden realizar actividades individuales es la sala – comedor y esto debe a que es el espacio que cuenta con mayor superficie en la vivienda lo que permite la disponibilidad de muebles que complementan estas actividades, pero al ser un espacio abierto y tener el papel del distribuidor limita la privacidad del individuo.

Según lo observado en el recorrido de campo en ambos casos, la sala – comedor se caracteriza por ser abierto y tiene la función de distribuidor de espacios lo que limita que se tenga un control adecuado de ruido y limita a la privacidad de los individuos, este porcentaje de encuestados que señalan que tienen una mayor privacidad en este, es porque cuentan con una mayor cantidad de muebles y de espacio lo que permite desarrollar actividades como ver televisión, realizar tareas escolares y leer un libro pero no tienen un nivel de privacidad que les permita estar el mayor tiempo posible a solas, por lo que se puede considerar que la sala – comedor no genera un ambiente de privacidad al individuo.

El 42% de VIS y el 24% de la VISP contestaron que la recamara es un espacio en donde pueden tener un mayor grado de privacidad que en el resto de los espacios que componen a la vivienda. Para el caso de VIS cuenta con dos recamaras que se caracterizan por ser pequeñas, limitando la diversidad de mobiliario debido a que sólo hay espacio para una cama de tamaño matrimonial, un closet y muebles como un tocador y una mesa de noche. Para el caso de la VISP sólo existe una recamara en

la cual hay espacio para una cama matrimonial una mesa de noches, un tocador y un closet mediano.

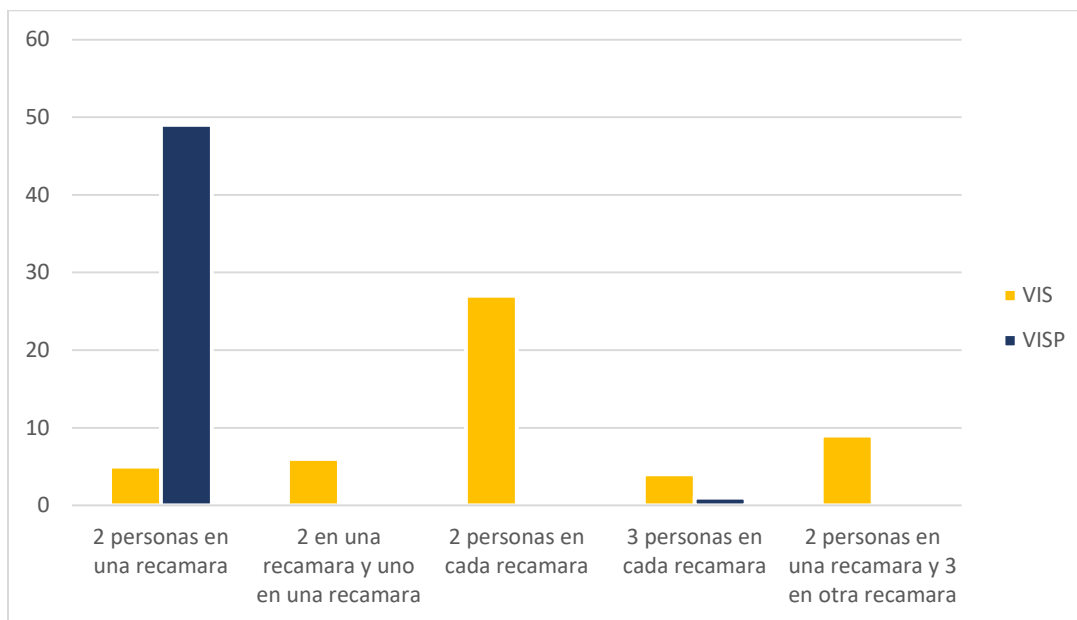
Las viviendas de ambos tipos coinciden que la recámara permite que los residentes vean televisión, descansen y en ocasiones estudien, pero en la mayor parte de los casos la recámara es compartida con otra persona además de que no cuentan con el espacio suficiente para la localización de un escritorio pequeño o una mayor cantidad de muebles que les permita realizar tareas escolares u otras actividades de índole individual por lo que la privacidad del individuo se ve afectada desde que comparte habitación con una o más personas hasta la carencia de espacio.

Por último, el 6% de las VIS y el 2% de las VISP restantes señalan que no hay ningún espacio en el que puedan realizar actividades individuales. Este sector de la población expresa que debido a la dimensión de ambos tipos de vivienda no les garantiza un estado completamente aislado de su entorno familiar por el diseño de los espacios y esto sólo puede suceder si un individuo se encuentra en la vivienda.

Los resultados generados en la encuesta y las fichas de observación reflejan que el diseño de la VIS y de la VISP carece de elementos que proporcionen privacidad a sus residentes en tareas específicamente que requieren concentración o simplemente aislarse por unos momentos de su entorno familiar, lo que puede provocar que el individuo no se sienta a gusto estar dentro de su vivienda o simplemente no pueden encontrar el grado de concentración, para el caso de quienes estudian, para realizar trabajo escolares o simplemente realizar un hobby como leer.

Una variable que tiene relación con la privacidad del individuo es el hacinamiento. Las preguntas de la encuesta fueron formuladas a partir de lo que señalan Spicker, Álvarez y Gordon (2009), quienes lo definen como "(...) relación número de personas en una vivienda o casa y el espacio o número de cuartos disponibles (...)" (Spicker, Álvarez y Gordon, 2009: 152). Asimismo, estos autores establecen que "(...) *el número de personas por habitación es por lo general utilizado en las estadísticas nacionales como un indicador básico simple de proximidad forzada, estableciendo un límite de 1,5 o 2 personas por habitación (...)*" (Spicker, Álvarez y Gordon, 2009: 152).

Imagen 21. Comportamiento de ocupación de las recamaras por individuos en ambos tipos de vivienda en Geovillas el Nevado



Fuente: Elaboración propia con base a los resultados de la encuesta aplicada el día 10 de noviembre de 2018

Para el caso de la VIS cuenta con dos recamaras y la VISP sólo con una. La Imagen 21 muestra el comportamiento de ocupación de las recamaras por individuos que pernoctan en estas en donde se puede observar que en ambos tipos de vivienda predominan que duermen dos personas en la recamara. Sin embargo, el 8% de las VIS y el 94% de las VISP respondieron que miembros e su familia ocupan otro espacio para dormir. Cabe resaltar que a pesar de que en ambos tipos de vivienda utilizan o adaptan otro espacio de esta como dormitorio destacando que la VISP es la que presenta un índice más alto de hacinamiento.

Para el caso de la VISP, el 96% de los encuestados adecuan el cubo espacio del cubo de escalera como dormitorio mientras que un 4% hace uso de la sala como dormitorio el promedio de personas que duermen en estos espacios es entre uno y cinco personas. Estos datos obtenidos de la aplicación de la encuesta aplicada el 10 noviembre de 2018, son contradictorios con el índice de ocupación establecido por Spicker, Álvarez y Gordon (2009) ya que las recamaras son ocupadas por más de dos personas en algunos casos además de existen viviendas, sobre todo la VISP en donde individuos duermen fuera de este espacio lo que se puede deducir que existe hacinamiento en las viviendas de Geovillas el Nevado por lo que no cumplen con esta

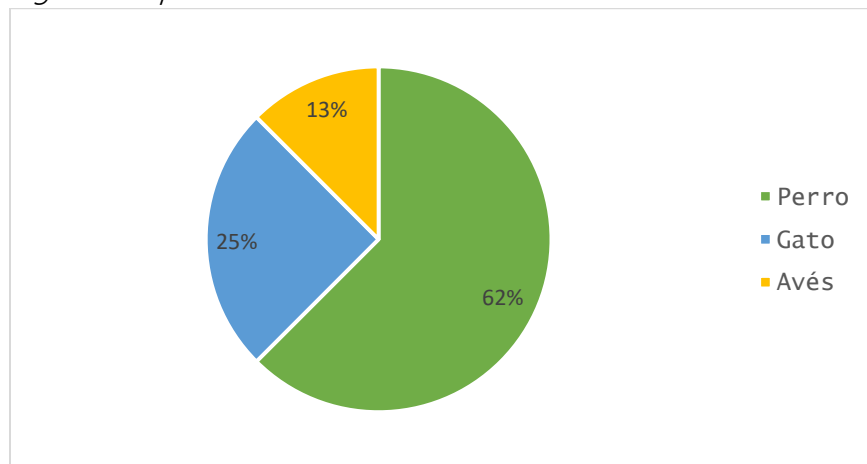
condición de habitabilidad afectando la cotidianidad y privacidad de los individuos así como la funcionalidad de los espacios de estas viviendas.

d). Mascotas en la vivienda

El tema de las mascotas dentro de la vivienda de interés social se decide tomar como variable que incide en la habitabilidad interna de la vivienda debido a que la mascota requiere y demanda un espacio dentro esta, pero las características de las viviendas localizadas en Geovillas el Nevado pueden ser no aptas para cohabitar con una mascota por las superficies de construcción que presentan ambos prototipos lo que implica que la limpieza de la vivienda se vea afectada provocando enfermedades y molestias entre vecinos. Para el caso de la vivienda de interés social, 26 de los 50 encuestados respondieron que no cuentan con alguna mascota mientras que los 24 restantes respondieron que si cuentan con alguna mascota.

La Imagen 22 muestra los resultados de la encuesta aplicada a la VIS sobre qué tipo de animal tienen como mascota, el 62% respondió tiene perros, el 25% gatos y un 13% aves. De estos mismos encuestados el 14% cuenta con una mascota, un 7% con dos mascotas y un 3% tiene tres mascotas. El 42% responde que aloja a su mascota en el patio de servicio, el 33% dentro de la vivienda y un 25% en el cajón de estacionamiento. Según la encuesta aplicada 16 VIS mencionaron que no han tenido problemas de salud por tener una mascota y ocho personas más expresaron que les ha generado alergias a algunos integrantes de su familia por no tener el espacio adecuado para cohabitar con la mascota.

Imagen 22. Especie animal de las mascotas en la vivienda de interés social

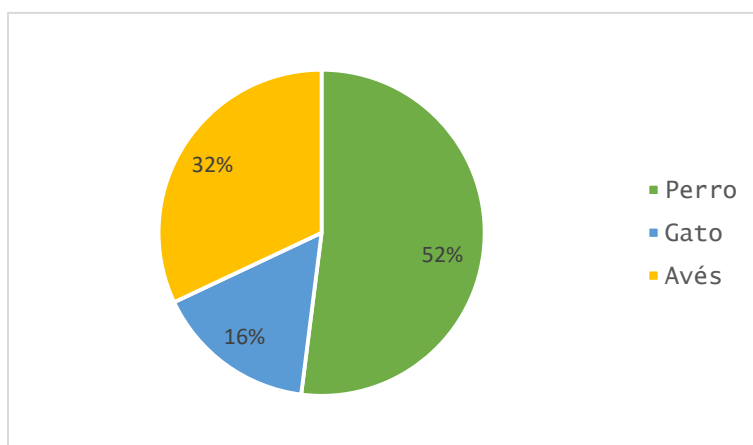


Fuente: Elaboración propia con base a los resultados de la encuesta aplicada el día 10 de noviembre de 2018

En el tema de la limpieza dentro de la vivienda, 14 encuestados mencionan que no tienen problemas de salud porque limpian diariamente su vivienda mientras que 10 encuestados responden que si han tenido problemas de limpieza dentro de su vivienda por la presencia de malos olores y moscas en el lugar en donde alojan a su mascota. Sin embargo, con la aplicación de las encuestas se observó que a pesar de que las personas respondieron que no contaban con problemas de limpieza fue lo contrario, se percibieron malos olores derivado de heces fecales sobre todo para aquellas personas que cuentan con perros o gatos, asimismo, varios vecinos que respondieron que no contaban con mascotas hacía referencia a que no contaban con un espacio para alojarla y que los vecinos que tienen mascotas les afectaba por el ruido que generan sobre todos los caninos así como malos olores y la presencia de moscas por las heces fecales o el alimento de los animales en su vivienda.

De acuerdo con los resultados de la encuesta, el 50% de las VISP respondió que no cuentan con ninguna mascota y el 50% respondió que si cuenta con mascotas. Del porcentaje que respondieron que sí, el 52% cuenta con perros, el 36% aves y el 16% tiene gatos, como lo muestra la imagen 23. Las VISP encuestadas que cuentan con mascotas, 14 tienen dos mascotas, 10 sólo una y tan sólo una vivienda tiene tres mascotas. El espacio en donde cohabita la mascota con los residentes es un tema fundamental para el cuidado esta, el 48% de las VISP señala que su mascota se localiza en el patio de servicio, el 32% en el cajón de estacionamiento y un 20% dentro de la vivienda.

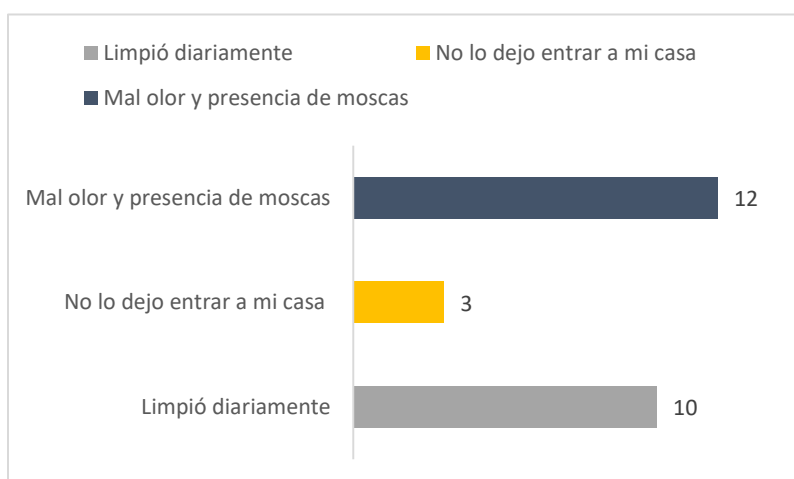
Imagen 23. Especie animal de las mascotas en la vivienda de interés social progresiva



Fuente: Elaboración propia con base a los resultados de la encuesta aplicada el día 10 de noviembre de 2018

De las viviendas encuestadas que responden que, sí cuentan con una mascota, 24 expresan que no han tenido problemas de salud y sólo una respondió que uno de los integrantes de su familia desarrolló alergia por contar con una mascota. La Imagen 24 muestra los resultados sobre cómo ha repercutido el tener una mascota en la limpieza de la vivienda de interés social progresiva, en donde 12 encuestados mencionaron que en su vivienda hay presencia de malos olores y moscas derivado de las heces fecales y el alimento del animal, tres personas respondieron que no dejan entrar a la mascota a la vivienda para no afectar la limpieza de esta y 10 más expresaron que limpian diariamente por lo que no hay problemas de limpieza.

Imagen 24. La limpieza de la vivienda de interés social progresiva a partir de tener una mascota



Fuente: Elaboración propia con base a los resultados de la encuesta aplicada el día 10 de noviembre de 2018

Los encuestados que mencionaron que no hay ninguna repercusión el tener una mascota relacionada con la limpieza en su vivienda es falso, debido a que se observó durante el recorrido de campo y la aplicación de la encuesta que dentro y fuera de la vivienda de interés social progresiva se pudo percibir malos olores y presencia de moscas, sobre todo en aquellas viviendas que tenían dos perros como mascota lo que representa un foco de infecciones. Asimismo, vecinos que colindan con las viviendas en las que existe una mascota manifestaron que tienen molestias porque el olor se traslada hacia su vivienda provocando de igual manera la presencia de moscas repercutiendo en la limpieza de esta.

Se decide retomar el tema de las mascotas a partir de cómo inciden en la limpieza y en la generación de enfermedades dentro de la vivienda lo que puede afectar su

condición de habitabilidad. Cabe resaltar que en las fuentes bibliográficas y hemerográficas revisadas en lo largo de esta investigación no se encontró información acerca de esto por lo que esta variable es considerada como un hallazgo que se obtuvo a partir de las visitas de campo realizadas a la zona de estudio. La indagación de esta variable fue a través de la formulación de preguntas que engloban temas como: tipo de mascota, cantidad, lugar en donde la alojan, si se ha presentado problemas de salud o de limpieza en la vivienda.

