



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

PROGRAMA DE POSGRADO EN GEOGRAFÍA

CENTRO DE INVESTIGACIONES EN GEOGRAFÍA AMBIENTAL

**HABITABILIDAD Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. EL CASO DE
LA PERIFERIA URBANA DE MORELIA, MICHOACÁN**

TESIS

QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE
MAESTRA EN GEOGRAFÍA

PRESENTA

ARIANNA BERENICE PÉREZ AYALA

DIRECTORES DE TESIS

DR. JOSÉ ANTONIO VIEYRA MEDRANO

Centro de Investigaciones en Geografía Ambiental

DR. RODOLFO MONTAÑO SALAZAR

Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial del Estado de Jalisco

Morelia, Michoacán. Enero, 2019



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

DEDICATORIA

A ti Dios, por darme TODO

A mis padres y mis hermanos por su paciencia, apoyo y amor incondicional

A mis tíos los Ayala Pantoja, por su apoyo y hacer mi vida más divertida

AGRADECIMIENTOS

Al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACYT) por su valioso apoyo a través del programa de becas, el cual me permitió realizar mis estudios de maestría.

A la Universidad Nacional Autónoma de México y al Centro de Investigaciones en Geografía Ambiental, por ser mi segunda casa de estudios, por las experiencias y los medios que me permitieron tener una formación académica de calidad; así como a los profesores que contribuyeron en ello.

A mi sínodo, mis tutores el Dr. José Antonio Vieyra y el Dr. Rodolfo Montaña, por la asesoría, el acompañamiento y los consejos para la realización del presente trabajo. A la Dra. Cinthia Ruíz, el Dr. Juan Alfredo Hernández, y el Dr. Fabricio Espinosa; por su disposición, y la pertinencia de sus comentarios y aportaciones los cuales contribuyeron a mejorar el trabajo.

A mis amigos que estuvieron a mi lado en esta etapa de mi vida y se interesaron por el proceso. Y en especial a mis amigas de la maestría, Mariana y Yiganis; sin duda fue toda una experiencia conocerlas y aprender de ustedes. Sin su compañía la vivencia no sería igual.

A Alejandrina Pérez Ayala, por la experiencia, orientación y consejos en diferentes etapas de mi vida, pero en especial para la realización de este posgrado.

RESUMEN

En la actualidad las lógicas bajo las cuales se genera la vivienda de interés social localizada en las periferias urbanas en México implican la pérdida de la habitabilidad y la calidad de vida para quienes habitan en ciudades; ello debido a que la vivienda es uno de los componentes principales del sistema urbano. El presente trabajo se enfoca en el estudio de la habitabilidad de la vivienda de interés social que tiene más de veinte años de ser habitadas y que se localizan en periferias urbanas que presentan cierto grado de servicios de infraestructura y equipamiento urbano, considerando no sólo la vivienda; sino a las relaciones entre esta y la ciudad.

El trabajo se divide en siete secciones: la primera corresponde a la introducción en donde se presenta los antecedentes de la investigación y el planteamiento del problema. La segunda sección considera algunas posturas teóricas y conceptos en torno a los cuales gira el trabajo, lo que da como resultado el marco de referencia. En el tercer apartado se realiza una revisión general sobre variantes relacionadas a las políticas de vivienda de interés social en México con respecto a la habitabilidad. La cuarta sección se refiere a los antecedentes en la ciudad de Morelia, y a la elección del caso de estudio. En el quinto apartado se presentan los materiales y métodos de la investigación; lo cual dio lugar a la aproximación al caso de estudio en la sección seis; en ésta se exponen los resultados y la discusión sobre los mismos. Por último, una vez analizado el caso de estudio se presentan las conclusiones y una agenda de investigación.

Lo anterior permitió constatar que, en términos de la habitabilidad, resulta preponderante la forma en que la vivienda se inserta y se relaciona con el sistema urbano y periurbano a través de la conectividad y cercanía con otros usos y elementos de la ciudad; sean o no compatibles, pues las dimensiones de las viviendas, las características constructivas y el diseño, pasan a un segundo plano cuando éstas se encuentran integradas a la ciudad.

Palabras clave: habitabilidad, vivienda de interés social, zonas periurbanas, sistemas urbanos y periurbanos

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....	09
1.0 MARCO DE REFERENCIA	
1.1 DEFINICIONES CONCEPTUALES.....	18
1.1.1 Acerca del concepto de habitabilidad.....	18
1.1.2 Los distintos conceptos de vivienda.....	22
1.1.3 Zonas periurbanas. De la dicotomía urbano-rural a sistemas complejos.....	26
1.2 TEORÍA GENERAL DE SISTEMAS Y SISTEMAS URBANOS.....	31
1.2.1 Sistemas urbanos.....	32
2.0 MÉXICO: EXPANSIÓN URBANA Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	
2.1 VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y CONJUNTOS HABITACIONALES.....	36
2.2 POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA Y PRODUCCIÓN HABITACIONAL EN MÉXICO.....	41
2.2.1 Antecedentes de las actuales políticas públicas de vivienda.....	41
2.2.2 Políticas públicas de vivienda en el siglo XXI.....	43
2.2.3 Cambios en políticas de vivienda.....	47
2.2.4 Modalidades de producción habitacional.....	49
2.2.5 Clasificación de la vivienda por tipología.....	50
2.2.6 Lo ambiental en las políticas públicas de vivienda.....	52
2.2.7 Recapitulación de las políticas públicas de vivienda en México.....	54
3.0 MORELIA: UNA CIUDAD MEDIA Y SU CRECIMIENTO URBANO	
3.1 ANTECEDENTES DEL CRECIMIENTO URBANO EN MORELIA.....	59
3.1.1 Periferias urbanas de Morelia.....	61
3.2 SITUACIÓN ACTUAL DE LA PRODUCCIÓN HABITACIONAL DE MORELIA RESPECTO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.....	64

CONTENIDO

3.2.1 Comportamiento socioeconómico de la vivienda por sectores en Morelia.....	65
3.3. SELECCIÓN DEL CASO DE ESTUDIO.....	71
4.0 MATERIALES Y MÉTODOS	
4.1 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN Y MÉTODO.....	74
5.0 APROXIMACIÓN AL CASO DE ESTUDIO	
5.1 CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS DE LA POBLACIÓN.....	79
5.2 CONDICIONES DE LA HABITABILIDAD.....	82
5.2.1 Las características ambientales de la vivienda de interés social en el periurbano consolidado.....	82
5.2.1.1 Dimensión ambiental.....	82
5.2.2 Condiciones de la habitabilidad de la vivienda de interés social en el periurbano de Morelia en lo que respecta a servicios de equipamiento urbano.....	86
5.2.2.1 Dimensión entorno urbano.....	86
5.2.3 La correlación entre los atributos físicos, funcionales y espaciales de la vivienda de interés social en la periferia consolidada de Morelia con las dimensiones de habitabilidad.....	96
5.2.3.1 Dimensión Habitacional.....	96
5.2.3.2 Dimensión social.....	101
6.0 CONCLUSIONES GENERALES.....	110
REFERENCIAS.....	115
REFERENCIAS DE INTERNET.....	123
ANEXOS.....	124

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 2.0	Tipos de construcción de acuerdo con el Plan Nacional de Vivienda 2012-2018.	48
Cuadro 2.1	Clasificación homologada de las viviendas según tipo, precio y sus características.	51
Cuadro 3.0	Morelia y el promedio nacional en el Sistema Urbano Nacional en lo que respecta a vivienda	58
Cuadro 3.1	Morelia y el promedio nacional en el Sistema Urbano Nacional en lo que respecta a agua	58
Cuadro 3.2	Morelia y el promedio nacional en el Sistema Urbana Nacional en lo que respecta a electrodomésticos y telecomunicaciones	58
Cuadro 3.3	Crecimiento demográfico y físico de la ciudad de Morelia 1970-2005	63
Cuadro 4.1	Variables e indicadores para los objetivos del presenta trabajo	78
Cuadro 5.1	Rangos de edad de la población	79
Cuadro 5.2	Tipos de familia de los residentes	79
Cuadro 5.3	Ocupación de los residentes	80
Cuadro 5.4	Ingresos mensuales promedio de los residentes	80
Cuadro 5.5	Edades de los encuestados	81
Cuadro 5.6	Principales problemáticas ambientales percibidas por los residentes	83
Cuadro 5.7	Número total de ocupantes por vivienda	97

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1.1	Diagrama de identificación del problema de investigación: las condiciones de habitabilidad en la vivienda de interés social periférica y sus impactos.	12
Figura 1.2	Propuesta de indicadores sobre las condiciones de habitabilidad en la vivienda de interés social periférica y sus impactos	13
Figura 2.0	Organigrama del sistema institucional de vivienda	46
Figura 3.0	Localización y estructura vial de la ciudad de Morelia, Michoacán, 2017	60
Figura 3.1	Contornos de las periferias de Morelia y los principales usos de suelo, 2008	63
Figura 3.2	Comportamiento socioeconómico habitacional de las periferias urbanas de Morelia	69
Figura 3.3	Localización del caso de estudio	72
Figura 3.4	Delimitación del caso de estudio dentro de la AGEB	73
Figura 5.1	Tiempo que tienen los residentes de habitar su vivienda	81
Figura 5.2	Localización de contaminación auditiva en el caso de estudio	86
Figura 5.3	Rutas de transporte público cercanas a Fuentes de Valladolid	87
Figura 5.4	Principales rutas de transporte que circulan al interior del CH	88
Figura 5.5	Condiciones físicas de las calles del bloque de viviendas de la zona baja	89
Figura 5.6	Flujo peatonal del acceso de Fuentes de Valladolid	90
Figura 5.7	Localización de equipamiento urbano con respecto al caso de estudio	93
Figura 5.8	Distribución de los espacios en prototipo inicial de las viviendas	98
Figura 5.9	Prototipos originales de vivienda en Fuentes de Valladolid	99
Figura 5.10	Viviendas con adecuaciones para generar más espacio	100
Figura 5.11	Accesos a los bloques de viviendas	103
Figura 5.12	Localización de los accesos de Fuentes de Valladolid	103
Figura 5.13	Localización de las áreas verdes en el caso de estudio	106
Figura 5.14	Utilización del acceso y el espacio público de Fuentes de Valladolid por grupos transportistas	107
Figura 5.15	Utilización de las calles al interior del fraccionamiento por parte de los niños	107



INTRODUCCIÓN

Actualmente el crecimiento de las ciudades es un proceso que tiene un carácter constante y dinámico, dicho proceso involucra tanto a los diferentes actores que inciden en el espacio urbano como a las dinámicas involucradas en el manejo adecuado de los distintos elementos sociales, económicos, culturales y naturales; tan solo se estima que el 50% del Producto Interno Bruto (PIB) mundial es aportado por las ciudades (ONU-HABITAT¹, 2016b).

Para Gutiérrez (2013), la urbanización es un fenómeno que se produce a nivel mundial no reversible, y que presenta sus particularidades en función de las ciudades donde se desarrolla. Así, establece que existen diferentes concepciones acerca de este proceso las cuales coinciden en que la urbanización es una transformación a nivel global, subordinada al desarrollo y a la transformación de las actividades productivas. Por ello el autor, señala que el fenómeno es considerado como un tema amplio y complejo que por décadas ha sido objeto de numerosos estudios desde diferentes perspectivas y corrientes de pensamiento, en ocasiones, contrapuestas, ya que el desarrollo y crecimiento de la ciudad inciden en las diferentes estructuras sociales y territoriales del espacio que habitamos.

Tal como se expresa en Ciudades Sostenibles en México: una propuesta conceptual y operativa (Sobrino, et al., 2015), hoy en día se entiende que la urbanización y los asentamientos humanos en su edificación y funcionamiento implican impactos en su entorno, modifican tanto las áreas donde se ubican como los lugares de los cuales obtienen sus recursos. A su vez, la estructura urbana es un reflejo de las diversas desigualdades sociales, la segregación y la exclusión. En este sentido son importantes los estudios que ayuden a reorientar la expansión urbana, con el objetivo de que el crecimiento urbano se genere en condiciones favorables y óptimas, las cuales coadyuven a la situación ambiental y socioeconómica; así como

¹ Representación para México del United Nations Human Settlements Programme (Habitat) - por sus siglas en inglés: UN-HABITAT



la habitabilidad de los espacios y a la calidad de vida de quienes vivimos en las ciudades.

De acuerdo con Celemín, y Velázquez (2011), las ciudades son el reflejo de las condiciones del desarrollo y de las condiciones de habitabilidad, en la medida que las ciudades responden a las diferentes necesidades de los grupos e individuos de quienes las habitan. Los autores consideran que el ambiente y la calidad de vida se encuentran delimitados por un contexto histórico específico debido a que ambos términos son construcciones sociales, que están condicionados por la ideología de aquellas entidades con capacidad de construcción; por lo que señalan que la calidad de vida está relacionada con la modernización ya sea como un medio o como resultado de las distintas lógicas, y vinculada a la ocupación del territorio por parte de los actores dominantes en determinada época.

Si bien la calidad de vida está relacionada a contextos sociohistóricos y a factores subjetivos en cada individuo; Rueda (1997), establece que es posible analizar la calidad de vida de una sociedad a través de estándares colectivos, señala que en el análisis de la calidad de vida un aspecto básico que se debe abordar es la realidad y la complejidad urbana; porque estos influyen en el grado de satisfacción que se tenga en los espacios que habitamos. Así, establece que la habitabilidad es un término que hace referencia a la calidad de vida ya que ambos están directamente relacionados, y que la vivienda, como uno de los componentes básicos de la ciudad en su cohesión con aspectos económicos, sociales y culturales, es determinante para el bienestar de la población.

Algunos autores distinguen entre dos tipos de habitabilidad de la vivienda: la interna y la externa. Para Landázuri, y Mercado (2004), la primera, se refiere al atributo de los espacios construidos para satisfacer las necesidades tanto objetivas como subjetivas de los individuos y grupos que las ocupan; por ejemplo, dimensiones mínimas en los espacios domésticos, características de los materiales, confort térmico de los espacios, entre otros. Mientras que la segunda (habitabilidad externa) hace referencia a un nivel sistémico que va más allá de la vivienda en sí, dado que es la



conexión entre la vivienda y su entorno urbano inmediato. Los autores establecen que, al hablar de habitabilidad es necesario hacer referencia todo aquello que incluye las características urbanas que la circunscriben, la conectividad territorial y urbana que presenta, la red de los espacios públicos con sus infraestructuras y servicios, las percepciones que tienen sus habitantes con respecto a su vivienda y a los equipamientos. Es decir, las características tanto subjetivas como objetivas que establecen un entorno adecuado para el desarrollo y bienestar de la población.

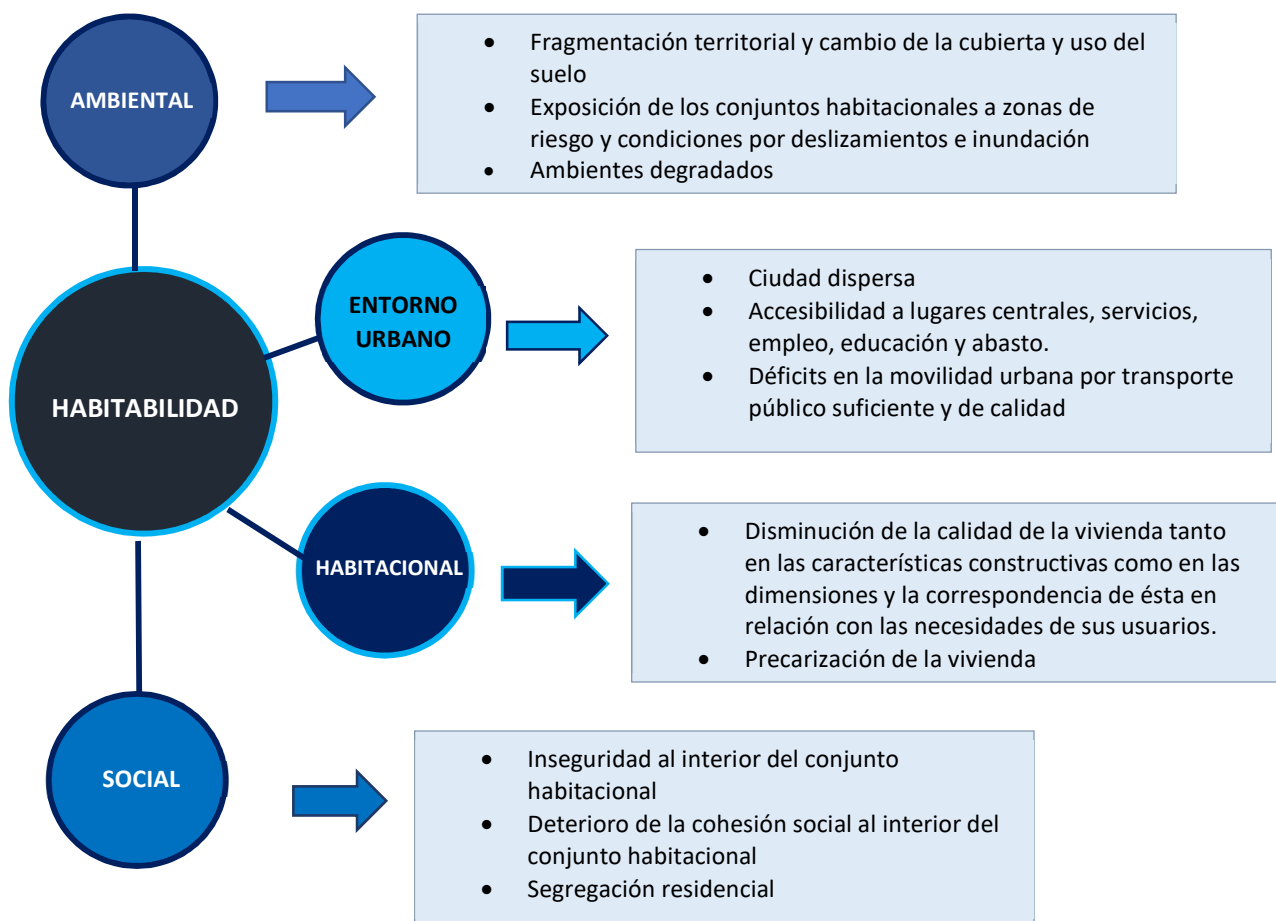
Se considera que la vivienda es un elemento básico para el establecimiento y desarrollo de la vida familiar, de los individuos y de la comunidad; dado que es la entidad colectiva fundamental de los asentamientos humanos. Para Espinosa (2015), la vivienda es una unidad física material que implica la relación escalas espaciales que se interrelacionan, pues comprende tanto el conjunto habitacional (CH) donde se localiza, como la ciudad en sí misma. Así el autor establece que, esta estructura de escalas espaciales es la que permite dar continuidad al habitar de sus residentes colocando a la vivienda como una entidad incorporada a su entorno circundante. En el estudio de la vivienda es necesario reconocer dos condiciones: la accesibilidad a la vivienda la cual está en relación con los ingresos y la capacidad de auto producción de las familias; y las condiciones de habitabilidad Ziccardi (2015).

Las condiciones actuales bajo las cuales se produce la vivienda de interés social y los grandes conjuntos habitacionales (CHS) conllevan la pérdida de las condiciones de habitabilidad, así como de la calidad de vida para quienes habitan en ella y en las ciudades; puesto que proveer de vivienda a la población implica tanto los aspectos físicos de ésta, como sus relaciones con la ciudad y el entorno que le rodea. Tal como lo señala Mejía (2012), las dinámicas en el estudio de la habitabilidad se vinculan tanto a las variables intrínsecas de la vivienda, como a aquellas relacionadas a la infraestructura, el entorno, el contexto económico, social y cultural; ya que un ambiente residencial se conforma en varias escalas que están interconectadas.



Por lo que se puede señalar de manera esquemática en la figura 1.1 el problema de la vivienda de interés social en términos de habitabilidad en cuatro dimensiones; y a la vez, en la figura 1.2 se muestra una propuesta de los posibles indicadores a emplearse en el análisis de la habitabilidad; mismos que para el presente trabajo son acotados en el apartado de materiales y métodos.

Figura 1.1 Diagrama de identificación del problema de investigación: las condiciones de habitabilidad en la vivienda de interés social periférica y sus impactos



Fuente: elaboración propia a partir de la revisión de los autores mencionados en este trabajo.



Figura 1.2 Propuesta de indicadores sobre las condiciones de habitabilidad en la vivienda de interés social periférica y sus impactos



Fuente: elaboración propia a partir de la revisión de los autores mencionados en este trabajo; y de los estudios realizados por Zulaica, y Celemín (2008); y Maycotte (2007).



Por ello la habitabilidad, el derecho a la vivienda y a la ciudad, no solo se vinculan a la compra de una vivienda, a las características constructivas de los materiales que la componen o a dimensiones mínimas de las superficies de sus espacios. Para Duarte (2008), la habitabilidad también implica el reconocimiento de un hábitat humano asociado a las ciudades². Citando al autor (Duarte, 2008:80-81), *“el ser humano es y está en la medida que ocupa un espacio en cada momento de su vida como individuo.... El espacio en que el ser humano es y está es el espacio natural y construido”*. De esta forma el autor establece que el hábitat y la habitabilidad comprenden aquello relacionado al sistema espacial, así como a los medios o bienes que eligen los distintos grupos en el transcurrir de su existencia en un entorno de mayor escala al de la vivienda y su conjunto habitacional.

En los últimos dieciocho años, las políticas públicas habitacionales en México, junto a la estimulación del mercado inmobiliario han incentivado la construcción de conjuntos habitacionales (CHS) de viviendas de interés social de magnitudes importantes en las periferias urbanas. Esto ha llamado la atención de diversos grupos de académicos, la sociedad, planeadores urbanos, economistas y los distintos niveles de gobierno. La notoriedad de esos proyectos de vivienda se basa en que el fenómeno se reproduce con mayor rapidez y en mayores cantidades, generando nuevas dinámicas sociales y espaciales en el territorio.

La modalidad de hacer vivienda en serie por parte del capital privado en periferias urbanas no es un fenómeno tan reciente, existen espacios residenciales de vivienda de interés social con por lo menos veinte años de ser habitadas, localizados en periferias urbanas ya consolidadas. El presente trabajo se acota a este tipo de espacios, ubicados en periferias que ya tienen cierto grado de desarrollo y presentan equipamiento urbano, servicios de infraestructura, redes de transporte y conectividad

² Se reconoce que la vida humana y sus relaciones sociales también existen en contextos meramente rurales. Sin embargo, por el enfoque y objetivos de la presente investigación se asociará el hábitat humano predominante a aquellos contextos urbanos y periurbanos.



con el centro de población principal. Ello, pues se desconoce cuáles son las condiciones de habitabilidad en las viviendas de esos conjuntos habitacionales, cómo es percibida la cotidianidad por sus residentes, y cuáles son las diferencias con respecto a los casos actuales.

En la literatura mexicana existen pocos estudios que aborden la problemática de la vivienda de interés social en periferias consolidadas, específicamente en la ciudad de Morelia, y nulos los que lo estudien desde el enfoque de la habitabilidad; que espacialicen, caractericen y expliquen el fenómeno tanto en los aspectos objetivos como subjetivos; y en aspectos ambientales con estándares colectivos que permitan generar una lectura socio espacial de las dimensiones que componen la habitabilidad susceptibles de intervención.

De acuerdo con lo anterior, el presente trabajo se desarrolla en la ciudad de Morelia, debido a que ésta ha presentado un crecimiento urbano en las periferias, el cual se aceleró a partir del año 2000; dando como resultado una ciudad con problemas de fragmentación del suelo urbano. Dicha expansión se ha desarrollado principalmente a través de usos habitacionales tanto de asentamiento informales como de conjuntos habitacionales (CHS) de vivienda de interés social para distintos sectores socioeconómicos de la población, en donde la tasa de crecimiento anual de viviendas está por encima del crecimiento poblacional. Sin embargo, las zonas habitacionales periféricas presentan déficits de equipamiento urbano y servicios de infraestructura; y una situación débil en lo que respecta a las condiciones de conectividad y movilidad para los habitantes de este tipo de asentamientos, debido a la desarticulación los espacios residenciales con respecto a la ciudad; lo cual ha resultado en el detrimento de la habitabilidad en las viviendas periféricas.



A la vez, el periurbano de Morelia presenta una diferenciación socio espacial; es decir, que los habitantes se localizan en el espacio urbano en relación con sus condiciones socioeconómicas, culturales y políticas, lo cual tiene implicaciones en lo que respecta a la accesibilidad de la ciudad; así como de bienes y servicios. Por lo tanto, las condiciones de la conectividad y accesibilidad a equipamiento urbano³; las relaciones sociales, y las características ambientales de la vivienda de interés social del periurbano consolidado relacionadas con la habitabilidad, son los principales elementos por abordar en el presente trabajo.

Lo anterior, mediante la identificación cartográfica de tipologías habitacionales en el periurbano de Morelia; y la aplicación de una propuesta de indicadores de habitabilidad para vivienda de interés social en periferias consolidadas, en un caso de estudio en particular. Ello, puede coadyuvar a las condiciones de la habitabilidad de quienes residen en vivienda de interés social periférica; así como en la generación de ciudades menos dispersas y más compactas. Desde el ámbito académico, el análisis de este tipo de casos de estudio de vivienda de interés social en periferias consolidadas puede ayudar en el análisis de los actuales conjuntos habitacionales (CHS) de las periferias urbanas a establecer diferencias, paralelismos y posibles proyecciones. Y de la misma forma, puede contribuir al sector público y a los tomadores de decisiones, a la comprensión de las dinámicas habitacionales del periurbano de Morelia en el desarrollo de instrumentos de planeación y gestión del territorio; además de que es posible extrapolar la propuesta de indicadores a lugares con características similares a Morelia.

Por lo que a partir de la discusión anterior se plantean las siguientes preguntas y objetivos de investigación:

³ El concepto de equipamiento urbano que se tomó en este trabajo corresponde al definido por la Secretaría de Desarrollo Social – SEDESOL por sus siglas - (Secretaría de Desarrollo Social, n.d.:47): "*conjunto de edificios, instalaciones y espacios abiertos acondicionados donde la comunidad efectúa actividades distintas o complementarias a las de habitación y trabajo; en éstos se proporciona a la población diversos 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.*"



¿Cuáles son las condiciones de habitabilidad de la vivienda de interés social en el periurbano ya consolidado de Morelia?

- 1) ¿Qué características ambientales se presentan en la habitabilidad de la vivienda de interés social en el periurbano consolidado de Morelia?
- 2) ¿Cuáles son las condiciones de habitabilidad de la vivienda de interés social en el periurbano consolidado de Morelia en lo que respecta al acceso a servicios de equipamiento urbano?
- 3) ¿En qué medida los atributos físicos, funcionales, y espaciales de la vivienda de interés social en la periferia consolidada de Morelia se correlacionan con las condiciones de habitabilidad?

Derivado de lo anterior el presente trabajo tiene por objetivos:

Analizar las condiciones de habitabilidad de la vivienda de interés en el periurbano ya consolidado de Morelia.

- 1) Identificar las características ambientales de la habitabilidad de la vivienda de interés social en el periurbano consolidado de Morelia.
- 2) Describir las condiciones de habitabilidad de la vivienda de interés social en el periurbano consolidado de Morelia en lo que respecta al acceso a servicios de equipamiento urbano.
- 3) Determinar en qué medida los atributos físicos, funcionales, y espaciales de la vivienda de interés social en la periferia consolidada de Morelia se correlacionan con las condiciones de habitabilidad.



1.0 MARCO DE REFERENCIA

El presente capítulo trata sobre el sustento teórico en el cual se basa el enfoque de la investigación. Primero se abordan las definiciones básicas de los diferentes conceptos a través de los cuales gira el trabajo, luego se expone la aproximación teórica al fenómeno de estudio la cual es la base para los instrumentos y herramientas metodológicas. Para ello se realizó una revisión bibliográfica de distintos autores.

1.1 DEFINICIONES CONCEPTUALES

1.1.1 ACERCA DEL CONCEPTO DE HABITABILIDAD

Existen distintos conceptos y posturas de lo que se entiende por habitabilidad; estos son abordados y desarrollados desde la ecología, la psicología ambiental, la arquitectura, la economía, la antropología, la sociología, la geografía, entre otras disciplinas. Por ejemplo, Arcas, Pagés, y Casals (2011); enuncian que el problema de la habitabilidad en relación a la vivienda radica en que conceptualmente ésta ha sido planteada en términos de satisfactores y no de necesidades, que la habitabilidad se encuentra delimitada al ámbito doméstico sin considerar las demás escalas relacionadas con la función de habitar; y que en los diversos documentos emanados de la carta de los derechos humanos y reconocidos por distintos organismos y países, que establecen el derecho a una vivienda habitable, no existen definiciones claras de qué necesidades son las que se deben satisfacer.

Para Espinosa, y Gómez (2010), existen cuatro panoramas que deben ser abordados en la habitabilidad: 1) Las magnitudes físicas y las condiciones propias de los espacios habitables. 2) Las formas de apropiación que los habitantes desarrollan para estabilizar su proceso de interacción en el espacio habitado. 3) El impacto ambiental que conlleva la satisfacción de las necesidades del habitar, y 4) El nivel de satisfacción de las necesidades fisiológicas, psicológicas, sociales y culturales de los individuos que el espacio habitado provee. Así establecen que el término de



habitabilidad se aborda desde dos esferas: la relacionada con aspectos propios de la vivienda, y una esfera que va más allá del ámbito doméstico y que comprende a ésta como parte de un sistema espacial de escalas más amplias, interconectadas a través de la ciudad; es decir, la ciudad como el *hábitat humano*.

Colavidas, y Salas (2005:18), definen *Habitabilidad básica* como:

“el conjunto de estructuras físicas elementales (gérmenes de viviendas y cobijos; espacios públicos; infraestructuras de agua, saneamiento y energía; servicios de educación, salud; espacio productivo) que, tanto en su referente social como económico, satisfacen esas necesidades esenciales de residencia que tenemos las personas. Se trata de un mínimo admisible que, sobre todo, no hipoteca ni impide su futuro desarrollo y mejora, sino que, muy por el contrario, lo prevé desde su origen de una manera progresiva (infraestructura de bajo coste con previsión de redes mejorables, vivienda semilla de crecimiento paulatino...).”

Por lo anterior se puede señalar que la habitabilidad tiene un principio unificador el cual incorpora todas las demandas residenciales, no únicamente las viviendas. Es decir, la habitabilidad incluye el conjunto de circunstancias que propician las condiciones para el desarrollo de la calidad de vida de quienes habitan los asentamientos urbanos y rurales, y que pueden incluir aquellos factores subjetivos que intervienen en la satisfacción que genera la vivienda en sus habitantes.

Para Landázuri, y Mercado (2004), la habitabilidad es un concepto que hace alusión a la conexión de los seres humanos con la vivienda, entendida la vivienda como un marco de interacción tanto en lo individual como en lo colectivo, dado que es la unidad social fundamental en los asentamientos humanos, y que se relaciona intrínsecamente con la vida familiar. Por ello, los autores indican que la habitabilidad se refiere a la satisfacción que uno obtiene en un determinado escenario o grupo de escenarios, es la cualidad de los espacios construidos de satisfacer tanto las necesidades objetivas como las subjetivas de los individuos y grupos que las ocupan; es decir, las cualidades medioambientales que permitan el desarrollo físico, biológico, psicológico y social de la persona.