De acuerdo con la encuesta aplicada el 10 de noviembre de 2018 se observó que el 48% de las VIS encuestadas cuentan con alguna mascota mientras que el 50% de las VISP también respondieron que también cuenta con alguna. De estos dos tipos de viviendas la mayor parte cuenta con perros y gatos, lo que puede denotar que para la crianza de ambas especies de animales se requiere un espacio en específico ya sea dentro o fuera de la vivienda para generar un ambiente sano y delimitado para cohabitar con esta y así evitar la proliferación de enfermedades y malos olores, así como un mayor control en la limpieza de los espacios de la vivienda.

El espacio de la vivienda que tiene un mayor porcentaje de uso para el alojamiento de las mascotas fue el patio de servicio con un 42% de la VIS y otro 48% de la VISP. Este espacio para los dos tipos de vivienda se caracteriza por contar con una superficie mínima en donde sólo se localiza un lavadero, espacio para tendedero y para una lavadora además están contiguos con los de otras viviendas y en ocasiones no cuentan con una barda alta que delimite aún más este espacio. En las fichas de observación realizadas el 10 de noviembre de 2018 se señala que esta situación no sólo afecta a la vivienda que cuenta con la mascota sino también a los vecinos.

La principal afectación en la salud que expresan las viviendas en las que habita una mascota es la generación de alergias por el pelaje que desprende algunos animales como los gatos sin embargo esta respuesta fue mínima ya que la mayor parte de las viviendas encuestadas de ambos tipos respondieron que no. En el tema de como incide el tener una mascota con la limpieza de la vivienda, de igual manera en ambos tipos la mayor parte respondió que no ha tenido problemas de limpieza porque limpian diariamente el lugar en donde la mascota come y realiza sus necesidades fisiológicas.

Como ya se mencionó, los encuestados respondieron desde su percepción la situación actual que tienen con el cohabitar con una mascota, pero la realidad es otra

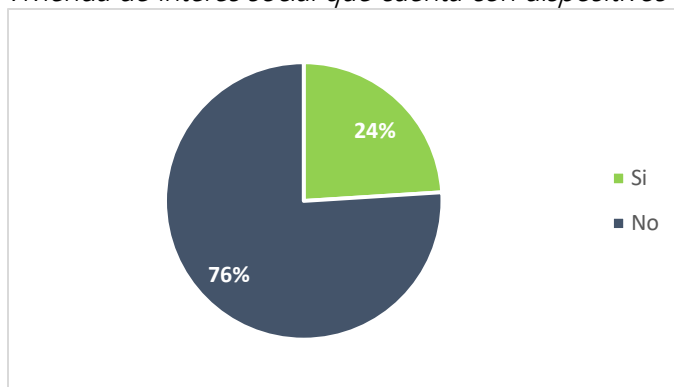
y esta afecta la habitabilidad de la vivienda por la carencia de un espacio apto para la crianza de estos animales como lo puede ser un jardín. En particular, ambos tipos de vivienda en Geovillas el Nevado carecen de un espacio adecuado para la crianza de estas y no sólo los dueños son los afectados sino también afectan a las viviendas colindantes. Este problema no sólo engloba el bienestar de los individuos, ya que las mascotas al ser seres vivos necesitan un espacio adecuado para crianza que fomente su bienestar sin afectar a terceros de ahí la importancia de estudiar esta variable en el tema de habitabilidad de la vivienda.

e). Elementos de seguridad en la vivienda

En este punto se analiza información sobre elementos o dispositivos que generan seguridad a los residentes de ambos prototipos de vivienda de Geovillas el Nevado. Para el caso de esta variable que incide en la habitabilidad de la vivienda se observa a partir de aditamentos que los individuos implementan en su vivienda como colocar protecciones en las ventanas o puertas, alarmas o cercas eléctricas. De acuerdo con la encuesta aplicada, 44 de las 50 viviendas de interés social cuentan con protecciones en las ventanas y las seis restantes no cuentan con ningún elemento de este tipo. Por otra parte, 39 viviendas cuentan con protecciones en la puerta de la entrada y 11 no cuentan con protecciones en esta.

La Imagen 25 muestra de manera gráfica los resultados sobre cuántas viviendas de interés social cuentan con dispositivos adicionales en su vivienda además de las protecciones en ventanas y puertas de entrada. El 76% respondió que no cuenta con ningún dispositivo adicional y el 24% restante cuenta con dispositivos adicionales como cerraduras y cercado eléctrico como elementos que refuerzan la seguridad del lugar en donde viven.

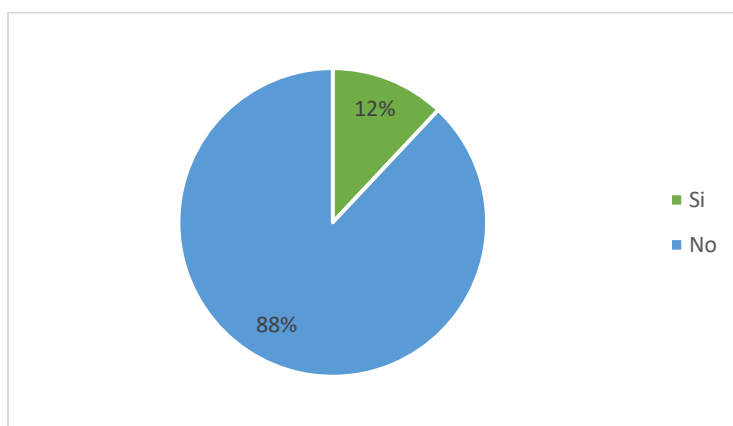
Imagen 25. Vivienda de interés social que cuenta con dispositivos de seguridad



Fuente: Elaboración propia con base a los resultados de la encuesta aplicada el día 10 de noviembre de 2018

Los resultados arrojados de la encuesta para las VISP en el tema de seguridad son los siguientes: 46 viviendas de las 50 encuestas respondieron que cuentan con protecciones en las ventanas y las cuatro restantes no cuentan con protecciones en las ventanas. En el tema de protecciones en la puerta de entrada de la vivienda, 38 encuestados respondieron que si cuentan y 12 restantes mencionaron que no tienen protecciones. En la Imagen 26, se puede apreciar los resultados de esta encuesta en el tema de dispositivos adicionales además contar con protecciones en la puerta de entrada o ventanas, el 88% de los encuestados respondieron que no cuentan con algún dispositivo de seguridad mientras que el 12% restante de los encuestados expresaron que si cuentan con dispositivos adicionales como cercado eléctrico y cerraduras en las puertas.

Imagen 26. Vivienda de interés social progresiva que cuenta con dispositivos de seguridad



Fuente: Elaboración propia con base a los resultados de la encuesta aplicada el día 10 de noviembre de 2018

Para el caso de esta investigación, la seguridad dentro de la vivienda hace referencia a factores que generan confianza los cuales permiten controlar los estímulos no deseados a través de dispositivos como cadenas, alarmas, rejas, barandales, suelos no resbaladizos, etc. (Landázuri y Mercado, 2004). La seguridad en la vivienda también es la percepción de protección desde la vivienda que el residente tiene, es decir, es el nivel de centro, protección y seguridad que el individuo tiene desde el interior de su vivienda ante acciones del exterior como el clima, siniestros o acciones criminales (Abadí y Martín, 2013).

Los resultados de la encuesta sobre este tema reflejan que el dispositivo con mayor frecuencia en ambos tipos de viviendas son las protecciones en ventanas y puertas. Estos elementos brindan y generan un estado de protección a los residentes además de prevenir situaciones de riesgo como los actos delictivos como es el robo a casa – habitación. Para el caso de esta variable y para la muestra analizada si cumplen con esta condición de habitabilidad por los porcentajes generados y que se comprueban con la visita de campo y las fichas de observación

Cabe resaltar que es importante la implementación de elementos adicionales de seguridad como alarmas y cadenas sobre todo en las VIS que colindan directamente con avenidas principales ya que el conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado no está totalmente rodeado con una barda perimetral que lo delimita con el exterior y que puede considerarse como un riesgo de seguridad al no tener controlado el acceso permitiendo que personas ajenas a este puedan acceder cuantas veces quieran y a cualquier hora perjudicando la percepción de seguridad de los residentes que afecta directamente con la calidad de habitabilidad de su vivienda sin importar el tipo.

f). Estancia placentera desde la percepción de los residentes

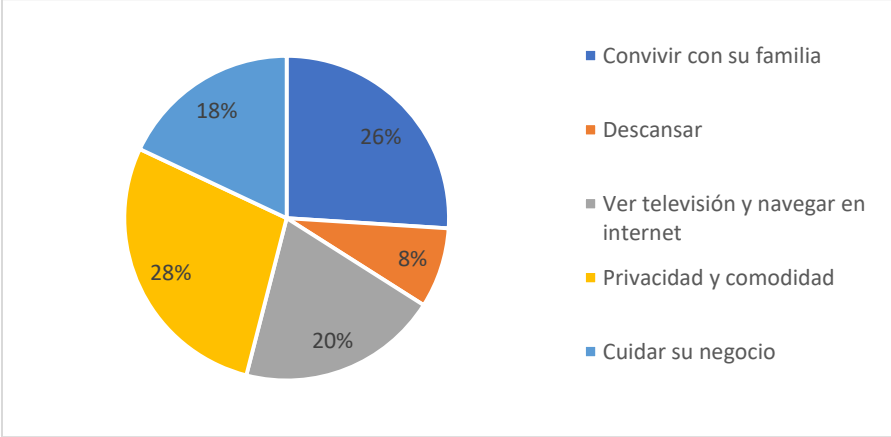
En este punto se desarrollan los resultados de la encuesta sobre el tema de la privacidad que les brinda los espacios desde la perspectiva de los residentes tomando en cuenta el servicio de internet y, si cuentan o no con televisión que se consideran como factores que incitan la estadía de las personas y la comodidad de estas. De los 50 encuestados de la vivienda de interés social, 49 contestaron que si cuentan con televisor y uno de ellos respondió que no cuenta con televisión.

Otra de las preguntas que está incluida en la encuesta fue si las viviendas cuentan con servicio de internet, en donde 26 encuestados mencionaron que no cuentan con

internet y 24 restantes contestaron que si cuentan con el servicio de internet. Contando o no con internet o con televisión, el 96% de los encuestados responden que si les gusta estar en su vivienda y un 4% respondió que no le gusta estar en su vivienda. El contar con internet o con televisión, no son las únicas razones por las cuales a los residentes de la vivienda de interés social les guste o no estar dentro de los espacios que conforman a esta.

En la Imagen 27 se pueden observar otras razones por las cuales a los encuestados les gusta estar en su vivienda en donde el 28% de los encuestados respondió que le gusta estar en su vivienda porque les brinda privacidad y comodidad; un 20% menciona que le gusta estar su vivienda porque puede ver televisión y navegar en internet; un 20% más expreso que la principal razón por la que está en su vivienda es para convivir con su familia. El 18 % responde que prefiere estar en la vivienda para cuidar su negocio y, por último, un 8% menciona que sólo le gusta estar en su vivienda para descansar. Asimismo, el 44% de los residentes se encuentran satisfechos con los espacios de su vivienda mientras que el 6% restante no están nada satisfechos.

Imagen 27. Razones por las que las personas permanecen en su vivienda de interés social

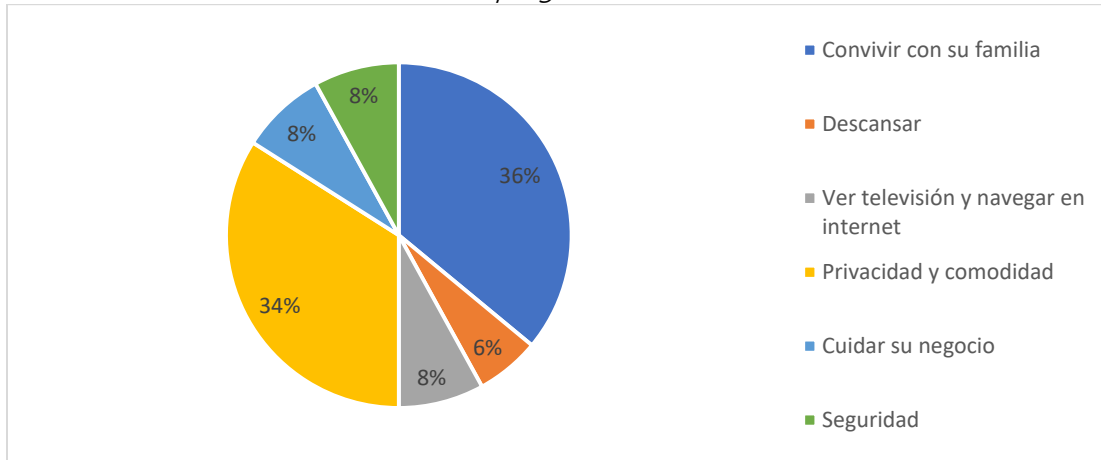


Fuente: Elaboración propia con base a los resultados de la encuesta aplicada el día 10 de noviembre de 2018

Para el caso de las viviendas de interés social progresiva el 100% de los encuestados responde que si cuentan con televisor. En el tema de internet, 27 encuestados respondieron que no cuentan con internet y los otros 23 restantes si cuentan con el servicio de internet. A pesar de que la mayor parte de los encuestados no cuentan con internet, pero si con televisión el 92% de ellos les gusta estar en su vivienda

mientras que el 8% restante no le gusta estar en su vivienda según la encuesta aplicada el 10 de noviembre del 2018 a la zona de estudio.

Imagen 28. Razones por las que las personas permanecen en su vivienda de interés social progresiva



Fuente: Elaboración propia con base a los resultados de la encuesta aplicada el día 10 de noviembre de 2018

Además de los servicios que existen dentro de la vivienda, los residentes tienen otras razones por las cuales les gusta estar dentro de esta. En la Imagen 28 se señalan las principales razones por las cuales los residentes de la vivienda de interés social progresiva de Geovillas el Nevado permanecen en esta. El 30% de los encuestados mencionan que una de las principales razones por las que le gusta estar en su vivienda es para convivir con su familia.

El 34% respondió que le gusta estar en su vivienda por que esta les brinda privacidad y comodidad los espacios que la conforman. Un 8% respondió que les gusta estar en su vivienda porque en ella pueden navegar en internet y ver televisión. Otro 8% dicen que tienen que estar en su vivienda para cuidar sus comercios, es decir, este sector cuenta con locales comerciales en su vivienda tales como: tiendas, papelería, etc. lo que los obliga a estar en su vivienda. La última razón que expresaron los encuestados es que les gusta estar en su vivienda porque les brinda seguridad, este rubro obtuvo también un 8%. El nivel de satisfacción de los residentes con los espacios en su vivienda fue el siguiente: 37 encuestados respondieron que están satisfechos, 6 están muy satisfechos y 6 no están nada satisfechos con los espacios de su vivienda.

La estancia placentera según Landázuri y Mercado (2004) se define como la percepción de agrado, satisfacción y libertad que se percibe dentro de la vivienda. "(...) De igual manera es importante la percepción de confort, seguridad, deleite

estético y que haya orden que genere experiencias emocionales gratas (...)" (Stokols, Clitheroe y Zmuidzinas, 2000 en Landázuri y Mercado, 2004:95). Para el caso de la zona de estudio, los resultados sobre la percepción de la estancia placentera demuestran que a los residentes de ambos tipos de vivienda en Geovillas el Nevado les gusta estar dentro de la vivienda porque les brinda comodidad y privacidad.

Este porcentaje es alto debido a que la mayor parte de los encuestados mencionan que el tener una vivienda propia y no rentada les brinda esa seguridad de contar con un espacio fijo en donde vivir. Esto refleja que sin importar en qué condiciones este la vivienda, al ser un patrimonio propio, los residentes se sienten a gusto con ella a pesar de no contar con una condición de habitabilidad que permita elevar más esta satisfacción.

Ante esta situación se puede considerar que la estancia placentera desde la perspectiva de los residentes es distinta a lo que establecen los parámetros de habitabilidad porque a pesar de que las viviendas en Geovillas el Nevado sean pequeñas con índices de hacinamiento y con problemas de limpieza dentro de esta originadas por contar con una mascota no influyen en la percepción de placer de los residentes debido a que para ellos es importante que la vivienda sea de ellos y no rentada lo que les garantiza un patrimonio propio sin importar las condiciones en que esta se encuentre.

4.1. Elementos del entorno de la vivienda de interés social del conjunto urbano habitacional vinculados a su condición de habitabilidad

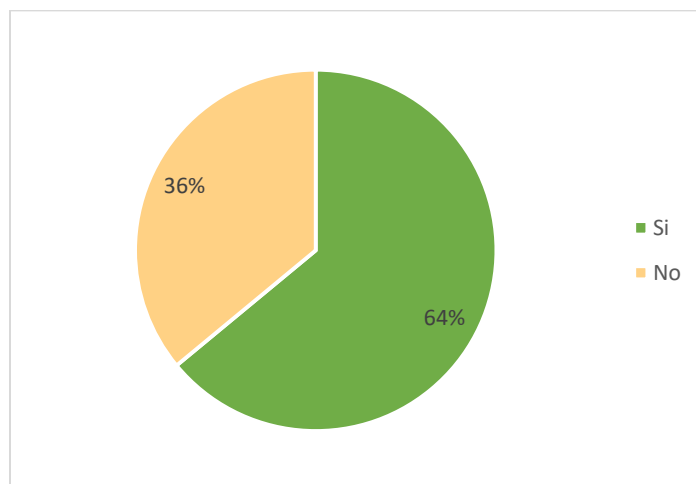
a). Seguridad pública en el conjunto urbano habitacional

Una de las variables de análisis de la habitabilidad del conjunto urbano habitacional para el caso de esta investigación es la seguridad pública ya que influye en el bienestar y comodidad que perciben los residentes. De acuerdo con la encuesta aplicada, 44 encuestados de la vivienda de interés social mencionan que no hay rondines de seguridad en Geovillas del Nevado, seis encuestados restantes expresan que, si hay rondines de seguridad. De los encuestados que respondieron que, si hay presencia de elementos policíacos, el 100% coincide que sólo hay un rondín por semana.

En la Imagen 29 se puede observar que el 64% de los encuestados de este tipo de vivienda coinciden en que existe un módulo de atención, control y vigilancia en la

entrada del conjunto urbano habitacional y el 16% restante responde que no existe algún modulo dentro de este, sin embargo, tras la aplicación de la encuesta y a la visita de campo se observó que este módulo no funciona y los brazos mecánicos que controlaban y permitían el acceso a Geovillas el Nevado se encuentran descuidados y sin que haya personal que los opere.

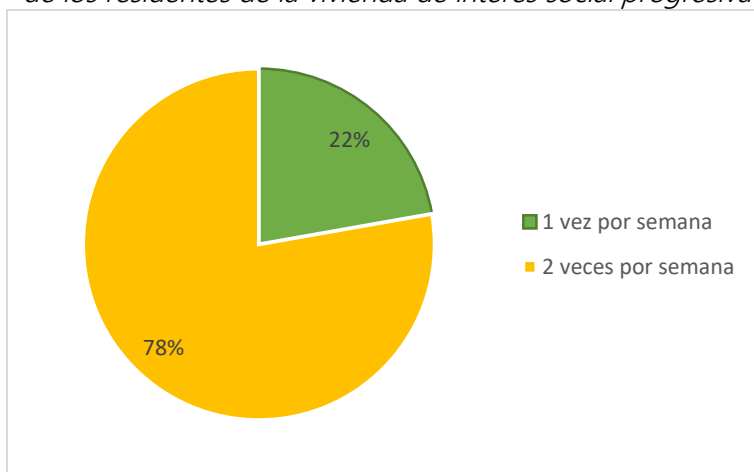
Imagen 29. Existencia de un módulo de seguridad dentro del conjunto urbano habitacional desde la percepción de los residentes de la vivienda de interés social



Fuente: Elaboración propia con base a los resultados de la encuesta aplicada el día 10 de noviembre de 2018

Desde la percepción de los encuestados de las viviendas de interés social progresiva, el tema de seguridad en el conjunto urbano habitacional tuvo los siguientes resultados. De los 50 encuestados 41 respondieron que no existen rondines de seguridad y nueve más coincidieron que si hay rondines. La Imagen 30 muestra la frecuencia que señalan aquellos encuestados que respondieron que, si existen rondines de seguridad, el 78% señalan que hay rondines dos veces por semana mientras que el 22% señala que sólo hay uno por semana. En el apartado de la encuesta sobre la existencia de algún módulo de atención de seguridad pública y de control y vigilancia el 60% respondió que sí existe un módulo en la entrada del conjunto urbano habitacional y un 40% respondió que no.

Imagen 30. Frecuencia de los rondines de seguridad dentro de Geovillas desde la percepción de los residentes de la vivienda de interés social progresiva



Fuente: Elaboración propia con base a los resultados de la encuesta aplicada el día 10 de noviembre de 2018

La seguridad pública como variable de análisis de la habitabilidad del conjunto urbano habitacional no ha sido estudiada en distintas investigaciones a fondo, por lo que en esta investigación se decide retomar esta variable debido a que influye en el nivel de confianza de los residentes para asistir a espacios públicos. Asimismo, incide en la percepción que tienen los residentes sobre el nivel de protección que genera el entorno de su vivienda, lo cual puede ser un factor que condicione a estos para convivir con sus vecinos o familiares fuera de la vivienda influyendo en la ocupación y uso de los espacios públicos dentro de conjuntos urbanos habitacionales.

El comportamiento de esta variable en la zona de estudio refleja que existe inseguridad debido a que no hay presencia de elementos policíacos como los patrullajes rutinarios y no existen cámaras de seguridad en las calles del conjunto habitacional y aunado a esta situación el módulo de atención, control y vigilancia que se localiza en la entrada principal de Geovillas, no opera lo que provoca que la mayor parte de los residentes de estos dos tipos de vivienda desconozcan su existencia.

Otro problema que se observó en los recorridos de campo realizados el 10 de noviembre de 2018, es que Geovillas el Nevado no cuenta con un muro perimetral en su totalidad lo que provoca que las viviendas que se encuentran en las periferias de este polígono queden expuestas al entorno público, lo que puede provocar un ambiente de inseguridad al no tener un muro perimetral que delimite el espacio de su vivienda hacia el espacio público lo que afecta a la condición de habitabilidad del conjunto habitacional.

Aunado a la situación del muro perimetral fragmentado, Geovillas el Nevado tiene una entrada principal y dos secundarias, estas dos colindan con la localidad de San Francisco Tlalcilcalpan. Las tres entradas se caracterizan por no contar con un acceso controlado permitiendo que cualquier individuo pueda entrar y salir sin importar que este resida o no en el conjunto habitacional. Esta situación repercute directamente en la habitabilidad del conjunto ya que al no existir un muro perimetral en su totalidad y que las entradas no tengan un control de acceso se genera un ambiente propicio para el desarrollo de actividades delictivas como la drogadicción y el robo armada dentro de este repercutiendo en la seguridad de la VIS, de la VISP y del equipamiento urbano que se localiza en la zona.

b). Interacciones de los residentes del conjunto urbano habitacional con el entorno

<i>Cuadro 4. Distancia y tiempo de recorrido a colindancias municipales partiendo de Geovillas el Nevado</i>		
Municipio	Distancia	Tiempo
San Felipe del progreso	90 km	1 hora y 27 minutos
Ixtlahuaca	51 km	53 minutos
Zinacantepec	7.8 km	20 minutos
Toluca	16 km	30 minutos
Temoaya	45 km	49 minutos
Villa Victoria	13 km	22 minutos
Amanalco de Becerra	46 km	1 hora y 5 minutos

Fuente: Elaboración propia con base a datos de Google Maps

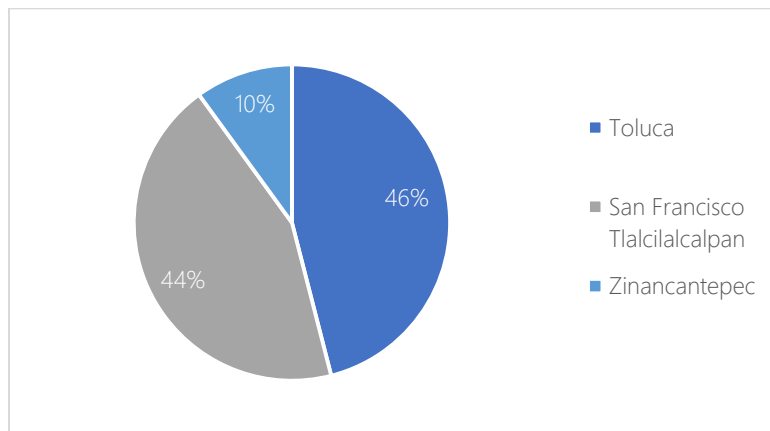
El conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado, se localiza en la zona II de la localidad de San Francisco Tlalcilcalpan que se considera una de las más consolidadas y que concentra el mayor número de habitantes de Almoloya de Juárez. Partiendo de las colindancias municipales, en el Cuadro 4 se muestra la distancia y el tiempo que los residentes hacen al trasladarse a algún centro de población colindante con el conjunto urbano habitacional en auto

particular o en transporte público, esto está vinculado con la habitabilidad de su vivienda, ya que al encontrarse a distancia lejana representa gasto económico e inversión de tiempo, tal es el caso del municipio de San Felipe del Progreso el cual es el que está más alejado de Geovillas el Nevado y por otra parte, el más cercano es Zinacantepec a sólo media hora de recorrido.

De acuerdo con la encuesta aplicada el 10 de noviembre de 2018, los principales medios de transporte que utilizan los residentes la vivienda de interés social son los

siguientes: 34 encuestados utiliza taxi colectivo para trasladarse a su trabajo o escuela, 15 automóvil propio, dos se trasladan caminando y uno más utiliza el camión. En la Imagen 31 muestra los principales destinos a los que recurren los residentes de este modelo de vivienda en caso de no encontrar algún producto o servicio dentro de Geovillas el Nevado, el 46% viaja a la Ciudad de Toluca, el 44% a la localidad de San Francisco Tlalcilalcalpan y un 10% al municipio de Zinacantepec.

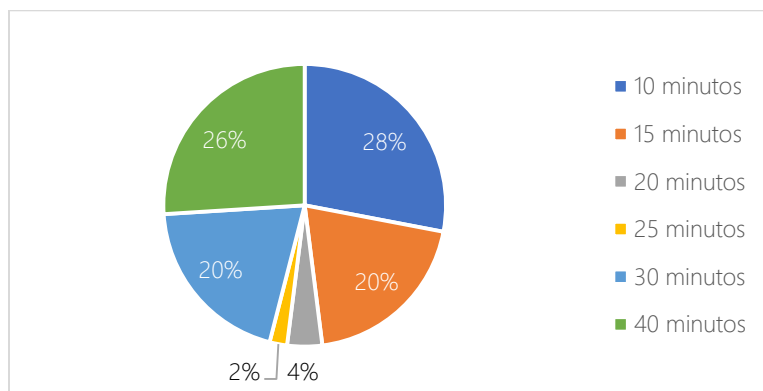
Imagen 31. Destinos a los que recurren los residentes de la vivienda de interés social para adquirir un producto o servicio que no encuentran en Geovillas el Nevado



Fuente: Elaboración propia con base a los resultados de la encuesta aplicada el día 10 de noviembre de 2018

En la Imagen 32 se aprecian los tiempos realizados de los residentes de la vivienda de interés social cuando se desplazan a los destinos para satisfacer la inexistencia de algún producto o servicio dentro del conjunto urbano habitacional. Según la encuesta aplicada el 10 de noviembre del 2018, el 28% de los encuestados respondieron que realizan 10 minutos en trasladarse, el 26% 40 minutos, el 20% 30 minutos, el 20% 15 minutos, el 4% 20 minutos y por último el 2% 25 minutos.

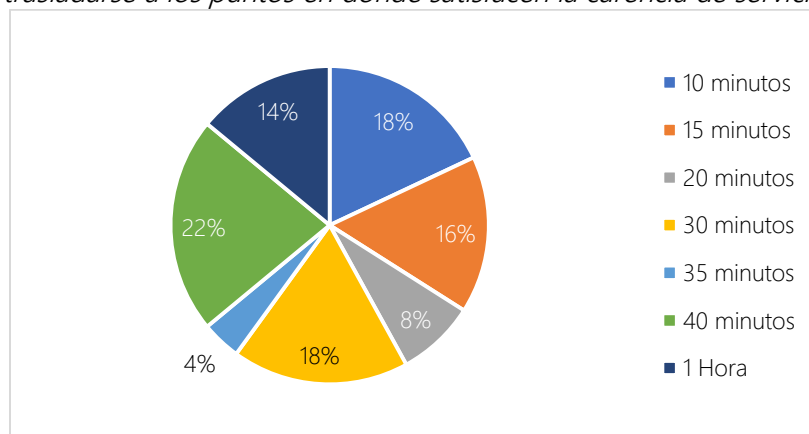
Imagen 32. Tiempo que realizan las personas que habitan la vivienda de interés social al trasladarse a los puntos en donde satisfacen la carencia de servicios o productos



Fuente: Elaboración propia con base a los resultados de la encuesta aplicada el día 10 de noviembre de 2018

La Imagen 33 muestra los tiempos que realizan los encuestados de la vivienda de interés social hacia los destinos a los que recurren en caso de no encontrar algún producto o servicio dentro de Geovillas el Nevado. El 22% de los encuestados mencionan que realizan un promedio de 40 minutos para trasladarse hacia otro lugar para realizar compras de productos o servicios que no existen en el conjunto, el 18% respondió que realiza un tiempo de 30 minutos otro 18% realiza un recorrido de 10 minutos, un 16% de las viviendas encuestas respondieron que realizan un tiempo aproximado de 15 minutos para llegar al destino donde puedan encontrar algún servicio o producto que necesite; y por último, el 4% realiza 35 minutos de recorrido.

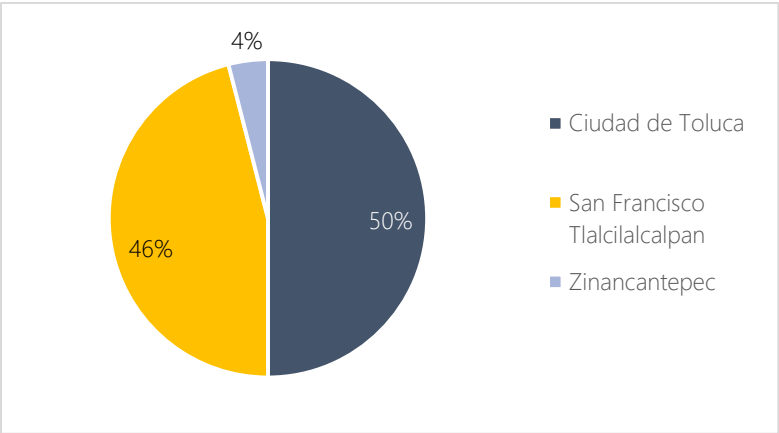
Imagen 33. Tiempo que realizan las personas que habitan la vivienda de interés social progresiva al trasladarse a los puntos en donde satisfacen la carencia de servicios o productos



Fuente: Elaboración propia con base a los resultados de la encuesta aplicada el día 10 de noviembre de 2018

Para el caso de la vivienda de interés social progresivo, según la encuesta aplicada el 10 de noviembre de 2018, 31 encuestados mencionaron que utilizan taxi colectivo para trasladarse a adquirir un producto o servicio fuera del conjunto urbano habitacional, 10 viviendas más mencionaron que utilizan el camión y nueve más cuentan con automóvil propio para trasladarse. En la Imagen 34 se muestra los principales destinos a los que acuden los habitantes de la vivienda de interés social progresiva para satisfacer la inexistencia de algún producto o servicio dentro de Geovillas el Nevado. El 50% de los encuestados recurre a la Ciudad de Toluca, un 46% más va a la localidad de San Francisco Tlalcilcalpan y por último un 4% recurre al Municipio de Zinacantepec.

Imagen 34. Destinos a los que recurren los residentes de la vivienda de interés social progresiva para adquirir un producto o servicio que no encuentran en Geovillas el Nevado



Fuente: Elaboración propia con base a los resultados de la encuesta aplicada el día 10 de noviembre de 2018

El tema de conectividad del conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado puede limitar su condición de habitabilidad y los datos e información que arrojan los resultados de la encuesta aplicada el 10 de noviembre de 2019 nos dan un panorama de la situación actual de la zona de estudio en este tema. La conectividad dentro de la habitabilidad incide directamente en los residentes porque al no contar con la infraestructura necesaria, con medios de transporte público que cubran la demanda del lugar o que la ubicación del conjunto habitacional sea alejada de centros de población implica que los habitantes tengan gastos en trasladarse e inversión de tiempo.