De acuerdo con Moreno (2008), la habitabilidad está definida por la relación y adecuación entre el hombre y su entorno; y por la forma en que es evaluada y percibida a través de las distintas escalas territoriales, en función de la capacidad de satisfacer las necesidades humanas. La habitabilidad no es dada sino creada, ya que sin ésta no hay calidad de vida; es decir, la habitabilidad establece las circunstancias para el desarrollo de las condiciones de vida dentro del espacio urbano.

Casals, Arcas, y Cuchí (2013), señalan que la sostenibilidad y la dimensión ambiental son componentes básicos de la habitabilidad, y manifiestan que en la actualidad el concepto de habitabilidad cuenta con todo un abanico de acepciones, conformado desde diferentes aportaciones procedentes de distintos ámbitos. Consideran que una de las concepciones que hace difícil definir a ésta desde la sostenibilidad, es la que se aporta en el ámbito normativo debido a que implica una habitabilidad expresada únicamente sobre la escala doméstica; sin tener en cuenta que las actividades del hogar están subordinadas a factores que van más allá de dicha escala; pues no considera los recursos y residuos implicados en la producción de vivienda y de lo que es hacer ciudad, además de que dicha definición no se centra en las necesidades de las personas ni en las problemáticas ambientales.

Zulaica, y Celemín (2008), apuntan que en la actualidad los gobiernos locales encaran constantemente desafíos para atender a la diversidad de problemáticas urbanas que caracterizan a las ciudades actuales, y que se vuelven cada vez más complejas; por lo que coordinar las dinámicas de urbanización con la capacidad de brindar respuestas a los conflictos emergentes es un principio básico del desarrollo urbano sostenible. Establecen que las condiciones de habitabilidad urbana pueden ser estudiadas a partir de dos elementos centrales: el hábitat y el habitar. A la vez, los autores refieren que la idea de hábitat tiene sus orígenes en la ecología, por ello, el reconocimiento de un hábitat humano asociado a las ciudades implica la aceptación de procesos e interacciones determinados por la cultura. Así pues, establecen que el hábitat concibe lo relativo al sistema espacial y los recursos que elige un grupo para transitar por su existencia; de tal forma que éste responde a las necesidades para desarrollar los procesos individuales y colectivos necesarios para



realizar su vida productiva, laboral y doméstica, en relación con un contexto más amplio y en interacción con otros grupos sociales.

De acuerdo con Duarte (2008), las nociones de hábitat, habitabilidad, sustentabilidad y territorio; conforman un cuerpo conceptual que nos permite estudiar el proceso de producción y ocupación del espacio. El hábitat es entendido como el territorio en el que una especie o grupo de especies se localizan en un espacio determinado, y que presenta las condiciones de vida necesarias a las que están adaptados para su existencia. Por lo que para Duarte (2008), la idea de hábitat implica el conglomerado de elementos tanto naturales como artificiales que conforman el entorno o medio ambiente en el que se da la vida familiar, individual, social y que concretiza la forma en la que los seres humanos son y están sobre la tierra. Es decir, el autor establece que el hábitat del ser humano es cada uno de los espacios y lugares en los que vive, su casa, su lugar de trabajo, su escuela, el mercado, el parque, las tiendas a donde asiste, el lugar público donde intercambia ideas y experiencias con otros individuos; y también los lugares del entorno natural con los cuales está en interacción. Por lo anterior, Duarte (2008:84) señala que:

"El habitar es la acción de habitar o vivir, el modo en que se utiliza y cómo se hace dentro del hábitat. Se asume como la imagen del espacio que engloba los actos y las emociones vividos en el lugar. El habitar de las personas es apropiarse de un espacio, personalizarlo, impregnarlo con el ser del individuo, es conceptualizar una forma de vida."

En relación con los conceptos anteriores, y para efectos del presente trabajo, se construyó el concepto de habitabilidad entendiendo a ésta como la cualidad fundamental del entorno construido que establece el grado de satisfacción de las demandas residenciales a través de las interrelaciones de la vivienda con la ciudad; por lo que incluye tanto las necesidades objetivas como las subjetivas de los individuos y grupos que lo habitan. De esta forma, la habitabilidad está condicionada por cómo es percibida por los individuos la relación entre el hombre y su entorno, a través de las diferentes escalas territoriales.



1.1.2 LOS DISTINTOS CONCEPTOS DE VIVIENDA

Una vez que se han revisado algunas definiciones de habitabilidad, se hará la revisión de algunos aspectos relacionados con la vivienda y conceptos. Para Maya, y Maycotte (2011), los orígenes de la vivienda social se encuentran en la revolución industrial que dio origen al sistema capitalista en Europa y en el resto del mundo. La revolución implicó toda una serie de innovaciones tecnológicas en lo que respecta a técnicas constructivas y edificatorias, que en su evolución permitió la producción masiva de vivienda dirigida a la clase obrera. La práctica de dar vivienda a los trabajadores también se difundió en el continente americano con la salvedad de que la producción ya no estaba en manos de capitalistas; sino del Estado con sus objetivos y alcances particulares con la idea de que existía un beneficio al abastecer de vivienda a un mayor número de población, y que esto tenía un sentido de equidad. Lo anterior dio origen a la vivienda social a través de la cual, el Estado otorga desarrollo a la población con la finalidad de lograr el progreso y el bienestar de las familias, sus miembros, las comunidades; y por lo tanto a la sociedad entera.

Rugiero (2000), señala que las migraciones internas del campo a la ciudad como fuerza de trabajo en las fábricas, generaron una concentración de habitantes en los centros urbanos con sus respectivas problemáticas salubres y de hacinamiento. Señala que en esta época es cuando la vivienda social adquiere una connotación de respaldo y ayuda, que busca los principios de equidad y oportunidad para todos; estableciendo el derecho a la vivienda como una necesidad equiparable a la de comer, la salud o acceder a educación básica. A partir de una extensa revisión de diferentes textos, la autora realiza una clasificación de las diferentes definiciones de lo que es vivienda, y obtiene como resultado seis enfoques a través de los cuales se aborda y conceptualiza a ésta:

- *La vivienda como valor social.* En esta perspectiva la vivienda es interpretada a través de un sentido de solidaridad y de políticas públicas; que buscan que se cumplan los principios de equidad y oportunidad para todas las personas, tomando a éstos como algo que debe ser un derecho. De esta forma la



definición de lo que es vivienda depende del contexto sociohistórico vigente (Rugiero, 2000:70-71).

- *La vivienda como objeto.* Se define a ésta como un "abrigo de la intemperie" y como una estructura física, que satisface requisitos biológicos y necesidades sociales de un grupo familiar. En este enfoque se pueden encontrar las conceptualizaciones de tipo economicistas, en las que se plantea a la vivienda en conjunto con el equipamiento urbano, como la base material de las actividades humanas; por lo que al ser un soporte material relacionada a actividades, da lugar al uso y es un bien que es producido (Rugiero, 2000:70-72).
- *La vivienda como satisfactor de necesidades.* En este grupo se encuentran las posturas del sociólogo Merton, del arquitecto Ardití, y de Haramoto. Este enfoque hace hincapié en las necesidades que la vivienda debe satisfacer y ayudar a la calidad de vida. La autora hace alusión a la obra de Max Neef al establecer que existen necesidades básicas o primarias; fundamentales; biológicas y sociales; humanas o del grupo familiar. Las humanas comprenden aspectos psicológicos de desarrollo personal, identidad, primacía, intimidad; mientras que las sociales se relacionan a la familia, al vecindario y la comunidad, en aspectos tales como el sentido de pertenencia, interrelación, de lugar, entre otros (Rugiero, 2000:72-73).
- *La vivienda como proceso.* Este enfoque tiene que ver con aspectos que ven a la vivienda como un proceso constructivo y de diseño, especialmente en la corriente funcionalista de la arquitectura moderna. Dichos aspectos van implícitos en todas las fases y actividades en la producción de vivienda por parte de profesionales de la arquitectura, ingeniería, diseñadores industriales y urbanistas (Rugiero, 2000:73-74).



- *La vivienda como sistema.* Tiene sus orígenes en la década de los años cincuenta con la Teoría General de Sistemas, la cual permite abordar fenómenos holísticamente y de manera interdisciplinaria. En lo que respecta a lo habitacional se plantean sistemas sociales interrelacionados como familia, vecindario, barrio y comunidad; y a su vez sistemas de escalas como por ejemplo vivienda, barrio, ciudad y territorio (Rugiero, 2000:74-75).
- *La vivienda como género de vida.* De acuerdo con la autora, en esta perspectiva la vivienda no agrupa contenido suficiente para agotar el concepto; y los autores pertenecientes a este enfoque señalan la idiosincrasia, los afectos y valores; y como se expresan en actos o en obras y objetos (Rugiero, 2000:75-76).

Para Gazmuri (2013), la vivienda es el espacio en el cual una familia interactúa con el objetivo de satisfacer sus necesidades básicas; y también es uno de los elementos característicos de las condiciones materiales de la vida familiar debido a que el bienestar es un generador de condiciones de habitabilidad; por lo que la vivienda influye en cómo se realizan las funciones familiares, la estabilidad, el equilibrio emocional, el estado de salud y capacidad de trabajo de sus habitantes. Así establece que la vivienda es más que condiciones materiales, es el espacio que integra dinámicas sociales las cuales son necesarias para la consolidación familiar; por lo que la habitabilidad está condicionada tanto por elementos físicos de la vivienda como por aspectos culturales y psicosociales, que acotan los distintos niveles de satisfacción de las necesidades habitacionales en determinado contexto socio histórico.

Haramoto (1994), establece que la vivienda es la unidad que acoge a la familia y a la vez es un sistema integrado compuesto por el terreno, infraestructura y servicios; y el equipamiento en un contexto determinado, que se expresa en distintas escalas desde la localización urbana o rural, barrio y vecindario, conjunto habitacional, entorno y unidades de vivienda. El autor señala que en términos generales se entiende por vivienda social a la acción tendiente a solucionar las problemáticas habitacionales de los sectores más vulnerables de la sociedad. A su vez, menciona



que la calidad de la vivienda está relacionada con la percepción y valoración que los observadores y participantes de ésta les conceden a los componentes y al total de un conjunto habitacional, en lo concerniente a las propiedades o atributos en sus relaciones internas y con el contexto en el cual se introduce. Lo cual da paso al establecimiento de grados jerárquicos de distintas variables de tipo fisiológico, psico-social, cultural, económico y político. De esta forma el autor concluye que la calidad de la vivienda es el resultado de la interacción de los factores que componen el sistema habitacional.

Borja (2016), señala que la vivienda es el lugar donde se reproduce la fuerza de trabajo y la construcción de lazos afectivos y familiares, y que ésta es condicionante para acceder a la ciudadanía, debido a que en situaciones de marginalidad territorial y social se producen dinámicas de exclusión de los medios profesionales, educativos, de salud y culturales con entornos deficitarios; por lo que el habitante se ve imposibilitado para ejercer de ciudadano. Señala que culturalmente asumimos que todos tenemos derecho a una vivienda, sin embargo, esto no siempre es así, porque los objetivos de las políticas de vivienda social hoy en día no buscan el bienestar y el derecho de la población a una vivienda; sino una mercantilización y financierización del suelo urbano, lo cual genera la pérdida del valor social en la vivienda. De esta forma el autor establece que la vivienda y la ciudad son una serie de eventos continuos que no deben estar determinados por los gobiernos, los inversionistas ni por bancos, instituciones financieras, arquitectos o urbanistas; sino que los ciudadanos son quienes deben fomentar y dirigir las dinámicas urbanas a través de los derechos, como por ejemplo el derecho a una vivienda y el derecho a la ciudad.

De acuerdo con los conceptos anteriores, en el presente trabajo, se considerará a la vivienda como el componente principal del sistema intraurbano que incorpora tanto el terreno, la infraestructura, servicios y el equipamiento; dentro de un contexto determinado. Y a la vez, como el espacio y unidad fundamental de los asentamientos humanos que integra las dinámicas sociales necesarias para la consolidación familiar.



1.1.3 ZONAS PERIURBANAS. DE LA DICOTOMÍA URBANO-RURAL A SISTEMAS COMPLEJOS

Existen distintas definiciones de lo que son las zonas periurbanas, y están en función de los contextos o regiones en que se desarrollan debido a que se encuentran algunas diferencias tanto en factores explicativos del fenómeno de la periurbanización, como en su definición. Por ejemplo, para Woltjer (2014) las áreas periurbanas son el resultado de la propagación de las actividades urbanas excediendo los límites administrativos de las regiones urbanas. Señala que la periurbanización se caracteriza por un cambio en las estructuras económicas y de empleo de las zonas de agricultura a manufactura y por el crecimiento de la población; así como por la migración del campo-ciudad. El autor establece que en una primera instancia los procesos de periurbanización difieren entre países en desarrollo y países desarrollados debido a que en países desarrollados el fenómeno se vincula a cuestiones de competencia internacional, el bienestar urbano, la regionalización y el crecimiento de la población urbana junto con la disminución de la población rural. Mientras que en países en desarrollo, este proceso se relaciona más con la migración urbana-rural, el aumento de la población y la expansión urbana.

Woltjer (2014) expresa que una de las características de la periurbanización en Europa, es la transición de ciudades a regiones urbanas más amplias, resultado de la interacción entre empresas, mercados de vivienda; así como de patrones de movilidad que se expresan no solo a escala local, sino a escala regional. De la misma manera indica que en Estados Unidos de América la periurbanización es más evidente, con sus particularidades en lo referente a aspectos como la gestión y manejo de la contención y expansión urbana. Así, el autor reconoce que en general los procesos de urbanización en los países en desarrollo y desarrollados difieren entre sí; y aspectos relacionados al crecimiento urbano, el grado de separación de las áreas urbana de las rurales, el rol del transporte, la comunicación y las tecnologías de la información; así como del desarrollo económico, varían a nivel mundial.



El autor (Woltjer, 2014) considera que cuestiones como el rápido crecimiento y los conflictos físicos, ambientales, económicos y sociales, se generan en estas áreas a través de distintas formas presentando también similitudes, por ello las zonas periurbanas están sometidas a un conjunto de presiones impulsadas a nivel global. También el autor estima que estas zonas son un factor importante en la contribución del crecimiento económico, demográfico, y en la urbanización; y a la vez, las presiones a las que se someten llevan implícitas toda una serie de cuestiones como las cualidades espaciales y ambientales del territorio; así como la capacidad regional de las ciudades para proponer soluciones en políticas de planeación y ordenamiento territorial.

Para Rauws, y De Roo (2011), los planificadores espaciales y los tomadores de decisiones encaran el desafío por la comprensión de lo que son las áreas periurbanas, la dificultad radica en la mezcla de usos de suelo que presentan dichas zonas, y el estado de transición constante entre lo rural y urbano. Los autores establecen el concepto de *transición* para poder entender qué son las áreas periurbanas. Fundamentalmente, señalan que las zonas periurbanas no solo son áreas de flujo en donde lo urbano y lo rural se encuentran, consideran que las zonas periurbanas pueden ser vistas como un sistema espacial en sí mismo, y conceptualizan a las áreas periurbanas como dinámicas; como sistemas adaptativos, complejos y abiertos a influencias externas; y a la vez, como estructuras temporales y relacionales que evolucionan a través del tiempo.

Winarso, Hudalah, y Firman (2015), en su estudio sobre las zonas periurbanas en la metrópoli de Jakarta, de manera general señalan que se han realizado intentos por definir a las zonas periurbanas; sin embargo, no ha existido un acuerdo común sobre el concepto. De manera particular, los autores establecen que las áreas periurbanas se han conceptualizado comúnmente como zonas de transición localizadas en las afueras de los límites establecidos de la ciudad, en donde las características rurales y urbanas coinciden; y por lo general, dichas áreas se encuentran alejadas del asentamiento urbano. Las transformaciones que se dan en estas zonas están vinculadas al aumento de la migración, los cambios en las estructuras de trabajo, el



incremento de los empleos en el sector terciario, y el aumento de los ingresos en los hogares.

A través de un caso de estudio localizado en Jakarta, los autores (Winarso, Hudalah, y Firman, 2015) concluyen que la periurbanización se caracteriza por los cambios en la estructura socioeconómica predominantemente rural a urbana; así como a la generación de empleos y a la auto segregación espacial. Y subrayan que el desarrollo desigual en las áreas periurbanas crea las condiciones para los conflictos sociales entre comunidades, potencialmente en el antagonismo de clase y la segregación espacial a través de la accesibilidad desigual a los diferentes usos de suelo y del espacio urbano.

De acuerdo con Ravetz, Fertner, y Sick Nielsen (2013), en términos de planificación espacial consideran a las zonas periurbanas como un desafío, dado que en países históricamente industrializados son áreas de cambios sociales y económicos que reestructuran el espacio; mientras que en países industrializados más recientes y en desarrollo, estas áreas son zonas caóticas a través de las cuales se propaga la ciudad. Señalan que frecuentemente las áreas periurbanas tienden a ser vistas como un espacio urbano marginal, como una zona de transición, y como un nuevo tipo de territorio multifuncional. También identifican que es común que en el periurbano exista una densidad de población relativamente baja en comparación con estándares urbanos, asentamientos dispersos, alta dependencia del transporte para desplazamientos, y fragmentación de las comunidades debido a la falta de gobernanza. Los autores establecen que gran parte de los retos globales se deben a las formas en que las ciudades están creciendo y cambiando; sobre todo en países en desarrollo, desafíos que se manifiestan en problemas sociales y ambientales, como por ejemplo la segregación residencial, la urbanización de la pobreza, y los cambios de cubierta y usos de suelo.

Desde una perspectiva global Ravetz, Fertner, y Sick Nielsen (2013), también establecen que las zonas periurbanas son el común de vida y trabajo en el siglo XXI; sin embargo existen diferencias de acuerdo al contexto en dónde se desarrollan,



mientras en algunas zonas se caracterizan por la opulencia y el consumismo; en otras regiones es común encontrar pobreza y la exclusión social. Explican que el trasfondo de este tipo de fenómenos se encuentra en el cambio de las ciudades, y en la expansión de los límites físicos de la estructura urbana o suburbana; esto por las transformaciones sociales y culturales que se dan en un nivel más amplio. Por ello, los autores subrayan que es necesario concebir a las zonas periurbanas como un nuevo tipo de territorio, el cual se destaca por ser un espacio dinámico en continuo flujo y transformación, ya que el periurbano es en donde se dan las transiciones entre la estructura urbana y el paisaje rural para conformar un territorio con alta significancia en un contexto más amplio; es decir, en una ciudad de mayor escala o bien, como una región urbana-rural. Por lo que establecen que las zonas periurbanas se presentan como un desafío de cambio y transición, tanto a escala local en la interfaz urbana y rural; y en el conjunto de las ciudades-regiones.

Así pues, Ravetz, Fertner, y Sick Nielsen (2013), concluyen que el periurbano es algo intermedio sin una claridad delineada, una resultante híbrida de las fuerzas a las que son sometidas estas áreas a través de las distintas escalas territoriales; y que frecuentemente se definen a las zonas periurbanas como espacios de transición entre lo rural y urbano, y como el resultado directo del desarrollo urbano y la expansión urbana. De esta forma, los autores establecen que las zonas periurbanas son las transiciones urbanas que se generan en un territorio externo y entre los núcleos urbanos centrales, a través de distintos fenómenos dinámicos; como por ejemplo, la aglomeración regional, los efectos estructurales de la globalización, la acumulación del capital, y los efectos de la complejidad y retroalimentación e inteligencia por parte de la colectividad en política y gobernanza.

En lo que respecta al contexto latinoamericano Ferraro, Zulaica, y Echechuri (2013), señalan que en general y particularmente en Argentina, las zonas periurbanas son áreas complejas resultado del crecimiento de las ciudades sin una ordenación o planificación. La orientación de los estudios sobre dichas zonas se basa en el modelo convencional de la dicotomía urbano-rural o campo-ciudad; el cual no es suficiente para explicar los procesos que se generan en el periurbano. Establecen que el



crecimiento de las ciudades es un fenómeno que está incrementándose en América Latina, caracterizado por la expansión y crecimiento urbano sin la articulación entre los servicios de infraestructura y equipamiento urbano que aseguren estándares mínimos para la calidad de vida. Por ello subrayan que el proceso de urbanización en Latinoamérica va más allá de ordenar el espacio en manzanas, y que requiere la dotación de dichos servicios por parte de las autoridades locales. Los autores consideran que, de ser así esto generaría un ciclo económico que mejoraría las tasas de crecimiento y desarrollo demográfico; así como la economía local.

En su estudio del periurbano del Mar de Plata en Argentina, a través de los conceptos teóricos de los sistemas complejos, Ferraro, Zulaica, y Echechuri (2013) establecen que, aunque en el análisis de las zonas periurbanas existe diversidad de enfoques disciplinares, estas zonas se tratan de un mismo sistema espaciotemporal y dichos enfoques permiten importantes aportes para su comprensión. Concluyen que la conceptualización de las zonas periurbanas como sistemas complejos posibilita la definición de subsistemas; y a la vez, la comprensión de las partes que componen dichos sistemas, sus procesos, las interacciones y sus problemáticas.

De acuerdo con Zulaica, y Ferraro (2010), las zonas periurbanas son el resultado de la expansión urbana y el crecimiento de las ciudades sobre las áreas rurales circundantes, son territorios de transición, que por su heterogeneidad y dinamismo presentan desafíos para su gestión. A la vez Zulaica, Ferraro, y Vázquez (2012), conceptualizan las zonas periurbanas como las áreas de interfase urbano-rural. Destacan la necesidad de la comprensión de sus dinámicas generadas principalmente por las actividades que se desarrollan dentro de ellas, puesto que no son espacios estáticos; sino en constante movimiento y flujo. Dichas dinámicas provienen de la interacción entre la sociedad y naturaleza; por lo que muestran una alta variedad de usos de suelos. Los autores reconocen que los estudios previos sobre este tipo de espacios no muestran un consenso sobre la definición conceptual del periurbano; y coinciden en que es un espacio complejo y conflictivo, especialmente desde el punto de vista socio ambiental.



Para Méndez-Lemus, y Vieyra (2013), las periferias urbanas son áreas situadas en las contigüidades de las ciudades que tienen una combinación de características urbanas y rurales, como por ejemplo la baja densidad de población, los cambios de uso de suelo y cubierta vegetal, las actividades económicas y la disponibilidad de servicios de infraestructura y equipamiento urbano; éstas zonas se ven sometidas a intensos cambios a través de los cuales pasan a ser espacios de tipo predominantemente urbano, y presentan un crecimiento demográfico y densidad poblacional significativas, en donde se llevan a cabo las dinámicas más intensas en la vida social y cultural de sus habitantes; por ejemplo la forma en la que se apropian del espacio los diferentes grupos que habitan en dichas zonas, situaciones de pobreza y violencia, segregación; y exclusión social.

De acuerdo con los conceptos anteriores en torno a las zonas periurbanas, éstas serán consideradas en el presente trabajo como las áreas situadas en las contigüidades de las ciudades, que tienen una combinación de características urbanas y rurales; y a la vez, un sistema espacial complejo con relaciones interdependientes que presenta variaciones a través del espacio en distintos periodos de tiempo; por lo que también son zonas heterogéneas en su interior y también son espacios dinámicos de transición entre lo rural y lo urbano, en donde se llevan a cabo las dinámicas más intensas en la vida social y cultural de sus habitantes.

1.2 TEORÍA GENERAL DE SISTEMAS Y SISTEMAS URBANOS

En la actualidad se considera a la Geografía Urbana como una de las ramas más importantes de la Geografía Humana, debido a que esta permite conocer y entender a las sociedades urbanas desde el punto de vista geográfico; es decir, se pueden abordar aquellos fenómenos urbanos en aspectos espaciales tanto del espacio construido, como de las actividades humanas o las características socioeconómicas y culturales.



La inclusión del enfoque sistémico en la Geografía Urbana proviene de la Teoría General de Sistemas (TGS) desarrollada por el biólogo Ludwig Von Bertalanffy en 1968. Esta se refiere a un amplio conjunto de teorías, conceptos, métodos y técnicas de análisis que tiene sus inicios a finales de la década de los años treinta. Para Bertalanffy (1976), es necesario comprender no sólo los elementos sino también las relaciones entre ellos; y si bien reconoce que en el ámbito de la complejidad que existe en los sistemas tecnológicos de la época moderna, la TGS tiene una orientación matemática que permite la utilización de técnicas vinculadas a la ciencia de la computación, también reconoce que la tecnología y la sociedad moderna se han complejizado; por lo que es necesario ver los distintos fenómenos que se generan en la sociedad como sistemas; es decir, como problemas de interrelaciones con una gran cantidad de variables.

Para Toro Fernández (1988), la TGS aplicada en el campo de la Geografía Urbana implica una metodología meramente práctica, que busca conocer las diferentes problemáticas urbanas y así poder intervenir en ellas, y para esto es necesario el empleo de modelos a mediano y largo plazo. Considera que uno de los aspectos más importantes de la TGS aplicada los sistemas urbanos y de los mayores aportes a la geografía, es la construcción de modelos de representación de la realidad. Toro Fernández (1988) establece que el abordaje de los fenómenos urbanos a través de la TGS consiste en tres fases: 1) la conceptualización del problema a tratar, 2) la formalización del modelo, y 3) el análisis y evolución de dicho modelo.

1.2.1 SISTEMAS URBANOS

De acuerdo con Gómez (1985), los sistemas urbanos son sistemas abiertos y jerárquicos en los que la presencia de un conjunto de elementos como por ejemplo los centros urbanos, unidades de uso del suelo y los sistemas de las actividades urbanas que tienen una determinada función; en donde la trama urbana es el resultado del emplazamiento de dichos elementos en su conjunto, lo cual da lugar a relaciones que determinan la morfología de la ciudad. El autor establece que, el análisis de la ciudad como un sistema urbano puede realizarse en cuatro enfoques



que se centran en aspectos relacionados con: 1) la funcionalidad, 2) la estructura, 3) el proceso, y 4) la forma del sistema urbano.

Para Boccolini (2016), la ciudad es un fenómeno complejo y por lo tanto sus abordajes deben tener la misma complejidad para conocerla, explicarla y para intervenir en ella. Señala que gran parte de los problemas para definir lo urbano se debe a la complejidad de la ciudad, y también a que las conceptualizaciones hechas con anterioridad no eran las más precisas. A la vez, menciona las principales posturas a través de las cuales se ha definido a la ciudad: por un lado, se encuentra la visión mecanicista que consideraba a esta como una máquina, con un orden geométrico simple y exacto; y su estudio se realizaba a través de los elementos constitutivos básicos y sus mecanismos de funcionamiento. Y por otro lado, se encuentra la visión determinista que define a la ciudad como un engranaje que funciona de acuerdo con criterios predeterminados y deja de lado la informalidad o el azar; en donde la ciudad no era más que el entorno físico construido que podía ser controlado, modificado y promotor de los procesos sociales y productivos.

No obstante, Boccolini (2016), señala que hoy en día las tendencias prevalecientes en la planeación urbana presentan una separación entre lo conceptual y lo operativo, y que comprenden al dinamismo de las ciudades, su complejidad y la interdependencia de los centros urbanos; a través del planteamiento de procesos de intervención iterativa flexible y continuamente. Así refiere que actualmente el análisis interpreta a la ciudad como un sistema complejo, y como un conjunto de procesos internos dentro de una red más amplia, lo cual involucra un proceso de monitoreo constante, aprendizaje y ajustes; es decir, un manejo integral. De esta forma subraya que el enfoque sistémico actúa sobre la conectividad, la accesibilidad, las relaciones, los intercambios, la sinergia y el contexto; por lo que las partes del sistema urbano no pueden ser entendidas sin su relación en conjunto, y la complejidad reside en las interacciones, no en los actores. En este sentido, las interacciones es lo que hace que los patrones y procesos más complejos se generen de forma gradual.



Boccolini (2016) también expresa que al definir la ciudad como un sistema complejo se trata de un enfoque que entiende lo simultánea y variada que puede ser la interrelación de las dimensiones tanto sociales, económicas, culturales, políticas, ambientales o espaciales; así como la heterogeneidad de actores, recursos y flujos de intercambio. Lo cual hace evidente la multiplicidad de escalas en las que lo micro tienen su incidencia a una escala de mayor amplitud, e igualmente en forma inversa.

En el sentido de las ideas anteriormente expuestas, es posible apuntar que se considera al enfoque sistémico como útil para obtener una aproximación al fenómeno del presente estudio, dado que a través de las relaciones e interacciones que se dan entre las diversas dimensiones que comprende la habitabilidad se enlaza la vivienda con la ciudad; tanto el sistema de escalas espaciales de vivienda, barrio, ciudad y territorio, como en las dimensiones que van desde lo social, ambiental, sociocultural, económico y lo urbano. Es decir, se puede comenzar de lo particular que es la vivienda en sus aspectos intrínsecos puesto que es el resultado de la interacción de distintos factores de los cuales se compone el sistema habitacional, hacia lo general que es la ciudad; así pues, la vivienda puede ser tomada como el componente principal del sistema intraurbano – el cual incluye a las periferias urbanas, y de esta forma estudiar tanto sus interacciones e intercambio de información como las relaciones que se dan en los distintos niveles de análisis.

La habitabilidad al concebir lo relativo al sistema espacial, se presenta como un concepto integrador de las dimensiones que componen la función residencial en un contexto más amplio al de la vivienda; a través de sistemas complejos y dinámicos como lo son las zonas periurbanas, debido a que la habitabilidad permite articular los conjuntos habitacionales localizados en estas áreas con el resto de la ciudad a través de los vínculos y las interacciones. Es decir, que la habitabilidad en sí misma es sistémica puesto que también se relaciona con aspectos de conectividad, cercanía, y accesibilidad; así como de procesos sociales en un contexto urbano más extenso que presenta el conjunto habitacional. O sea, complementa la función residencial cuando se vincula ésta con el abastecimiento, la recreación y el ocio, el empleo y educación; y todas aquellas circunstancias que permiten el desarrollo sociocultural que requieren los habitantes de la vivienda para mejorar sus condiciones de vida.



2.0 MÉXICO: EXPANSIÓN URBANA Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Para Ramos (2013), la intensidad con la que se ha generado el proceso de urbanización en gran parte de los casos conlleva el crecimiento anárquico de las ciudades, expansión territorial desmedida, el aumento en la producción de asentamientos irregulares y un incremento progresivo en los déficits de infraestructura básica urbana y de servicios, entre otras problemáticas. A la vez, señala que la aceleración de la expansión urbana ha excedido la capacidad de los gobiernos de regular y ordenar los espacios en las ciudades debido a la falta de un sistema eficiente de planeación y administración urbana. Como resultado, muchos países incluyendo a México, enfrentan grandes diferencias y desigualdades que afectan directamente a las ciudades, su productividad y la calidad de vida de la población.

De acuerdo con Sánchez (2012), las ciudades mexicanas actuales son el resultado de las combinaciones de fenómenos urbanos pasados y nuevos; sus problemáticas no sólo se deben a la insuficiencia de recursos económicos y tecnológicos; sino a los modelos de desarrollo en los que se basan las funciones del sistema urbano. El surgimiento y el desarrollo de las ciudades mexicanas es el resultado de decisiones de carácter político, religioso, socioeconómico, demográfico, estético, territorial y ambiental; por lo que considera que el urbanismo para el caso de México no es un fenómeno aislado ni reciente; sino que la forma en la que surgen, se orientan y regulan las ciudades mexicanas, se encuentra relacionada con las estructuras político religiosas y socioeconómicas que se han presentado en el país a lo largo de la historia. El autor también señala que el problema de las cuestiones urbanas inicia en el siglo XX cuando el país pasa de ser predominantemente rural a urbano, con un modelo de desarrollo económico basado en el crecimiento industrial. Lo cual dio como resultado un modelo político neoliberal con un acelerado e insostenible patrón de urbanización e industrialización, que se acompaña de desequilibrios regionales y urbanos, así como del deterioro social y ambiental.