Para el caso de Geovillas el Nevado el principal medio de transporte de acuerdo con la encuesta es el taxi colectivo y dentro de este se encuentran distribuidas dos bases

de taxis de este tipo, sin embargo, por la ubicación del conjunto habitacional los recorridos pueden llegar a durar hasta 40 minutos hacia la Ciudad de Toluca la cual se puede considerar como la ciudad que cuenta mayor número de servicios a comparación de los municipios colindantes.

El tema de conectividad y distancia incide en la habitabilidad del conjunto urbano habitacional debido a que la localización de este debe de ser cercana a centros de población y tiene que caracterizarse por contar con la infraestructura necesaria para poder facilitar la conectividad y desplazamiento de los residentes. Para el caso de la zona de estudio, el estar alejada de centros de población como Toluca y Zinacantepec representa gastos en transporte e inversión de tiempo por parte de los residentes lo que incide directamente en la habitabilidad del conjunto habitacional. Los residentes al no encontrar los servicios y equipamiento suficiente dentro de este se ven en la necesidad de recurrir a otros lugares para satisfacer esa carencia lo que implica un gasto y tiempo de traslado repercutiendo en la cotidianidad de sus actividades.

El tema de las interacciones de los residentes con el entorno de Geovillas se originan por traslados hacia su trabajo, escuela y para acudir a otros lugares en donde puedan satisfacer las necesidades que no cubre el equipamiento urbano dentro de este conjunto habitacional. Para esta investigación sólo se retoma como objeto de análisis los traslados que realizan los residentes de ambos tipos de vivienda hacia otro lugar para encontrar algún servicio productos que no se encuentra en Geovillas el Nevado.

La carencia de un equipamiento urbano, sobre todo en materia comercial, incide de manera negativa en la habitabilidad del conjunto habitacional debido a que el diseño de este tipo de conjunto urbano debe de contemplar todos los servicios necesarios de acuerdo con el perfil de los residentes y analizar número de viviendas y el tipo de estas con la finalidad de conocer la demanda de productos que habrá en la zona ya que vivir dentro de un conjunto habitacional puede significar que existen todos los servicios y productos necesarios que pueden condicionar que los residentes no tengan la necesidad de salir de este.

Esta idea de que los residentes no salgan de los conjuntos urbanos habitacionales para satisfacer sus necesidades se puede considerar que no se ha cumplido del todo y esto afecta a su condición de habitabilidad porque implica que los habitantes inviertan dinero y tiempo en traslados hacia otros centros de población en los que se

localicen los servicios y productos que requieren en su vida diaria por lo que se puede considerar que Geovillas el Nevado no cuentan con una condición de habitabilidad que asegure que los residentes encuentren todo lo que requieren en su vida diaria dentro de este por la falta y la inadecuada funcionalidad y distribución de equipamiento urbano.

c). Distribución del equipamiento urbano en Geovillas el Nevado y su relación con la habitabilidad de la vivienda

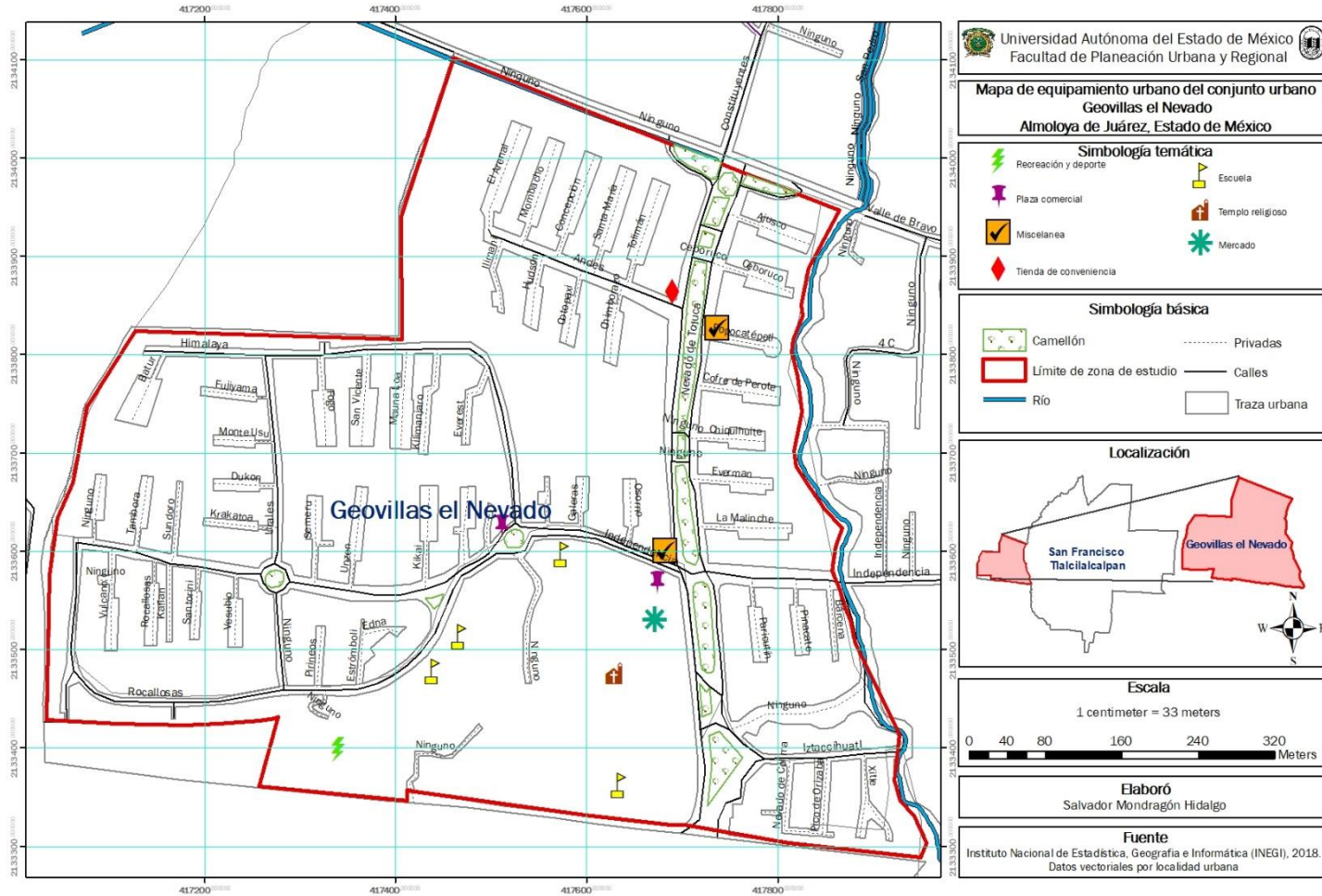
Las obras de equipamiento urbano que se desarrollaron dentro del conjunto urbano habitacional obedecen a la normatividad establecida en el artículo 59 fracción II y artículo 61 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México estos dos artículos hacen referencia de manera general a lo que se debe construir dentro de un conjunto urbano de acuerdo con la cantidad de población y al tipo de vivienda (Gobierno del Estado de México, 2003). Las actividades comerciales dentro del conjunto urbano habitacional se encuentran distribuidas en los 1,906.20 m² que destina la autorización del conjunto (Gaceta de Gobierno, 2003).

En la actualidad los usos de suelo que se establecieron en la lotificación de la zona de estudio se han ido transformando. En materia de establecimientos comerciales, estas transformaciones pueden estar relacionadas con la escasez de equipamiento urbano comercial y a la falta de diversificación de productos y servicios provocando la aparición de nuevos comercios en Geovillas lo que ocasiona una mezcla entre usos comerciales y habitacionales. Por otra parte, el parque, la cancha deportiva y los espacios públicos, se construyeron de acuerdo en lo establecido en el plano de lotificación. Se puede observar que para el caso del parque y de la cancha deportiva se encuentran alejados de la zona habitacional a la periferia de Geovillas el Nevado y se sitúan sobre una colina lo que incide de manera negativa en la habitabilidad de estos.

En el Mapa 7 se muestran de manera gráfica la localización de los distintos equipamientos urbanos de Geovillas el Nevado que se construyeron posteriormente y no se señalaron en el plano de lotificación aprobado, entre los que se encuentran: misceláneas, una tienda de conveniencia, una plaza comercial, un templo religioso, un parque, canchas deportivas, entre otros. En los siguientes puntos se describen y

analizan cada uno de estos equipamientos urbanos retomando las variables de la habitabilidad seleccionadas para esta investigación.

Mapa 7. Equipamiento urbano fuera de la lotificación autorizada del conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado



Fuente: Elaboración propia con base a Datos Vectoriales por localidad Urbana, INEGI 2018

De acuerdo con la encuesta, la percepción de los residentes de la vivienda de interés social hacia la cobertura de los establecimientos comerciales dentro del conjunto urbano habitacional fue la siguiente: el 68% encuestados respondieron que si hay una buena cobertura mientras que el 32% de las viviendas mencionaron que no hay una buena cobertura. Para el caso de los encuestados que habitan una vivienda de interés social progresiva respondieron lo siguiente: el 78% de los encuestados dicen que la cobertura de los comercios es suficiente y un 22% restante expresa que no hay una suficiente cobertura, lo cual los obliga a salir a otras partes para satisfacer esa falta de comercios.

La modificación y la entrada de nuevos servicios, usos y destinos del suelo en el conjunto urbano habitacional no respetan lo establecido en el acuerdo de autorización y trastoca la imagen urbana del lugar. Se puede considerar que una de las causas de la entrada de nuevos usos comerciales fue la escases y la diversificación que existía en Geovillas el Nevado lo que generó la aparición de nuevos comercios establecidos en lotes en donde existían viviendas o el establecimiento de locales comerciales dentro de la vivienda lo que afecta directamente la habitabilidad de ésta al presentarse una reducción y apropiación de espacios propios de la vivienda como cajones de estacionamiento o la sala comedor lo que incide en la funcionalidad de los espacios dentro de la vivienda.

La aparición de nuevos establecimientos comerciales en Geovillas el Nevado en zonas distintas a la lotificación original del proyecto no fueron los únicos factores que incidieron en la habitabilidad de éste. El equipamiento urbano de recreación y esparcimiento que se implementó dentro de este conjunto urbano habitacional está alejado de la zona habitacional. Al estar lejos los parques y las canchas deportivas de los prototipos de vivienda de interés social de Geovillas el Nevado repercute en su uso, debido a que los residentes optan por no asistir a estos por la lejanía. La localización de estos equipamientos urbanos recreativos y de esparcimiento ha incidido en su mantenimiento, de acuerdo con el trabajo de campo estas zonas se encuentran con un grado de deterioro y son puntos clave para la proliferación de actividades delictivas lo que incide en su habitabilidad.

En la zona de estudio se encuentra camellones en las avenidas principales, estos espacios albergan zonas de descanso. En el trabajo de campo se observó que estas zonas se encuentran invadidas por bases de taxis colectivos y cuentan con un grado de deterioro lo que repercute en su uso debido a que al notar maleza en las zonas

los residentes no las utilizan además de que no existen árboles o complementos que generen sombras para el uso de las bancas situación que incide en la habitabilidad del espacio.

En la actualidad los usos de suelo que se establecieron en la lotificación de la zona de estudio se han ido transformando. En materia comercial, estas transformaciones pueden estar relacionadas con la escasez de equipamiento urbano con giro comercial y a la falta de diversificación de productos y servicios provocando la aparición de nuevos comercios en Geovillas lo que ocasiona una mezcla entre usos comerciales y habitacionales.

Por otra parte, el parque, la cancha deportiva y los espacios públicos, se construyeron de acuerdo en lo establecido en el plano de lotificación. Sin embargo, la localización del parque y de la cancha deportiva está alejada de la zona habitacional a la periferia de Geovillas el Nevado y se encuentran situadas en una colina lo que incide en la habitabilidad de estos. En el siguiente punto se describe y analiza la condición de habitabilidad del equipamiento urbano que existe actualmente en Geovillas el Nevado.

- Misceláneas

En la zona de estudio existen dos misceláneas que se localizan fuera de la lotificación autorizada por el Gobierno del Estado de México. La primera de estas se denomina "Súper Villa Geo" (véase en Imagen 35) que se localiza en la avenida Independencia. La miscelánea "Súper Villa Geo" comercializa productos de la canasta básica como: lácteos, cereales, azúcares, aceite vegetal, así como productos de higiene personal y de limpieza para el hogar, refrescos y botanas. Esta miscelánea se caracteriza por tener anaqueles y pasillos estrechos dificultando en ocasiones la circulación con productos voluminosos o dificulta en el abastecimiento y la circulación de los proveedores. La fachada del establecimiento está dañada con algunos grafitis, lo que demerita su imagen como negocio comercial.

Imagen 35. Miscelánea "Súper Villas Geo"



Fuente: Mondragón Hidalgo, 2018. Imagen de archivo personal

La segunda miscelánea se localiza en avenida Nevado de Toluca esquina con Popocatepetl y se denomina "Modelorama San Francisco" este establecimiento oferta abarrotes, vinos, refrescos y venta de cerveza. El interior de "Modelorama San Francisco" está distribuido por pequeños anaqueles y refrigeradores, no presenta pasillos. La fachada del lugar se encuentra en condiciones adecuadas y no presenta grafitis. El papel de las misceláneas en el conjunto urbano habitacional es el de satisfacer las necesidades básicas de consumo de los residentes de ambos prototipos de vivienda de interés social que se localizan en éste.

La relación del papel de las misceláneas con la habitabilidad del conjunto urbano habitacional es proveer los servicios y productos necesarios para los residentes dentro de éste. La dotación adecuada de locales comerciales dentro de un conjunto urbano habitacional fomenta que los residentes no tengan que desplazarse fuera de este, lo que puede provocar un estado de comodidad y confort al encontrar todo lo que necesitan dentro de su lugar de residencia y de igual manera representa un ahorro en tiempo y dinero al no tener que desplazarse hacia otros centros de población.

- Plaza comercial

En la Imagen 36 se puede observar la segunda plaza comercial que se denomina "Minisúper Villas del Nevado" se localiza en la calle Himalaya. Este establecimiento es un edificio que alberga de manera vertical a 20 locales comerciales con distintos giros y cabe mencionar que se localiza fuera del polígono comercial del conjunto urbano habitacional autorizado por Gobierno del Estado (2003).

En el recorrido de campo se pudo observar que sólo funcionan los locales que se encuentran en la planta baja en donde están una papelería, una cremería, una mercería, un taller de auto partes y una tienda de abarrotes. Los locales del segundo y tercer nivel se encuentran desocupados representando una pérdida y falta de aprovechamiento del espacio en los cuales se podrían destinar los servicios y productos que no existen en los demás comercios de Geovillas del Nevado.

Imagen 36. Plaza comercial "Minisúper Villas el Nevado"



Fuente: Mondragón Hidalgo, 2018. Imagen de archivo personal

- Tiendas de conveniencia

En la Imagen 37 se muestra una tienda de conveniencia denominada "Oxxo" se ubica en la calle Nevado de Toluca, el cual ofrece productos de la canasta básica como: lácteos, huevo, cereales, azúcares, aceite vegetal, así como productos de higiene personal y de limpieza para el hogar, refrescos y botanas. Además, ofrece servicios de pago de servicios de energía eléctrica, de telefonía y de televisión de paga, así como de depósitos y retiros bancarios. De igual manera, ofrece comida rápida como hot dogs, nachos y cafés que se pueden degustar dentro de la tienda, ya que cuenta con un espacio asignado para comer al instante la comida rápida ofertada en este.

Imagen 37. Tienda Oxxo de Geovillas el Nevado



Fuente: Mondragón Hidalgo, 2018. Imagen de archivo personal

Esta tienda de conveniencia se localiza fuera del área comercial, se construyó en la zona habitacional donde se encuentran las viviendas de interés social lo que modifica la imagen urbana y provoca la mezcla de usos del suelo incidiendo en la habitabilidad de la vivienda y del conjunto urbano habitacional. Por una parte, la habitabilidad de las viviendas que colindan con este establecimiento comercial se ven afectadas debido a que hay una mayor afluencia de habitantes lo que provoca la presencia de ruidos y de automóviles estacionados lo que afecta a la privacidad de los residentes.