Sánchez (2012), considera que el resultado de estas políticas ha sido la generación de profundos desequilibrios regionales y el crecimiento de las desigualdades sociales, puesto que la marginación y la pobreza son consecuencia de la aplicación de dichas políticas en el desarrollo urbano de las diversas regiones. Considera que actualmente el crecimiento de las ciudades mexicanas rebasa la capacidad de respuesta de las instituciones públicas encargadas de su gestión, así como de la limitación de la teoría y metodología predominante. Por ello, para el autor las ciudades y sus habitantes se encuentran inmersos en planes y diseños urbanos que obedecen al discurso de la competitividad y globalización, en donde se exaltan los valores estéticos del entorno construido y los intereses económicos de los grandes proyectos inmobiliarios, lo que otorga al ordenamiento y a la planificación un rol de organización y control por parte de los gobiernos, en las actividades socioeconómicas del modelo de desarrollo imperante.

2.1 VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y CONJUNTOS HABITACIONALES

Para el caso mexicano, uno de los componentes de la ciudad que ha cobrado mayor relevancia en los últimos años por su relación con la expansión urbana, es la vivienda. Por años, dominó el argumento de que el crecimiento poblacional presentaba varias necesidades que era preciso resolver, y una de ellas fue abastecer de vivienda a la población, especialmente a los sectores más pobres; ante esta situación los gobiernos se vieron en la necesidad de crear estrategias y diversos mecanismos para cumplir con este objetivo. En el caso particular de México, recientemente esta tarea ha sido conferida al mercado inmobiliario, las desarrolladoras inmobiliarias con la industrialización y en su búsqueda de incrementar ganancias y reducir los costos-tiempo de edificación de vivienda, han implementado toda una serie de medidas y prácticas; por ejemplo, nuevos sistemas constructivos y la adquisición de grandes extensiones de terreno ubicados en las zonas periféricas de las ciudades donde el suelo es más asequible.

Sin embargo, en la actualidad está claro que el tema de la expansión urbana está más relacionado con temas financieros de mercado que con el crecimiento



poblacional (Zárate, 2018). Aunque la política de vivienda ha estimulado la producción masiva del parque habitacional; y por ende se ha cubierto en un sentido cuantitativo el déficit de vivienda, no se ha logrado aumentar las condiciones de habitabilidad y de calidad de vida en ciertos sectores de la población. Lo anterior ha generado una financierización y mercantilización del suelo a través de prácticas especulativas (De Mattos, 2016), y la pérdida de sentido social en la vivienda.

Ziccardi (2015), establece que las lógicas neoliberales detrás de la producción de vivienda social generaron la implantación de un modelo de ciudad dispersa en el que no existen condiciones de habitabilidad. En su estudio concluye que la habitabilidad de las viviendas y del entorno tanto territorial como ambiental, la cual están en función de aspectos materiales, dimensiones de las viviendas y accesibilidad a servicios, abasto, educación y empleo, en los últimos cuarenta años han mejorado; sin embargo, el grado de satisfacción de los habitantes de las viviendas es menor cuando se trata de aquellas que son producidas con financiamiento de fondos o subsidios gubernamentales que en aquellas que son autoproducidas. La autora expone que las regiones norte, centro del país y la ZMVM⁴ son las regiones que presentan más limitaciones en las condiciones de habitabilidad de la vivienda por el hacinamiento, y que pesar de que la cobertura de los servicios de infraestructura y equipamiento es aceptable, su uso es bajo uso debido a la mala calidad de estos.

Cervantes (2013), señala que las diferentes políticas asistencialistas sobre vivienda social o de interés social en México, han estado más enfocadas en disminuir el rezago de vivienda que en mejorar el hábitat y la calidad de vida; por lo que se ha modificado el concepto de habitabilidad y su aplicación en la producción de vivienda. En su estudio afirma que existe una carencia de sistemas que permitan evaluar las condiciones de habitabilidad y calidad en las viviendas; y que los proyectos urbanos y de los grandes conjuntos habitacionales de vivienda social se han construido sin ética ni causa social, en los que el resultado son pocas o nulas condiciones para la calidad de vida; lo cual se evidencia al observar el abandono

⁴ ZMVM: Zona Metropolitana del Valle de México.



de las viviendas, y las distintas prácticas de adecuación a inmuebles nuevos realizadas por sus habitantes, a través de modificaciones en casas y calles. Por ello, el autor concluye que la habitabilidad en la vivienda de interés social implica parámetros dentro de un contexto sistémico, que retome aspectos físicos, socioculturales y psicológicos del entorno ambiental, la cual es una dimensión poco estudiada en México.

Para Linares (2013), en su estudio *La política de vivienda ante el neoliberalismo. Efectos y contrastes en el Oriente de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1990-2010*, la producción de vivienda de interés social promovida por las políticas públicas de vivienda y producida por las desarrolladoras inmobiliarias; no ha logrado satisfacer los distintos servicios de infraestructura y equipamiento que permitan mejorar la calidad de vida de los habitantes. El resultado de dichas políticas significó la privatización de miles de hectáreas de tierras comunales y ejidales, la construcción de cientos de conjuntos habitacionales en las periferias de las ciudades; en los cuales se incrementan las distancias, los costos y tiempos de traslado, el cansancio y los índices delictivos. También el autor observa que entre 1990 al 2010 en las zonas metropolitanas de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey sucedió un proceso de desconcentración de población, lo que provocó la disminución del crecimiento de estas zonas; y el aumento de la población en ciudades medias y localidades urbanas de las periferias con la producción de grandes conjuntos habitacionales de vivienda de interés social, los cuales se localizan en zonas cada vez más alejadas de la ciudad.

De acuerdo con Maycotte (2013), las políticas de vivienda implementadas en el año 2002 detonaron el crecimiento de las ciudades mexicanas, esto generó situaciones de fragmentación social y territorial, segregación socio espacial, marginación y un parque habitacional con altos índices de abandono de vivienda de interés social, en zonas habitacionales consolidadas y de reciente creación en Ciudad Juárez, Chihuahua. La autora identifica que ello implicó el abandono de áreas de nuevo crecimiento y de zonas consolidadas históricamente debido a que quien deseaba adquirir una vivienda, solo tenía la opción de adquirir vivienda nueva



ubicada en zonas alejadas del equipamiento y servicios. En su estudio identifica que en diez años la ciudad creció una tercera parte más de lo que en toda su historia, y que en ese mismo periodo una cuarta parte de ella presentaba abandono generado por la falta de accesibilidad a los servicios, equipamiento y a la baja calidad y habitabilidad de los espacios que rodean a las viviendas; así como a los altos índices de delincuencia. Sin embargo, para Maycotte (2013), las causas principales que generaron el abandono de vivienda se deben más a la crisis económica del año 2008 y a la sobreoferta para adquisición de vivienda nueva.

Palma, y Pérez (2013), concluyen que los patrones de asentamiento de los grandes conjuntos habitacionales de vivienda de interés social, en los últimos diez años contribuyeron con 1,000 hectáreas al crecimiento urbano del municipio de Ixtapaluca, Estado de México; y que la construcción de vivienda nueva no ha mejorado la calidad ni la cantidad de los servicios públicos que tiene que abastecer el municipio como vialidades y transporte público. Los autores consideran que, en un sentido económico, la vivienda no genera plusvalía y encarece el salario del trabajador debido a los costos por la compra del inmueble; así como al incremento en el gasto del hogar destinado a transporte, sin mencionar los tiempos de traslado a los centros educativos y de empleo. En un sentido sociocultural, identifican que la vivienda de interés social genera segregación ya que aleja a sus habitantes de las ciudades y se crean barreras simbólicas en las que el habitante es un individuo amurallado simbólica o físicamente, además de que los servicios de salud y educación son precarios.

La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) en conjunto con el Centro de Documentación y la Investigación de la Casa (CIDOC), en su estudio publicado sobre el estado actual de la vivienda en México (2015), presenta registros relevantes en materia de oferta y demanda de vivienda de interés social. Un dato importante es la medición de índices de satisfacción residencial de los usuarios que habitan en conjuntos habitacionales, ya sea de tipo horizontal o vertical, medidos en relación con la vivienda y a la calidad de su entorno. La calificación para la categoría de vivienda en el año 2014 fue poco satisfactoria. Esta calificación está relacionada a atributos



físicos de la construcción, funcionales, espaciales de adaptación, transformación y características ambientales (2015:49). En lo que respecta a la categoría de *conjunto habitacional y la ciudad*; la calificación también fue poco satisfactoria. Los atributos con más baja puntuación fueron, en primer lugar, equipamiento social y comunitario; en segundo lugar, percepción del conjunto; en tercer lugar, percepción de la ciudad; y en cuarto lugar, servicios (2015:50).

Si bien hoy en día las políticas públicas en México reconocen el derecho a una vivienda *digna y habitable*, por su origen de tipo neoliberal están más orientadas a la obtención de incrementos en las ganancias que se obtienen de la producción de ésta, por parte de los desarrolladores inmobiliarios, que a cubrir la carencia de vivienda que presenta la población; y a la generación de condiciones que mejoren la habitabilidad. Se reduce la habitabilidad a parámetros mínimos constructivos (características intrínsecas) que deben cubrir los espacios habitables y se deja de lado aquellas implicaciones en su conectividad territorial, las características ambientales tanto de la vivienda, su entorno y los impactos que genera en el entorno natural la expansión urbana; así como de las distintas formas de vida y la diversidad cultural que existe en la sociedad, ya sea a nivel individual o familiar. De esta forma es posible identificar lo que Arcas, Pagés, y Casals (2011:16), manifiestan: "... *la habitabilidad se enuncia sin una ordenación explícita de las necesidades básicas a cubrir, puesto que no se aporta ninguna definición de habitabilidad que plantee las funciones o actividades humanas a las que se debe dar cobijo ni la forma en que deben ser satisfechas.*" Por lo que, a partir de lo anterior, es necesario realizar una breve revisión de las políticas públicas en materia de producción habitacional para el caso de México.



2.2 POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA Y PRODUCCIÓN HABITACIONAL EN MÉXICO

Una de las características en común de la mayoría de los países de América Latina son las políticas de desarrollo económico implementados en la década de los cuarenta y cincuenta, las cuales influyeron en cambios significativos en la forma de organización de los centros urbanos; así como en las estructuras productivas y sociales. Este tipo de cambios tuvo consecuencias no solo en ámbitos económicos; sino también en la expansión urbana y en la forma en que se generan las ciudades, lo cual dio origen a nuevos instrumentos normativos como por ejemplo creaciones de planes de suelo, de políticas nacionales de vivienda, reformas a algunos artículos constitucionales, y la creación de distintas instituciones que regulan la generación de vivienda y el ordenamiento territorial. Los siguientes apartados no pretenden ser un análisis exhaustivo de la política de vivienda, pero sí pretenden mostrar cómo dichas políticas son una variante en el tema de la habitabilidad, y a la vez mostrar un panorama general sobre los hechos más importantes relacionados con la vivienda y cómo estas políticas han influenciado la forma de producción habitacional, la cual se relaciona con la expansión urbana de las ciudades mexicanas, actualmente.

2.2.1 ANTECEDENTES DE LAS ACTUALES POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA

Las políticas públicas de manera general pueden ser entendidas como las acciones del gobierno que buscan dar respuestas a las distintas demandas de la sociedad, e influenciar en determinada forma sobre la vida de los ciudadanos; y que se relacionan con el acceso de las personas a bienes y servicios, uno de ellos sería, por ejemplo, la vivienda. Para Maycotte (2009), los antecedentes de las políticas públicas de vivienda en México se inician de manera formal en el siglo XX, cuando en la Constitución de 1917 se establece la obligación de los patrones de proporcionar viviendas a sus trabajadores; cuando se crea el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) en 1943, y se comienza una política de vivienda selectiva al proveer de ésta



solo a derechohabientes; es decir, a aquellos trabajadores pertenecientes al mercado laboral formal; y cuando se crea el Financiamiento Bancario de la Vivienda (FOVI) en 1963, el cual estaba dirigido a apoyar con créditos privados a la vivienda social. De acuerdo con la autora estos primeros pasos significaron un avance; sin embargo, tenían sus limitaciones debido a que estaban dirigidas a subsanar la demanda de los sectores medios de la población; por lo que ni las políticas ni las instituciones mencionadas, tenían la capacidad de generar programas más sólidos de mayor cobertura para los distintos estratos sociales.

Además de lo anterior, Maycotte (2009) también señala la reforma al artículo constitucional 123 en el año de 1972, con la cual se crea el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT); se establece un punto medular en lo concerniente a la producción habitacional, puesto que ello implicó la obligación de los patrones de realizar aportaciones en relación al salario de los trabajadores para adquisición de vivienda; mecanismo que aún en la actualidad sigue vigente con sus respectivas variaciones en lo concerniente a temas financieros y de mercado. Para la autora, uno de los puntos de inflexión en la política habitacional fue en el año de 1992, cuando el Estado quien hasta ese entonces construía, financiaba y aplicaba subsidios a tasas menores de las del mercado inmobiliario para producción de vivienda social, inició con cambios a los organismos nacionales de vivienda en instituciones financieras; dicho de otro modo, el papel del Estado pasó de ser un productor de vivienda a ser un gestor y facilitador, para que la vivienda fuera producida por el capital privado a través de las compañías inmobiliarias. Así Maycotte considera que el Estado ya no vigilaba directamente los programas de vivienda y ni creaba reservas de suelo; sino que estableció las condiciones para la introducción de la vivienda social en el mercado inmobiliario, perdiendo el valor social que tenía desde sus orígenes.

De acuerdo con Ramírez (2009), en el año de 1992 también se modificó el artículo 27 constitucional y se realizó la reforma a la Ley Agraria, lo cual permitió a los



campesinos comercializar sus ejidos⁵, la reforma a la Ley Agraria en el año de 1991 y 1992 mantuvo la figura de la expropiación, pero también abrió la posibilidad de incorporar la tierra ejidal al desarrollo urbano, mediante la creación de reservas territoriales; lo cual estableció las condiciones para la apertura de nuevos mercados de suelo en las periferias de las ciudades.

En lo que respecta al crecimiento urbano, Ramírez (2009) señala que se creía que la reforma permitiría la apropiación del ejido por parte de los desarrolladores inmobiliarios, así como una capacidad limitada del gobierno para la regulación urbana y para proveer de servicios básicos; por lo que en ese entonces se hizo evidente ampliar el debate bajo una perspectiva más amplia a la agrarista.

A la vez, el autor (Ramírez, 2009) expone que, en este sentido quedó claro que la previsión y solución a los efectos negativos en el impacto urbano y ambiental, radicaban más en los instrumentos en materia ecológica y planeación urbana que en la propia ley agraria. Lo anterior dio como resultado que, en 1995 se creara el programa PISO (Programa de Incorporación del Suelo Ejidal al Desarrollo Urbano) con el propósito de coordinar la Secretaría Agraria y a la Secretaría de Desarrollo Social, en la oferta de suelo asequible y legal para producción de nueva vivienda y el crecimiento urbano.

2.2.2 POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA EN EL SIGLO XXI

El resultado de las formas actuales en las que se generan las políticas de vivienda en México está influenciado desde el ámbito internacional a través de una serie de fenómenos de índole financiera y de mercado. Un factor que ha tenido notable peso para el caso de México es la participación instituciones financieras internacionales como el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), pero sobre todo del Banco Mundial (BM).

⁵ Para el caso de México un ejido es: es una forma de propiedad comunal de grandes extensiones de tierra que el gobierno otorga a un núcleo de población agrícola para su repartición en fracciones, las cuales tienen distintos usos como por ejemplo el habitacional, el cultivo agrícola, y también para edificaciones necesarias para la comunidad agrícola; con el objeto de otorgar al campesino oportunidades de trabajo e incrementar el nivel de los medios rurales, a través del derecho agrario (Calvo, 2018; y Ley Agraria 1997, de 23 de febrero).



De acuerdo con Boils (2004), en Latinoamérica la presencia del Banco Mundial (BM) en el financiamiento de programas de vivienda data desde la segunda mitad de los años setenta aproximadamente. En el caso particular de México dicha participación se ha ido incrementado y extendiendo de manera continua, pues en la actualidad la intervención de este organismo internacional ha significado un rol decisivo en el ámbito de las políticas habitacionales a nivel nacional. El autor reconoce que, si bien existen otras instituciones a nivel internacional que han otorgado préstamos a México como por ejemplo el BID, establece que de los países de Latinoamérica México es quien ha captado mayores recursos económicos para la implementación de planes de vivienda por parte del BM, y que si se comparan las cifras que aportan tanto el BM con otros organismos, resulta preponderante la influencia del BM. Para Boils (2004), lo anterior significa una mayor dependencia del Estado Mexicano pues con el endeudamiento se limitan las atribuciones y la capacidad de decisión gobierno; ya que este organismo (BM) tiene influencia tanto en el diseño, como en la orientación y contenido de las políticas públicas debido a que los gobiernos que reciben los recursos se ven obligados a seguir criterios y esquemas fijados en los contratos establecidos por el agente que aporta los préstamos.

Así mismo, Boils (2004) señala las formas en las que el BM ha determinado la política habitacional y establece que la participación de este organismo se refleja a través de propuestas que condicionan los préstamos, a que la inversión destinada al sector habitacional sea rentable; es decir, que los créditos que el gobierno otorga para adquisición de vivienda sean recuperados por completo, y también que los préstamos produzcan ganancias mediante intereses a quienes otorgaron los créditos. En ese sentido el autor señala que el objetivo de lo anterior es que los organismos habitacionales del Estado obtengan ganancias operando bajo el esquema de una empresa privada. Y a la vez identifica que la institución financiera internacional que aporta el préstamo, establece que las políticas de desarrollo habitacional estén orientadas hacia un modelo de mercado, lo cual significa que las empresas constructoras privadas son el agente principal en el cual se sustenta la producción habitacional; de esta forma el Estado debe fungir como un gestor y facilitador



mediante la creación de circunstancias para que las empresas puedan operar en dichos términos.

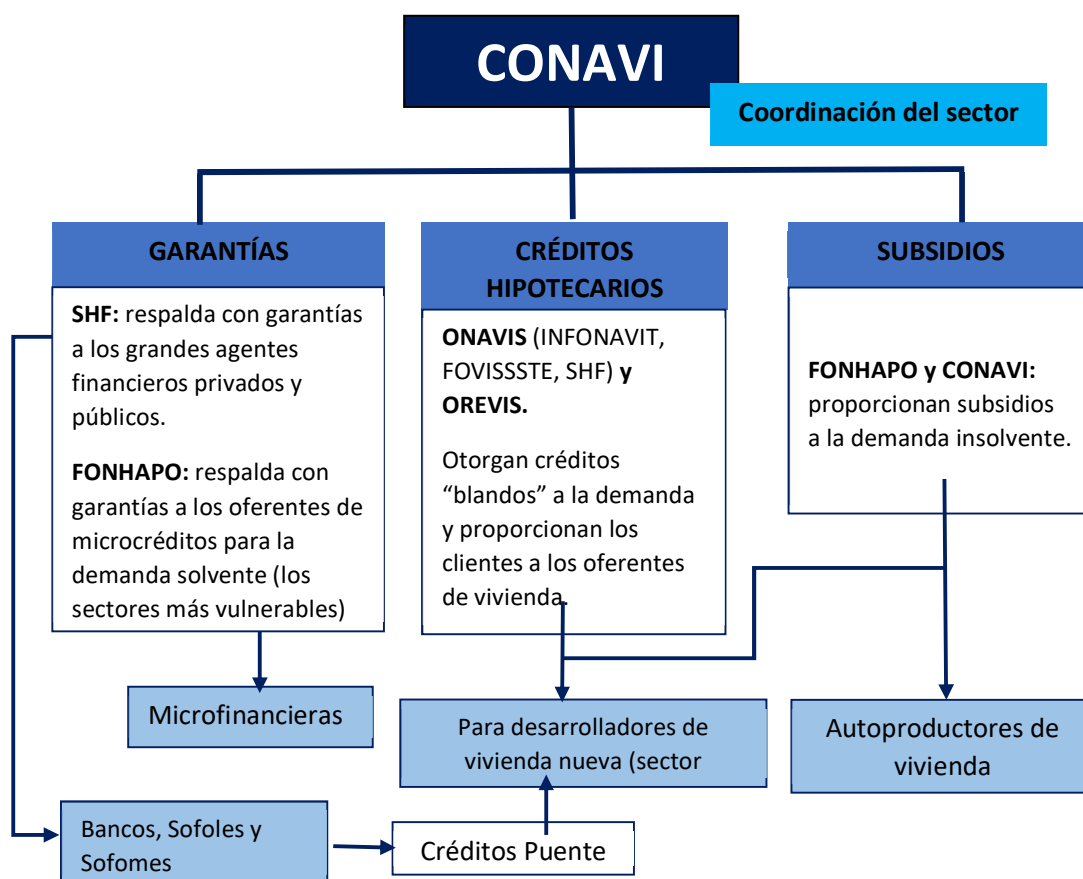
También Boils (2004), identifica las restricciones para otorgamiento de créditos hipotecarios a beneficiarios, es otra restricción, ya que se determina que no pueden beneficiarse de un crédito hipotecario quienes deseen adquirir un terreno. El argumento por parte del BM se basa en que no debe promoverse la construcción tradicional (donde los usuarios edifican de acuerdo con sus necesidades y posibilidades) sin asistencia técnica. Así mismo, reconoce que el BM plantea que el Estado en todos los niveles de gobierno, restructure los procesos administrativos en lo referente a trámites para edificación de vivienda y de los conjuntos habitacionales a las inmobiliarias, a fin de que éstos sean más ágiles y eficaces. De esta forma el autor considera que el hecho de que organismos internacionales como el BM otorguen prestamos conducidos por lineamientos que actúan sobre las políticas de un país, implica el debilitamiento de la soberanía nacional de éste.

En el sentido de las ideas anteriores, de acuerdo con el Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad en colaboración con ONU-HABITAT y Comisión Nacional de Vivienda (2013), del año 2000 al 2012 comienza la restructuración del papel que desempeñan los principales organismos de vivienda a nivel nacional; en este periodo se crea la CONAVI (Comisión Nacional de Vivienda), cuya función principal es coordinar la política de vivienda, e instrumentar y formular el Programa Nacional de Vivienda. A la vez, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) es quien garantiza y respalda a las instituciones financieras ya sea públicas o privadas, ante los mercados de capital (ver figura 2.0). Para los autores la restructuración dio como resultado que las principales estructuras institucionales en que se apoya la política de vivienda en México se basen principalmente en dos componentes: los instrumentos legislativos y los programas; los cuales dirigen al sector habitacional y a su vez, determinan las principales líneas a seguir. Por lo que consideran que actualmente dichos organismos funcionan como entidades financieras de créditos hipotecarios para la adquisición, ampliación y mejora de la vivienda.



Para el Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad en colaboración con ONU-HABITAT y CONAVI (2013), el marco legislativo del sector habitacional está compuesto principalmente por la *Ley de Vivienda*, que tiene un carácter nacional, y por las leyes de vivienda de los estados de la República, las cuales se relacionan con la *Ley General de Asentamientos Humanos* y con las distintas leyes de desarrollo urbano con las que cuentan las entidades federativas. En lo que respecta a los programas, también encuentran que estos se componen principalmente por el *Programa Nacional de Vivienda* y de los programas estatales de vivienda; los cuales consideran, se realizan de manera desarticulada de los programas de desarrollo urbano de los ámbitos federal, estatal y municipal; por lo que observan que a lo que se ha llamado sistema institucional de vivienda tiene un papel meramente financiero abocado a la atención de la oferta y demanda.

Figura 2.0 Organigrama del sistema institucional de vivienda



Fuente: Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, (2013), México: *Perfil Del Sector Vivienda*. Primera edición, México, UNAM, 2013.



2.2.3 CAMBIOS EN POLÍTICAS DE VIVIENDA

Correa (2014), realiza una investigación sobre los principales cambios y estrategias en materia de vivienda que emplea el gobierno federal a partir del año 2013, en su trabajo la autora identifica la creación de nuevos organismos institucionales, la implementación de programas y cuáles son los objetivos institucionales que buscan dichos cambios. Para la autora dichas transformaciones comienzan en febrero del 2013 cuando se dan a conocer los lineamientos en lo que respecta a la nueva política de vivienda, y a la vez se publican en el Diario Oficial de la Federación las Reglas de Operación 2013 de los programas *Esta es tu casa*, *Hábitat*, *Vivienda rural*, *Vivienda digna*, *PASPRAH*; los cuales fungen como apoyo para hogares afectados por fenómenos geológicos e hidrometeorológicos en la Ciudad de México, mientras que el PASPRAH está orientado a la regularización de asentamientos.

Así mismo Correa (2014), identifica que en durante ese sexenio se crea la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), y se incorporan a esta secretaría el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), la Comisión Reguladora de la Tenencia de la Tierra (CORETT) y la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI). La finalidad de la SEDATU es la coordinación institucional, y se plantea que una de las principales acciones urbanas de atención pública durante el sexenio, sea el acceso a créditos para adquisición de vivienda en todas las ciudades del país; mientras que en las zonas rurales se plantea el mejoramiento de la vivienda existente.

La autora (Correa, 2014), también encuentra que en este periodo se plantea dirigir los subsidios para la adquisición de vivienda nueva o usada tanto para personas con accesos a créditos ya sea de Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) o Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE); así como para la población sin seguridad social, considerando cuál es su ingreso familiar equivalente al número de salarios mínimos. Y que con la creación de programas como *Esta es tu casa* y *Vivienda Digna* se pretenden cubrir la accesibilidad a los sectores más vulnerables económicamente, puesto que se dirigen a la población sin seguridad y que no puede



acreditar ingresos; y al mejoramiento de viviendas que se encuentran en zonas urbanas o rurales con altos niveles de marginación y pobreza.

En lo que respecta al Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, Correa (2014), señala que dicho instrumento fue presentado en mayo de 2013, éste incluye la problemática de vivienda y se le considera como una meta a nivel nacional, a través de la cual México busca ser un país incluyente. La autora refiere que para ello se definieron tres líneas de acción, las cuales consisten en 1) acceso a vivienda digna, 2) infraestructura social a nivel básico, y 3) infraestructura a nivel territorial. A su vez, el gobierno dentro de las diferentes problemáticas a atender reconoce el desarrollo de conjuntos habitacionales periféricos y alejados de los centros de población y sus consecuencias en la expansión urbana dispersa; así como en los costos de servicios públicos, transporte, y las viviendas deshabitadas. La autora considera que, uno de los cambios más significativos es el que se plantea con la promoción de construcción vertical en zonas urbanas; que otorga a los desarrolladores un plazo de veinticuatro meses para que realicen los cambios pertinentes a los proyectos, lo que da origen a seis clases de construcción actuales, ver cuadro 2.0.

Cuadro 2.0 Tipos de construcción de acuerdo con el Plan Nacional de Vivienda 2012-2018

Tipo de vivienda	Superficie de construcción	Número de habitantes	Otros espacios
Económica	30 m ²	1 recámara, baño y cocina	-----
Popular	42.5 m ²	1 a 2 recámaras, baño y cocina	Comedor
Tradicional	62.5 m ²	2 a 3 recámaras, baño y cocina	Comedor
Media	97.5 m ²	2 a 3 recámaras, 1.5 baños y cocina	Comedor y estancia
Residencial	145 m ²	3 a 4 recámaras, 3 a 5 baños y cocina	Comedor, estancia, sala y área de usos múltiples
Residencial plus	225 m ²	3 a 4 recámaras, 3 a 5 baños y cocina	Comedor, estancia, sala, área de usos múltiples y cuarto de servicio

Fuente: Tapia Patricia, (2013), "El Plan Nacional de Vivienda eliminará jugadores: CANADEVI". En periódico *Milenio*, Guadalajara, 13 de febrero del 2013. Citado en: Correa, G., (2014). "Construcción y acceso a la vivienda en México; 2000-2012". En *Intersticios Sociales*, no. 7, pp. 1-31.



2.2.4 MODALIDADES DE PRODUCCIÓN HABITACIONAL

Un rasgo que México comparte con gran parte de los países de Latinoamérica es la relación que existen entre lo que algunos estudiosos llaman mercado de suelo o tierras; las diversas formas en la que se produce la vivienda; y el contexto en el cual éstas se integran. De acuerdo con el estudio México: Perfil Del Sector Vivienda (2013), se considera que la accesibilidad al suelo que tiene la población y la producción de vivienda es determinante para la conformación del hábitat, y por lo general se tiende a clasificar el mercado de suelo o tierras en formal (regular) e informal (irregular).

El estudio (México: Perfil Del Sector Vivienda, 2013) señala que el mercado formal (regular) comprende los centros históricos, los pueblos y colonias tradicionales; y las urbanizaciones modernas o contemporáneas, consideradas éstas últimas como las que ocupan la mayor parte de las áreas urbanas y que comúnmente se han desarrollado como fraccionamientos y conjuntos habitacionales de diferentes densidades. También que los asentamientos del sector formal se localizan en áreas céntricas e intermedias de las ciudades, y más recientemente en zonas periféricas.

Mientras que los asentamientos informales (irregulares)⁶ son las tierras que comprenden a los barrios conformados por viviendas autoconstruidas con deficientes condiciones de habitabilidad, puesto que carecen de servicios básicos de infraestructura y equipamiento urbano como agua potable y electricidad; y se asientan en terrenos públicos o privados por lo que no cuentan con un reconocimiento legal, lo cual dificulta que el Estado pueda proveer de los servicios necesarios. Así mismo, el estudio identifica que este tipo de asentamientos la mayor parte del tiempo se localizan en zonas que presentan elevados riesgos como derrumbes por deslizamiento, cercanas a ríos o en áreas susceptibles a inundaciones,

⁶ Cabe mencionar que en el contexto mexicano la definición de un asentamiento informal tiende a ser de carácter legal. Por ejemplo, de acuerdo con la Secretaría de Desarrollo Agrario Urbano y Territorial (2016:3), en las *Reglas de Operación del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares para el Ejercicio Fiscal 2017*, se define como asentamiento humano irregular a "... los núcleos de población ubicados en áreas o predios fraccionados o subdivididos sin la autorización correspondiente, e independientemente de su régimen de tenencia de la tierra." Sin embargo, en el ámbito académico el término también se asocia a la marginalidad urbana relacionada a una serie de condiciones, en las que el conglomerado de viviendas carece de servicios básicos de infraestructura y equipamiento urbano, accesibilidad a agua y drenaje; en donde las viviendas presentan condiciones deficientes por el tipo de materiales con que son edificadas; hacinamiento; y se asientan en zonas de riesgos; además de la falta de certeza jurídica sobre la propiedad.



en fallas geológicas, y cercanos a zonas con problemas sanitarios; condiciones que los vuelven más vulnerables. Considera a este tipo de asentamientos, como el resultado de la urgente necesidad de acceso a vivienda por parte de los sectores menos favorecidos y de escasos recursos económicos, pertenecientes al mercado laboral informal, para quienes no existen políticas públicas orientadas en ellos que coadyuven a mejorar sus condiciones de vida.