La habitabilidad del conjunto urbano habitacional se ve alterada ya que no sólo se trata de la imagen urbana sino también, al no estar en una zona que fue planificada desde un inicio como uso comercial o mixto, las vialidades son los principales componentes urbanos que se ven afectados, ya que se genera una mayor afluencia de conductores debido a que es el único establecimiento dentro de Geovillas el Nevado que cuenta con estos servicios y por comodidad y cercanía, mayor parte de los residentes acuden a este.

- Establecimientos comerciales dentro de la vivienda

En la visita de campo se observó que existen viviendas de interés social de ambos prototipos que han sido adecuadas o en su totalidad transformadas en locales comerciales, tal es el caso de algunas viviendas de interés social que se localizan en la avenida Nevado de Toluca. En ésta avenida se localizan viviendas de interés social totalmente transformadas en comercios, un ejemplo de esto es una cocina económica que se localiza en esta avenida en donde ambas plantas de la vivienda fueron habilitadas para este giro comercial, en la planta baja en donde se localizaba

la sala – comedor existen mesas para los comensales, la cocina sigue cumpliendo con su función, en la planta alta se derrumbaron los muros de ambas habitaciones y se transformó en un área de comida con mesas y sillas para los comensales.

El comercio dentro de la vivienda de interés social en la zona de estudio ha afectado la imagen urbana del lugar, debido a que las viviendas que son totalmente modificadas en comercios optan por cambiar fachadas o colocar publicidad fuera de esta para atraer a clientes. Además, las viviendas colindantes también padecen de afectaciones, debido a que hay una mayor presencia de personas lo que puede generar una invasión a la privacidad y al espacio de su vivienda, como la invasión de entradas por la presencia de automóviles.

Una de las causas que puede generar la aparición de este tipo de comercio es la falta de diversificación de productos lo que incide en la habitabilidad de la vivienda y del conjunto urbano habitacional. En la visita de campo se observó que, para el caso del prototipo de vivienda de interés social progresiva, existen viviendas de este tipo que sólo modifican o adecuan los espacios de esta. Un ejemplo de esto es una vivienda de interés social progresiva que se localiza en la entrada de la privada Kikai, en la cual sólo se realizaron modificaciones en la sala – comedor para adecuar una papelería, esto afectó el nivel de privacidad de los residentes debido a que se colocaron cortinas de tela para evitar que los clientes observen el resto de la vivienda, sin embargo, esto no impide que la privacidad y la comodidad de los residentes se vea afectada.

La situación actual del equipamiento urbano especializado en comercio incide en la habitabilidad de Geovillas, esta situación se presenta a partir de que se comienzan a establecer comercios fuera del polígono autorizado por el Gobierno del Estado de México en el 2003. La modificó de usos del suelo parte de la ineficiencia y la falta de comercios dentro de la zona ya que a pesar de que exista un centro comercial listo para funcionar este no está abierto a los residentes debido a creencias y leyendas urbanas sobre el lugar en el que se construyó.

Al no contar con otro espacio especializado al comercio comenzaron a construirse plazas comerciales, misceláneas y tiendas de conveniencia en la zona habitacional con el objetivo de brindar servicios que no existían en Geovillas el Nevado y así poder beneficiar a los residentes de ambos tipos de vivienda. La proliferación de este tipo de comercios afecta a la habitabilidad del conjunto habitacional, ya que no se está

respetando lo que se estableció en la lotificación de este la cual tuvo como objetivo distribuir y planificar los usos de suelo, su ubicación y para el caso de equipamiento urbano, la cantidad, localización y tipo de acuerdo con las necesidades y cantidad de población que habitaría en este conjunto habitacional.

El Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México señala en la sección cuarta de los conjuntos urbana artículo 5.38 el cual menciona que emitida la autorización de un conjunto no se podrá incrementar la superficie enajenable ni excederse el número de lotes y/o viviendas aprobadas. De acuerdo con este artículo, la lotificación de un conjunto urbano habitacional no puede ser alterada una vez aprobada, es decir, no se pueden realizar cambios de uso suelo ni ampliar o modificar los lotes resultantes de esta. Sin embargo, en Geovillas el Nevado no se respetó lo estipulado por este instrumento lo cual no sólo corrompe con la legislación sino también con la habitabilidad de la zona.

Siguiendo con el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y con el artículo 5.38 el cual también señala que se deben de construir las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano de acuerdo con lo estipulado en este instrumento y en el acuerdo de autorización para garantizar el bienestar de la población. Si bien, las obras de equipamiento urbano establecidas en el acuerdo de autorización de Geovillas el Nevado se llevaron a cabo, se realizaron constricciones de comercios extra fuera del polígono autorizado para comercio debido a que el proyecto original no funcionó para este conjunto habitacional.

La habitabilidad del conjunto habitacional está afectada por la presencia de comercios que se localizan en zonas habitacionales, en muchos de los casos se derrumban viviendas para la construcción de algún establecimiento comercial como es el caso de la tienda de conveniencia OXXO la cual se construyó sobre lotes en donde originalmente estaban construidas viviendas de interés social. Esta situación incide en la habitabilidad de la zona debido a que se modifican los usos y destinos del suelo afectando el entorno del lugar por la generación de congestionamiento vial por la falta de cajones de estacionamiento en cada establecimiento comercial.

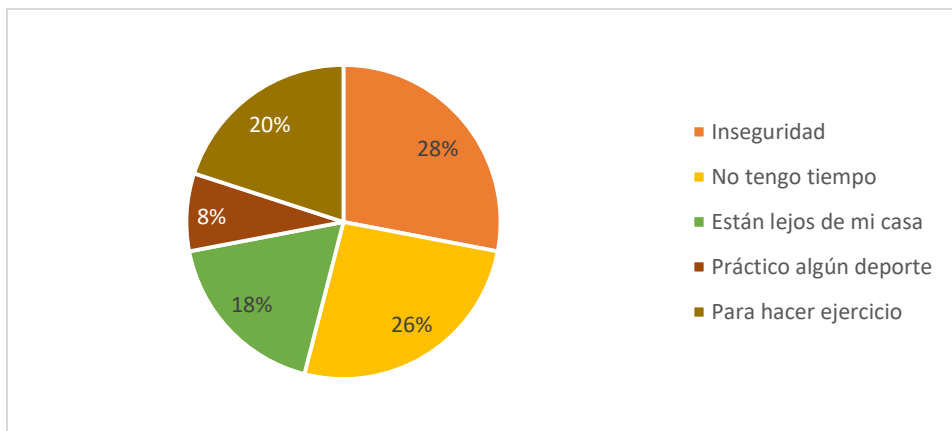
Estos establecimientos comerciales son construidos en contra de lo que dictaminan las normas e instrumentos de planeación como es el caso del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México el cual señala que se debe de dar aviso de terminación de obra de equipamiento urbano y hacer entrega a autoridades

municipales o estatales según corresponda siempre y cuando estén dentro de la lotificación autorizada, situación que no sucede en Geovillas el Nevado y la cual ha sido permitida por estas autoridades al acceder a la construcción de estos establecimientos

- Canchas deportivas

Las canchas deportivas del conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado se localizan del lado sur en las periferias de este y de acuerdo con la encuesta aplicada, 38 encuestados de la vivienda de interés social no utilizan las canchas deportivas mientras que 12 encuestados si lo hacen. En la Imagen 38 se muestran las distintas razones por las cuales los encuestados de este prototipo de vivienda asisten o no a las canchas deportivas, en donde el 28% de las personas que no asisten a las canchas mencionan que existe inseguridad en los alrededores y en las instalaciones; otra razón por la cual no asisten es porque no tienen tiempo para realizar actividades deportivas. Otro 18% mencionan que las canchas deportivas están alejadas de su vivienda. Por otra parte, existen encuestados que respondieron que, si asisten a estas, donde el 20% menciona que realiza ejercicio y otro 18 % porque practica algún deporte.

Imagen 38. Razones por las cuales los residentes de la vivienda de interés social asisten o no a las canchas deportivas del conjunto urbano

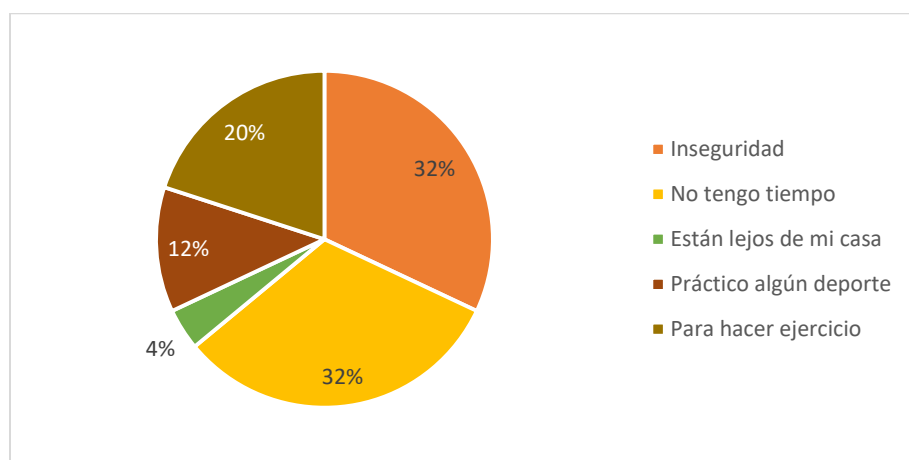


Fuente: Elaboración propia con base a los resultados de la encuesta aplicada el día 10 de noviembre de 2018

Desde la perspectiva de los encuestados que habitan una vivienda de interés social progresiva, se obtuvieron los siguientes resultados: 33 encuestados mencionan que no utilizan las canchas deportivas mientras que 17 expresaron que si las utilizan. En la

Imagen 39 se presentan de manera gráfica las principales razones por las cuales los residentes de este tipo de vivienda asisten o no a las canchas deportivas. De las personas que respondieron que no utilizan las canchas deportivas, el 32% expresaron que hay inseguridad en la zona, otro 32% respondieron que no tienen tiempo y un 4% mencionaron que no asisten a las canchas por la lejanía que hay entre estas y su vivienda. De las viviendas encuestadas en donde respondieron que sí, el 20% que asiste a esta es para hacer ejercicio y un 12% más porque practica algún deporte.

Imagen 39. Razones por las cuales los residentes de la vivienda de interés social progresiva asisten o no a las canchas deportivas del conjunto urbano



Fuente: Elaboración propia con base a los resultados de la encuesta aplicada el día 10 de noviembre de 2018

La condición actual de las canchas deportivas incide directamente en la condición de habitabilidad de la zona de estudio. El principal problema de este equipamiento urbano parte de su localización ya que es lejana a la zona habitacional sobre todo para aquellas viviendas que se localizan en la entrada principal de la zona. Otra característica que afecta a esta condición es el diseño de las canchas ya que se pudo observar en el recorrido de campo que el mobiliario que se encuentra no es el necesario para su funcionamiento y se encuentra con un grado de deterioro.

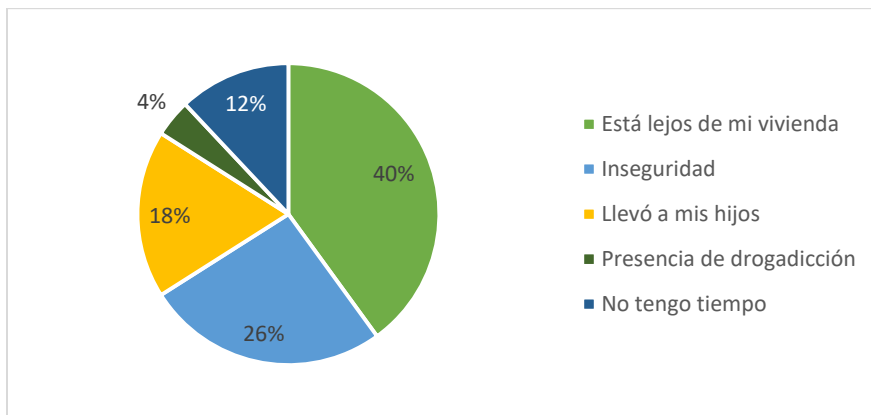
Además, no cuenta con vigilancia ni con dispositivos de seguridad como cámaras de videovigilancia y que por su ubicación en la periferia sur de la zona de estudio la cual no cuenta con muro perimetral, ha permitido la entrada de individuos ajenos a Geovillas provocando la aparición de actividades delictivas en este espacio lo cual detona que los residentes del conjunto urbano habitacional no asisten a practicar algún deporte y

a su vez no se promueven las relaciones vecinales ni el fomento a actividades al aire libre que beneficien a la salud de los residentes.

- Parques

En este apartado se realizó un análisis desde la perspectiva de los residentes de ambos prototipos del conjunto urbano habitacional para conocer la situación actual en el parque localizado en este. Al igual que las canchas deportivas, el parque de Geovillas el Nevado, se localiza en la zona sur de la periferia de este. Derivado de la aplicación de la encuesta del 10 de noviembre de 2018 en las viviendas de interés social, de los 50 encuestados 41 respondieron que no utilizan las instalaciones del parque por otra parte, nueve personas mencionaron que si asisten al parque. La Imagen 40 muestra las razones por las cuales los encuestados asisten o no al parque. El 40% de los encuestados que no asisten al parque mencionan que se encuentra lejos de su vivienda, un 26% expresa que existe inseguridad, y un 4% mencionó que hay presencia de drogadicción. De las personas que respondieron que, si asisten al parque, el 18% lleva a sus hijos a la zona de juegos.

Imagen 40. Razones por las cuales los residentes de la vivienda de interés social asisten o no al parque de Geovillas el Nevado

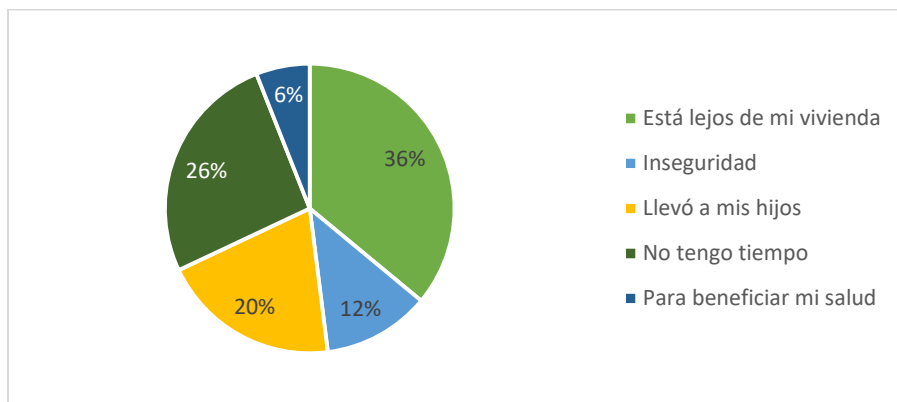


Fuente: Elaboración propia con base a los resultados de la encuesta aplicada el día 10 de noviembre de 2018

Siguiendo con el tema de los parques, 37 encuestados de la vivienda de interés social progresiva mencionaron que no asisten mientras que 13 respondieron que si utilizan las instalaciones que hay dentro de este. En la Imagen 41, se muestran las razones por las cuales los encuestados asisten o no al parque. De las personas que no asisten al parque el 36% menciona que se encuentra lejos de su vivienda, un 12% expresa que hay inseguridad, y un 26% más respondió que no tiene tiempo. Por otra parte, los

encuestados que respondieron que, si asisten al parque, un 20% asiste para llevar a sus hijos a la zona de juegos y un 6% más para que su salud se vea beneficiada al realizar actividades al aire libre.

Imagen 42. Razones por las cuales los residentes de la vivienda de interés social progresiva asisten o no al parque de Geovillas el Nevado



Fuente: Elaboración propia con base a los resultados de la encuesta aplicada el día 10 de noviembre de 2018

La situación actual del parque de Geovillas el Nevado incide de manera negativa en la condición de habitabilidad de este. Este espacio colinda con las canchas deportivas y de igual manera la zona en la que se ubica no cuenta con una delimitación mediante un muro perimetral de la zona pública permitiendo el uso a la población externa del conjunto. Este espacio se caracteriza por contar con pocos juegos infantiles y su diseño no es el adecuado y cabe resaltar que no cuenta con juegos incluso a pesar de que dentro de este conjunto habitacional se encuentra una escuela dirigida a personas con capacidades especiales lo que denota que existe un número importante de personas en esta condición.

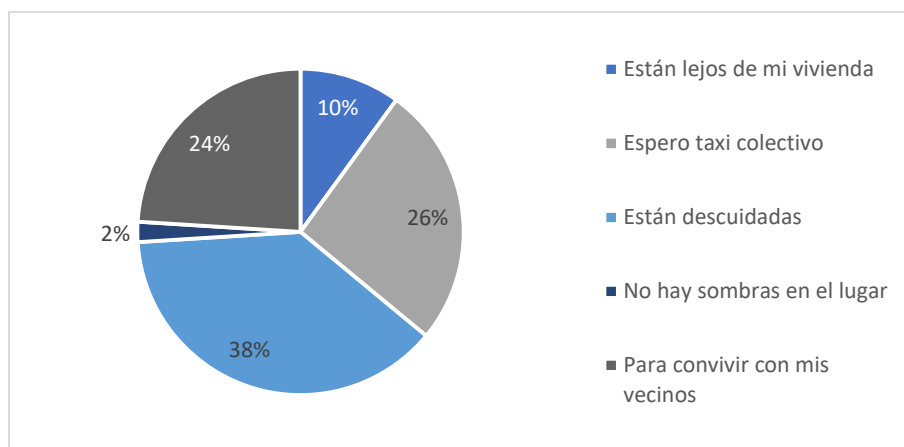
La situación del parque referente a que este abierta a todo público sin importar que ese resida o no en Geovillas, demerita su estado de conservación ya que no existe un control de entrada y no se cuenta con vigilancia en la zona para observar el uso que hacen los residentes y el público en general en este espacio. A su vez, la mayor parte de los encuestados menciona que no asiste a este espacio por la presencia de drogadictos y que en esta zona en particular, se han presentado robos a mano armada a transeúntes y a propios usuarios.

- Zonas de descanso

Para el caso de esta investigación, se decidió retomar las zonas de descanso ya que funcionan como espacio que permite la convivencia entre los residentes del conjunto urbano habitacional y que por ende puede afectar la condición de habitabilidad del entorno de la vivienda de interés social. Para el caso de Geovillas el Nevado, se localizan una zona con bancas en un camellón que forma parte de la avenida principal que localiza en la entrada de este y que de acuerdo con la encuesta aplicada a las VIS (cabe mencionar que esta zona de descanso se localiza cerca de este prototipo de vivienda), 24 encuestados respondieron que no utilizan estas bancas y 26 más si las utilizan.

La Imagen 43 muestra de manera gráfica, las razones por las cuales los encuestados de la vivienda de interés social utilizan o no esta zona de descanso en el conjunto habitacional. De las personas que respondieron que no utilizan las bancas un 38% explica que la razón por la cual no las utiliza es por el nivel de descuido que presentan, un 10% contestaron que están lejos de su vivienda y un 2% nos las utiliza porque no hay sombras en el lugar. Las razones por las cuales si utilizan esta zona de descanso los encuestados son las siguientes: un 26% las utiliza para esperar un taxi colectivo y un 24% para convivir con sus vecinos.

Imagen 43. Razones por la cual utilizan o no las bancas los residentes de la vivienda de interés social

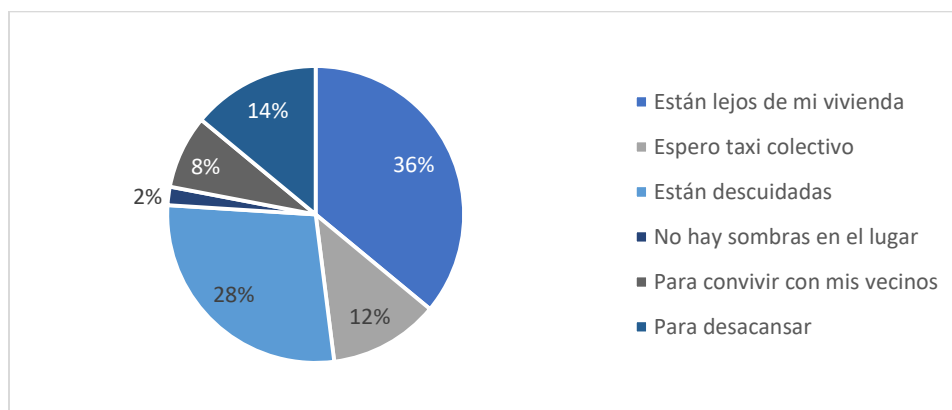


Fuente: Elaboración propia con base a los resultados de la encuesta aplicada el día 10 de noviembre de 2018

De los encuestados que habitan una vivienda de interés social progresiva, 33 personas de los 50 encuestados mencionan que no ocupan las bancas localizadas en

la entrada del conjunto urbano habitacional y los 17 restantes respondieron que si ocupan estas bancas. En la Imagen 44 se puede observar de manera gráfica los principales motivos por los cuales los encuestados ocupan o no las bancas. Según la encuesta el 36% de quienes respondieron que no las utilizan es porque se localizan lejos de su vivienda (cabe mencionar que la localización de este tipo de vivienda se encuentra en la parte final del conjunto), un 28% más mencionaron que se encuentran descuidadas y un 2% más porque no existen sombras en el lugar. De las personas que respondieron que, si las utilizan, un 14% las utiliza para descansar, un 12% para esperar un taxi colectivo y un 8% restante para convivir con sus vecinos.

Imagen 44. Razones por la cual utilizan o no las bancas los residentes de la vivienda de interés social progresiva



Fuente: Elaboración propia con base a los resultados de la encuesta aplicada el día 10 de noviembre de 2018

La zona de descanso es un elemento urbano que incide de manera negativa en la condición de habitabilidad del conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado debido a que el diseño de esta zona no propicia que los residentes realicen actividades al aire libre o se genere un ambiente adecuado que fomente las relaciones sociales entre vecinos debido a que a las bancas carecen de elementos que generen sombras para que los usuarios estén más cómodos y su estadía sea placentera. Estos como árboles pueden considerarse como una solución a este problema de falta de sombras en la zona.

Aunado a esta situación no existe un comité encargado del mantenimiento de esta zona ni del resto del equipamiento de recreación que se localiza en este conjunto habitacional. El camellón en el que se localiza la zona de descanso presenta maleza vegetal y residuos sólidos urbanos lo que imposibilita el uso de las bancas. Cabe

resaltar que si la zona de descanso contará con un diseño adecuado y sus instalaciones tuvieran un mantenimiento frecuente serían un potencial de la zona esto se debe a que los residentes de ambos tipos de viviendas aprovecharían este espacio para esperar taxis colectivos que son el principal medio de transporte de la zona.

Durante los recorridos de campo realizados y en el desarrollo del diagnóstico específicamente en el tema de equipamiento urbano en materia comercial, de recreación y deporte se pudo observar que estos elementos urbanos carecen de orden, su ubicación no es la adecuada, su diseño es deficiente lo que imposibilita que los usuarios tengan una estadía placentera en estos.

Con estas características se puede determinar que el conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado carece de una condición de habitabilidad que propicie que los residentes convivan con su entorno inmediato lo que ocasiona que no existan muchas relaciones sociales entre estos sin importar en qué tipo de vivienda residan y se considera que la mayor parte de estos problemas parten del marco jurídico del Estado de México, ya que permitió la construcción de comercios en uso habitacional establecido en la lotificación autorizada del proyecto.

Asimismo, permitió la construcción del parque y de las canchas deportivas en una zona alejada de la zona habitacional sobre un área que se puede considerar como de alto riesgo natural ya que esta superficie es una colina en la periferia del conjunto habitacional representando un riesgo para los residentes. Además de autorizar que no todo el conjunto habitacional contará con un muro perimetral que garantice y salvaguarde la seguridad de las viviendas, del equipamiento urbano y de los residentes.

d). Entorno placentero desde la percepción de los residentes

Para cerrar este capítulo, la última variable de análisis de la habitabilidad del entorno de la vivienda es la percepción que tienen los residentes de ambos prototipos de vivienda de interés social que se localizan en el conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado. De los encuestados que residen en una vivienda de interés social, el 82% está satisfecho con el nivel de cobertura en materia de comercios dentro del conjunto mientras que un 18% no se encuentra satisfecho con estos, debido a que tienen que desplazarse hacia otros lugares para satisfacer lo que no

encuentra dentro de la zona de estudio representando gastos económicos y de tiempo.

Para el tema de equipamiento en materia de recreación 28 de los 50 encuestados respondieron que se encuentran satisfechos con las canchas deportivas, el parque y la zona de descanso, mientras que 22 personas no están nada satisfechas con estos, debido a la lejanía y la inseguridad, para el caso de las canchas y el parque y para la zona de descanso porque están deterioradas y presentan maleza vegetal.

En el caso de las personas que viven en las viviendas de interés social progresiva el 84% responde que está satisfecho con las zonas comerciales un 2% se sienten muy satisfecho y el 14% nada satisfecho este porcentaje se deben a que algunos de los encuestados expresaron que se tienen que desplazar hacia otro lugar para satisfacer la carencia del producto o servicio que estén buscando dentro de la zona.

Para el caso de las zonas de recreación los resultados fueron los siguientes: 20 encuestados mencionaron que no se encuentran nada satisfechos, 28 se encuentran satisfechos y dos se encuentran muy satisfechos, estos resultados se ven influenciados por la ubicación y el nivel de delincuencia que existen en las canchas y en el parque y la lejanía de las bancas, así como su estado de conservación.

Mayor parte de las viviendas encuestadas en Geovillas el Nevado responde que está satisfecho con la cantidad de equipamiento en materia comercial, de recreación, de deporte y con las zonas de descanso que existen en este conjunto habitacional ya que la percepción de los residentes se contradice con lo observado y analizado en esta variable a lo largo de la investigación.

Lo observado en los recorridos de campo demuestra que la situación actual de los de los elementos urbanos de la zona de estudio está incidiendo de manera negativa en la habitabilidad. Un claro ejemplo son las canchas deportivas y el parque, estos dos espacios no tienen una frecuencia alta de uso porque se encuentran alejados de los dos tipos de vivienda situación que puede considerarse como la causa de que exista delincuencia en estos y sea una razón más para que los residentes no las utilicen lo y se vea perjudicada la estancia de quienes si las utilizan.

Esto también se puede observar en la zona de descanso que se localiza en la avenida y entrada principal de la zona de estudio que carece de un diseño adecuado para su uso y de ahí que los residentes de ambos tipos de vivienda no lo utilicen con frecuencia. Por otra parte, la cantidad y distribución del equipamiento en materia

comercial para el caso de Geovillas el Nevado tampoco contribuye a que los residentes puedan disfrutar de un entorno placentero dentro de este.

A pesar de estas características, los residentes expresan que el entorno de este conjunto habitacional les genera una estancia placentera debido a que es un lugar consolidado y que pueden disfrutar de los espacios sin importar en que condición se encuentren ya que por ser propietarios de una vivienda tienen el derecho de hacer uso de estas instalaciones.

En esta investigación se pudo constatar que bajo los principios de la política Neoliberal en México la habitabilidad de la vivienda de interés social e interés social progresiva en conjuntos urbanos habitacionales ha ido a la baja, debido a que estos tipos de vivienda bajo este contexto han tenido una disminución en su superficie de construcción y los espacios que las componen (sala – comedor, concina, recamara, baños y patio de servicio) carecen de una dimensión adecuada además de que no cuentan con las condiciones de privacidad adecuadas y presentan índices de hacinamiento no sólo en el número de personas que las habitan sino también en la cantidad de mascotas que algunas viviendas pueden llegar a tener.

La habitabilidad de estos dos tipos de vivienda no sólo se ha afectado sino también la de los conjuntos urbanos habitacionales. Esta situación se comenzó a observar desde las políticas y estrategias que implemento el presidente Vicente Fox durante su sexenio las cuales buscaban promover vivienda sobre todo de interés social entre la población de escasos recursos por lo que se genera un modelo de construcción de este vivienda en serie y se caracteriza por estar localizada lejos de centros de población, que carecen de servicios básicos y de equipamiento urbano y aunado a esto carecen de infraestructura vial y de un sistema de transporte público.

La construcción de conjuntos urbanos habitacionales con este tipo de vivienda para algunos municipios puede significar un grado de desarrollo urbano por lo que conlleva la construcción es la es la introducción de servicios públicos, mejoras en la infraestructura vial, así como el aumento de plusvalía a predios colindantes del lugar en donde se construye los conjuntos urbanos habitacionales, a pesar de esto con este modelo de construcción la condición de habitabilidad y de la vivienda se ha ido a la baja. Esta situación se puede observar en la localidad de San Francisco Tlalcalalpan que forma parte de Almoloya de Juárez, Estado de México y es en donde se localiza la zona de estudio.

El conjunto habitacional Geovillas el Nevado presenta problemas y se puede afirmar que desde el diseño inicial de este careció de una visión que tuviera un enfoque a los

principios de habitabilidad planteados en esta investigación. Asimismo, las autoridades de Gobierno del Estado de México y los instrumentos de planeación que se utilizan para la evaluación y la aprobación en esta entidad no cuentan con principios que engloben esta condición permitiendo la construcción de este tipo de proyectos inmobiliarios sin importar que cuenten o cono con los estándares necesarios en materia de habitabilidad para un funcionamiento adecuado.



Conclusiones



Una vez finalizada la investigación, existen argumentos que permiten enunciar algunos resultados relevantes que se desprenden de esta y para ello se comienza con la falsación de la hipótesis. En la hipótesis se afirma que las políticas de vivienda bajo un contexto de Estado Neoliberal en México traen consigo una reducción en la condición de habitabilidad de la vivienda de interés social e interés social progresiva y de los conjuntos urbanos habitacionales.

Lo planteado en la hipótesis se confirma en la zona de estudio ya que los resultados de esta investigación nos dan un panorama de cómo las autoridades competentes aprueban la construcción de conjuntos urbanos habitacionales de vivienda de interés social e interés social progresiva carentes de condiciones de habitabilidad además no dio un referente de que a pesar que existan las normas en materia de construcción y normatividad para construcción de estos no incluyen los instrumentos en donde se establezcan parámetros que deben de cumplir la vivienda y el conjunto habitacional en materia de habitabilidad.

El objetivo general de esta investigación se cumplió, puesto que analizar los efectos de la política de vivienda y del nuevo modelo de construcción de vivienda bajo el Estado Neoliberal en México para identificar cómo inciden en la condición de habitabilidad de los conjuntos urbanos habitacionales y de la vivienda de interés social e interés social permitió conocer las características y la situación actual en la que se encuentran algunos conjuntos urbanos habitacionales del Estado de México.

La construcción de conjuntos urbanos habitacionales en las distintas localidades de Almoloya de Juárez, Estado de México ha tenido un impacto en el desarrollo urbano sobre todo en la implementación de infraestructura vial, en la introducción de servicios públicos y de sistemas de transporte público, una de las localidades que se ve beneficiada por este tipo de proyectos inmobiliarios es San Francisco Tlalcilalcalpan ya que cuenta con un número significativo de conjuntos habitacionales de vivienda de interés social e interés social progresiva. Sin embargo, se observa que estos conjuntos habitacionales presentan problemas de habitabilidad en la vivienda y en el conjunto mismo, un ejemplo claro de esta situación es el conjunto habitacional Geovillas el Nevado.

El conjunto urbano habitacional Geovillas el Nevado fue construido en el 2003 por lo que se puede considerar como una construcción actual, ya que sólo tiene 16 años de funcionamiento. A pesar de que el proyecto fue evaluado, dictaminado y autorizado

por el Gobierno del Estado de México, este carece de una condición de habitabilidad. En el año en el que se autorizó Geovillas el Nevado, el sexenio de Vicente Fox era reciente y pertenece a la corriente neoliberal. Las estrategias en materia de vivienda planteadas por el gobierno de Fox tenían la finalidad de cubrir la demanda de vivienda que existía en el país.

Esta estrategia ocasionó una producción de vivienda por todo el país. El tipo principal de vivienda que se promovió fue la de interés social ya que el objetivo era cubrir las necesidades de las familias mexicanas de escasos recursos económicos para así cumplir con lo establecido en el artículo 4º constitucional, se puede considerar que con esta producción de vivienda de interés social incidió de manera negativa en su condición de habitabilidad.