Así pues, el estudio (México: Perfil Del Sector Vivienda, 2013) señala que, los modos de producción de la vivienda que se relacionan con los mercados formal e informal de suelo se distinguen principalmente por los siguientes componentes:

- El agente. Comienza el proceso de producción y puede ser el usuario de la vivienda o un promotor inmobiliario. Se puede producir desde una o pocas viviendas o lo que se conoce como producción masiva.
- El objetivo de producción. Puede ser la venta, renta, adjudicación o uso de la vivienda.
- Las fuentes de financiamiento para la producción. Esto se refiere al autofinanciamiento o al acceso a los sistemas de crédito y subsidio.

Así el estudio en cuestión establece que las diversas formas de producción habitacional se pueden dividir en tres tipologías, que a su vez se realizan en el sentido de las distintas lógicas y que corresponden a diversos objetivos, ya sea la producción mercantil, la producción pública y la producción social de vivienda.

2.2.5 CLASIFICACIÓN DE LA VIVIENDA POR TIPOLOGÍA

Para Merchand (2017), las dinámicas de producción de vivienda bajo el sector inmobiliario generan la organización de una ciudad segregada por clases sociales con base en el precio de la vivienda. En su estudio, el autor realiza una clasificación homologada de las viviendas por precio, tipo y características para ilustrar que la valoración de la vivienda se basa en la capacidad con la que cuenta cada unidad familiar, él considera que dicha capacidad determina la demanda de cierto tipo de



vivienda; misma que está en función de la distribución de la riqueza. Es decir, el autor establece que la demanda efectiva se refiere a la capacidad real con la que cuenta determinado sector de la población, para acceder a una vivienda *digna*; y que se relaciona con la riqueza de la unidad familiar, así como de su capacidad para acceder a las formas de financiamiento disponibles, ver cuadro 2.1.

Cuadro 2.1 Clasificación homologada de las viviendas según tipo, precio y sus características

Tipo de vivienda	Rango de costo VSMV	Rango de costo en pesos	Promedio superficie en m ²	Número de cuartos de la vivienda
Económica	Menos de 118	Menos de \$311,451.65	30	Baño, cocina, un habitable, usos múltiples y 0.5 garaje
Popular	De 118 a 200	De \$311,451.65 a \$486,643.20	45	Baño, cocina, un habitable, usos múltiples y un garaje
Tradicional	De 200 a 350	De \$484,643.20 a \$851,625.60	55	Baño, cocina, dos habitables, usos múltiples y 0.5 garaje

Fuente: Merchand, M., (2017). "Estado, vivienda de interés social e inmobiliarias en México". En *Cuadernos De Vivienda Y Urbanismo*, vol. 10, no. 19, p. 17). NOTA: se actualizaron los precios con base en Comisión Nacional de Vivienda, (2017). Inventario de Vivienda Vigente por Valor de la Vivienda - Notas. Consultado el día 10/11/2017.

A partir de lo anterior, es posible establecer que lo que se conoce como vivienda de interés social incluye las tipologías económica, popular y tradicional (ver cuadro 2.1). Sin embargo, también es posible señalar que si bien es cierto que un factor determinante en el costo de la vivienda es la superficie de construcción -entre más pequeña la superficie del terreno de la casa sea, más viviendas y por lo tanto más ganancias para las inmobiliarias -; un elemento importante en la determinación del costo, es la tierra donde se asienta el conjunto habitacional principalmente por dos aspectos: 1) las características físicas del terreno y su localización con respecto a la ciudad central; y 2) la accesibilidad a servicios de infraestructura y equipamiento urbano. Lo anterior porque determina cuánto costará la urbanización y en cuánto el desarrollador inmobiliario puede valorar la venta de cada vivienda en el mercado, en función del entorno donde se localiza la vivienda.



2.2.6 LO AMBIENTAL EN LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA

De acuerdo con Alonso (2015), el actual modelo de urbanización demanda recursos como el suelo, el agua y la energía; ejerciendo constante presión sobre grandes áreas de tierra. Considera que la ciudad es un estilo de vida relacionado con el consumo de dichos elementos, con el objetivo de atender a las diferentes necesidades tanto individuales como colectivas de la sociedad. Para Sobrino et al. (2015), el análisis de las tendencias de crecimiento urbano hace evidente que los problemas de índole ambiental se manifiestan a través de diferentes niveles de escalas geográficas, las cuales engloban aspectos tanto económicos, como sociales, culturales y políticos. Por lo que en este sentido es indispensable no sólo establecer una relación de los impactos sobre el entorno natural y el medio ambiente que ejerce la expansión urbana; sino para el caso del presente trabajo, un panorama general de la postura de las políticas públicas de vivienda en México, para hacer frente a dichas problemáticas.

Rodríguez (2013), señala que las actuales políticas públicas de vivienda se limitan únicamente a temas de producción de nueva vivienda y opciones de financiamiento; por lo que falta incluir 1) el derecho a la vivienda adecuada, *digna* y *decorosa*; 2) la calidad de vivienda que concuerde con las diferentes necesidades de los usuarios; 3) el rol que tiene la producción de vivienda social en el ámbito del ordenamiento territorial; y 4) la vulnerabilidad urbana de las viviendas, la cual él considera se relaciona con la sustentabilidad ambiental.

Leo, y Guibrinet (2013) consideran que la sustentabilidad se compone de lo ambiental, lo social y lo económico; cuestiones que deben ser abordadas en la creación de las políticas de vivienda en México. Las autoras señalan que en el tema de vivienda temas como el impacto ambiental, la calidad de vida, y las consecuencias económicas sobre los hogares, realmente no han sido prioridad del gobierno. Si bien reconocen que en los últimos años se han presentado algunos esfuerzos a modo de programas para resolver el problema por ejemplo, el programa *Hipoteca Verde*, estos son insuficientes pues dicho programa se limita al uso de tecnologías para ahorro de energía eléctrica, agua y gas en las viviendas; por lo que



en términos generales la sustentabilidad ambiental de la vivienda se reduce al uso de ecotecnologías, y no sobre los impactos que generan este tipo de conjuntos habitacionales a nivel territorial.

A una escala más amplia Leo, y Guibrunet (2013)), también identifican programas que involucran los *Desarrollos Urbanos Integrales* (DUIS), los cuales tienen por objetivo la construcción de conjuntos habitacionales (CHS) con equipamiento educativo, de empleo y espacio público diversificado; no obstante, las autoras consideran que los UIS siguen siendo casos de marginación en el país pues realmente no presentan la provisión de equipamiento ni cumplen con los objetivos del *Plan Nacional de Desarrollo* (construir vivienda intraurbana de calidad), y realmente no incrementan la calidad de vida de sus habitantes.

Así pues, las autoras (Leo, y Guibrunet, 2013) concluyen que la política en materia de vivienda ha estado orientada a atacar los déficits de vivienda cuantitativamente, dejando de lado aspectos cualitativos como la calidad de la vivienda y su localización. Y también señalan que existe una desarticulación de los instrumentos de planificación entre los distintos niveles de gobierno, lo cual da como resultado la creación de extensas áreas habitacionales desvinculadas de la estructura urbana consolidada, propiciando ciudades dispersas y fragmentadas con segregación urbana y exclusión social; por lo que en este sentido establecen que no es posible alcanzar niveles de sustentabilidad ambiental si ésta no va acompañada de la sustentabilidad social y económica.

Para Isunza (2010), desde los años ochenta han existido esfuerzos por mitigar los impactos ambientales de la expansión urbana; sin embargo, la inclusión del concepto de sustentabilidad en el marco de las políticas públicas de vivienda es reciente. El autor señala que los programas de vivienda en México presentan una contradicción con lo anterior, debido a que la promoción de vivienda social a través de CHS – especialmente en zonas periurbanas – genera un modelo de expansión urbana que no es ambientalmente sustentable. A la vez identifica que las razones de ello se deben a que los programas de vivienda se dan en el ámbito de las transformaciones a nivel



socioterritorial de ciudades influenciadas por la globalización, pero especialmente por los mercados inmobiliarios; por lo que establece que el desarrollo urbano en México se basa en la producción de vivienda, pero no en la generación de ciudad. También reconoce la implementación de ecotecnologías en la producción habitacional (*Hipoteca Verde*), sin embargo, señala que el uso de éstas se encuentra vinculado con la adquisición de un crédito para nueva vivienda, lo cual excluye a aquellos hogares que no tiene acceso a financiamientos institucionales.

Así pues, Isunza (2010), concluye que aunque existen ciertos esfuerzos por contribuir al cuidado ambiental desde la producción habitacional, en el ámbito de la política ambiental como tal, realmente el capital inmobiliario es quien juega un rol protagónico pues se prepondera la rentabilidad y el incremento de ganancias financieras sobre la sustentabilidad urbana. Bajo la lógica de estos argumentos, el autor propone la combinación de aspectos financieros con el desarrollo de ecotecnologías; así como los ajustes a nivel de política de vivienda que presenten las condiciones para la generación de incentivos para aquellos desarrolladores que fomenten la eco-innovación en la producción de vivienda. También señala que es necesario la articulación de las políticas en los distintos niveles de gobierno, con el objetivo de impulsar un modelo de urbanización más compacto que disminuya la cantidad de viajes cotidianos, el costo de la movilidad para los residentes de este tipo de asentamientos, y a la vez el fomento a la innovación ambiental, social e institucional.

2.2.7 RECAPITULACIÓN DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA EN MÉXICO

De acuerdo con el estudio México: Perfil del Sector de la Vivienda (2013), la producción habitacional en México discurrió por diferentes fases históricas, que permitieron consolidar un complejo sistema institucional de vivienda; y el Estado cambió su rol en la política de vivienda ya que de ser intervencionista pasó a ser un facilitador y promotor de una mayor participación del sector privado. Ello generó la mercantilización del suelo y de la producción habitacional, cuyo objetivo principal es



la obtención de alta rentabilidad en las inversiones. El estudio también concluye que uno de los principales problemas en este modelo se debe a que la función principal de los organismos de vivienda del sector público de vivienda de interés social y popular; es ser meramente un actor financiero de crédito individual de vivienda nueva -lo cual estimula económicamente el sector inmobiliario y de la construcción -; sin embargo, las consecuencias son la falta de control del mercado del suelo y la localización de las viviendas que se financian.

A la vez, el estudio de México: Perfil del Sector de la Vivienda (2013), establece que en la actualidad las políticas habitacionales están desarticuladas de las de desarrollo urbano, aunado a una ausencia del Estado en lo referente al ordenamiento territorial. Así mismo, identifica que las tipologías de vivienda (ver cuadro 2.1) y la oferta de vivienda no responden plenamente a las necesidades poblacionales, y que a través de las actuales lógicas de producción habitacional se promueve un modelo de ciudad dispersa, el cual da como resultado altos costos tanto sociales y ambientales; así como económicos y políticos.

Para Merchand (2017), la forma actual de producción masiva de vivienda de interés social de las periferias urbanas implica que los costos de este tipo de producción habitacional no solo engloben lo económico; sino que las dinámicas van más allá y tienen su incidencia en lo social debido a que este tipo de conjuntos habitacionales de las periferias propician la exclusión y la segregación socio espacial, o la urbanización de la pobreza. Mientras que para Maycotte (2009), las políticas de vivienda en México se alejan de lo que constituyen en su discurso, debido a que realmente no establecen las condiciones para que los distintos sectores de la población -en especial los más vulnerables, accedan a una vivienda acorde a sus necesidades; lo cual evidencia la subordinación de la vivienda social a las reglas del mercado.



Así es posible establecer que debido a lo anterior, el desarrollo y el crecimiento urbano quedaron ligados a la construcción y a las inmobiliarias, y que el crecimiento físico de la ciudad se relaciona a las distintas formas de producción del espacio que están en competencia por un recurso escaso, el suelo urbano. A su vez, estas formas se asocian a la fragmentación en el patrón de ocupación del espacio urbano de acuerdo con los diferentes cambios económicos, tecnológicos y políticos; así como sociales, que se dan a diferentes escalas desde lo global a lo local. Sin olvidar los impactos que genera este patrón de crecimiento urbano al medio ambiente; por ejemplo, la contaminación a subsuelos y mantos acuíferos, cambios de cobertura vegetal y usos de suelo, y el asentamiento de grupos humanos en zonas de riesgo no aptas para el desarrollo urbano, debido a la falta de oferta de vivienda y esquemas de financiamiento para los sectores más pobres.

Como lo señala De Mattos (2016), se comienza un proceso de redefinición de las relaciones existentes entre sí, que componían lo que hasta entonces se identificaba como "ciudad"; debido a que los espacios urbanos se van expandiendo ilimitadamente y sus bordes se vuelven difusos. El autor considera que las transformaciones urbanas no están en función solamente del crecimiento económico; sino que la combinación de sociedades y sus modos de producción generan también un espacio propio, ya sea de tipo económico, político, cultural, social y urbano; y que con la crisis del sistema fordista, el crecimiento poblacional, la demanda de infraestructura y los gobiernos Estado como facilitadores mediante la implementación de políticas estructurales; uno de los sectores que adquirió relevancia para la acumulación de capital fue el inmobiliario y el de la construcción, a través de dinámicas especulativas en donde el suelo se volvió mercancía. Por lo que se observa como todo lo anterior, establece las condiciones para la pérdida de habitabilidad de las ciudades, y el sentido social de la vivienda.



3.0 MORELIA: UNA CIUDAD MEDIA Y SU CRECIMIENTO URBANO

En el caso de México los procesos de expansión urbana están vinculados a varias cuestiones, una de ellas son los procesos jerárquicos de los asentamientos urbanos; en donde recientemente las ciudades medianas presentan dinámicas más intensas tanto en crecimiento de la población, como en demanda del parque habitacional o de algunas otras funciones, ya sea la industrial o la de servicios de infraestructura y equipamiento urbano (Dredge, 1995). De acuerdo con Larrazábal, Gopar-Merino, y Vieyra (2014), en la ciudad de Morelia el crecimiento urbano se expandió hacia las zonas periféricas y se aceleró a partir del año 2000, excediendo los límites de la mancha urbana creando una ciudad menos compacta y más dispersa. Es posible observar que el crecimiento urbano se ha dado principalmente a través de la función residencial, tanto de asentamientos irregulares como de conjuntos habitacionales de vivienda para los distintos sectores de la población en los que se ha resuelto el déficit de vivienda, mas no el de servicios básicos, equipamiento urbano e infraestructura suficiente y de calidad; así como las condiciones de conectividad y movilidad para los habitantes de este tipo de asentamientos.

Morelia cuenta con una población de 729, 279 habitantes (Consejo Nacional de Población⁷, 2010); y es considerada como una ciudad media debido a que presenta una población de más de 100 000 habitantes y menos de un 1, 000, 000 (CONAPO, 2002), a su vez, la ciudad conforma una zona metropolitana que integra los municipios de Tarímbaro y Charo, lo que en total suma una población de 829, 625 habitantes. Para Vargas (2008), la ciudad presenta una urbanización sin industrialización debido a que, a diferencia de otras ciudades medias del país, Morelia se encuentra vinculada a la actividad agrícola y a la prestación de servicios terciarios; así como al comercio local y regional.

En lo que respecta a vivienda de acuerdo con datos de CONAPO (2012), en el *Sistema Urbano Nacional 2012*, se registra que Morelia se encuentra por arriba de la

⁷ Por sus siglas: CONAPO.



MEDIA nacional en lo referente a viviendas particulares habitadas, deshabitadas y de uso temporal, ver cuadro 3.0; mientras que en el cuadro 3.1 y 3.2 es posible observar que en lo relacionado con indicadores socioeconómicos más usuales para medir el bienestar de la población, la situación de Morelia es aceptable con respecto a la media nacional.

Cuadro 3.0 Morelia y el promedio nacional en el Sistema Urbano Nacional en lo que respecta a vivienda

Indicador/ Población	Total viviendas particulares	Viviendas particulares habitadas	Viviendas particulares deshabitadas	Viviendas particulares de uso temporal
Morelia	289,747.00	208,527.00	61,514.00	19,706.00
PROMEDIO Nacional	66,864.75	55,044.00	9,533.07	3,287.68

Fuente: CONAPO, 2012. Indicadores del Sistema Urbano Nacional 2012.

Cuadro 3.1 Morelia y el promedio nacional en el Sistema Urbano Nacional en lo que respecta a agua

Indicador/ Población	Viviendas particulares habitadas con agua dentro de la vivienda	Viviendas particulares habitadas con agua fuera de la vivienda	Viviendas particulares habitadas con drenaje	Viviendas particulares habitadas sin drenaje
Morelia	196,386.00	11,469.00	201,092.00	6,662.00
PROMEDIO Nacional	50,298.04	3,377.62	52,188.48	1,443.20

Fuente: CONAPO, 2012. Indicadores del Sistema Urbano Nacional 2012.

Cuadro 3.2 Morelia y el promedio nacional en el Sistema Urbana Nacional en lo que respecta a electrodomésticos y telecomunicaciones

Indicador/ Población	Viviendas particulares habitadas con refrigerador	Viviendas particulares habitadas con telefonía fija	Viviendas particulares habitadas con telefonía celular	Viviendas particulares habitadas con Internet
Morelia	189,716.00	104,393.00	161,964.00	56,669.00
PROMEDIO Nacional	47,760.15	27,872.99	40,358.61	14,895.41

Fuente: CONAPO, 2012. Indicadores del Sistema Urbano Nacional 2012.



3.1 ANTECEDENTES DEL CRECIMIENTO URBANO EN MORELIA

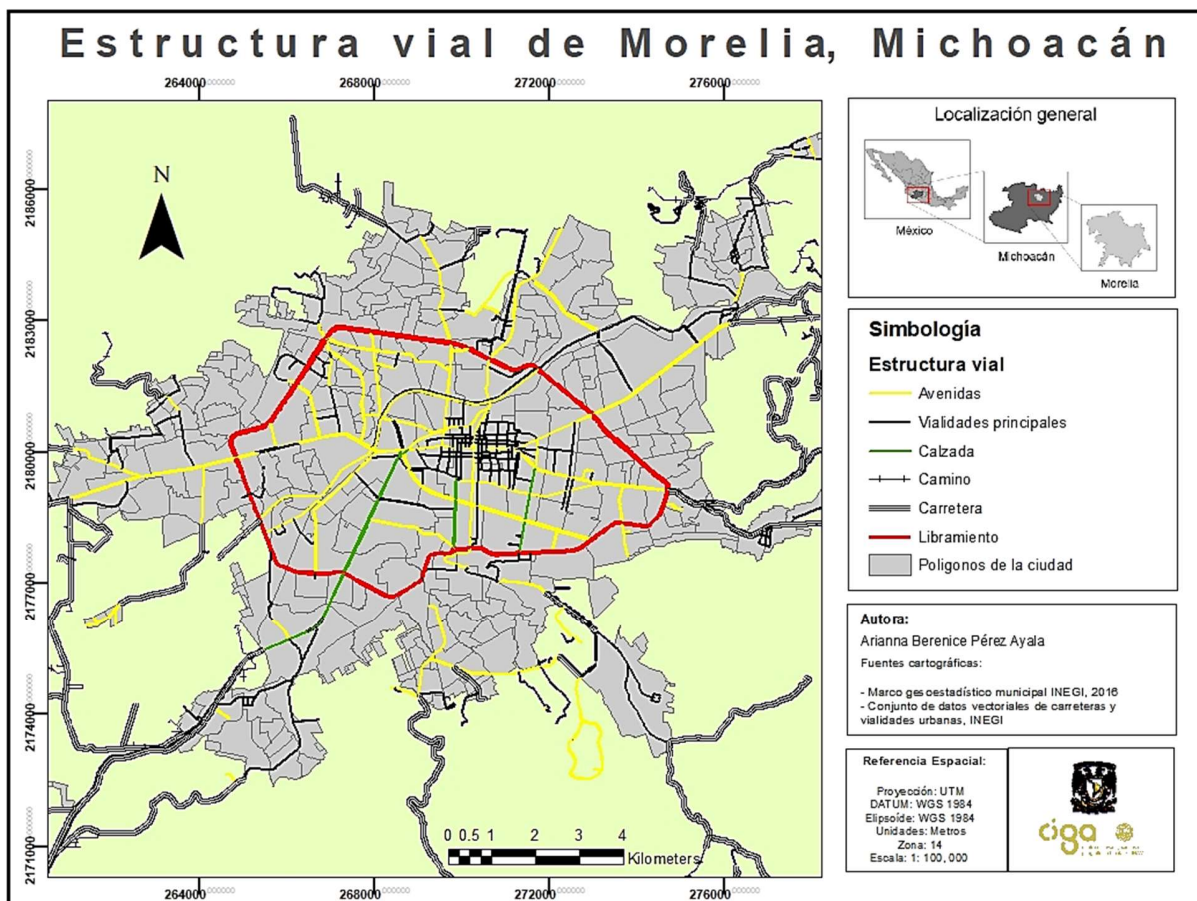
De acuerdo con Vargas (2014), desde la fundación de Morelia y hasta la mitad del siglo XX la ciudad no presentaba transformaciones territoriales significativas; sin embargo, a partir de 1960 comienza la mayor expansión urbanas. El autor considera que, aunque Morelia no es una ciudad industrial, durante el periodo comprendido entre 1940 y 1970 su población registró un crecimiento nunca visto por procesos de migración del campo a la ciudad, en 1949 tenía 44,304 habitantes y en 1950 esa cifra creció a 63,245 habitantes, con una tasa de crecimiento de 3.6% anual. En 1950 el área urbanizada era de 725 hectáreas y en 1970 alcanzo una superficie de 1377 hectáreas, lo cual demuestra como la expansión urbana se duplicó y dio origen a un crecimiento desordenado. Así pues, el autor establece que en dicho periodo (1960-1970) es cuando inicio el crecimiento desordenado de la ciudad alrededor de la traza urbana histórica, el cual modificó la ortogonalidad y orden urbanístico característicos de la ciudad; dando origen a la mancha urbana alrededor de dicha traza.

También Vargas (2014), establece que durante el periodo comprendido entre 1950 y 1970 la población alcanzó su máximo crecimiento poblacional registrado hasta entonces, con tasas del 6.3% anual. La estructura vial y el ordenamiento de las colonias se genera a partir del “Libramiento” o “segundo anillo”, ver figura 3.0. El abandono de la traza original de la ciudad consolido e intensifico el proceso de urbanización sin integración vial; el cual había comenzado una década anterior. El autor identifica que las colonias que se crean en este periodo son mayores en cantidad, pero menor en superficie, lo cual genero un incremento de 346 hectáreas de 1970 a 1977; que dio como resultado un total de 1724 hectáreas de urbanización durante dicho periodo, y casi 1900 hectáreas en 1980. Por lo que, a partir de los datos del autor se observa que el incremento de la superficie urbana de 1950 a 1970 fue del 189%; y en un periodo que comprende de 1970-1980 se incrementó casi 40%. Ello muestra que de 1970 a 1980, el área de crecimiento fue menor, pero cada vez más alejada del centro tradicional.



A la vez el autor (Vargas, 2014), encuentra que el crecimiento urbano que se generó a partir de los años 60 se dio principalmente sobre tierras ejidales y agrícolas; mientras que, en los años 80 sobre tierras de agostadero, ciénegas, bosques y acuíferos. En este sentido él establece que en esta época comienza la conformación de una ciudad de tipo radial en proceso de metropolización debido a las fuertes migraciones de habitantes de origen metropolitano, particularmente de la ciudad de México a Morelia; lo cual implicó la generación de una demanda de servicios que la ciudad no era capaz de proveer.

Figura 3.0 Localización y estructura vial de la ciudad de Morelia, Michoacán, 2017



Así mismo, establece (Vargas, 2014) que en los años comprendidos entre 1994 al 2009 surge lo que denomina la Ciudad Radial. En términos morfológicos él considera que este periodo se caracteriza porque la traza urbana anular no es el eje rector del crecimiento de la ciudad; sino que comienza una nueva forma de organización



espacial a través de las principales carreteras que confluyen en Morelia, lo cual generó serios problemas de tráfico y movilidad que se experimentan hoy en día. Establece que como resultado de esta ordenación se tiene que el crecimiento contemporáneo de la ciudad está orientado hacia el norte, sobre la carretera a Salamanca; hacia el noreste, a lo largo de la carretera a Zinapécuaro; hacia el suroeste, sobre la carretera a Pátzcuaro; hacia el oriente, alrededor de la carretera a Mil Cumbres; hacia el nororiente, sobre la carretera a Charo; y al poniente, a lo largo de la carretera a Quiroga.

3.1.1 PERIFERIAS URBANAS DE MORELIA

Para Hernández, y Vieyra (2014), existe una relación entre la expansión urbana de la ciudad de Morelia y la disponibilidad de agua, tanto en aspectos físicos como en cuestiones referentes en el desarrollo de la infraestructura y servicios del recurso hídrico que se generó a través de los años en la ciudad. Los autores presentan el término de contornos urbanos para mostrar cómo ha sido el crecimiento urbano, y exponen que desde la fundación de la ciudad en el siglo XVI y hasta los primeros veinte años del siglo XX, el proceso de expansión urbana fue lento y poco significativo debido a la disminución del crecimiento poblacional como resultado de los diferentes acontecimientos sociales, políticos y bélicos que se presentaron en el país. Establecen que posteriormente la superficie urbana registró un ligero incremento sin salir de los principales ríos que atraviesan la ciudad (Río Chiquito y Río Grande); de esta manera señalan que una de las principales limitantes para el desplazamiento de los asentamientos humanos fue el acceso al agua puesto que el equipamiento principal que suministraba el recurso fue el acueducto, y era allí donde la población se concentraba. Con el paso del tiempo se generó infraestructura y por ende la población se redistribuyó en el espacio urbano; sin embargo, en términos de la estructura urbana ello no representó cambios drásticos.

A la vez, identifican (Hernández, y Vieyra, 2014) que en la época de los años setenta cambia de manera significativa la conformación y la estructura de la ciudad debido al crecimiento poblacional; lo cual derivó en el incremento de la superficie



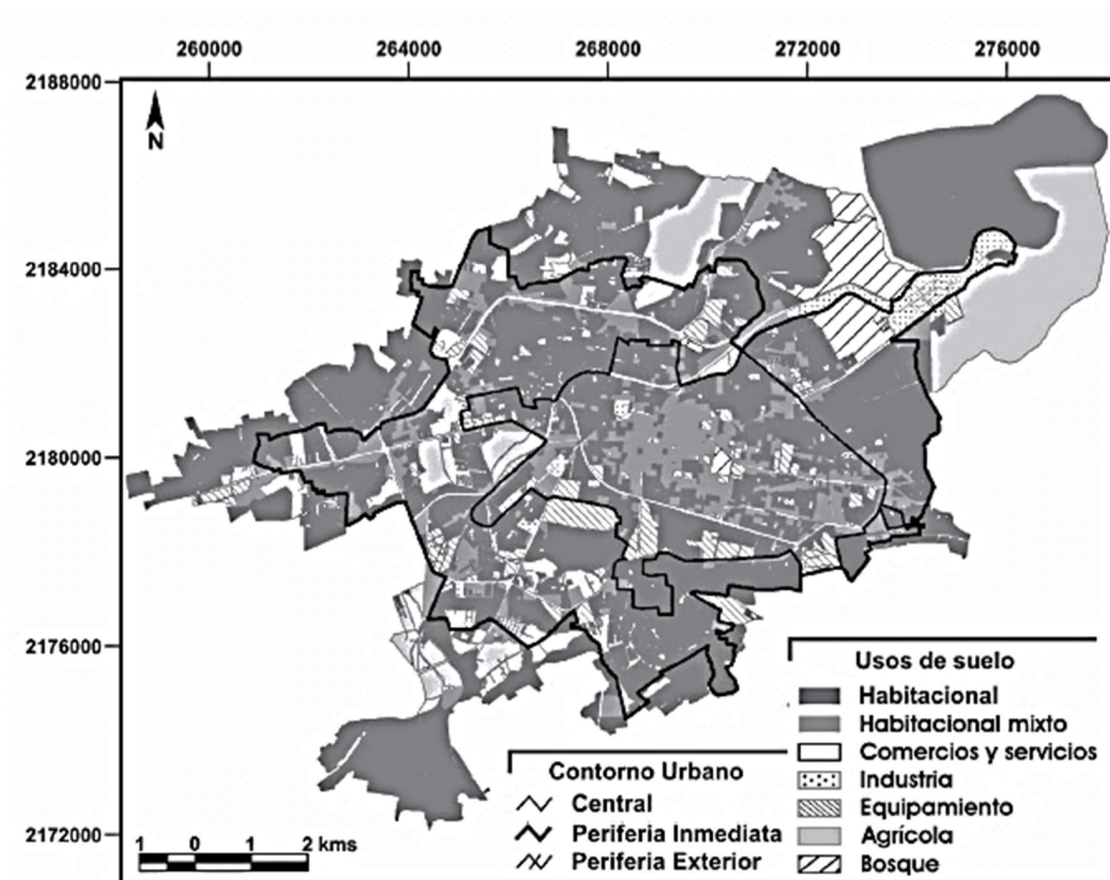
urbana que se extendió fuera de los límites naturales establecidos a través de los principales ríos. Dicha situación estimuló el incremento de asentamientos humanos sobre zonas inseguras comprometidas por riesgos; como por ejemplo cerca de márgenes de ríos, zonas de baja anegación y escorrentías temporales; iniciando el proceso de consolidación de la periferia urbana de la ciudad. En este sentido establecen que desde el inicio de la conformación del perímetro urbano y hasta los años setenta y ochenta éste presentaba gran dinamismo. Caracterizan dicho proceso por una transformación rápida de los usos del suelo sobre todo el de tipo habitacional y mixto; especialmente por viviendas de autoconstrucción en zonas irregulares que favorecieron la división de los habitantes del sector. Hacia el año de 1990, las colonias con las que contaba la ciudad propiciaron la ocupación de zonas de riesgo vinculadas a inundaciones, principalmente las que se localizan en la intersección del río Chiquito y río Grande en la zona sur y norte de la ciudad.

Hernández, y Vieyra (2014), identifican que en los primeros años de la década de los noventa fue el periodo más fructífero de asentamientos humanos fuera de los límites de la ciudad (fuera del libramiento), lo cual da como resultado lo que denominan periferia inmediata (ver figura 3.0 y 3.1), y en el periodo comprendido entre los años 2000 al 2005 el crecimiento urbano de la ciudad sigue de manera expansiva en lo que denominan periferia exterior; el cual se mantiene en la actualidad con un crecimiento de la ciudad hacia espacios cada vez más alejados del centro. Tan solo basta con observar el cuadro 3.3 dónde se muestra la relación que los autores desarrollaron entre el crecimiento demográfico de la ciudad y el crecimiento urbano por cortes temporales de los años 1970 al 2005.

A la vez realizan una comparativa entre la superficie urbana registrada en la realidad y la que contemplan los planes urbanos, en donde encuentran que las diferencias registradas se deben a las facilidades para la urbanización sobre todo en las zonas de las periferias interiores y exteriores; así como las decisiones erróneas en cuanto al uso del suelo en Morelia. Así pues, establecen que ello se relaciona con el aumento de los enclaves de pobreza y precariedad habitacional que se localiza en zonas de inundación, situación que se agrava cuando se trata de colonias irregulares puesto que se incrementa la vulnerabilidad de los hogares (Hernández, y Vieyra, 2014).