La vivienda de interés social durante este sexenio se caracterizó por estar contenida en conjuntos urbanos habitacionales que se localizan lejos de centros de población, carentes de servicios públicos básicos, así como de equipamiento urbano e infraestructura vial y de transporte. Todas estas características inciden en la condición de habitabilidad de la vivienda y del conjunto habitacional lo que afecta a la cotidianidad de sus residentes.

Toda esta situación se observa en la actualidad en la zona de estudio en donde se construyeron dos tipos de viviendas: de interés social e interés social progresiva las cuales se caracterizan por contar con una superficie mínima de construcción, con índices de hacinamiento, problemas de seguridad, y de privacidad por la dimensión de los espacios que la componen. Asimismo, presentan problemas de limpieza a raíz de contar con una mascota, esto se considera como un hallazgo que se encontró durante las visitas de campo realizadas a la zona de estudio.

Como ya se mencionó, las autoridades competentes del Estado de México aprobaron el proyecto de este conjunto habitacional sin importar que los dos tipos de vivienda contarán con problemas en su condición de habitabilidad. Estos problemas no sólo se observan en las viviendas, sino también el conjunto habitacional presenta problemas de habitabilidad, esto se pudo observar desde el muro perimetral de la zona de estudio el cual sólo abarca pocas fracciones lo que permite la entrada libre de cualquier persona sin importar si resida o no en el conjunto habitacional.

Otro problema similar es la falta de un control de acceso en la entrada principal y de las dos entradas secundarias lo que puede propiciar que se generen actividades

delictivas dentro del conjunto habitacional por la falta de vigilancia y de control lo que afecta su condición de habitabilidad, ya que al no generar un ambiente de confianza y que propicie la seguridad de los residentes, estos últimos pueden decidir no salir de sus viviendas o simplemente no hacer usos del equipamiento urbano que existen en Geovillas el Nevado.

En esta investigación sólo se retoma el análisis del equipamiento urbano en materia comercial, de recreación y deporte. El proyecto original de este conjunto urbano habitacional contempla la existencia de un sólo centro comercial que abastezca las necesidades de los residentes, pero a pesar de que esté construido y listo para ser habilitado, este no funciona debido a creencias y leyendas urbanas del lugar en donde se localiza.

Esta situación generó que residentes e inversionistas adquirieran lotes para la construcción de comercios y según lo establecido en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México no está permitido los cambios de uso del suelo así como la modificación de cantidad de lotes resultantes autorizados dentro de un conjunto urbano habitacional, pero a pesar de esta situación se autorizaron estas obras en la zona de estudio, un ejemplo reciente de esto es la construcción de la tienda de conveniencia denominada Oxxo la cual se localiza en la avenida principal de este conjunto, el cual afecta a las viviendas colindantes por la generación de ruido y por la afluencia de usuarios al establecimiento y esto se suma la presencia de camiones proveedores que provocan congestión vial por la falta de una zona específica de descarga.

La construcción de comercios, la implementación de locales comerciales dentro de la vivienda es otra situación que altera la condición de habitabilidad de la vivienda y del conjunto habitacional debido a que, por una parte, la funcionalidad de los espacios de la vivienda se ve alterada además se agrava el tema de la privacidad de los residentes porque al estar un comercio dentro de esta promueve la entrada y salida de usuarios. Por otra parte, la habitabilidad del conjunto habitacional se ve alterada ya que existe una mayor afluencia de personas a la vivienda provocando ruido que traspasa los muros de la vivienda colindante.

Además de no contar con este tipo de instrumentos, las políticas y las normas no se aplican con rigurosidad, tal es el caso de la zona de estudio en donde se permitió la construcción de nuevos equipamientos urbanos en materia comercial y se autorizó al

proyecto original la construcción del parque y las canchas deportivas en una zona de riesgo natural, lo que se puede deducir en un desinterés por parte de las autoridades y de las inmobiliarias por incluir temas de habitabilidad que beneficien a los residentes.

La situación actual del parque y de las canchas deportivas de la zona de estudio permite abrir otra línea de investigación ligada a las zonas de riesgo natural y su incidencia en la habitabilidad de los conjuntos urbanos habitacionales debido a que se puede considerar como una amenaza natural hacia los residentes. Otra situación que se observó en los recorridos de campo y que no fue abordada en esta investigación y que va relacionada con este tema es la presencia de cuerpos de agua en la zona de estudio y que colindan con las viviendas de interés social e interés social progresivo lo cual también es un riesgo natural debido a que el río se encuentra a cielo abierto y con cierto grado de contaminación.

Otra línea de investigación que fue posible identificar con esta investigación y que no fue abordada es cómo el diseño de la vivienda ligada a la habitabilidad incide en la cotidianidad de las personas con discapacidad (sobre todo motriz y visual) ya que esta condición de la vivienda puede afectar la rutina de estas personas. En Geovillas el Nevado, se puede considerar que existe un número considerable de población que cuenta con alguna discapacidad debido a que dentro del equipamiento de educación se encuentra un Centro de Atención Múltiple en donde se brinda educación especial por lo que se deduce que al existir este lugar es porque en la zona existe una demanda por parte de los residentes.

En algunas viviendas de interés social progresiva que fueron encuestadas se observó que viven individuos en sillas de ruedas y estos deben de adaptarse a su vivienda la cual presenta una dimensión mínima de construcción, situación que limita su movilidad dentro de ésta, aunado a esto en Geovillas el Nevado no se cuenta con una infraestructura vial adecuada y el acceso a espacios públicos de la zona. Se complica por su localización y su estado de conservación por lo que desde el punto de vista del autor de este documento y lo observado en la zona de estudio este escenario se debe de investigar a profundidad.

Con estos resultados que son considerados como relevantes y con las posibles líneas de investigación que se generaron se concluye este trabajo el cual hace énfasis en la importancia del estudio de la habitabilidad de la vivienda de interés social e interés

social progresivo y del conjunto urbano habitacional a partir de los instrumentos como las políticas en el contexto Neoliberal estas son las que contienen las normas que regulan, evalúan y vigilan la construcción de estos y que actualmente carecen de una visión que este dirigida hacia este tema.

Si bien es cierto durante esta investigación se generaron resultados que nos brindan un panorama de cómo es la situación actual del modelo de construcción de conjuntos urbanos habitacionales de vivienda de interés social e interés social progresivo en el Estado de México y cómo las políticas de vivienda bajo el contexto Neoliberal han permitido el desarrollo de proyectos inmobiliarios de este tipo no es aún posible formular propuestas para la mejora de esta situación debido a que se requiere un análisis a mayor profundidad en el tema y en cada una de las variables seleccionadas y así tener un panorama y un escenario más certero que permita formular propuestas que creen una corriente en las políticas públicas y en el sector privado que se dedica a la construcción de este tipo de proyectos inmobiliarios.

Bibliografía

- Abadí, I. y F. Martín, (2003), *Instrumento de Evaluación de Viviendas de Interés Social*. Edición de Centro de Estudios del Espacio Arquitectónico, Venezuela.
- Aguillón, J.; Arista, G. y V. Reyes, (2013), "Evaluación de la habitabilidad a partir del confort y su caracterización climática" en *Espacio Virtual para la Colaboración y el aprendizaje de la Universidad Autónoma de San Luis Potosí*, disponible en: <http://evirtual.uaslp.mx/Habitat/innobitat01/Filosofia%20INNOBitat/Proyectos%20de%20investigaci%C3%B3n/Jorge%20Aguillon%20Robles/EVALUACI%C3%93N%20DE%20LA%20HABITABILIDAD%20A%20PARTIR%20DEL%20CONFORTE%20Y%20SU%20CARACTERIZACI%C3%93N%20CLIM%C3%81TICA%20JORG E%20AGUILLON.pdf> [accesado el día 12 de abril de 2017].
- Alcalá, L. (2007). "Dimensiones urbanas del problema habitacional. El caso de la ciudad de Resistencia, Argentina". *Boletín del Instituto de la vivienda INVI*, 22 (59), 35-68 en Moreno, S., (2008), "La habitabilidad urbana como condición de calidad de vida" en *Palapa Revista de Investigación Científica en Arquitectura*, vol. III, núm. II pp. 47-54 Universidad de Colima México, disponible en: <https://www.redalyc.org/pdf/948/94814774007.pdf>
- Alvarado, P., et al., (2013). "Múltiples dimensiones del habitar; re-leyendo y reconstruyendo la práctica" en Quiroz, H. (comp.), *Memoria. Congreso Nacional de Vivienda 2013. Eje temático 8*. México, Universidad Autónoma Nacional de México, Coordinación de Humanidades, Programa Universitario de Estudios, Sobre la Ciudad.
- Bacherlard, G., (1957), "La poética del espacio. París, Francia", Presses Universitaires de France, París. Fondo de Cultura Económica.
- Bazant, J., (1998 reimp. 200). *Manual de diseño urbano, México 5ª edición*. Ed. Trillas. México.
- Butina, G., (1986). Research issues in the evolution of urban form, Joint Centre for Urban Design, Oxford Brookes University (Oxford Polytechnic): 18 en Castro, I. (ed.), *Espacios en las rentas urbanas y habitabilidad de los conjuntos habitacionales* en Quiroz, H. (comp.), *Memoria. Congreso Nacional de Vivienda 2013. Eje temático 8*. México, Universidad Autónoma Nacional de México,

Coordinación de Humanidades, Programa Universitario de Estudios, Sobre la Ciudad.

Caballero, A., (2014), "La vivienda de interés social en México" en *Ser & Sociedad [En línea]*, disponible en <http://serysociedad.com.ar/2012/2014/05/la-vivienda-de-interes-social-en-mexico/> [accesado el día 18 de marzo de 2018].

Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, (1996), "Gaceta Parlamentaria", año II, núm. 28 en Pardo, Ma. y Velasco, E., (ed.), *El proceso de modernización en el INFONAVIT. Estrategia, redes y liderazgo*, México, Df. Ed. El Colegio de México, México, D.F.

Carlisle, D. (1982). French homes and french character. *Landscape* en Landázuri, A. y Mercado, S. (ed.), *Algunos factores físicos y psicológicos relacionados con la habitabilidad interna de la vivienda* [En línea] en Medio ambiente y comportamiento humano. 2004, 5(1y2), pp. 89-113, disponible en: https://mach.webs.ull.es/PDFS/Vol5_1y2/VOL_5_1y2_e.pdf [accesado el día 23 de marzo de 2018].

Castro, I. (2013), "Espacios en las rentas urbanas y habitabilidad de los conjuntos habitacionales" en Quiroz, H. (comp.), *Memoria. Congreso Nacional de Vivienda 2013. Eje temático 8*. México, Universidad Autónoma Nacional de México, Coordinación de Humanidades, Programa Universitario de Estudios, Sobre la Ciudad.

Catalán, R., (1993). "Las nuevas políticas de vivienda. Una visión de la modernización de México". Ed. Fondo de Cultura Económica, México.

Cervantes, J., (2013), "La Habitabilidad Cero, una buena práctica olvidada en la producción industrial de la Vivienda Social en México" en Quiroz, H. (comp.), *Memoria. Congreso Nacional de Vivienda 2013. Eje temático 8*. México, Universidad Autónoma Nacional de México, Coordinación de Humanidades, Programa Universitario de Estudios, Sobre la Ciudad.

Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), 2010. Código de Edificación de vivienda.

Comisión Nacional de Vivienda, 2008. Programa Nacional de Vivienda 2007-2012: Hacia un desarrollo habitacional sustentable (Versión Ejecutiva), Primera edición.

- Congreso de la Unión, 2017: Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos. Texto vigente. Última reforma publicada DOF 15-09-201.
- Corral, V. et al., (2012). "La influencia de la habitabilidad de la vivienda en los patrones de convivencia familiar" en *PSICUMEX*, [S.l.], v. 1, n. 2, p. 74-87, jan. 2012. ISSN 2007-5936, disponible en: <https://psicumex.unison.mx/index.php/psicumex/article/view/78> [accesado el día 23 de marzo de 2017].
- Correa, G., (2014), "Construcción y acceso a la vivienda en México; 2000-2012" en *Intersticios sociales* [En línea] No.7, pp.1-31 Zapopan, Jalisco, México, disponible en: http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-49642014000100005 [accesado el día 13 de abril de 2017].
- De Hoyos, J. y I. García, (2015), "La vivienda y el habitar como fenómenos de impacto social y técnico" en *Habitar, la vivienda*, México D.F.
- Dieguez, G., (2010), "Vivienda económica de interés social: Del experimento estatal al ensayo civil" en *Blog de la Arquitectura de UP (Universidad de Palermo) un Espacio de Reflexión entre Alumnos, Egresados, Docentes y Profesionales*. [En línea], disponible en: <http://arquitecturauniversidaddepalermo.blogspot.mx/2010/02/vivienda-economica-de-interes-social.html?m=1> [accesado el día 20 de mayo de 2018]
- Domínguez, A., (2013). "Vivienda digna, intimidad acústica y sana convivencia" en Quiroz, H. (comp.), *Memoria. Congreso Nacional de Vivienda 2013. Eje temático 8*. México, Universidad Autónoma Nacional de México, Coordinación de Humanidades, Programa Universitario de Estudios, Sobre la Ciudad.
- Franco, Á. y S. Zabal, (2012). Los equipamientos urbanos como instrumentos para la construcción de ciudad y ciudadanía en *DEARQ - Revista de Arquitectura* [En línea] No. 11, pp.10-21, disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=341630320003> [accesado el día 20 de agosto de 2017].
- Gamboa, E., (1990), "Presente y Futuro del financiamiento de la vivienda en México", Unión de la vivienda Anales de XXVIII Conferencia Interamericana para la vivienda, Perú en Pardo, M. y Velasco, E., (ed.), *El proceso de modernización en*

el INFONAVIT. Estrategia, redes y liderazgo, Ed. El Colegio de México, México, D.F.

García, (2011), "Surgimiento del estado benefactor y repercusión social mexicano" en *Proyecto de Nación*. [En línea]. México, disponible en: <http://luismiguelgarciavaldivia.blogspot.mx/2011/08/surgimiento-del-estado-benefactor-y.html?m=1> [accesado el día 13 de abril de 2017].

García, A., 2005: "Vivienda, familia, identidad. La casa como prolongación de las relaciones humanas" en *Trayectorias*, VII (17), pp.43-56. Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=60722197006> [accesado el día 23 de marzo de 2017].

García, J., (2000), "Promete Fox construir 750 mil viviendas al año", *Novedades en Pardo, M. y Velasco, E., (ed.), El proceso de modernización en el INFONAVIT. Estrategia, redes y liderazgo*, Ed. El Colegio de México, México, D.F.

Gatani, M. (2004). "Gestión, Tecnología y Vivienda Social. Punto y Seguido" en *Revista /NVI*. [En línea] 19(50), pp.72-89, disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=25805005> [accesado el día 23 de mayo de 2018].

Gledhill, J. (2010), "El derecho a una vivienda" en *Revista de Antropología Social*. [En línea] 19, pp.103-129. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=83817227005> [accesado el día 23 de septiembre de 2018].

Gobierno del Estado de México, (1998), "Código Financiero del Estado de México y Municipios".

Gobierno del Estado de México, (2003), "Gaceta del Gobierno del Estado de México", en *Periódico Oficial del Gobierno del Estado de México, 2003*.

Gómez, C., (2019). "Política fallida permitió la construcción de viviendas diminutas" en *La Jornada*, martes, 02 abr 2019 07:55, Sociedad y Justicia, disponible en: <https://www.jornada.com.mx/ultimas/2019/04/02/politica-fallida-permitio-la-construccion-de-viviendas-diminutas-5045.html> [accesado el día 23 de marzo de 2019].