Figura 3.1 Contornos de las periferias de Morelia y los principales usos de suelo, 2008



Fuente: Hernández, J., y Vieyra, A., (2010). Riesgo por inundaciones en asentamientos precarios del periurbano. Morelia, una ciudad media mexicana. ¿El desastre nace o se hace? En Revista de Geografía Norte Grande, no. 47, 2010, p. 54.

Cuadro 3.3 Crecimiento demográfico y físico de la ciudad de Morelia 1970-2005

AÑO	NÚMERO DE HABITANTES	SUPERFICIE URBANA
1970	161, 040	3,500 hectáreas
1990	428, 486	7,123 hectáreas
2000	549, 996	9,134 hectáreas
2005	608, 049	9,804 hectáreas

Fuente: Elaboración propia a partir del texto de Hernández, J., y Vieyra, A., (2014). Precariedad habitacional en el peri-urbano de la ciudad de Morelia, Michoacán: riesgo de desastre por inundaciones. En Vieyra, A., y Larrazábal, A. (coord.), *Urbanización, Sociedad y Ambiente: Experiencias en Ciudades Medias*. Morelia, Michoacán. Universidad Nacional Autónoma de México, Centro de Investigaciones en Geografía Ambiental; México, D.F.: Instituto Nacional de Ecología y Cambio Climático, 2014, pp.278-279.



3.2 SITUACIÓN ACTUAL DE LA PRODUCCIÓN HABITACIONAL DE MORELIA RESPECTO A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Morelia al igual que otras ciudades medias del país presenta un proceso de periurbanización, en el que se ha generado el crecimiento de la ciudad a través de la función residencial. Uno de los sectores que cobraron mayor relevancia en los últimos quince años en lo que a construcción de vivienda se refiere fueron la zona este, oeste y sur, sobre todo por vivienda de tipo medio, medio-bajo y bajo; es decir, vivienda de interés social.

De acuerdo con datos de ONU-HABITAT, en colaboración con INFONAVIT y SEDATU (2016a), se estima que durante el año 2015 la aglomeración urbana⁸ de Morelia registraba una superficie de 234 km², caracterizando a la ciudad por presentar un modelo expansivo de urbanización, con una tasa de crecimiento anual de viviendas por encima del crecimiento poblacional (8.9 % y 3.3 %, respectivamente); así mismo se registra que el índice de urbanización⁹ del municipio está por encima del promedio de la aglomeración (91.1 % y 59.2 %, respectivamente). También ONU-HABITAT (2016a) registra que el municipio tiene una densidad urbana de 3 mil 892 hab/km² (389,200 hab/Ha) y una habitacional de 1 mil 14 viv/km² (101,400 viv/Ha). Y en lo que respecta al transporte público, el municipio presenta deficiencias debido a que no cuenta con una red de alta capacidad y la condición de movilidad de sus habitantes es extremadamente débil. En lo referente al espacio público y áreas verdes per cápita¹⁰ también se reconoce una situación extremadamente débil.

⁸El estudio en cuestión se refiere como *Agglomeración Urbana* a los espacios urbanizados discontinuos y dispersos ("parches urbanos") de una ciudad, y que dependen de ésta. Por ejemplo, asentamientos informales, conjuntos de vivienda y otros usos de suelo; relacionados con los límites municipales y la continuidad morfológica de la ciudad.

⁹ Índice de urbanización o tasa, es un índice demográfico que equivale a la relación porcentual entre la población urbana de habitantes de las ciudades y la población total de un país (SCRIBD, n.d.).

¹⁰ Se refiere a la superficie de áreas verdes por persona o individuo consideradas como aceptables u óptimas de acuerdo con la metodología e indicadores empleados por el estudio en cuestión.



Según datos de la Secretaría de Desarrollo Metropolitano e Infraestructura de Morelia (2017), se tiene un registro de setenta y tres conjuntos habitacionales y fraccionamientos de vivienda de interés social, ya sea en vivienda horizontal o vertical (departamentos); que representan 42,629 nuevas viviendas autorizadas en un periodo del año 2002 al 2010. La mayor parte de estos conjuntos se localizan en las periferias más alejadas de la ciudad central; de los cuales no se ha realizado un análisis de habitabilidad una vez ocupados y consolidados dichos espacios; sin considerar los ya existentes en periodos anteriores.

La ciudad presenta una diferenciación socio espacial; es decir, que la ubicación de los habitantes y la accesibilidad que presentan a servicios y equipamiento urbano está en función de las condiciones socioeconómicas, culturales y políticas de la población, tal como se describirá en el siguiente apartado. De acuerdo con Hernández y Vieyra (2010) los habitantes de menores ingresos se ubican en zonas carentes de dichos elementos, en terrenos con bajos valores económicos y comprometidos en zonas de riesgo y de desechos sanitarios. Además, la expansión urbana representa una fragmentación de distintos usos de suelo, cubiertas, y la dispersión del suelo urbano (Larrazábal, Gopar-Merino, y Vieyra, 2014).

3.2.1 COMPORTAMIENTO SOCIOECONÓMICO DE LA VIVIENDA POR SECTORES EN MORELIA

1) Sector noreste, norte y noroeste. En este sector de la ciudad es posible identificar los estratos más pobres. Varios de estos sitios son colonias populares que tuvieron su origen como asentamientos informales y que con el paso del tiempo se regularizaron; otros son colonias regulares dirigidas a estratos bajos y medio-bajos; es decir, no son conjuntos habitacionales de vivienda de interés social. Dichos asentamientos son espacios habitacionales carentes de servicios de infraestructura y equipamiento urbano, tanto de los asentamientos regulares como aquellos que aún están sin regularizar. En los últimos, la situación es más crítica puesto por su localización



se encuentran expuestos a situaciones de riesgo y vulnerabilidad como por ejemplo inundaciones y deslizamientos (ver trabajo de Hernández, 2011).

Otro tipo de vivienda en este sector, son conjuntos habitacionales (CHS) desarrollados por inmobiliarias que cuentan con las autorizaciones correspondientes desde su origen por parte de las autoridades municipales en materia de desarrollo urbano. Cabe mencionar que varios de estos CHS se encuentran en la zona conurbada de Morelia con el municipio de Tarímbaro; son unidades habitacionales de vivienda de interés social de nivel bajo y medio-bajo, con escasa presencia y diversidad de equipamiento urbano; lo cual denota que no se han cubierto de manera integral todas las funciones subordinadas a la residencial.

Otro aspecto relevante, es que este sector de la ciudad está urbanizado casi en su totalidad, con usos de suelo predominantemente de tipo habitacional; por lo que no existen posibilidades de diversificar los usos y con ello subsanar la demanda de los servicios carentes. De acuerdo con ello, el sector norte y noreste presentan una mezcla de colonias populares, irregulares y conjuntos habitacionales pertenecientes a vivienda dirigida a los estratos económicamente más bajos, pero con carencias en infraestructura, servicios básicos, e integración funcional con la ciudad. En lo referente las condiciones de conectividad y transporte se observa que éstos son relativamente aceptables, pues sí existen varias rutas de transporte en la zona y la dispersión del suelo urbano con respecto al núcleo central de la ciudad, es menor que en el caso de algunos asentamientos del sector oeste.

2)Sector oeste. Se trata de una zona de la ciudad que presenta un número bajo de asentamientos; no obstante, la superficie de urbanización que ocupan estos espacios residenciales es elevada. Hasta finales de los años noventa la zona no presentaba cambios de uso de suelo significativos, sin embargo a pesar de que actualmente presenta un incremento en la superficie de suelo urbano, aún cuenta con una gran superficie disponible de tierras ejidales y agrícolas “disponibles” para urbanizarse. Al detonar las políticas de vivienda que estimularon el mercado inmobiliario a partir del año 2000, este sector se convirtió en una buena zona para la



construcción de varios CHS (conjuntos habitacionales) de alta densidad de vivienda de interés social dirigida a estratos bajo y medios-bajos; es decir, CHS que presentan un gran número de viviendas.

En lo referente a servicios de infraestructura y equipamiento urbano la situación no es distinta a los sectores anteriores; incluso se podría establecer que a pesar de que casi en su totalidad se trata de vivienda dirigida al sector formal presentan una carencia considerable de estos servicios, dado que muchos de sus habitantes realizan sus actividades diarias en otras zonas de la ciudad, como por ejemplo asistir a la escuela, la universidad, sus centros de trabajo, abastecerse de comida y realizar actividades recreativas; sin mencionar que en lo relacionado a la conectividad y cercanía con respecto a lugares centrales la brecha es más amplia que en los sectores norte y noroeste; por lo que también existe una precarización de la movilidad y el transporte debido a que tampoco es suficiente y de calidad.

3)Sector suroeste. En esta zona de la ciudad es posible encontrar vivienda de interés social de nivel medio-bajo y algunas de nivel medio; no obstante, se trata de CHS de baja densidad (conjuntos habitacionales que cuentan con un número bajo de viviendas). También se observa que existen CHS que fueron construidos en diferentes épocas, lo cual implica que se pueden registrar cambios en las características intrínsecas de la vivienda como dimensiones mínimas, dimensiones del terreno de la vivienda y materiales de construcción; o incluso el diseño urbano al interior de los CHS, los cuales también son de tipo interés social en periferias urbanas; sin embargo, estos espacios residenciales presentan más conectividad y cercanía a lugares centrales, ya que en comparación con los casos anteriores la situación relacionada a equipamiento urbano y servicios de infraestructura es relativamente distinta, ya que son de mejor calidad y la oferta es más diversificada.

4)Sector sur y sureste. En esta zona es posible establecer una transición de manera más gradual por estratos socioeconómicos en lo relativo a tipologías de vivienda, puesto que sigue existiendo vivienda de interés social nivel medio-bajo y medio. Los asentamientos son CHS de baja densidad con acceso controlado y en



condominio privado (conjuntos cerrados). Se diferencian de unidades de niveles económicos más altos por las características constructivas de las viviendas, las dimensiones, los cajones de estacionamiento de las viviendas; así como por las áreas verdes y el diseño urbano al interior del fraccionamiento.

Es relevante que estos sectores a la par con el **suroeste y noreste**, conforman una región que presenta una transición gradual en lo referente a estratos socioeconómicos; reflejada en las diversas tipologías de vivienda. Lo anterior debido a que se observa cómo cambia el equipamiento urbano, los servicios de infraestructura y los tipos de edificaciones hasta llegar a residencias pertenecientes a grupos socioeconómicos más altos. En las zonas de dichas residencias existen grandes complejos comerciales, campos de golf - como el de *Altozano* y *Tres Marías* -, centros de espectáculos, hospitales privados, escuelas y universidades privadas.

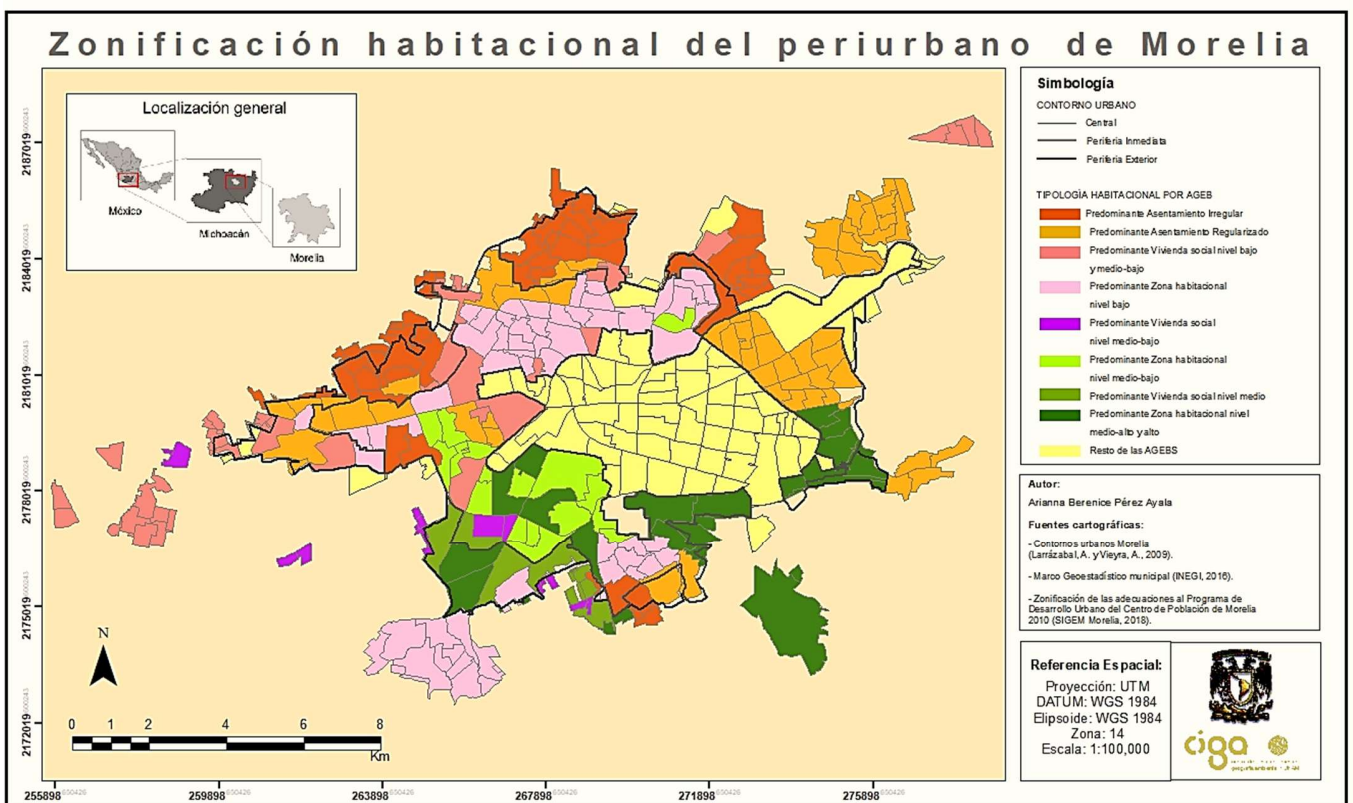
No obstante, no es posible decir que se trata una región altamente homogénea en su interior. El origen de estas tierras es prueba de ello, inicialmente estas tierras que se urbanizaron fueron de tipo ejidal, incluso se puede observar la existencia de ejidos cercanos a estos complejos inmobiliarios. Así es posible ver a nivel local unidades habitacionales de clases altas o medias-altas y tener como unidades vecinas de tipo ejidal que viven en situación precaria o colonias populares que también tuvieron orígenes de asentamiento irregular – aunque estos representan una menor proporción; como por ejemplo la zona de *Santa María* y *Altozano* con el ejido de *Jesús del Monte*, o los CHS de *Cerro Verde* y la Universidad privada *Thomas Jefferson* con las colonias *Peña Blanca* o *Trincheras* – por mencionar algunos casos.

En resumen, se observa que Morelia presenta una estratificación marcada y zonificada de tipologías de vivienda, reflejo de las condiciones socioeconómicas de la población, su acceso a infraestructura; así como el acceso a la ciudadanía (Borja, 2016) y a la oportunidad de mejorar sus condiciones de vida; con una segregación residencial acentuada en los sectores suroeste, sur, sureste y oeste.



En la figura 3.2 se ilustra la zonificación habitacional de las periferias urbanas (periferia inmediata y exterior – ver figura 4.0¹¹) de la ciudad de Morelia, tomando como unidades principales las AGEBS¹² donde existen espacios habitacionales. Para la realización de ello se tomó en cuenta la zonificación de las *Adecuaciones al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 2010* y se contrastó con imágenes de Google Earth del año 2017. Es preciso señalar que si bien se hizo la clasificación por AGEB, esto no quiere decir que dentro de la unidad de análisis el único uso de suelo existente sea de tipo habitacional, pueden existir otros usos; sin embargo, para efectos de este apartado el enfoque se realiza sobre aquellos que son únicamente habitacionales.

Figura 3.2 Comportamiento socioeconómico habitacional de las periferias urbanas de Morelia



¹¹ Se decidió utilizar como contornos urbanos los definidos por Larrázabal, A. y Vieyra, A., con base en los antecedentes del crecimiento urbano y poblacional de Morelia descritos en apartados anteriores.

¹² AGEB: Área Geoestadística Básica, definida por INEGI.



Ahora bien, en la clasificación tipológica predominante de los espacios habitacionales se puede observar *Vivienda social* y otra clase que se denominó *Zona habitacional*, esta última se refiere a aquellos sitios residenciales que NO son CHS de vivienda en serie e incluyen espacios dirigidos a clases de estratos medio-alto y alto ya sea abiertos o cerrados; es decir, pueden tener seguridad y barreras físicas para impedir el libre acceso o no.

También existe otra clase de *Zona habitacional* dirigida a niveles socioeconómicos bajos y medio-bajos y se trata de lo que en México se conoce como *barrios populares*; o sea, no es vivienda en serie y pueden o no, contar con servicios de infraestructura y equipamiento urbano lo cual depende del grado de consolidación de la región. Cabe mencionar que es posible que dentro de un mismo polígono existan varias tipologías habitacionales; sin embargo, por ser una zonificación a una escala más amplia de las periferias urbanas de Morelia, se determinaron clases predominantes con base en la superficie de ocupación dentro de la unidad de análisis (AGEB); es decir, que aquella clase que registraba más superficie dentro del polígono fue la que se tomó como dominante.

En lo que respecta a la determinación de cuáles son asentamientos irregulares y regularizados, el criterio se basó tanto en los aspectos anteriormente descritos y en las características físicas de la zona, como del contexto donde se insertan este tipo de espacios; por ejemplo el grado de consolidación urbana que se presenta, éste se consideró en función de: presencia o ausencia caminos de asfalto, concreto o terracería; alumbrado público; la traza y forma del asentamiento; el tipo de servicios con que cuenta; y el tipo de espacios y asentamientos vecinos.

Es preciso señalar que existen zonas o AGEBS en donde se pueden encontrar asentamientos que ya están regularizados y también algunos CHS de vivienda social para los niveles más bajos. Esto tiene implicaciones en la localización de los CHS de vivienda social porque el regularizar algún asentamiento conlleva que, en el transcurso del tiempo los planes de desarrollo urbano clasifiquen esa zona como apta para usos habitacionales.



3.3 SELECCIÓN DEL CASO DE ESTUDIO

El caso de estudio se trata del conjunto habitacional Fuentes de Valladolid, identificado popularmente como fraccionamiento. La decisión de trabajar con este CH se basó en tres condiciones:

Primeramente, debido a que se trata de un CH que si bien no corresponde a la tipología más representativa de CHS de los últimos dieciocho años; es decir, CHS con un gran número de viviendas, con una extensa superficie de urbanización, y ciertos servicios de equipamiento urbano en su interior; el caso de estudio pertenece a la categoría de vivienda de interés social puesto que desde su origen las viviendas fueron construidas en serie (patrón repetitivo) con dimensiones estándar de acuerdo a la normatividad vigente del contexto histórico, y promovidas por una constructora de capital privado. Además de que se localiza en el sector suroeste (zona de transición con diversidad de tipologías de vivienda y servicios de equipamiento urbano e infraestructura), en una periferia que ya presenta servicios de equipamiento urbano e infraestructura, así como de transporte; y entre el límite de la periferia interior con la exterior, ver figuras no. 3.2 y 3.3.

En segundo lugar, porque actualmente existen diversos estudios que abordan la vivienda de interés social que se ha producido en México a partir de la estimulación del mercado inmobiliario por las políticas públicas; o sea, CHS con un gran número de viviendas, cada vez más alejados de los centros urbanos; y por ende la vivienda es más "económica". No obstante, aún queda por estudiar la habitabilidad de aquellos CHS que también se produjeron a manera de vivienda en serie con la salvedad de que son de baja densidad, también se localizan en zonas periféricas y presentan un tiempo de más de veinte años de ser habitados.

En tercer lugar, porque existe conocimiento previo del caso de estudio por parte de la investigadora. Si bien es cierto que desde el enfoque cuantitativo ello puede representar ciertos sesgos; desde el enfoque cualitativo también representa que el investigador al estar vinculado con el caso, le es posible conocer las debilidades y fortalezas que le ayudan al abordaje del tema. También porque se



considera que la información que se obtenga puede ser más profunda en relación con las diferentes dimensiones relacionada a la habitabilidad y la vivienda.

Fuentes de Valladolid es un conjunto habitacional de baja densidad (230 viviendas), habitado desde hace treinta años aproximadamente. Se localiza en el sector suroeste de la ciudad de Morelia, en el límite de la periferia inmediata con la periferia exterior (ver figura 3.3). Forma parte de una AGEB, que se complementa con otros bloques de vivienda integrado por torres de departamentos, conjuntos habitacionales de menos densidad y algunos establecimientos comerciales. Los cuales se excluyeron debido a que durante el trabajo de campo prospectivo se observó que a pesar de que existe cercanía con el caso de estudio, urbana, física y socialmente corresponden espacios diferentes. Sin mencionar que al ser departamentos; es decir vivienda vertical, las variables intrínsecas a la vivienda, así como su regulación, gestión y autorización difieren con respecto a la vivienda en cuestión; por lo que estos corresponden a otra tipología (ver figura 3.4).

Figura 3.3 Localización del caso de estudio

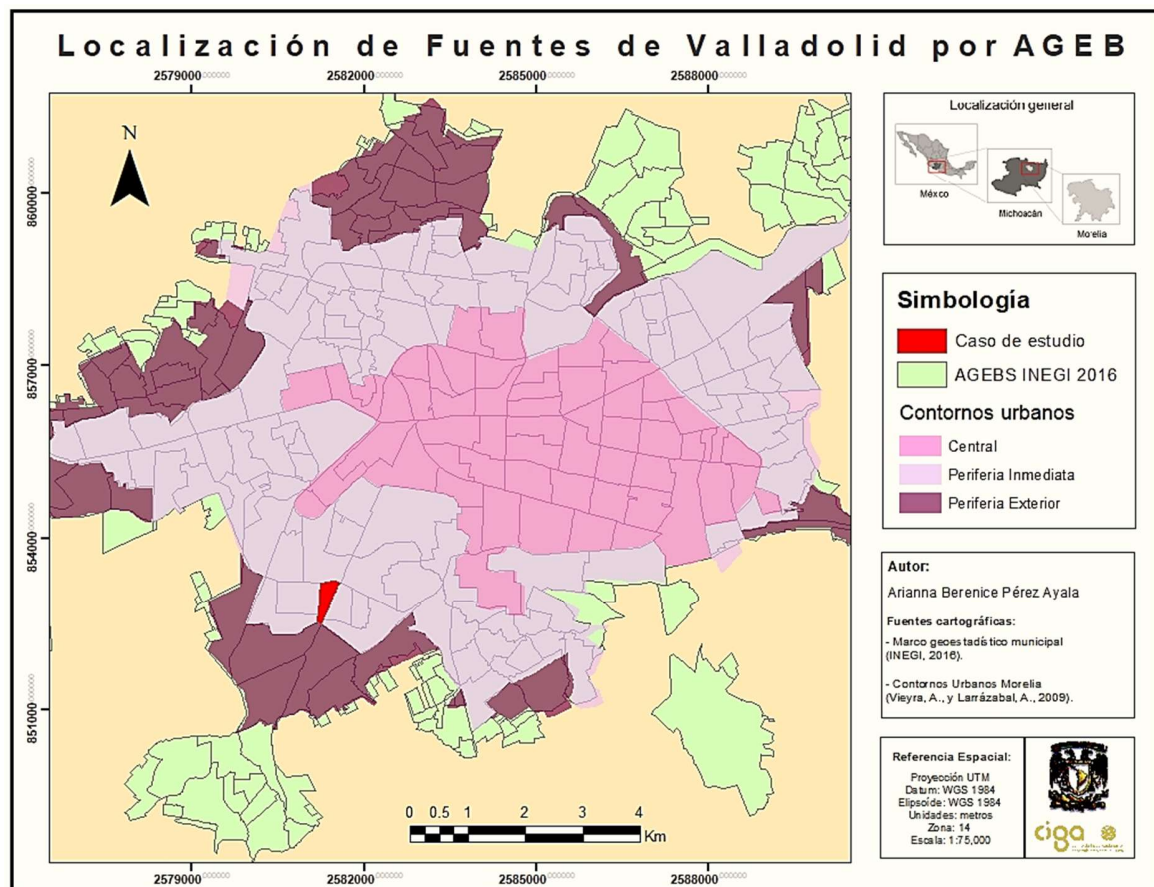
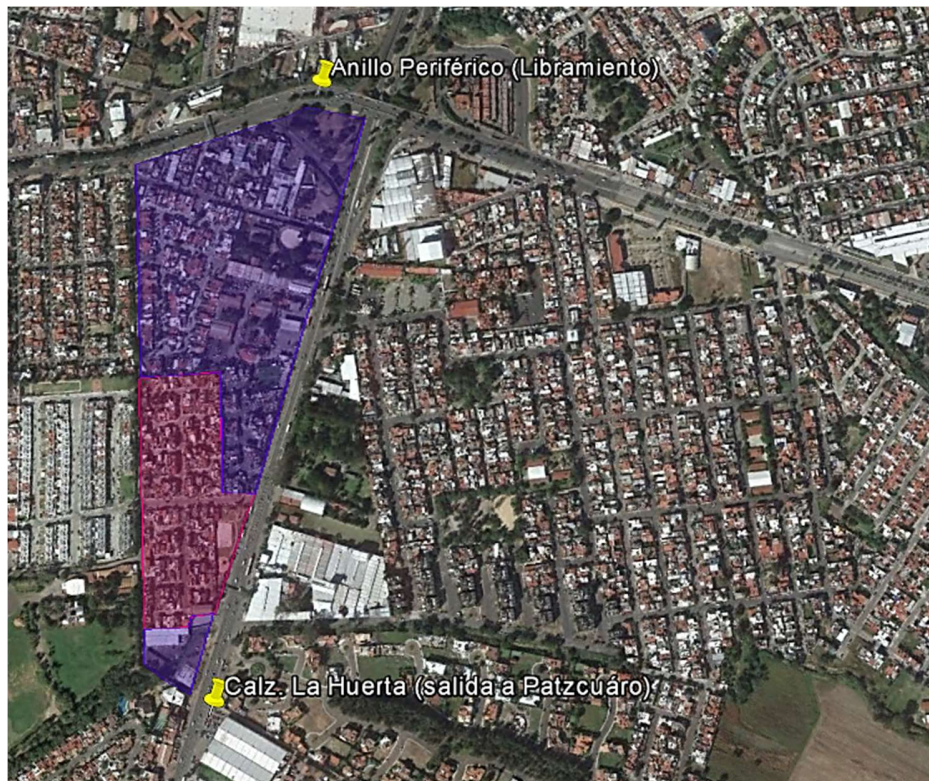




Figura 3.4 Delimitación del caso de estudio dentro de la AGEB



Caso de Estudio



Resto de la AGEB

Fuente: Elaboración propia a partir de imágenes de Google Earth, 2017

Presenta un solo prototipo de vivienda inicial; sin embargo, al ser un CH de más de 25 años de ser habitado y al hecho de que cuando se construyó las viviendas originales eran de un solo nivel (1 sala, 1 comedor-cocina, 1 patio de servicio, 1 baño, 2 habitaciones, 1 jardín y 1 espacio para automóvil); hoy en día gran parte de las viviendas se encuentran con adecuaciones que realizaron sus propietarios para generar más espacio al interior de esta.



4.0 MATERIALES Y MÉTODOS

4.1 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN Y MÉTODO

La presente investigación es de tipo no-experimental; transeccional; descriptiva y correlacional puesto que intenta describir con la mayor precisión posible el fenómeno de estudio en cuestión; y a la vez medir el grado de relación que existe entre la habitabilidad, la vivienda de interés social consolidada y los atributos e indicadores urbanos que componen el hábitat residencial; ya que uno de los principales instrumentos de medición fue aplicado en un momento único, a través de un caso de estudio (Sampieri, R., Fernández, C., y Baptista, L., 2001).

La investigación documental se basó en la revisión bibliográfica y estadística; el trabajo de campo consistió en la observación ordinaria y aplicación de un cuestionario. Las fuentes de investigación utilizadas fueron primarias y secundarias. Se realizó un trabajo de muestreo piloto con la finalidad de corroborar si el cuestionario de aplicación cumplía con los objetivos esperados el cual se basó en la aplicación de quince encuestas en el sitio de muestreo. Se evaluó la aceptación de las personas hacía lo que se les preguntaba; la facilidad de comprensión a las preguntas, que las respuestas no estuvieran sesgadas y que el tiempo de aplicación fuera adecuado. Con ello fue posible precisar las preguntas y términos sobre algunos temas que generaban confusión a los encuestados.

Así, de una población de 230 viviendas contabilizadas en sitio, para el caso de estudio se obtuvo un tamaño de muestra de 52 cuestionarios por aplicar; sin embargo, durante el muestreo piloto y durante la fase de aplicación se observaron patrones repetitivos de respuesta; y finalmente se cambió a un muestreo no probabilístico por sujetos disponibles con la aplicación de 22 encuestas, ello por las limitantes tanto de recursos en tiempo de la investigación, como por la duración del periodo de aplicación de los cuestionarios a las viviendas que quisieran participar, y la disponibilidad de los residentes para colaborar. Aunado a esa técnica se usaron otras como: recorridos prospectivos en campo, y residir en el fraccionamiento.



Los instrumentos de medición fueron:

- **Recorridos exploratorios en campo**, la cual ayudó a entender el comportamiento de los residentes y a aportar datos relevantes a la investigación relacionados con el uso del espacio público y las calles del CH a través de recorridos en distintos horarios, así como a la identificación de qué variables eran aplicables al caso de estudio.
- **Aplicación de un cuestionario**, el cual se basó en el marco teórico y los antecedentes, dos estudios que se explican en los siguientes párrafos; así como a los indicadores que conforman las dimensiones de la habitabilidad, adaptadas al caso de estudio.

En este punto cabe mencionar que si bien, el número de encuestas aplicadas fue relativamente bajo y no es posible hablar de representatividad de la población en términos cuantitativos, éstas sí aportaron datos interesantes a la investigación y permitieron tener un aproximación a la realidad; debido a que, con las secciones de preguntas abiertas, se obtuvo información adicional y que depende completamente de la percepción del encuestado; es decir, factores subjetivos que lleva implícita la habitabilidad y que están en función del individuo, como por ejemplo el indicador del ruido (punto que se abordará más adelante en la sección 5.1.1.1). Por lo que, en el sentido de las ideas anteriormente descritas, se optó por obtener información más profunda a través de los recorridos exploratorios, la observación de las prácticas de convivencia y la interacción en el día a día con los residentes del caso de estudio.

También, el proceso metodológico que se siguió para la aplicación de los instrumentos de medición en el caso de estudio consistió en realizar un análisis del periurbano a escala territorial (sección 3.2.1), posteriormente se bajó a escala de sectores, por contornos urbanos, y a la vez por AGEBS; lo cual llevó a la localización del caso de estudio en el límite entre dos periferias (figura 3.4).



Así pues, el alcance del presente trabajo consistió por un lado en la conceptualización de lo que es habitabilidad y el proceso de conformación de ésta aplicado a un caso de estudio en particular; bajo un enfoque sistémico orientado en aspectos relacionados con la conectividad, la accesibilidad, y las relaciones entre escalas espaciales (vivienda, calle, barrio, zona, región y territorio) e individuos (Bocollini, 2016). Para ello se recurrió a la medición de una serie de indicadores objetivos y subjetivos mediante la aplicación de un cuestionario (anexo no.1).

La selección de los indicadores se realizó a partir de la revisión y adaptación de dos trabajos, al caso de estudio: 1) *Análisis Territorial De Las Condiciones De Habitabilidad En El Periurbano De La Ciudad De Mar Del Plata (Argentina), A Partir De La Construcción De Un Índice De La Aplicación De Métodos De Asociación Espacial* (2008); y 2) *Espacios abiertos y calidad de vida en conjuntos habitacionales organizados en condominio* (2007).

Se eligió el estudio *Análisis Territorial De Las Condiciones De Habitabilidad En El Periurbano De La Ciudad De Mar Del Plata (Argentina), A Partir De La Construcción De Un Índice De La Aplicación De Métodos De Asociación Espacial* (2008); debido a que es propio de la disciplina geográfica y la metodología permitió a los autores identificar áreas con marcados contrastes socioambientales que inciden en la calidad de vida de la población. El estudio reconoce que una de las limitaciones es que se excluyeron indicadores subjetivos por la dificultad para medirlos, lo cual restringió el alcance del trabajo, y también se especifica que las variables seleccionadas son representativas de la situación que se pretendía mostrar; por lo tanto, sus autores establecen que la construcción metodológica estará en función de las especificidades de cada ámbito geográfico.



Si bien el estudio no. 1) realiza el análisis a escala territorial y las bases de datos provienen de censos y para un caso específico, en lo que respecta a la selección de variables se encontró una correspondencia con el estudio no. 2) - *Espacios abiertos y calidad de vida en conjuntos habitacionales organizados en condominio (2007)*; lo cual confirma lo que desde la teoría se argumenta: la relación entre la habitabilidad y la calidad de vida, además de que es un estudio en el contexto mexicano. A partir de lo anterior y de los recorridos exploratorios de campo, se adaptaron al caso de estudio por abordar las variables a medir, los indicadores y el cuestionario, en función de lo que se observó tanto en los recorridos exploratorios de campo, como en los análisis de imágenes satelitales y de mapas generados previamente (sección 3.2.1 y 3.3). Por lo que en el cuadro 4.1 se muestran las dimensiones que se consideraron componentes de habitabilidad para el presente trabajo, sus variables y los indicadores a emplear en cada uno de los objetivos de la investigación.



Cuadro 4.1 Variables e indicadores para los objetivos del presenta trabajo

OBJETIVO 1			
Identificar las características ambientales de la habitabilidad de la vivienda de interés social en el periurbano consolidado de Morelia			
DIMENSIÓN DE ANÁLISIS	VARIABLE	INDICADOR	TÉCNICA DE RECOLECCIÓN DE DATOS
AMBIENTAL	Higiene urbana	% de viviendas con servicio regular de recolección de residuos sólidos	Revisión de información documental Cuestionario Revisión de información cartográfica Recorridos en campo
		Viviendas con conexión directa de agua potable y electricidad	
	Riesgos ambientales	% de superficie del conjunto habitacional expuesta a actividades de extracción	
		% del conjunto habitacional expuesto a rellenos sanitarios	
Percepción de la higiene urbana y riesgos ambientales			
OBJETIVO 2			
Describir las condiciones de habitabilidad de la vivienda de interés social en el periurbano consolidado de Morelia en lo que respecta al acceso a servicios de equipamiento urbano			
DIMENSIÓN DE ANÁLISIS	VARIABLE	INDICADOR	TÉCNICA DE RECOLECCIÓN DE DATOS
ENTORNO URBANO	Transporte y vialidades	Conectividad y cercanía a servicios de transporte público; y estado de las vialidades	Revisión de información documental Cuestionario Revisión de información cartográfica Recorridos en campo
	Accesibilidad a equipamiento urbano	Conectividad y cercanía a servicios educativos y culturales	
		Conectividad y cercanía a comercio	
		% hogares satisfechos con el equipamiento	
OBJETIVO 3			
Determinar en qué medida los atributos físicos, funcionales, y espaciales de la vivienda de interés social en la periferia consolidada de Morelia se correlacionan con las condiciones de habitabilidad			
DIMENSIÓN DE ANÁLISIS	VARIABLE	INDICADOR	TÉCNICA DE RECOLECCIÓN DE DATOS
HABITACIONAL	Calidad de la vivienda	% de viviendas en condiciones de hacinamiento	Revisión de información documental Cuestionario Revisión de información cartográfica Recorridos en campo Datos sociodemográficos
		% de hogares satisfechos con las características de la vivienda	
SOCIAL	Seguridad del CH y Cohesión Social	% de viviendas que han registrado algún robo o daño a la propiedad	
		% de hogares que participan en actividades comunitarias	
	Espacio público	% de hogares que utiliza el espacio público	
		Percepción del espacio público	
		% de hogares satisfechos con el espacio público	

Fuente: Elaboración propia a partir de la revisión de los autores mencionados en este trabajo; y de los estudios realizados por Zulaica y Celemín (2008); y Maycotte Pansza (2007).



5.0 APROXIMACIÓN AL CASO DE ESTUDIO

5.1 CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS DE LA POBLACIÓN

Las características sociodemográficas de una población son importantes porque nos permiten ubicar en un contexto social a los encuestados, conocer su perfil e identificar sus dinámicas sociales, y con ello la posibilidad de detectar diferentes tipos de necesidades. Para el caso de estudio y de acuerdo con la información proporcionada por los encuestados, se detectó que el tipo de familia que se presenta con más frecuencia es la de tipo nuclear, seguida por las familias extendidas, ver cuadro 5.2. A la vez, se observó que la población del CH es envejecida puesto que la edad más frecuente en los hogares encuestados fue de los 51 a los 60 años; seguida por adultos mayores de 61 años; y en tercer lugar; una población que sus edades oscilan entre los 31 y 40 años (cuadro 5.1).

Cuadro 5.1 Rangos de edad de la población

EDADES	PORCENTAJE
0 - 10	11%
11-20	8%
21 - 30	11%
31 - 40	18%
41-50	7%
51-60	26%
61 +	19%

Fuente: elaboración propia

Cuadro 5.2 Tipos de familia de los residentes

TIPO DE FAMILIA	PORCENTAJE
Familia Nuclear	72.73%
Familia Extendida	18.18%
Familia monoparental (mujer)	4.55%
Sin parentesco	4.55%

Fuente: elaboración propia

Cabe mencionar que si bien es cierto que el CH está conformada por una población de edades que rebasa los 50 años, fue posible observar algunos niños en la calle jugando. Ello tiene cierta relación con el tipo de familia; con el tipo de propiedad de la vivienda; y con la ocupación de los habitantes puesto que aquellos hogares que están conformados por familias extendidas se tratan de familias en donde los primeros habitantes eran los padres o jefes de hogar durante los inicios del



CH, hoy convertidos en abuelos, y que cohabitan con sus hijos y nietos en la misma casa. Es decir, existe un cambio generacional en las viviendas de aquellos que decidieron quedarse en el CH; o bien, se trata de habitantes “nuevos” que rentan las casas; o de los hijos de los propietarios iniciales que durante su infancia vivieron en el CH, pero los padres después de algún tiempo dejaron el fraccionamiento, y ahora esos niños habitan ahí mismo como adultos formando una familia propia.

En lo que respecta la ocupación de los jefes de hogar o padres en las viviendas encuestadas, entre las principales ocupaciones se encuentre que el 27% de los residentes son jubilados o pensionados, mientras que el 22% y 18% son profesores; amas de casa y empleados de gobierno respectivamente. A la vez, los ingresos promedio de los jefes de hogar o padres en las viviendas oscila entre los 5,000 y 10,000 pesos mensuales. Cabe mencionar que al realizar las preguntas sobre los ingresos, la composición del hogar y la distribución del gasto familiar, a algunos residentes les parecían “incomodas” las preguntas puesto que las consideraron como datos personales o información “sensible”; por lo que un 9% de los entrevistados se reservó el derecho de contestar a cuánto ascienden sus ingresos o los de sus familiares (ver cuadro 5.3 y 5.4).

Cuadro 5.3 Ocupación de los residentes

OCUPACIÓN	PORCENTAJE
Profesor	22.0%
Pensionado y/o jubilado	27.0%
Empleado de la iniciativa privada	4.0%
Empleado de gobierno	18.0%
Ama de casa	18.0%
Estudiante	0%
Profesionistas en iniciativa privada	4.4%
Comerciante	2.2%
Profesionista independiente	4.4%

Fuente: elaboración propia

Cuadro 5.4 Ingresos mensuales promedio de los residentes

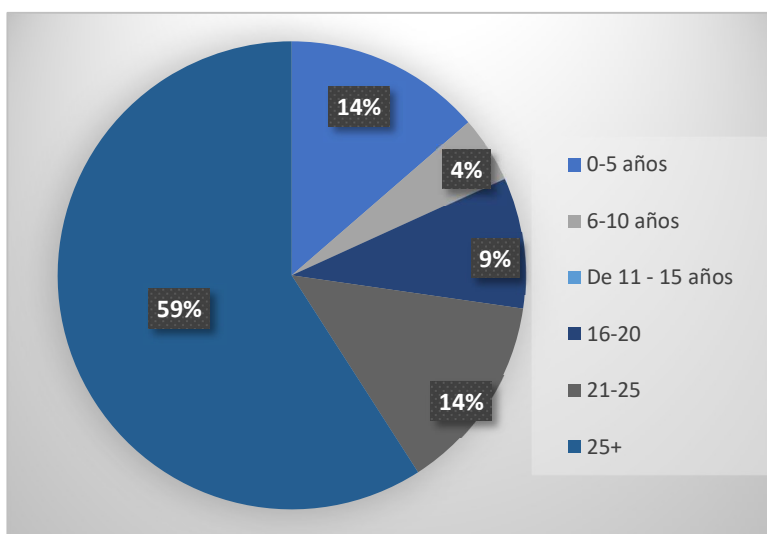
INGRESO	PORCENTAJE
Menos de 4,000	0%
De 4,001 a 5,000	14%
De 5,001 a 10,000	54%
De 10,001 a 15,000	9%
Más de 15,001	14%
No sabe, no contestó	9%

Fuente: elaboración propia



Los datos anteriores tienen congruencia con el estatus de la propiedad puesto que de los encuestados el 86.4 % reportó que la vivienda es pagada totalmente; mientras que un 4.5% señaló que rentan; 4.5% que la vivienda es prestada; y otro 4.5% que la vivienda es propia y la están pagando. A la vez, en la figura 5.1 se muestra que casi el 60% de los residentes tiene más de veinticinco años de habitar la vivienda.

Figura 5.1 Tiempo que tienen los residentes de habitar su vivienda



Fuente: Elaboración propia

Ahora bien, para el género de los encuestados se registró que el 81.82% son mujeres; mientras que el 18.88 % son hombres. A la vez, las edades que se presentaron con más frecuencia en los encuestados rebasan los sesenta y un años en el caso de las mujeres; mientras que en los varones la edad con mayor frecuencia oscila de los cincuenta y un años a los sesenta, ver cuadro 5.5.

Cuadro 5.5 Edades de los encuestados

Edades	MUJERES					HOMBRES	
	21-30	31-40	41-50	51-60	61+	51-60	61+
Porcentaje	5.26%	26.32%	15.79%	15.79%	31.58%	50%	50%

Fuente: Elaboración propia



5.2 CONDICIONES DE LA HABITABILIDAD

Una vez que se conoce el perfil sociodemográfico de la población encuestada que reside en Fuentes de Valladolid, es posible establecer las condiciones de la habitabilidad que presenta el caso de estudio a través de las dimensiones que se definieron con anterioridad, en función de los objetivos del presente trabajo; por lo que en los siguientes apartados se presentan los resultados en secciones.

5.2.1 LAS CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES DE LA HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL PERIURBANO CONSOLIDADO DE MORELIA

5.2.1.1 DIMENSIÓN AMBIENTAL

1) Higiene Urbana

En lo referente a la recolección de residuos sólidos generados por las viviendas, éstas cuentan con servicio de recolección de basura móvil (camiones recolectores de basura que ingresan al CH), el cual presenta una frecuencia de tres veces por semana. Los encuestados calificaron el servicio como *bueno* ya que les parece que la atención por parte del personal encargado y la frecuencia son adecuadas de acuerdo con sus necesidades. Las viviendas presentan conexión directa de agua potable y electricidad, y el servicio de abastecimiento de agua y luz es diario. Cabe mencionar que no se utilizó un indicador referente a drenaje sanitario en las viviendas dado que durante el trabajo de campo se observó que todas las viviendas cuentan con este servicio; sin embargo, se desconocía la disponibilidad y frecuencia de agua y luz que presentaban las viviendas; por lo que éstos indicadores sí se incluyeron. En lo que respecta a la percepción de los residentes sobre si existen problemas de higiene urbana, ambientales o de riesgo en su CH, el 41% considera que no existen problemas ambientales; mientras que un 59% considera que sí existen problemas ambientales, el 0% considera que no existen problemas de riesgos.

En el cuadro 5.6 se encuentran los principales problemas mencionados por los residentes. Los más frecuentes están relacionados con temas de responsabilidad y convivencia como vecinos, especialmente por parte de aquellos que tienen



mascotas, el barrer las afueras de la vivienda; así como el ruido. En el caso de este último, es preciso mencionar que no fue un indicador considerado previamente; sino que éste surgió cuando se hacían las preguntas abiertas a los encuestados, pues ellos refirieron que durante ciertos periodos en algunas calles, vecinos realizaban fiestas afuera de su vivienda con música e incluso hacían uso de la calle para realizar carnes asadas y poner juegos para los niños; o se desarrollaban reuniones sociales de este tipo por las noches. Ello generó la disminución del bienestar para los vecinos perjudicados por el ruido, y las relaciones de comunidad porque a partir de eso en algunos casos los afectados muestran cierta inconformidad y desagrado hacía sus vecinos.

Algo que llama la atención es que quienes realizan este tipo de dinámicas sociales son personas que han llegado al CH en tiempos recientes; es decir, no son dueños de la casa propiamente, sino que se encuentran rentando. Es posible que ello se deba a que, dado que la vivienda no es de su propiedad, sus inquilinos no desarrollan un sentido de pertenencia hacía el espacio habitacional y las relaciones sociales, pues su estadía en dicho espacio no es permanente y aunque son habitantes del CH, son vistos por aquellos propietarios ya de tiempo como ajenos y extraños al CH, o como “invasores”.

Cuadro 5.6 Principales problemáticas ambientales percibidas por los residentes

PROBLEMÁTICAS	PORCENTAJE
Formación de charcos en las últimas calles	5%
Basura acceso por los taxis	5%
Ruido por reuniones de vecinos y macotas (perros) de los vecinos	21%
Suciedad de mascotas	32%
Basura en las calles por los árboles	21%
Ruido por la fábrica de la carretera	11%
Predios abandonados - mala imagen urbana	5%

Fuente: Elaboración propia



2) Riegos Ambientales

En lo que corresponde a la variable de riesgos, se puede decir que el CH no se encuentra directamente bajo condiciones de vulnerabilidad y riesgo. Ello debido a que en el caso de actividades extractivas, se reconoce que en Morelia existe bancos de Tezontle y Lapilli (Servicio Geológico Mexicano, 2017), a una distancia de 12.36 km del caso de estudio. En lo referente a rellenos sanitarios, el caso de estudio se encuentra a una distancia de 13.51 km del relleno sanitario de Morelia, de tal forma que dicho servicio está próximo del polígono urbano más cercano, a una distancia de 2.44 km; por lo que no representa un riesgo en lo que respecta a la proximidad y cercanía con usos habitacionales, pues de acuerdo con la Norma Oficial Mexicana NOM-083-SEMARNAT-2003, los sitios en localidades mayores a 2500 habitantes como es el caso de Morelia, la distancia mínima de localización para un establecimiento así, es de 500 m².

Si bien en los análisis prospectivos se detectó dicha situación, se decidió dejar esos indicadores en la propuesta final por abordar en las encuestas en la sección de preguntas abiertas, debido a que era importante conocer la percepción de los habitantes del caso de estudio, para corroborar si existían diferencias entre lo registrado, y las experiencias y percepciones de los habitantes. Ello no permitió obtener resultados diferentes para estos indicadores, pero sí para otro tipo, como por ejemplo el ruido, tanto a escala del CH (ruido por las mascotas y actividades sociales), como a una escala más amplia fuera del CH (fabrica), el cual se explica en los siguientes párrafos.

Lo que se reporta como encharcamientos en las calles de la última sección es producto de una mala planeación del fraccionamiento puesto que no se tomaron las previsiones en el proyecto de ingeniarías al momento de calcular las rasantes de las vialidades para desalojar los escurrimientos de las calles en época de lluvias; debido a que el CH presenta una pendiente y la calle principal está orientada en el mismo sentido. En lo correspondiente al ruido por la fábrica y los vehículos de carga que circulan por la calzada La Huerta, llama la atención que esto sólo es percibido por los residentes del bloque de abajo y de las calles que tiene cercanía con la carretera;



puesto que aquellos que no tiene colindancia no manifestaron algún problema al respecto.

Cabe mencionar que si bien solo una parte de los habitantes del caso de estudio manifestaron alguna molestia con respecto a dicho establecimiento, se encontró que existe una incongruencia en la compatibilidad de usos, de acuerdo con el actual *Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Morelia 2010*, el cual establece tipos de industria, entre los cuales la fábrica se encuentra como *industria de bajo riesgo*; lo que significa que no debe localizarse en zonas habitacionales, y la zona donde se encuentra el caso de estudio y la fábrica, de acuerdo a la zonificación secundaria de las *Adecuaciones al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Morelia 2012*, está tipificada como habitacional mixto con comercio y servicios con una densidad habitacional de *151 a 300 hab/ha*; por lo que en el sentido estricto dicho establecimiento no debería de localizarse próximo a zonas habitacionales. Sin embargo, ello se debe a que, de acuerdo con los habitantes de fuentes de Valladolid la fábrica ya se encontraba en funcionamiento cuando se asentó el conjunto habitacional, pues en sus inicios esta zona era una periferia urbana en crecimiento.

En la figura 5.2 se muestra la localización del bloque de las últimas calles que colindan con la carretera, en donde se ubican los hogares encuestados que manifestaron molestia con respecto al ruido generado por estos agentes. Es preciso señalar que de los encuestados quienes manifestaron con mayor frecuencia como un problema la suciedad en las calles producida por las mascotas, son hombres; mientras que, en el caso del ruido producido por las reuniones sociales de los vecinos, son en su mayoría mujeres. En lo que respecta a las demás problemáticas están son comunes en ambos géneros. Así pues, se observa como el desarrollo de las actividades humanas tanto al interior como al exterior del CH en un espacio determinado, dan origen al ambiente propio de Fuentes de Valladolid y a sus relaciones e interacciones; las cuales influyen en la vida de sus residentes y en cómo éstos las perciben.



Cuadro 5.2 Localización de contaminación auditiva en el caso de estudio



Fuente: Elaboración propia a partir de imágenes de Google Earth, 2017

5.2.2 CONDICIONES DE LA HABITABILIDAD DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL PERIURBANO CONSOLIDADO DE MORELIA EN LO QUE RESPECTA A SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO URBANO

5.2.2.1 DIMENSIÓN ENTORNO URBANO

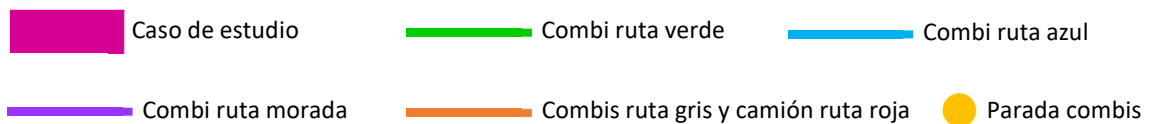
1) Transporte y vialidades

Fuentes de Valladolid cuenta con dos rutas de transporte público que circulan por la avenida principal (figuras 5.3; y 5.4) y ambas llegan al centro de la ciudad en un tiempo estimado de 30 a 40 minutos tan sólo de ida; no obstante, si se requiere acudir a otro sitio dónde se encuentran plazas comerciales o el periférico, no existe



transporte directo y es necesario desplazarse hacia el libramiento (periférico) para tomar otras rutas. En lo que referente a la movilidad de los residentes, a pesar de que más del 85% de los hogares cuenta con vehículo privado, no todos los miembros de la familia realizan los viajes bajo esta modalidad puesto que la madre, los hijos y gran población adulta también hacen uso de las rutas de combis que circulan en el CH (figura 5.4), de esta forma se observó una alta dependencia del transporte público; ya que de la población total de los hogares encuestados, el 94.59% son usuarios de dicho medio; debido a que no todos los miembros del hogar cuentan con vehículo particular ya que éste se reserva para el uso del jefe de familia varón en la mayor parte de los casos, así quienes más utilizan el transporte público son las mujeres y los niños.

Figura 5. 3 rutas de transporte público cercanas a Fuentes de Valladolid



Fuente: elaboración propia a partir de imagen de Google Earth, 2017



Figura 5.4 Principales rutas de transporte que circulan al interior del CH



Fuente: Elaboración propia

Los residentes entrevistados califican como *bueno* el transporte público porque las rutas y el establecimiento de las paradas se localizan dentro del CH, y si bien las rutas más cercanas no cubren la totalidad de los sitios de mayor importancia en la ciudad; si los acercan a los lugares dónde pueden tomar las rutas deseadas. El motivo principal de desplazamiento de los residentes es trabajar y/o llevar a la escuela a sus hijos; y el tiempo de recorrido tanto de ida como de vuelta que más se presentó entre los usuarios fue de una hora y treinta minutos en promedio. En la figura 5.3 Se muestran las principales rutas del transporte público que conectan al caso de estudio con las principales avenidas y otras más que se encuentran cercanas, como por ejemplo las combis ruta gris, ruta verde y el camión ruta rojo, las cuales circulan por el periférico (libramiento).

En lo que respecta a las vialidades al interior del CH, los residentes encuestados del bloque de viviendas de abajo consideran como un problema la pavimentación de las calles interiores. Lo anterior debido a que en un inicio las calles de Fuentes de Valladolid eran en su totalidad de carpeta asfáltica, por lo que un grupo de vecinos tomó la iniciativa de gestionar recurso para el mejoramiento de las calles a través de la colocación de concreto hidráulico (figura 5.5). Una parte del gasto corrió por parte de los dueños de las viviendas y la otra por parte del municipio. Sin embargo, varios vecinos encuestados del bloque de abajo manifiestan que ese recurso sólo se utilizó en las calles de arriba, y en la actualidad las mejoras y el mantenimiento a las calles lo realizan ellos mismos de manera improvisada; rellenando los pozos y hundimientos con concreto y tierra en el espacio inmediato a su vivienda.



Figura 5.5 Condiciones físicas de las calles del bloque de viviendas de la zona baja



Fuente: Elaboración propia

En lo referente a los accesos y vialidades que conectan al fraccionamiento con las avenidas principales, el 64% de los encuestados percibe que sí existen problemas, mientras que el 36% no; cabe mencionar que el 50% de los varones encuestados consideran que sí y el otro 50% que no. De las principales problemáticas reconocidas por los habitantes encuestados son la invasión de los taxis, los camiones y los puestos ambulantes; ya que se encuentra un “paradero de autobuses” que genera la presencia de flujo peatonal, puesto que constantemente en el día se observan personas que van y vienen para abordar los autobuses, y ello representa la probabilidad de accidentes no sólo viales con los camiones; sino para los peatones viajeros (ver figura 5.6).



Figura 5.6 Flujo peatonal del acceso de Fuentes de Valladolid



Fuente: Elaboración propia

La salida a Pátzcuaro representa un importante nodo estratégico para el intercambio comercial y el desarrollo económico de la región debido a que es el punto que conecta a la ciudad con otros municipios como por ejemplo Lázaro Cárdenas, (donde se encuentra un puerto comercial internacional), Pátzcuaro (catalogado como pueblo mágico), Uruapan y la Región de *Tierra Caliente* de Michoacán¹³. En este punto se generan importantes flujos de movilidad por aquellas personas que radican en otros municipios y acuden a la capital por diversas razones las cuales requieren tomar autobuses para llegar a Morelia y regresar a sus lugares de origen. Aunque existe una central de autobuses en la ciudad, esta se encuentra en otro punto y para las personas resulta más conveniente tomar los autobuses en el camino cuando pasan por la carretera puesto que se disminuyen los tiempos de traslado; por lo que esta zona se ha convertido en una pequeña central de autobuses informal y un sitio de taxis (ver figura 5.13).

¹³ Es el valle que se encuentra en la cuenca del Río Balsas y comprende el sureste de Michoacán, noreste de Guerrero y pueblos colindantes del Estado de México, (Instituto Michoacano del Artesano, Gobierno del Estado de Michoacán, 2017).



2) Accesibilidad a equipamiento urbano

Fuentes de Valladolid no cuenta con servicios de equipamiento urbano en su interior; sino que el equipamiento religioso, de abasto, educativo, de salud, etcétera, se encuentra cerca en colonias vecinas o en su defecto, en otras zonas de la ciudad. Ello se debe a que en México la cobertura y dotación de equipamiento urbano en los centros de población, está en función de la jerarquía urbana y rangos de población de las localidades, definidos por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) en los manuales del Sistema Normativo de Equipamiento Urbano (Secretaría de Desarrollo Social, n.d. :13-20).

El caso de estudio cuenta con teléfono público, tres tiendas de abarrotes, y recientemente, una farmacia de la cadena comercial "Similares". No cuenta con un mini super ni tianguis o mercado, por lo que el 100% de los encuestados consideran que hay sólo algunas cosas en el fraccionamiento; incluso en ocasiones las mismas tiendas de abarrotes no presentan diversidad de productos básicos. El 50% de los residentes no tiene un lugar fijo para abastecerse de alimentos; el 41% compran en colonias vecinas (*Xangari, Pinos, y La Trinidad*) donde la más alejada se encuentra en un radio de 1435 metros, lo cual representa un tiempo de ida aproximado en transporte público de 15 minutos; y la más cercana se localiza en un radio de 283 metros en un tiempo de recorrido a pie de 15 minutos aproximadamente. El 9% restante se abastece en lugares fijos que no están cerca de la zona, como por ejemplo el *mercado de San Juan* o el *mercado de Abastos*.

Si bien es cierto que en las colonias vecinas existen una guardería y un kínder el 100% de los encuestados no hacen uso de ellos, esto se debe a que como ya se mencionó anteriormente, la población de Fuentes de Valladolid es una población envejecida en dónde las familias que tiene hijos en edad escolar representan una minoría; y quienes cuentan con infantes optan por otras opciones educativas y de cuidado materno en la ciudad, en función de la localización de sus trabajos y a la calidad de la enseñanza en las escuelas, principalmente porque quienes se encargan del cuidado de los hijos y de llevarlos a la escuela son mujeres.



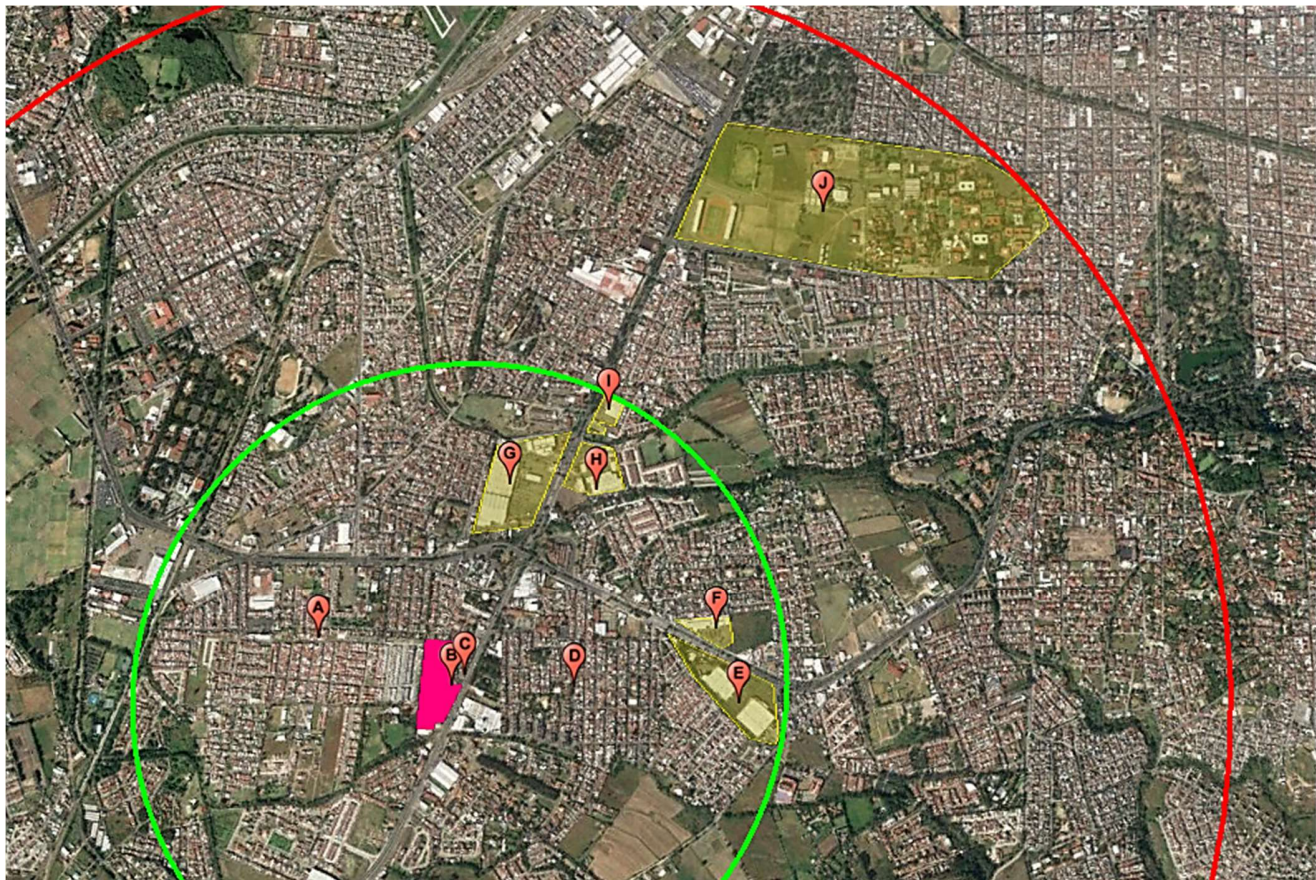
También se localiza una iglesia en la misma colonia vecina del kínder y la guardería, la cual se encuentra en construcción desde hace 12 años; sin embargo, sólo el 13.63 % hace uso de ella y son mujeres quienes sí acuden ocasionalmente. El bajo o nulo uso de este equipamiento religioso se debe principalmente a que no tienen por costumbre asistir con regularidad a centros religiosos; o no es de su agrado ya que no se sienten familiarizados con el espacio pues lo identifican como que es propiedad de la colonia vecina, no de ellos; además de que al ser un edificio que se ha construido paulatinamente, consideran que no cuenta la calidad suficiente desde el punto de vista arquitectónico y estético. Por lo que prefieren acudir a centros religiosos que les son conocidos, con los que han desarrollado más identidad y que se localizan en otros puntos de la ciudad, especialmente en el centro histórico.

El equipamiento cercano más utilizado es comercio y abasto; es decir, el centro comercial llamado *Espacio La Huerta* (a 693 metros), y el mercado público que se localiza en la colonia llamada *Xangari* (422 metros). En la figura 5.7 se muestra la zona comercial denominada *Espacio la Huerta* y otros complejos más. El primero se trata de un desarrollo que paulatinamente fue creciendo y comenzó con una tienda ancla de los supermercados *Wal Mart*.