- González, M., (2013), "Evolución de la política de vivienda en Colombia" en *Institución Universitaria Politécnico Gran Colombiano*. [En línea]. Colombia, disponible en: <http://alejandria.poligran.edu.co/bitstream/handle/10823/591/Evolucion%20de%20la%20Politica%20de%20vivienda%20en%20Colombia.pdf?sequence=1&isAllowed=y> [accesado el día 23 de septiembre de 2018].
- Grupo en Concreto, (2019), "SEDATU presentará en abril la Política Nacional De Vivienda" en *En concreto*, 6 febrero, 2019, disponible en: https://www.grupoenconcreto.com/sedatu-presentara-en-abril-la-politica-nacional-de-vivienda/?fbclid=IwAR0v12IPqELcU2oRceB2V2Sjwdxh_c38LAmMvHS0vYQk-0_2c4rtp25BEWo [accesado el día 13 de marzo de 2019].
- H. Ayuntamiento de Almoloya de Juárez, 2005 – 2008. Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Almoloya de Juárez.
- H. Ayuntamiento de Almoloya de Juárez, 2016-2018. Plan Municipal de Desarrollo de Almoloya de Juárez.
- H. Congreso de la Unión. 1992, "Gaceta parlamentaria", año1, núm.8. Ley del Instituto Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, 9ª reforma en Pardo, María del Carmen y Velasco Sánchez, Ernesto, 2006, El proceso de modernización en el INFONAVIT. Estrategia, redes y liderazgo, ed. El Colegio de México, México, D.F.
- Hengels, F., (1873), "Contribución al problema de la vivienda", T.III, disponible en: http://www.archivochile.com/Ideas_Autores/inglesf/inglesde00018.pdf [accesado el día 13 de abril de 2017].
- Hernández, A., (2000), "Barrios y equipamientos públicos: esencia del proyecto democrático de la ciudad". Documentación Social no. 119: 79-93 en Franco, Á. y Zabala, S., (ed.), *Los equipamientos urbanos como instrumentos para la construcción de ciudad y ciudadanía*. [En Línea], Bogotá, Colombia, disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=341630320003> [accesado el día 23 de septiembre de 2018].
- Hernández, G. y S. Velásquez, (2014). "Vivienda y calidad de vida. Medición del hábitat social en el México occidental" en *Revista Bitácora Urbano Territorial*. [En línea] No. 24(1), pp.1-36, disponible en:

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74830875016> [accesado el día 28 de septiembre de 2018].

Hierro, M., (2012), "Ponencia "La Comunicación y las Expresiones de lo Arquitectónico" 14va. Jornada de Avances de Investigación de la CIAUP (inédito)" en Cervantes Borja, J., "La Habitabilidad Cero, una buena práctica olvidada en la producción industrial de la Vivienda Social en México" en Quiroz, H. (comp.), *Memoria. Congreso Nacional de Vivienda 2013. Eje temático 8*. México, Universidad Autónoma Nacional de México, Coordinación de Humanidades, Programa Universitario de Estudios, Sobre la Ciudad. Nacional de México, Coordinación de Humanidades, Programa Universitario de Estudios, Sobre la Ciudad, México.

Huerta, Ma., (2005), "El neoliberalismo y la conformación del Estado subsidiario" en *Política y cultura*. [En línea] No. 24, p. 121-150, enero 2005, disponible en: http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0188-77422005000200006 [accesado el día 28 de septiembre de 2018].

Imilan, W. y Olivera, P. y Beswick, J., (2016), "Acceso a la vivienda en tiempos neoliberales: Un análisis comparativo de los efectos e impactos de la neoliberalización en las ciudades de Santiago, México y Londres" en *Revista /VV/*. [En línea] 31(88), pp.163-190. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=25848509006> [accesado el día 26 de agosto de 2018].

INEGI (Instituto Nacional de Estadística y Geografía), (2000), "Censo General de Población y Vivienda" México.

INEGI (Instituto Nacional de Estadística y Geografía), (2001-2002), "Almoloya de Juárez" en *Cuaderno Municipal 2001-2002*. [En línea], disponible en: http://internet.contenidos.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/historicos/2104/702825933616/702825933616_2.pdf [accesado el día 26 de agosto de 2018].

INEGI (Instituto Nacional de Estadística y Geografía), (2005), "Censo de Población y Vivienda". México.

INEGI (Instituto Nacional de Estadística y Geografía), (2010), "Censo de Población y Vivienda", México.

- INEGI (Instituto Nacional de Estadística y Geografía), (2015), "Encuesta Intercensal", México.
- INEGI (Instituto Nacional de Estadística y Geografía), (2018), "Datos Vectoriales por localidad Urbana". México.
- INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores), (1997), "Plan Institucional 1997 – 2000", México en Pardo, Ma. y Velasco Sánchez, E., *El proceso de modernización en el INFONAVIT. Estrategia, redes y liderazgo*, ed. El Colegio de México, México, D.F.
- INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores), (2001), "Informe anual de actividades 2000", México en Pardo, Ma. y Velasco Sánchez, E., *El proceso de modernización en el INFONAVIT. Estrategia, redes y liderazgo*, ed. El Colegio de México, México, D.F.
- INFONAVIT 15 años (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores), (1988), "Consortio editorial comunicación" en Pardo, Ma. y Velasco Sánchez, E., *El proceso de modernización en el INFONAVIT. Estrategia, redes y liderazgo*, ed. El Colegio de México, México, D.F.
- Jacquin, C. (2012), "Producir y habitar la periferia. Los nuevos conjuntos de vivienda de bajo costo en México (ZMVM)" en *Bulletin de l'Institut français d'études andines*. [En línea], No. 41(3), pp.389-415, disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=12626367009> [accesado el día 26 de agosto de 2018].
- Landázuri, A. y S. Mercado, (2004), "Algunos factores físicos y psicológicos relacionados con la habitabilidad interna de la vivienda" en *Medio Ambiente y Comportamiento Humano*. [En línea], 2004, No. 5(1y2), 89-113. Editorial Resma, México, disponible en: https://mach.webs.ull.es/PDFS/Vol5_1y2/VOL_5_1y2_e.pdf [accesado el día 18 de agosto de 2018].
- Leal, J. y R. López, (2013), "Estructura institucional de la política de vivienda de interés social en México" en *Memoria en extenso del IX Coloquio internacional sobre políticas sociales sectoriales. Vulnerabilidad, calidad de vida y bienestar subjetivo*. Universidad Autónoma de Nuevo León. [En línea], disponible en:

- <http://eprints.uanl.mx/8310/3/ArticuloPublicadoISBN.pdf> [accesado el día 20 de agosto de 2018].
- Leal, Jorge. (2012), "La política de vivienda social en México desde la perspectiva funcional gubernamental" en *Innovaciones de negocios*. [En línea], Nuevo León, México, disponible en: http://www.web.facpya.uanl.mx/rev_in/Revistas/9.2/A7.pdf [accesado el día 20 de octubre de 2017].
- Meyer, R., (2019a), "Vivienda sólo tenía óptica de negocio; hay rezago por 14 millones de hogares, advierte Meyer" en *MVS Noticias* [en línea], México, MVS Noticias, 28/Mar/19 21:13, disponible en: <https://mvsnoticias.com/noticias/nacionales/vivienda-solo-tenia-optica-de-negocio-hay-rezago-por-14-millones-de-hogares-advier-te-meyer/> [accesado el día 24 de abril de 2017]. (cambiar Alarcón, 2019 por Meyer, 2019)
- Meyer, R., (2019b), "No podemos seguir apostando al mismo patrón de vivienda: Román Meyer" en *Forbes*. [En línea], marzo 14, 2019, disponible en: <https://www.forbes.com.mx/no-podemos-seguir-apostando-al-mismo-patron-de-vivienda-roman-meyer/> [accesado el día 14 de enero de 2019].
- Molar, M. y L. Aguirre, (2013), "¿Cómo es la habitabilidad en viviendas de interés social? caso de estudio: fraccionamientos lomas del bosque y privadas la torre en Saltillo, Coahuila" en *RICSH Revista Iberoamericana de las Ciencias Sociales y Humanísticas*. [En línea], No. 2(4), disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=503950746004> [accesado el día 22 de octubre de 2017].
- Mondragón, S., (2018), "Recorrido de campo realizado en Geovillas el Nevado, Almoloya de Juárez", 07 de septiembre del 2018.
- Moreno, S., (2008), "La habitabilidad urbana como condición de calidad de vida" en *Palapa Revista de Investigación Científica en Arquitectura*. [En Línea] vol. III, núm. II pp. 47-54 Universidad de Colima, México, disponible en: <https://www.redalyc.org/pdf/948/94814774007.pdf> [accesado el día 18 de octubre de 2017].
- Muñoz, G.; Santos, L. y P. Rodríguez, (2016), "El mercado español de la vivienda: aspectos demográficos" en *Papeles de Población*. [En línea], No. 22(88),

pp.237-262, disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=11245987009> [accesado el día 20 de noviembre de 2018].

Naciones Unidas, (20 de noviembre de 2018) "La Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948" en *Naciones Unidas* [Línea], disponible en: <https://www.un.org/es/universal-declaration-human-rights/>

Naciones Unidas, (2016), "Nueva Agenda Urbana. Habitat III" en *la ONU*. [En línea]. Quito 17 – 20, 20 de octubre 2016, disponible en: <http://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Spanish.pdf> [accesado el día 20 de noviembre de 2018].

Ojeda, A., (2000), "Requiere México generar 800 mil viviendas al año", *El Universal en Pardo, Ma. y Velasco Sánchez, E., El proceso de modernización en el INFONAVIT. Estrategia, redes y liderazgo*, ed. El Colegio de México, México, D.F.

Ortiz, A., (2019), "FOVISSSTE CONAVI y SEDATU buscan mejorar el acceso a la vivienda digna" en *El Universal*. [En línea], 03 de febrero de 2019, disponible en: https://www.eluniversal.com.mx/nacion/sociedad/fovissste-conavi-y-sedatu-buscan-mejorar-el-acceso-la-vivienda-digna?fbclid=IwAR0-v4DVV8ebfNHPjNScyjCPT0I8me_41H9U7WBOXIC7JZUag4uY5AzXB7g [accesado el día 18 de febrero de 2019].

Pardo, Ma. y E. Velasco, (2006), "El proceso de modernización en el INFONAVIT. Estrategia, redes y liderazgo". Ed. El Colegio de México, México, D.F.

Pérez, A., (2011), "Bases para la evaluación del diseño de la vivienda" en *Arquitectura y Urbanismo*. [En línea] No. XXXII (2), pp.30-35, disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=376839862007> [accesado el día 18 de mayo de 2018].

Pfeffer, Jeffrey y Nowak, Philip, n.d., Joint Ventures and Interorganizational Independence, *Administrative Science Quarterly*, 21 en Pardo, Ma. y Velasco Sánchez, E., *El proceso de modernización en el INFONAVIT. Estrategia, redes y liderazgo*, ed. El Colegio de México, México, D.F.

Redacción, 2019, "Se terminará construcción masiva de fraccionamientos: López Obrador" en *Códigoqro*. [En línea], 6 febrero de 2019, disponible en: <http://codigoqro.mx/2019/02/06/se-terminara-construccion-masiva-de->

[fraccionamientos-lopez-obrador/?fbclid=IwAR3kcvdl-0zRytElvba5iiWmQbzRnARMdht9vpUxaDtFpwJJNzhDxBpiYkM](https://www.redalyc.org/fraccionamientos-lopez-obrador/?fbclid=IwAR3kcvdl-0zRytElvba5iiWmQbzRnARMdht9vpUxaDtFpwJJNzhDxBpiYkM) [accesado el día 18 de febrero de 2019].

Revueltas, A. (1993), "Las reformas del Estado en México: del Estado benefactor al Estado neoliberal" en *Política y Cultura*. [En línea] No. 3, pp.215-229, disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=26700314> [accesado el día 15 de abril de 2018].

Revueltas, A. 1993: "Las reformas del Estado en México: del Estado benefactor al Estado neoliberal" en *Política y Cultura*, (3), pp.215-229. Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=26700314>

Salazar, F. 2004: "Globalización y política neoliberal en México" en *El Cotidiano*, 20(126), pp.0. Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=32512604> [accesado el día 17 de abril de 2018].

Salazar, F., (2004). "Globalización y política neoliberal en México" en *El Cotidiano*. [En línea] No. 20(126), pp.0, disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=32512604> [accesado el día 15 de abril de 2018].

Salinas, L., (2016), "Política de vivienda social y gestión metropolitana en la expansión de la periferia de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México" en *Cuadernos Geográficos*. [En línea] No, 55(2), pp.217-237, disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=17149048010> [accesado el día 15 de abril de 2018].

Sánchez, J., (2012), "La vivienda "social" en México. Pasado Presente y Futuro" en *Sistema Nacional de Creadores de Arte Emisión 2008*, México.

Santoyo, C. y M. Anguera, (1992), "El hacinamiento como contexto: estrategias metodológicas para su análisis" en *Psicothema*. [En línea] No. 4(2), pp.551-569, disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=72704217> [accesado el día 24 de abril de 2018].

Sañudo, G., (2013), "La casa como territorio. Una nueva epistemología sobre el hábitat humano y su lugar doméstico" en *IconoFacto Revista de la Escuela de Arquitectura y Diseño*. [En línea] Vol. 9, No. 12, Medellín, Colombia, disponible

en: <https://revistas.upb.edu.co/index.php/iconofacto/article/view/1926>
[accesado el día 14 de mayo de 2018].

Secretaría del Trabajo y Previsión Social, (1959), "Reseña laboral", México en Catalán Valdés, R., *Las nuevas políticas de vivienda. Una visión de la modernización de México*. Ed. Fondo de Cultura Económica, México

SEDATU (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano), (2018), "El del Presidente Enrique Peña Nieto es el gobierno de la vivienda en México: RRB" EN *Gobierno de México*. [En línea], México, disponible en: <https://www.gob.mx/sedatu/prensa/el-del-presidente-enrique-pena-nieto-es-el-gobierno-de-la-vivienda-en-mexico-rrb?idiom=es> [accesado el día 24 de abril de 2018].

SEDESOL (Secretaría de Desarrollo Social), (1999), "Subsistemas de equipamiento urbano" en *Sistema Normativo de Equipamiento Urbano. Manual*. México

SEDESOL (Secretaría de Desarrollo Social), (1999), "Tomo II. Comercio y abasto" en *Sistema Normativo de Equipamiento Urbano*. México

SEDESOL (Secretaría de Desarrollo Social), (2013), "Datos Generales del Municipio de Almoloya de Juárez" en *Unidad de Microrregiones. Cédulas de Información Municipal (SCIM)*. Disponible en: <http://www.microrregiones.gob.mx/zap/datGenerales.aspx?entra=pdzp&ent=15&mun=005> [accesado el día 24 de abril de 2018].

Solanas, T., (2010), "La necesidad de un nuevo concepto de HABITABILIDAD" [En línea], disponible en: http://www.rsf2010.org/files/u1/Toni_Solanas_Ponencia.pdf [accesado el día 20 de mayo de 2018]

Spicker, P. y D. Gordon, (2009), "Hacinamiento" en *Pobreza: Un glosario internacional - 1a ed.* - Buenos Aires: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales - CLACSO, 2009. 320 p.; 23x16 cm. - (CLACSO-CROP).

Stokols, D.; Clitheroe, H. C., Jr. y Zmuidzinas, M. (2000). Modeling and managing change in people-environment transactions en W. B. Walsh, K. H. Craik y Price, R. H. (Eds.), *Person-environment psychology: New directions and perspectives* (pp. 267-296). Mahwah, NJ: Lawrence Erlbaum Associates en en Landázuri, A. y Mercado, S. (ed.), *Algunos factores físicos y psicológicos relacionados con la*

habitabilidad interna de la vivienda [En línea] en Medio ambiente y comportamiento humano. 2004, 5(1y2), pp. 89-113, disponible en: https://mach.webs.ull.es/PDFS/Vol5_1y2/VOL_5_1y2_e.pdf [accesado el día 23 de marzo de 2018].

Villagrán García, J. 1989 "Teoría de la Arquitectura". Edición y Prologo de Ramón Vargas Salguero Ediciones UNAM. México D. F. P: 216 Dir. Gen. de Publicaciones UNAM. Ira. Reimpresión 1989. p:204 México D.F. en Cervantes Borja, Jorge F., 2013. "La Habitabilidad Cero, una buena práctica olvidada en la producción industrial de la Vivienda Social en México" en Quiroz, H. (comp.), *Memoria. Congreso Nacional de Vivienda 2013. Eje temático 8*. México, Universidad Autónoma Nacional de México, Coordinación de Humanidades, Programa Universitario de Estudios, Sobre la Ciudad.

Zulaica, L. y J. P. Celemín (2008). "Análisis territorial de las condiciones de habitabilidad en el periurbano de la ciudad de Mar de Plata (Argentina), a partir de la construcción de un índice y la aplicación de métodos de asociación espacial". Revista de Geografía Norte Grande. Núm. 41. Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile en Hernández, G. y S. Velásquez, "Vivienda y calidad de vida. Medición del hábitat social en el México occidental" en *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 24(1), pp.1-36. Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74830875016>