Actualmente el complejo está integrado por un supermercado de la cadena comercial *Wal Mart*, cines de la cadena *Cinépolis*, una pizzería de la cadena *Pizza Hut*, un *McDonald's*, y un *Kentucky Fried Chicken*; un *Home Depot*, y un espacio con locales comerciales en donde también existen algunas sucursales bancarias. También es posible encontrar un restaurante-café de *Vips*; y otro restaurante-café de la cadena *El Portón*. A la vez en la acera de enfrente también se encuentra un *Office Depot*; un supermercado de la cadena comercial *Chedraui*; dos sucursales bancarias; un restaurante de la cadena *El Sirlain*; y un local de cafetería. Así mismo se localiza una tienda comercial de *Suburbia*; y recientemente se han instalado algunos restaurantes de *Don Carbón*, y *Cabo Grill*, un café de la cadena *Starbucks*, y una pizzería *Little Caesars*. El tiempo estimado para acceder del caso de estudio a estos servicios de equipamiento en transporte público, es de quince a veinte minutos en promedio.



Figura 5.7 Localización de equipamiento urbano con respecto al caso de estudio



Caso de estudio
 Radio = 1261 m
 Radio = 2940 m

Fuente: Elaboración propia a partir de imágenes de Google Earth, 2017

NOMENCLATURA DEL EQUIPAMIENTO URBANO

- | | |
|---|--|
| <p>A: Kínder, guardería e iglesia</p> <p>B: Tienda de abarrotes</p> <p>C: Farmacia similares</p> <p>D: Mercado Xangari</p> <p>E: Supermercado de <i>Costco</i>; y 1 <i>Megacomercial</i></p> <p>F: Complejo comercial “Andador La Huerta” (1 <i>Cinemex</i>, 1 gimnasio <i>SmartFit</i>; y locales comerciales)</p> | <p>G: Complejo comercial “Espacio La Huerta” (1 <i>Wal Mart</i>, 1 <i>Cinépolis</i>, 1 <i>Home Depot</i>, sucursales bancarias, locales comerciales, 1 <i>Vips</i>; y 1 <i>El Portón</i>).</p> <p>H: 1 <i>Office Depot</i>, 1 <i>Chedraui</i>, sucursales bancarias, locales comerciales; y 1 <i>Sirloin</i>.</p> <p>I: 1 <i>Suburbia</i>, 1 <i>Don Carbón</i>; 1 <i>Cabo Grill</i>; 1 <i>Starbucks</i></p> <p>J: Ciudad Universitaria</p> |
|---|--|



Así se observa que, una vez que el tema de la vivienda ha sido resuelto para los hogares, la accesibilidad a servicios de equipamiento urbano de abasto y comercio cobra importancia como un tema prioritario, seguido por equipamiento educativo y los centros de trabajo. Varios de los residentes al conversar y consultarles qué era lo que más les gustaba de vivir en su casa y fraccionamiento respondían que “tienen todo cerca”. Si nos trasladamos a una escala urbana a nivel sectorial en la zona, a una distancia de 2400 m también se localizan servicios educativos; por ejemplo, el complejo que alberga la mayoría de las escuelas y facultades de la universidad pública del estado (*Ciudad Universitaria*) - además del panteón municipal. El tiempo estimado de recorrido de Fuentes de Valladolid a ciudad universitaria en transporte público es de treinta minutos en promedio.

Es preciso señalar que el transporte que circula dentro del CH no presenta conectividad directa con ciudad universitaria; por lo que es necesario realizar transbordos con otras rutas de transporte para arribar directamente al complejo universitario, o a partir de la calzada *La Huerta* realizar el recorrido a pie con una distancia de 1010 m a 1270 m, lo que equivale a 20 minutos aproximadamente. En lo que respecta al centro de la ciudad, el caso de estudio se conecta directamente a través de las rutas que circulan al interior del fraccionamiento, y como ya se mencionó con anterioridad, el tiempo estimado de recorrido para acceder al primer cuadro del centro histórico en transporte público es de aproximadamente 30 minutos en promedio.

De esta manera, para los encuestados el concepto equipamiento urbano y servicios se refiere sólo a aquellas tipologías de las cuales hacen uso; por ejemplo, el complejo comercial, el mercado, las vialidades del CH y el parque. En términos generales, la calificación como *muy bueno* corresponde a un 5% de los encuestados; como *bueno* a un 50%; como *regular* a un 41%; y como *malo* a un 5%, la valorización que hacen del equipamiento está en función de la calidad y diversidad de productos que ofrecen estos establecimientos, específicamente los de abasto. Llama la atención que cuando se les preguntaba qué servicios consideraban que hacía falta en el fraccionamiento las respuestas más frecuentes fueron alumbrado público, pavimentación de las calles, más vigilancia, el problema en la vialidad y el acceso



que se presenta con los taxis y los camiones; y aunque la problemática de la suciedad generada por las mascotas se abordaba en el apartado ambiental, en esta sección los encuestados lo reiteraban; así como el tema de los grupos transportistas en el acceso vial.

En este punto de la investigación y de acuerdo con los resultados presentados hasta el momento, se hace evidente recordar que más del 80% de los encuestados son mujeres, y se debe a que son ellas quienes presentaron mayor disponibilidad y participación para realizar la encuesta debido a las diversas actividades que desarrollan en su vida cotidiana, así como a sus horarios. De esta forma se observa que a pesar de que las viviendas cuentan con automóvil propio, y algunas mujeres hacen uso del automóvil, existe una alta dependencia del transporte público por parte de los hogares, pues sin importar si las mujeres son o no trabajadoras asalariadas, el hecho de ser ama de casa, gestora de los alimentos en el hogar o ser madre y cuidadora, implica que sea la mujer quien realice más desplazamientos y de manera simultánea en la ciudad, lo cual también implica desplazamientos a pie, para realizar sus actividades ya sean domésticas o no; por lo tanto cuando se ven vulneradas las condiciones de habitabilidad en términos de conectividad y cercanía a servicios de equipamiento urbano y al acceso a la ciudad, son ellas los usuarios afectados principalmente.

En lo que respecta a las problemáticas que más ponderan los habitantes del caso de estudio son las dinámicas de seguridad e imagen urbana del CH puesto que la ubicación en el espacio de las diferentes funciones urbanas es determinante en cómo se desarrolla la habitabilidad y la vida de las personas. Es decir, aunque el caso de estudio se encuentra en una periferia urbana que ya presenta conectividad y cercanía con servicios de equipamiento urbano; así como a la diversidad de estos a escala sectorial de la ciudad, por su cercanía y conectividad con vialidades y puntos estratégicos del municipio y el estado; el ambiente y la vida al interior del fraccionamiento se ve sometido a lógicas de escalas más amplias, ya no solo de vivienda y barrio; sino de sector, municipio y región.



En el caso de las funciones ajenas a la residencial que se llevan a cabo en el acceso del fraccionamiento (paradero de autobuses y estación informal de taxis), se genera la atracción de otras actividades como el comercio informal y éste a la vez, atrae la delincuencia. Es decir, no sólo se trata de la presencia o ausencia de servicios de equipamiento urbano lo que puede hacer a un CH vulnerable desde el punto de vista social; sino de qué ocurre en esa periferia, qué otras funciones se dan ahí y cómo se vinculan con el espacio habitacional.

5.2.3 LA CORRELACIÓN ENTRE LOS ATRIBUTOS FÍSICOS, FUNCIONALES, Y ESPACIALES DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN LA PERIFERIA CONSOLIDADA DE MORELIA CON LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD

5.2.3.1 DIMENSIÓN HABITACIONAL

1) Calidad de la vivienda

En lo referente a esta variable se registró que ninguno de los encuestados utiliza la sala de la vivienda para dormir, aun cuando algunas de las casas son de un solo nivel, ver figura 5.8 (cocina-comer, sala, baño, patio, cochera para 1 auto, jardín; y 2 recámaras). El promedio de ocupantes por vivienda es de 3.5 habitantes, y la cantidad total de ocupantes por vivienda que más se presentó fue de 3 ocupantes, con un 41.3%, ver cuadro 5.7. En lo que respecta al hacinamiento¹⁴ se obtuvo que las viviendas no presentan esta condición; ya que el índice más alto registrado fue en las viviendas que no han realizado ampliaciones con un dato de 1.66 personas por cuarto, cifra por debajo de lo que se considera como hacinamiento (3 o más personas por cuarto).

¹⁴ Para la medición de hacinamiento se tomó la definida por Rubén Katzman (*Infancia en América Latina: Privaciones habitacionales y desarrollo de capital humano*, 2011: 88-91) que corresponde a las viviendas con tres o más personas por habitación; para el caso de México no se incluye la cocina, los baños, los pasillos, las habitaciones para uso de negocios, patios de servicio, ni las cocheras (garaje).



Cuadro 5.7 Número total de ocupantes por vivienda

NÚMERO TOTAL DE OCUPANTES POR VIVIENDA	PORCENTAJE
1 ocupante	4.55%
2 ocupantes	13.64%
3 ocupantes	40.91%
4 ocupantes	27.27%
5 ocupantes	9.09%
6 ocupantes	4.55%

Fuente: Elaboración propia

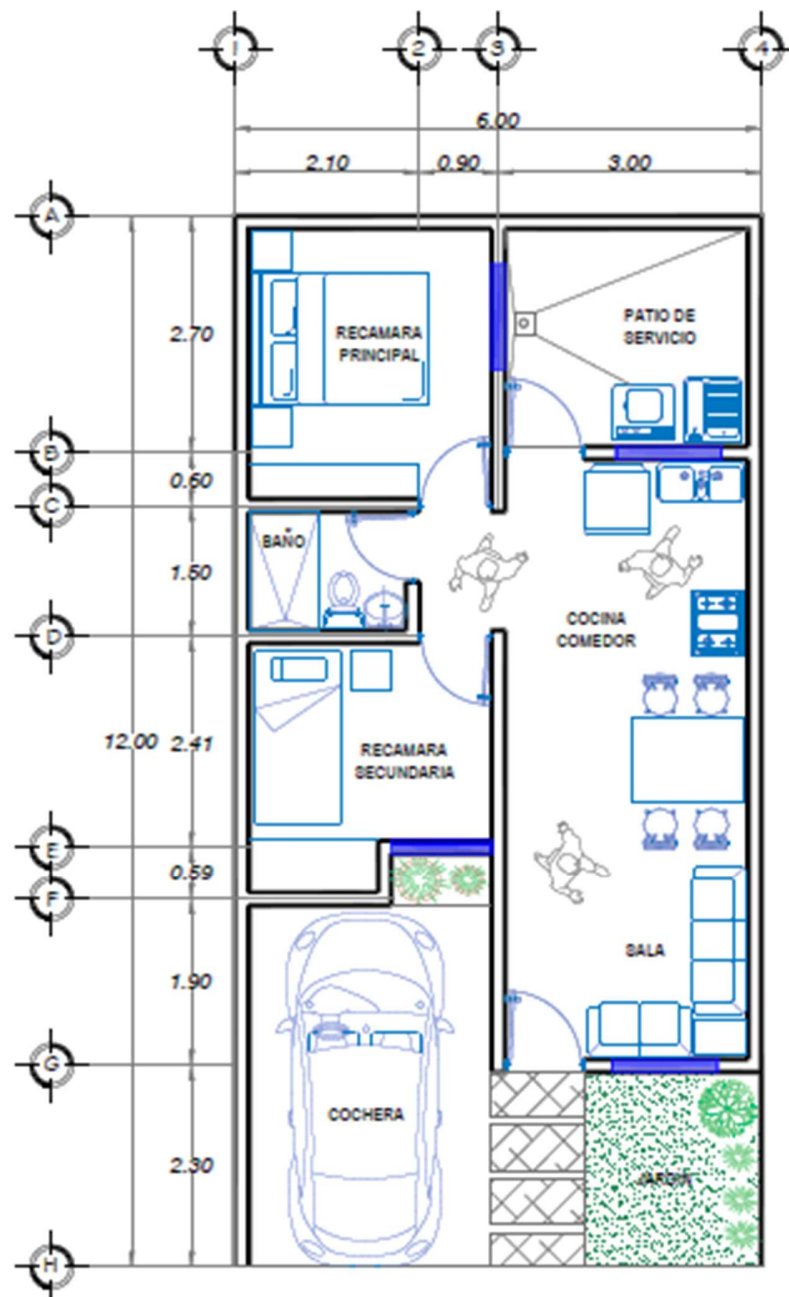
A la vez, el 95% de los encuestados se considera satisfecho con su vivienda; mientras que el 5% (perteneciente al género masculino) no lo está, ello debido a la falta de espacio ya que les gustaría que ésta fuera más grande o tuviera un jardín, porque al ampliarla en algunos casos se renunció a ciertas áreas que fungían para la ventilación e iluminación. Sin embargo, lo anterior cambia cuando se trata de los niveles de satisfacción en lo que respecta al CH, ello porque los residentes consideran que, aunque viven tranquilos y no cuentan con servicios de manera inmediata al interior de su fraccionamiento perciben que “tienen todo cerca”; no obstante les gustaría que existieran más áreas verdes y árboles en el CH. Así, se reitera como una problemática tanto la pavimentación de las calles con concreto, como el alumbrado y la seguridad de los vecinos del bloque de viviendas provenientes de la zona de abajo.

En la figura 5.8 y 5.9 se observa el prototipo original de las viviendas las cuales no presentan ampliaciones o adecuaciones en el diseño, ello se debe principalmente que en estas casas no habitan los dueños; sino que son rentadas a otros inquilinos. Específicamente en la figura 5.9 se observan los contrastes entre cuatro viviendas; mientras que dos se encuentran en un estado de deterioro y con cierto abandono, las otras muestran que tienen mantenimiento constante. Ello se relaciona con la apropiación y valorización de los dueños y usuarios de las casas hacía la vivienda, debido a que los propietarios arrendadores ven a la vivienda como un objeto y un bien de consumo que les genera ingresos extra a través del arrendamiento, y a la vez algunos arrendatarios al no ser de su propiedad conciben la casa como algo temporal por lo que tampoco otorgan un valor y cuidado; es decir, no establecen



vínculos hacia la vivienda, ni desarrollan sentido de pertenencia por lo tanto no la cuidan, lo cual tiene sus implicaciones en el desarrollo de la vida social al interior del CH, situación que se explica más adelante.

Figura 5.8 Distribución de los espacios en prototipo inicial de las viviendas



Fuente: Elaboración propia a partir de levantamiento en una de las viviendas de un solo nivel



Figura 5.9 Prototipos originales de vivienda en Fuentes de Valladolid



Fuente: Elaboración propia

En lo que respecta a las viviendas que han realizado adecuaciones, en la figura 5.10 también se observan diferencias en cuanto a las características espaciales y de diseño de las casas. Ello se debe a que finalmente la vivienda es un reflejo de las condiciones sociales y económicas de los hogares, pues aquellos que decidieron ampliar su vivienda a un segundo nivel, fue a través de la autoconstrucción, en donde aquellas casas que se presentan en mejor estado pertenecen a propietarios que tiene la posibilidad de hacerlo bajo la asesoría de un profesional calificado (arquitecto o ingeniero), lo cual implica un gasto económico por la contratación de servicios profesionales.



Figura 5.10 Viviendas con adecuaciones para generar más espacio



Fuente: Elaboración propia



5.2.3.2 DIMENSIÓN SOCIAL

1) Seguridad al interior del CH y Cohesión Social

En lo que respecta a las variables el 86% de los entrevistados señaló que conoce a sus vecinos, pero sólo los saluda; mientras que el 14% indicó que a veces se frecuenta con ellos, de esto se desprende que un 50% percibe el ambiente entre vecinos como bueno; un 40.9% como regular; 4.5% como muy bueno; y otro 4.5% como muy malo. Lo anterior se relaciona con el tema de la seguridad al interior del CH debido a que existe ciertas dinámicas al respecto, ya que el 45% de los participantes del cuestionario han sido víctimas de algún tipo de delito en el CH, principalmente el robo o daño a los vehículos.

A raíz de ello, algunos residentes del bloque de la sección habitacional de arriba han tomado la decisión de conformar una asociación de vecinos, que aunque no es oficial y han convocado a juntas para tomar acuerdos con respecto al tema, existe una pequeña población que no está de acuerdo con las medidas; dicha asociación tomó en sus manos la decisión de cerrar la vialidad que conecta las viviendas de arriba con la avenida principal que da acceso a las calles de las casas, mediante la instalación de una reja que controla el acceso, argumentando que es por cuestiones de seguridad al interior del CH.

Esto desencadenó problemas en la convivencia entre los vecinos puesto que quienes no están a favor de las medidas y de la forma en cómo se ha planteado el funcionamiento de la reja, cuando se les entrevistó argumentaron como uno de los principales problemas sociales en el CH, que los que están a favor y que llevaron a cabo las medidas de "seguridad", lo hicieron sin tomar en cuenta su opinión y de manera "impuesta"; mientras que los que están a favor de la reja no reportan que existan problemas sociales; sino más bien de inseguridad, y por ello su percepción es que la reja debe permanecer instalada.



Un hecho interesante es que los vecinos que no están a favor de la reja, no reconocen que exista una asociación y han decidido no participar en ninguna reunión, incluso algunos han tomado medidas como la denuncia de la reja ante las autoridades del gobierno, ya que jurídicamente la reja es ilegal debido a que dónde se instaló, de manera oficial es una vialidad pública que pertenece al municipio; sin embargo no han tenido respuesta por parte de las autoridades porque éstas no han acudido a desinstalarla y al día de hoy este dispositivo permanece. Los gastos de mantenimiento corren por cuenta del "comité de seguridad". Cabe mencionar que en lo que respecta a la participación en este tipo de actividades, quienes tienen un rol más activo son mujeres; y si bien existen algunos hombres que pertenecen y se involucran con las actividades, realmente son una minoría.

De esta manera se observó que la instalación de un dispositivo de seguridad sin el consenso de todos los residentes ha resultado un catalizador para el detrimento de las relaciones sociales, ya que entre vecinos de una misma cuadra que antes se saludaban o tenían más relación, hoy en día se limitan al saludo únicamente; incluso en varias ocasiones la reja ha sido golpeada y dañada por autos que quieren acceder de manera forzada, algunas veces por vehículos de los mismos residentes que no están a favor.

En lo que respecta a los residentes del bloque de viviendas de abajo, no perciben que existan problemas sociales entre vecinos; sino más bien de inseguridad por la falta de alumbrado, por lo que manifiestan que ellos también desean "cerrarse como los de arriba" ya que ellos no han colocado ningún control de acceso (ver figuras 5.2 y 5.3). En términos generales, es posible establecer que el principal problema de la cohesión social que se vive en el momento del presente trabajo se debe a las consecuencias relacionadas con el tema de seguridad pública y delincuencia, a la que se han visto sometidos los habitantes del CH; así como a la falta de consensos para llevar las medidas necesarias en la resolución de problemas que aquejan a la comunidad.

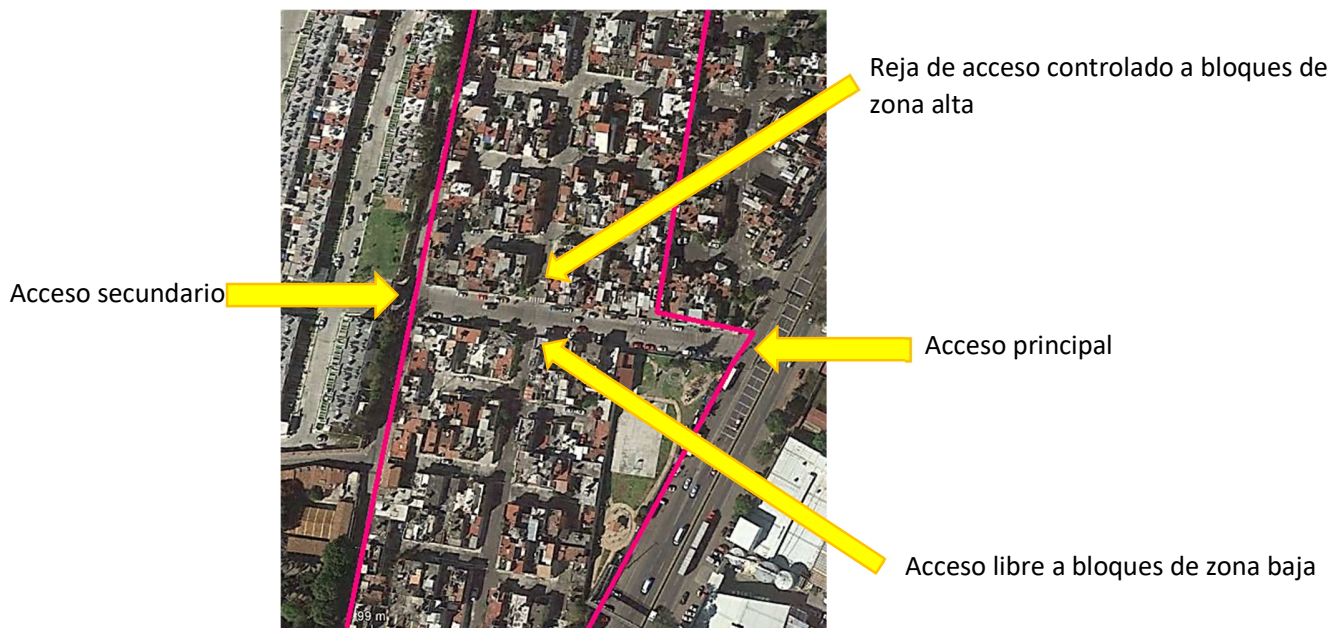


Figura 5.11 Accesos a los bloques de viviendas



Fuente: Elaboración propia

Figura 5.12 Localización de los accesos de Fuentes de Valladolid



Fuente: Elaboración propia a partir de imágenes de Google Earth, 2017

Si bien es cierto que se reconoce que existen problemas de inseguridad al interior del CH; y ante la falta de cuidado y responsabilidad de las autoridades para brindar cobertura en temas de seguridad y protección de la delincuencia a los ciudadanos, hoy en día la población se ve obligada a tomar acción por su propia cuenta; no obstante para el caso de Fuentes de Valladolid se considera que la



delincuencia presente en el CH es producto de situaciones que van más allá. Es decir, la delincuencia que sufren sus residentes subyace en la informalidad del sitio de taxis y autobuses; así como el comercio ambulante de comida que se localizan en la entrada del conjunto habitacional.

Se observó que no basta colocar un dispositivo o barrera física; sino que la seguridad está vinculada a las personas y las actividades que estas realizan por lo que si bien la reja atenúa el problema no lo resuelve totalmente, ya que algunos residentes comentan que aun con la instalación del dispositivo han sido víctimas de algún tipo de robo puesto que la reja no siempre está en funcionamiento. De esta manera se advierte que la seguridad no sólo la generan los elementos físicos, sino también las personas, la vida al interior de los barrios y la participación ciudadana.

Otra cuestión que se observó en lo que respecta a lo social, se encuentra relacionada con el estatus de propiedad de la vivienda que presentan los usuarios; es decir, si son dueños de la vivienda o ésta se renta a inquilinos. Se encontró que las viviendas que se encuentran en mejor estado y presentan adecuaciones son aquellas en las que habitan los dueños, personas que han permanecido por largo tiempo en el CH y que de alguna manera se preocupan por la imagen y el estado físico del espacio en que habitan. Se trata de personas que, si bien reconocen les gustaría estar en espacios habitacionales de “mejor calidad” o en “una zona mejor” en cuanto a un estatus socioeconómico, admiten que han permanecido en el CH porque no tienen más opciones, no cuentan con posibilidades económicas de acceder a zonas más “exclusivas” de la ciudad o a otras tipologías de viviendas como los *conjuntos residenciales cerrados*.

En este sentido se genera un encuentro entre distintas formas de habitar el espacio, pues en ocasiones los residentes propietarios muestran cierta inconformidad hacia los residentes que rentan las casas, ya que los primeros consideran que las personas que están rentando al no cuidar la vivienda y tenerla en condiciones casi precarias; así como el cuidado de la calle, y el uso que hace de ésta al realizar reuniones sociales en vía pública “apropiándose” del espacio común (figura 5.9), creen que se genera “mala imagen” al CH, y muestran cierto disgusto hacia sus vecinos. Esto se relaciona con el argumento que presenta Borja (2016), pues establece



que se crea en el habitante una memoria popular relacionada con la vivienda y su entorno inmediato generando un arraigo en el lugar, que se muestra en la aspiración de tener algo de nuestra propiedad, y se refuerza cuando se mejora y adecua la vivienda a nuestras necesidades y gustos. Pues el autor señala que con ello los habitantes participan de su entorno, se generan lazos de convivencia y sentimentales en la comunidad; es decir, se adhieren al hábitat que ellos han creado dentro de la ciudad.

2) Espacio Público

Fuentes de Valladolid cuenta con un pequeño parque con aparatos para realizar ejercicio, una cancha de basquetbol y una pista para trotar; sin embargo este es poco utilizado por los residentes del CH ya que sólo el 32% de los encuestados manifiesta que lo utiliza junto con su familia, cabe mencionar que los principales usuarios residentes de dicho espacio son personas adultas. Este pequeño espacio no fue construido desde el inicio del CH; es decir, el caso de estudio no contaba con áreas verdes ni espacio público para la recreación. Donde hoy se localiza el parque era un lote baldío y abandonado que a través de un programa de rescate de espacios público que inició el municipio aproximadamente hace once años, se habilitó ese terreno para darle un uso recreativo.

No obstante, existe un problema de apropiación de dicho espacio por parte de los grupos transportistas informales y derivado de esto, los residentes han optado por no utilizarlo, además de que la mayor parte del tiempo la población infantil del CH juega en las calles de sus viviendas. Así el 59% de los encuestados califican el espacio como regular; el 18% como bueno; y el 14% como malo. Los principales usos que le dan los residentes son para hacer ejercicio, y sólo el 2% de los encuestados lo utilizan en actividades lúdicas, ver figura 5.13.



Figura 5.13 Localización de las áreas verdes en el caso de estudio



Fuente: Elaboración propia a partir de imágenes de Google Earth, 2017

El bajo uso se debe a que como ya se mencionó, Fuentes de Valladolid colinda con una de las principales vialidades que comunica la ciudad con la carretera que da salida a diferentes municipios, y en el acceso del CH, el transporte que realiza viajes al interior del estado (autobuses) y el grupo de taxistas se han asentado en la entrada del fraccionamiento utilizando las banquetas y el parque como una especie de estación de transporte. Durante el día se pueden ver algunos puestos de comida que invaden las banquetas, y los taxistas utilizan el parque y los sanitarios para ellos. Por lo que los niños que pudieran utilizar el espacio público de su CH, juegan en las calles ya que para los padres el parque es un espacio inseguro, y los adultos se sienten “incomodos” al usar el espacio, por la presencia de estos grupos externos al CH.

Uno de los principales inconvenientes en lo concerniente a las características físicas del espacio por parte de los usuarios adultos, es que no existen lugares con sombra, árboles, juegos infantiles; además del uso de personas externas. Incluso en algunas ocasiones se llegó a observar que los taxistas no sólo se estacionaban en el acceso y las afueras del parque; sino que antes de que se instalara la reja de acceso en el bloque de viviendas de arriba, lo hacían en las calles al interior del CH. Ver figura 5.14.



Figura 5.14 Utilización del acceso y el espacio público de Fuentes de Valladolid por grupos transportistas



Fuente: Elaboración propia

Si bien es cierto que esto representa una desventaja del uso del parque del fraccionamiento, el hecho de que los niños jueguen en las calles podría representar un aspecto positivo; ya que como expone Jacobs (2011), al hablar de la incorporación de los niños en el uso de las aceras, la presencia o ausencia de niños en las calles puede ser un indicador de qué tan seguras son éstas puesto que cuando los niños juegan en las aceras obliga a aquellos adultos responsables a ejercer una vigilancia comunitaria. Lo anterior ya que los niños al igual que los ancianos son los grupos más vulnerables en términos de accesibilidad. Así pues, la existencia de niños en la vía pública en cierta forma revitaliza los espacios residenciales, como se muestra en la figura 5.15 para el caso de estudio.

Figura 5.15. Utilización de las calles al interior del fraccionamiento por parte de los niños



Fuente: Elaboración propia



Es preciso señalar que, desde los primeros años de vida del fraccionamiento, a pesar de que no se encontraba el parque y la periferia donde se ubica el CH aún estaba en proceso de consolidación; los niños jugaban en las calles y no existía la percepción de inseguridad o criminalidad por parte de los residentes. Es interesante si se compara el caso de estudio con lo expuesto por Jacobs (2011) al presentar una serie de ejemplos de los años cincuenta con respecto a los parques y al uso que le dan los niños. La autora señala que lejos de ser usados por los infantes los parques son los espacios para grupos de bandas callejeras, delincuencia, e incluso indigentes. La autora señala que se considera a los parques vecinales como una medida que beneficia a poblaciones urbanas precarias; sin embargo, los lugares necesitan ser habitados, necesitan la vida y aprecio de los usuarios, dado que son las personas quienes pueden hacerlos un éxito, o abstenerse de usarlos y así convertirlos en un caso fallido.

A partir de lo anterior, es posible establecer una relación entre la habitabilidad y vivienda de interés social de las periferias urbanas consolidadas ya que, si bien es cierto que la vivienda funge como un factor primario en términos de la conformación del hábitat y los espacios residenciales, para el caso de estudio los atributos intrínsecos a la vivienda (las dimensiones, el diseño de los espacios, y las técnicas constructivas con que fue hecha) sí se correlacionan con la habitabilidad hasta cierta escala; sin embargo, la habitabilidad va más allá de considerar la vivienda, y que se presenta a través de la interrelación y conexión de escalas espaciales que se dan en la ciudad mediante otras funciones que integran el sistema habitacional.

En la habitabilidad de la vivienda de interés social adquiere mayor preponderancia la conectividad y cercanía que existe con respecto a las funciones complementarias a la habitacional, como el abasto, el comercio, los centros de trabajo y los servicios educativos; pues la habitabilidad está más en función de las interrelaciones de aquello que rodea a la vivienda, tanto del entorno que la comprende, así como de las actividades y servicios. Esto, pues se observó que en ocasiones las personas prefieren sacrificar unos cuantos metros cuadrados de construcción en su casa siempre y cuando se encuentren conectados a la ciudad,



tal como lo expresan “sí me siento satisfecho con la vivienda porque tengo todo cerca”.

Así se observa que la vivienda puede ser un medio de exclusión y de inclusión, como lo señala Borja (2016), es un factor de primera instancia, pero éste no es el único ni es el todo, pues la vivienda está muy correlacionada con su localización; debido a que cuando se encuentra integrada en el tejido urbano se facilitan las condiciones para la accesibilidad al trabajo, al consumo y a los servicios que ofrece la ciudad. De esta manera el caso de estudio ejemplifica lo que el autor señala (Borja, 2016: 8): “*La vivienda es uno de los elementos que hacen la ciudad; pero, sin estar integrada a la ciudad, la vivienda no es adecuada.*” Acceder a una vivienda, es un derecho más amplio, es acceder a la ciudad y por ende a la ciudadanía.

Para el caso de Fuentes de Valladolid se observa como los niveles de satisfacción y la percepción de sus habitantes hacia la vivienda y el CH se correlacionan con la presencia o ausencia de servicios de equipamiento urbano pues la carencia de servicios al interior del CH es cubierta a través de la conectividad y cercanía de estos en barrios vecinos y lugares centrales. Y a la vez, como la percepción cambia en un sentido negativo por la cercanía y conectividad con otros servicios y actividades no complementarios a la vivienda; como el caso del sitio de autobuses y los taxis, así como las externalidades (percepción de inseguridad, robos a casa a habitación y a los autos) que ello genera.



6.0 CONCLUSIONES GENERALES

El presente trabajo permitió constatar que cuando las ciudades se expanden el crecimiento reorganiza en el espacio tanto la distribución como la ubicación de los recursos no sólo económicos; sino también los elementos sociales y culturales de las personas. Al abordar fenómenos urbanos, es necesario comprender los procesos sociales y económicos como mecanismos que reconfiguran el territorio y la forma de la ciudad; y no únicamente aproximaciones sobre la forma y la estructura de esta; sino también las relaciones entre los diferentes componentes del sistema urbano y periurbano; pues en la actualidad, el conflicto ya no sólo es por los derechos y el acceso a mejores condiciones de vida en los individuos, el conflicto es por el espacio.

En el sentido de las ideas anteriores y en el ámbito del crecimiento urbano en México, resulta primordial el estudio sobre la vivienda de interés social, pues si se aspira a reorientar la forma en que las ciudades mexicanas se están expandiendo y mejorar las condiciones en la calidad de vida y desarrollo de sus habitantes; es necesario reorientar la localización de la vivienda. Así pues, la habitabilidad desde el punto de vista sistémico se presenta como un concepto que trata de aproximarse a la vivienda en su contexto y conjunto con la ciudad. La aplicación del concepto a un caso de estudio en particular permitió establecer dicho argumento a través de trabajo directo (encuestas), que, si bien no se abarcó una gran cantidad de encuestas aplicadas en los hogares, éstas sí aportaron elementos necesarios para la comprensión del problema y la aproximación a la realidad. Por otro lado, cabe resaltar que los materiales y métodos empleados en el trabajo permitieron visibilizar las relaciones que inciden en el desarrollo de la habitabilidad.

Específicamente, el identificar las características ambientales que se presentan en las condiciones de habitabilidad de la vivienda de interés social en una periferia urbana ya consolidada de Morelia, permitió dilucidar que si bien el concepto de *Medio Ambiente* es una construcción social que se refiere a todo aquello que actúa sobre los seres humanos en un área determinada; es decir, a las relaciones entre el hombre y su entorno; desde el punto de vista geográfico también es posible entender



como ambiente al crecimiento urbano. En este sentido, al abordar la dimensión ambiental en el caso de estudio se constató que, aunque CH no está sometido directamente a interacciones con elementos puramente naturales; sí presenta sus propias dinámicas en un ambiente construido; es decir, se encuentra inmerso en un hábitat humano como lo es una periferia urbana. Derivado de lo anterior, se puede señalar que el concepto relativo a lo ambiental no sólo se explica a través de elementos naturales; sino también de cómo los habitantes se apropian y le asignan un valor simbólico a aquellos espacios que les rodean; es decir, a los espacios en los que son y están.

La descripción de las condiciones de habitabilidad de la vivienda de interés social consolidada en el periurbano de Morelia desde una visión sistémica que se enfoca en la conectividad y cercanía de la vivienda con respecto a servicios de equipamiento urbano; fue útil para comprender la forma en que la ubicación de las diferentes funciones urbanas en el espacio es determinante en el desarrollo de la habitabilidad y la vida de las personas; y que la percepción de las diferentes problemáticas que se generan en el espacio, están en función de la posición que el individuo tiene en éste. De la misma forma, si cuestiones concernientes a conectividad, cercanía y la posición del individuo, se extrapolan a escalas más amplias, la habitabilidad de los CHS de las periferias urbanas no sólo se vincula a la presencia o ausencia de servicios de equipamiento urbano e infraestructura que complementan el desarrollo del sistema habitacional; sino también de estas mismas relaciones espaciales de conectividad y cercanía con otras funciones urbanas no relativas a la residencial – por ejemplo, el sitio de taxis y autobuses con el caso de estudio- en las condiciones físicas, espaciales y sociales que integran el sistema de la vivienda.

Desde el punto de vista teórico se evidencia la necesidad de un cambio en la discusión sobre la vivienda de interés social en los CHS de las periferias urbanas, puesto que el abordaje no debe centrarse sólo en la carencia de servicios urbanos y la desarticulación urbana de dichos conjuntos; en donde se generan condiciones para la discontinuidad de usos de suelo, fragmentación de la estructura urbana y social, así



como de la segregación y exclusión. Esta perspectiva que se enfoca en el entendimiento de los espacios residenciales como islas desarticuladas de la ciudad, con carencias de equipamientos e infraestructura; se asemeja a la forma de conceptualizar los CHS por parte de los desarrolladores y diseñadores urbanos, quienes ante la falta de dichos servicios y la conectividad urbana deben plantear y diseñar fraccionamientos como si fueran pequeñas ciudades “en medio de la nada”.

El caso de estudio abre la discusión sobre la postura de que existe un continuo espacial con interrelaciones entre elementos en un sistema, y que esas interrelaciones entre los elementos; así como la naturaleza de éstos, en la realidad no siempre son del mismo tipo. Por ello, se confirma que la dicotomía urbano-rural no es suficiente para explicar las dinámicas que se dan en el territorio. Y que tal como se expuso en el capítulo 1.0, los sistemas urbanos, específicamente las periferias urbanas no son “vacíos”; por el contrario, son sistemas en sí mismos subordinados a sus propias lógicas, que tienen que ser comprendidas en conjunto. Debido a esto las aproximaciones sobre vivienda de interés social periférica no deberán realizarse únicamente sobre la relación centro – periferia; sino también considerar una relación sistémica con énfasis en la relación periferia – centro; pues la complejidad de la vivienda periférica reside tanto en las interacciones que tiene con otros elementos con quien se relaciona, sin importar la clase de dichos elementos; como en su localización en el espacio.

Lo anterior significa que es preciso analizar y comprender el entorno de los espacios residenciales; es decir, qué existe en la zona, cómo son éstas relaciones entre los distintos componentes que integran el sistema periurbano en el que se encuentra inmersa la vivienda. Y a la vez, cuáles son las relaciones espaciales de conectividad, cercanía y vecindad que inciden en el desarrollo de la vida de sus habitantes tanto en la habitabilidad interna como externa; enlazándose a través de las diferentes escalas territoriales como son vivienda, cuadra, manzana, barrio, sector (zona), ciudad, y región.

El determinar en qué medida los atributos físicos, funcionales, y espaciales de la vivienda de interés social consolidada en la periferia de Morelia se correlacionan



con las condiciones de habitabilidad; y de acuerdo con los hallazgos, posibilita corroborar que cuando se estudia la vivienda de interés social periférica debe existir el reconocimiento de que ésta va más allá de aspectos físicos (dimensiones mínimas, características constructivas y de diseño) y esquemas de financiamiento. Las viviendas de interés social por su localización en sistemas dinámicos – como son las zonas periurbanas – también pueden ser vistas como unidades no estáticas que presentan sus propios procesos; por ejemplo, la transición generacional de sus residentes.

Si bien es cierto que la postura clásica sobre vivienda se centra en los aspectos negativos de deterioro físico, social y económico que se presenta en ella, también es posible considerar que por ser parte de un sistema complejo se presentan condiciones de renovación, evolución y regeneración; lo cual se suscita tanto por las actividades de los residentes, su permanencia y éxodo; así como por los cambios que se dan en el periurbano en sí mismo. Así pues, se confirma que la habitabilidad no se remite únicamente al espacio físico inmediato de la vivienda, sino al marco en que se enlazan las funciones complementarias al ámbito doméstico a través del espacio.

La habitabilidad lleva implícita cierta subjetividad por cómo es percibida y evaluada la adaptación entre los individuos y su ambiente ya sea natural o construido en un tiempo determinado; sin embargo, ello no significa que existan varias habitabilidades; la habitabilidad conlleva un mínimo de estándares colectivos, lo que varía es la percepción del individuo hacia esos mínimos. Así pues, la habitabilidad de la vivienda de interés social periférica es también un proceso constante y sistémico per se. Hablar de habitabilidad implica llevar el concepto a escala de ciudad; de lo contrario, si la habitabilidad únicamente se remite a la vivienda, a lo que sucede en el CH; sin establecer relaciones con la ciudad y el contexto donde ésta se inserta, el concepto está incompleto.

De acuerdo con las reflexiones anteriores es posible establecer una agenda de investigación con las siguientes temáticas:



- La construcción de un índice que sintetice cuestiones objetivas y subjetivas de la habitabilidad en la vivienda de interés social de las periferias urbanas, a través de estándares colectivos mínimos que permitan evaluar los espacios residenciales.
- La inclusión del enfoque de género en la habitabilidad de la vivienda de interés social en periferias urbanas.
- La habitabilidad en función de la infancia que reside en las viviendas de interés social de las periferias urbanas.
- La relación entre la habitabilidad y el impacto al medio ambiente que producen los conjuntos habitacionales de vivienda de interés social en periferias urbanas.
- El análisis del uso del espacio público y áreas verdes de los conjuntos habitacionales de vivienda de interés social en las periferias urbanas.
- Los factores que influyen en la permanencia de los habitantes en la vivienda de interés social de las periferias urbanas.

Es importante que se estudien los temas anteriores debido a que se podrían realizar los cambios en políticas de desarrollo urbano y de vivienda que den como resultado propuestas de planeación urbana más reales y adaptadas a las necesidades de sus habitantes; pero sobre todo la posibilidad de hacer ciudades de manera más integral que presenten mejores condiciones de equidad y justicia para sus habitantes. En esto radica la importancia que tiene el estudio de la vivienda de interés social de las periferias urbanas a través del enfoque de la habitabilidad y como estos espacios residenciales se relacionan con el crecimiento urbano, pues vivir en la ciudad tiene beneficios; sin embargo, si durante el proceso del acondicionamiento del territorio la expansión urbana se desarrolla de manera desigual puede llegar a propiciar dinámicas de impacto; las cuales se ven reflejadas en desigualdades sociales o diferencias socioeconómicas para quienes las habitan, mermando su calidad, a través de la generación de procesos como la segregación y exclusión, polarización social, delincuencia e inseguridad; y la pobreza.



REFERENCIAS

- Alonso, A., (2015). "Suelo urbano apto para el uso sostenible del territorio". En: Ziccardi, A., y González, A. Coord. *Habitabilidad y Política de Vivienda en México*. Primera edición, México. Universidad Nacional Autónoma de México.
- Arcas, J., Pagés, A., y Casals, M., (2011). "El futuro del hábitat: repensando la habitabilidad desde la sostenibilidad. El caso español / The future of habitat: rethinking habitability from sustainability. The Spanish case", En *Revista INVI*, vol. 72, no. 26, pp. 65-93.
- Bertalanffy, L., (1976). *Teoría General De Los Sistemas: Fundamentos, Desarrollo, Aplicaciones*. México: Fondo de Cultura Económica, 1976.
- Boccolini, S., (2016). "El evento urbano. La ciudad como un sistema complejo lejos del equilibrio". En *QUID16*, no. 6, pp. 186-218.
- Boils, G., (2004). "EL Banco Mundial y la política de vivienda en México (The World Bank and the Development Policies in Mexico)". En *Revista Mexicana de Sociología*, no. 2, pp. 345-36.
- Borja, J., (2016). "La vivienda popular, de la marginación a la ciudadanía". En *Geograficando*, vol.12, no. 2, pp. 1-16.
- Casals, M., Arcas, J., y Cuchí, A., (2013). "Aproximación a una habitabilidad articulada desde la sostenibilidad: Raíces teóricas y caminos por andar / An approach to a sustainability-based habitability: Theoretical bases and challenges ahead". En *Revista INVI*, no. 77, vol. 28, pp. 193-226.
- Celemín, J., y Velázquez, A., (2011). "Análisis de la relación entre calidad de vida y ambiente desde una perspectiva geográfica". En *Huellas*, vol. 15, pp. 34-50.
- Cervantes, J., (2013). "La Habitabilidad Cero, una buena práctica olvidada en la producción industrial de la Vivienda Social en México". En *memorias del Congreso Nacional de vivienda 2013, 12, 13 y 14 de marzo*. Universidad Nacional Autónoma de México. Coordinación de Humanidades. Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad.
- Colavidas, F. y Salas, J., (2005). "Por un plan cosmopolita de habitabilidad básica". En *Revista INVI*. Vol. 20, no.53, pp. 226-229.
- Consejo Nacional de Población, (2002). *La situación demográfica de México*. México, D.F.



- Consejo Nacional de Población, (2010). Zona metropolitana de Morelia: Población, tasa de crecimiento y densidad media urbana, 1990-2010. Consultado el día: 26/01/2018. Disponible en línea: www.conapo.gob.mx/work/.../CONAPO/.../19_Zona_Metropolitana_de_Morelia.pdf
- Consejo Nacional de Población, (2012). Catálogo Sistema Urbano Nacional 2012. Indicadores sociodemográficos de las 384 ciudades, 2012.
- Correa, G., (2014). "Construcción y acceso a la vivienda en México; 2000-2012". En *Intersticios Sociales*, no. 7, pp. 1-31.
- De Mattos, C., (2016). "Financierización, Valorización Inmobiliaria del Capital y Mercantilización de la Metamorfosis Urbana". En *Sociologías*, vol. 18, núm. 42, mayo-agosto, 2016. pp. 24-52.
- Dredge, D., (1995). "Sustainable rapid urban expansion: The case of Xalapa, Mexico". *On Habitat International*, vol. 19, no. 3, pp. 317-329. Consultado el día: 12/04/2018. Recuperado de: <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/019739759400077F>
- Duarte, S., (2008). "El enfoque de la teoría del hábitat, el habitar y la habitabilidad". En Ramírez Velásquez, Blanca Rebeca (coord.), *Formas territoriales. Visiones y perspectivas*. México: UAM/Miguel Ángel Porrúa, 2008, pp. 67-102.
- Espinosa, F., (2015). *Vivienda de interés social y calidad de vida en la periferia de la ciudad de Morelia Michoacán*. México: Universidad Nacional Autónoma de México, Coordinación de Humanidades, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, Centro de Investigaciones en Geografía Ambiental, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, 2015.
- Espinosa, A., y Gómez, G., (2010). "Hacia una concepción socio-física de la habitabilidad: espacialidad, sustentabilidad y sociedad". En *Palapa*, vol. 5, no. 10, pp. 59-59.
- Ferraro, R., Zulaica, L., y Echechuri, H., (2013). "Perspectivas de abordaje y caracterización del periurbano de Mar del Plata, Argentina". En *Letras Verdes*, vol. 13, pp. 19-40.



- Gazmuri, P., (2013). "Familia y habitabilidad en la vivienda: Aproximaciones metodológicas para su estudio desde una perspectiva sociológica / Family and the housing habitability: Methodological approaches for study from the sociological perspective". En *Arquitectura Y Urbanismo*, vol. XXXIV, no.1, pp. 32-47.
- Gutiérrez, J., (2013). "LA PLANEACIÓN URBANA TRADICIONAL Y LOS NUEVOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN". En *memorias del Congreso Nacional de vivienda 2013, 12, 13 y 14 de marzo*. Universidad Nacional Autónoma de México. Coordinación de Humanidades. Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad.
- Gómez, F., (1985). "Geografía urbana de Euskal-Herria : análisis y teorías." En *Cuadernos de Sección. Historia-Geografía*, vol. 5, pp. 341-412. Consultado el día: 15/12/17. Disponible en línea: <http://hedatuz.euskomedia.org/451/1/05341412.pdf>
- Haramoto, E., (1994). "Incentivo a la calidad de la vivienda social". En *Revista INVI*. vol. 8, no. 20, pp. 16-22.
- Hernández, J., (2011). *Inundaciones y Precariedad: Adaptación y Respuesta en la Zona Periurbana de la Ciudad de Morelia Michoacán*. Tesis de Doctorado en Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Nacional Autónoma de México.
- Hernández, J., y Vieyra, A., (2010). "Riesgo por inundaciones en asentamientos precarios del periurbano. Morelia, una ciudad media mexicana. ¿El desastre nace o se hace?". En *Revista de Geografía, Norte Grande*, no. 47, año 2010, pp. 45-62.
- Hernández, J., y Vieyra, A., (2014). Precariedad habitacional en el peri-urbano de la ciudad de Morelia, Michoacán: riesgo de desastre por inundaciones. En Vieyra, A., y Larrazábal, A. (coord.), *Urbanización, Sociedad y Ambiente: Experiencias en Ciudades Medias*. Morelia, Michoacán. Universidad Nacional Autónoma de México, Centro de Investigaciones en Geografía Ambiental; México, D.F.: Instituto Nacional de Ecología y Cambio Climático, 2014.
- Isunza, G., (2010). "Efectos urbano-ambientales de la política de vivienda en la Ciudad de México". En *Espiral*, no. 49, pp. 129-159.



- Jacobs, J., presentado por: Muxí, Z., G., Valdivia, B., y Delgado, M. Traducido por: Abad, A., y Useros, A., (2011). *Muerte Y Vida De Las Grandes Ciudades*. Segunda edición, Madrid: Capitan Swing Libros, 2011.
- Katzman, R., (2011). *Infancia en América Latina: Privaciones habitacionales y desarrollo de capital humano*. Santiago de Chile: Naciones Unidas, 2011.
- Landázuri, A. y Mercado, S., (2004). "Algunos factores físicos y psicológicos relacionados con la habitabilidad interna de la vivienda". En *Medio Ambiente y Comportamiento Humano*, vol. 5, no. 1-2, pp. 89-113. Consultado el día: 02/03/2016. Disponible en línea: https://mach.webs.ull.es/PDFS/Vol5_1y2/VOL_5_1y2_e.pdf
- Larrazábal, A., Gopar-Merino, L., y Vieyra, A., (2014). Expansión urbana y fragmentación de la cubierta del suelo en el periurbano de Morelia. En Vieyra, A., y Larrazábal, A. (coord.), *Urbanización, Sociedad y Ambiente: Experiencias en Ciudades Medias*. Morelia, Michoacán. Universidad Nacional Autónoma de México, Centro de Investigaciones en Geografía Ambiental; México, D.F.: Instituto Nacional de Ecología y Cambio Climático, 2014.
- Leo, J., y Guibrunet, L., (2013). "Aspectos socio-económicos de la sustentabilidad en la producción de vivienda de interés social en México". En memorias del *Congreso Nacional de vivienda 2013, 12, 13 y 14 de marzo*. Universidad Nacional Autónoma de México. Coordinación de Humanidades. Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad.
- Linares, J., (2013). "La política de vivienda ante el neoliberalismo. Efectos y contrastes en el Oriente de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, 1990-2010". En memorias del *Congreso Nacional de vivienda 2013, 12, 13 y 14 de marzo*. Universidad Nacional Autónoma de México. Coordinación de Humanidades. Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad.
- Maycotte, E., (2007). *Espacios abiertos y calidad de vida en conjuntos habitacionales organizados en condominio*. Tesis de doctorado en Arquitectura, Facultad de Arquitectura, Universidad de Colima.
- Maya, E., y Maycotte, E., (2011). "La pérdida del valor social en la vivienda". En *Revista Academia* XXII, no. 2, pp. 27-42.



- Maycotte, E., (2009). "CIUDADES DISPERSAS, VIVIENDAS ABANDONADAS: LA POLÍTICA DE VIVIENDA Y SU IMPACTO TERRITORIAL Y SOCIAL EN LAS CIUDADES MEXICANAS". Consultado el día: 19/06/2017. Disponible en línea en: https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/11919/04_PROCEEDINGS_M4_09_0025.pdf
- Maycotte, E., (2013). "La vivienda y ciudad del siglo XXI. Diez años de producción de vivienda en Ciudad Juárez, Chihuahua". En memorias del Congreso Nacional de vivienda 2013, 12, 13 y 14 de marzo. Universidad Nacional Autónoma de México. Coordinación de Humanidades. Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad.
- Mejía, M., (2012). "Habitabilidad en la vivienda social en edificios para población reasentada. El caso de Medellín, Colombia". En Revista EURE, vol. 38, no. 114, pp. 2013-227.
- Mendez-Lemuz, Y., and Vieyra, A., (2013). "Tracing Processes in Poverty Dynamics: A Tale of Peri-urban Small-scale Farmers in Mexico City". At *Urban Studies*. Published on line: 28/10/2013, pp.1-25.
- Merchand, M., (2017). "Estado, vivienda de interés social e inmobiliarias en México". En *Cuadernos De Vivienda Y Urbanismo*, vol. 10, no. 19, pp. 6-21.
- México. Secretaría de Desarrollo Agrario Urbano y Territorial. Reglas de Operación del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares para el Ejercicio Fiscal 2017. *Diario Oficial de la Federación*, 30 de diciembre del 2016.
- México. Norma Oficial Mexicana. NOM-083-SEMARNAT-2003 Especificaciones de protección ambiental para la selección del sitio, diseño, construcción, operación, monitoreo, clausura y obras complementarias de un sitio de disposición final de residuos sólidos urbanos y de manejo especial. *Diario Oficial de la Federación*, 20 de octubre del 2004.
- Moreno, S., (2008). "La habitabilidad urbana como condición para la calidad de vida". En *Palapa*, vol. III, no. II, pp. 47-54.
- ONU-HABITAT, (2016a). "ÍNDICE BÁSICO DE LAS CIUDADES PRÓSPERAS/CITY PROSPERITY INDEX, CPI: 2016 INFORME FINAL MUNICIPAL MORELIA". ONU-HABITAT Representación para México, INFONAVIT, SEDATU. Ciudad de México, 2016. Consultado el día: 15/03/2017. Disponible en línea: <http://infonavit.janium.com/janium/Documentos/57840.pdf>



- ONU-HABITAT, (2016b). "Temas urbanos". Consultado el día 03/03/2016. Disponible en: <http://es.unhabitat.org/temas-urbanos/economia/>
- Palma, F., y Pérez, E., (2013). "La vivienda de interés social y su impacto en la pobreza". En memorias del *Congreso Nacional de vivienda 2013, 12, 13 y 14 de marzo*. Universidad Nacional Autónoma de México. Coordinación de Humanidades. Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad.
- Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, (2013). *México: Perfil Del Sector Vivienda*. Primera edición, México: UNAM, 2013.
- Ramírez, E., (2009). La Expansión urbana del futuro, los macrodesarrollos y el derecho, Ciudad de México, (México). En Fernández Ruíz, J., Cisneros Farías, G., y Otero Salas, F. Coord., *Régimen Jurídico del Urbanismo. Memorias del Primer Congreso de Derecho Administrativo Mexicano*. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Universidad Nacional Autónoma de México, México.
- Ramos, A., (2013). "ELEMENTOS FINANCIEROS PARA EL DESARROLLO URBANO". En memorias del *Congreso Nacional de vivienda 2013, 12, 13 y 14 de marzo*. Universidad Nacional Autónoma de México. Coordinación de Humanidades. Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad.
- Rauws, W., and De Roo, G., (2011). "Exploring Transitions in the Peri-Urban Area". At *Planning Theory & Practice*, vol. 12, no. 2, 269–284.
- Ravetz, J., Fertner, C., and Sick Nielsen, T., (2013). The Dynamics of Peri-Urbanization. At *Peri-Urban Futures: Scenarios And Models For Land Use Change In Europe*. By Nilsson, K., Pauleit, S., Bell, S., Aalbers, C., & Sick Nielsen. Berlin: Springer, 2013.
- Rodríguez, D., (2013). "POLÍTICA HABITACIONAL Y VULNERABILIDAD URBANA ". En memorias del *Congreso Nacional de vivienda 2013, 12, 13 y 14 de marzo*. Universidad Nacional Autónoma de México. Coordinación de Humanidades. Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad
- Rueda, S., (1997). "Habitabilidad y calidad de vida; ciudades para un futuro sostenible". Documentos La construcción de la ciudad sostenible, 1997. Consultado el día: 02/03/2016. Disponible en: <http://habitat.aq.upm.es/cs/p2/a005.html>
- Rugiero, A., (2000). "Aspectos teóricos de la vivienda en relación al habitar". En *Revista INVI*, vol.15, no. 40, pp-67-97.



- Sampieri, R., Fernández, C., y Baptista, P., (2001). *Metodología de la investigación*. Segunda edición, México: McGraw Hill, 2001.
- Sánchez, D., (2012). "Aproximaciones a los conflictos sociales y propuestas sostenibles de urbanismo y ordenación del territorio en México". En *Revista de Estudios Sociales*, no. 42, pp. 40-56.
- Secretaría de Desarrollo Metropolitano e Infraestructura de Morelia. No. De oficio: SDMI-DOU-FRACC-2899/2017. Emitido con fecha 05 de julio del 2017.
- Servicio Geológico Mexicano, (2017). *Panorama Minero del estado de Michoacán*. Pachuca, Hidalgo. México.
- Sociedad Hipotecaria Federal y Centro de investigación y Documentación de la Casa A.C., (2015). *El estado actual de la vivienda en México 2015*. Primera Edición, México: Programa editorial del Gobierno de la Republica, 2015.
- Sobrino, J. et al., (2015). *Ciudades Sostenibles en México: una propuesta conceptual y operativa*. Primera edición, México: Promoción Creativa, 2015.
- Toro Fernández, B., (1988). "La teoría General de Sistemas, Modelos Urbanos y Planificación". Universidad de Extremadura. Consultado el día: 15/12/17. Disponible en línea: http://www.age-geografia.es/tig/1988_caceres/1988_25_toro.pdf
- Vargas, G., (2008). *Urbanización y configuración territorial en la región de Valladolid-Morelia, 1541-1991*. Morevellido Editores. Secretaría de Cultura Michoacán, Morelia, 2008.
- Vargas, G., (2014). "Del proyecto de ciudad a la ciudad sin proyecto: el desarrollo histórico territorial de la traza urbana de la ciudad de Valladolid- Morelia 1541-2009." En Vieyra, A., y Larrazábal, A. (coord.), *Urbanización, Sociedad y Ambiente: Experiencias en Ciudades Medias*. Morelia, Michoacán. Universidad Nacional Autónoma de México, Centro de Investigaciones en Geografía Ambiental; México, D.F.: Instituto Nacional de Ecología y Cambio Climático, 2014.
- Winarso, H., Hudalah, D., and Firman, T., (2015). "Peri-urban transformation in the Jakarta metropolitan area". At *Habitat International*, no. 49, pp. 221-229.
- Woltjer, J., (2014). "A Global Review on Peri-Urban Development and Planning". At *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, vol. 25, no. 1, pp. 1-16.



- Ziccardi, A., (2015). *Cómo Viven Los Mexicanos: Análisis Regional De Las Condiciones De Habitabilidad De La Vivienda: Encuesta Nacional Sobre Las Condiciones De Habitabilidad De La Vivienda*. México, D.F.: UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2015.
- Zulaica, L., y Celemín, J., (2008). "Análisis Territorial De Las Condiciones De Habitabilidad En El Periurbano De La Ciudad De Mar Del Plata (Argentina), A Partir De La Construcción De Un Índice De La Aplicación De Métodos De Asociación Espacial". En *Revista de Geografía Norte Grande*, no. 41, pp. 129-146.
- Zulaica, L, y Ferraro, R., (2010). "Crecimiento urbano y transformaciones territoriales en el sector sur del periurbano marplatense (Spanish)". En *Huellas*, vol. 14, pp. 53-77.
- Zulaica, L., Ferraro, R., y Vázquez, P., (2012). "Transformaciones Territoriales en el Periurbano de Mar del Plata". En *Geograficando: Revista de Estudios Geográficos*, no. 8, añ 8, pp. 169-187.




REFERENCIAS DE INTERNET

- Calvo, J., (2018). "Ejido Mexico", México *Enciclopedia Jurídica Online*, marzo del 2018. Consultado el día: 17/09/2018. Disponible en línea: <https://mexico.leyderecho.org/ejido/>
- Comisión Nacional de Vivienda, (2017). *Inventario de Vivienda Vigente por Valor de la Vivienda - Notas*. Consultado el día 10/11/2017. Disponible en línea: http://www.conavi.gob.mx:8080/Reports/Inv_Viv_Vig/Inv_x_TipViv.aspx
- Instituto Michoacano del Artesano, Gobierno del Estado de Michoacán, (2017). *Región Tierra Caliente*. Consultado el día: 06/08/2018. Fuente: <http://iam.gob.mx/regiones-artesanales/region-tierra-caliente/>
- México. Ley Agraria. 23 de febrero de 1997. *Diario oficial de la Federación*, 9 de julio de 1993. Consultado el día: 20/09/2018. Disponible en línea: <http://www.pa.gob.mx/publica/pa07bb.htm>
- SCRIBD, (n.d.). *Tasa de urbanización*. Consultado el día: 11/04/2018. Fuente: <https://es.scribd.com/document/231445758/Tasa-de-Urbanizacion>
- Secretaría de Desarrollo Social, (n.d.). *Estructura del Sistema Normativo de Equipamiento Urbano*. Consultado el día: 20/09/2018. Disponible en línea en: <http://www.inapam.gob.mx/work/models/SEDESOL/Resource/1592/1/images/Estructura.pdf>
- Zárata, L., (2018). Lorena Zárata: "Las ciudades no se expanden por la migración, sino porque son un negocio" (entrevista realizada por Meritxell M. Pauné). En: *La Vanguardia* (25/05/2018). Consultado el día: 11/06/2018. Disponible en línea: <https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20180525/443804725285/lorena-zarate-derecho-a-la-ciudad.html>



Anexo no. 1: Cuestionario



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
CENTRO DE INVESTIGACIONES EN GEOGRAFÍA AMBIENTAL



EVALUACIÓN DE LA HABITABILIDAD EN LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE LAS PERIFERIAS URBANAS

[Adaptada de: Maycotte, E. (2007). *Espacios abiertos y calidad de vida en conjuntos habitacionales organizados en condominio*. Tesis de doctorado en Arquitectura, Facultad de Arquitectura, Universidad de Colima].

ENCUESTA NO. _____

I. DATOS GENERALES

Nombre del conjunto habitacional: _____

Calle y número: _____

Municipio: _____ Nombre del encuestador: _____

II. DATOS SOCIODEMOGRÁFICOS DE LA FAMILIA

Podría decirme cuántas personas habitan en esta vivienda y quiénes son?
[Señalar con un "x" a quien conteste esta encuesta]

No.	Parentesco respecto al jefe de familia (incluye jefe de familia)	Edad	Sexo	Profesión/ oficina/ocupación	Hijo	Eventual	Ingreso mensual promedio	% aportación al hogar promedio
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								

III. DATOS GENERALES DE LA VIVIENDA

1.- ¿Cuántos años tiene habitando en esta vivienda? _____

1



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
CENTRO DE INVESTIGACIONES EN GEOGRAFÍA AMBIENTAL



2.- La vivienda es:

- 1) Propia (totalmente pagada) _____ (Pase a la pregunta 4.-)
- 2) Propia (la están pagando) _____
- 3) Rentada _____
- 4) Compartida _____
- 5) Prestada _____
- 6) Otro _____

3.- ¿Cuánto paga mensualmente por esta vivienda?

- 1) _____
- 2) Están rentado y pagan _____

4.- Cuánto paga de:

- 1) Agua (bimestral) _____
- 2) Luz (bimestral) _____
- 3) Predial (anual) _____

IV. DIMENSIÓN SOCIAL.

VARIABLE: COHESIÓN SOCIAL Y SEGURIDAD DEL CH

5.- ¿Qué trato tiene usted con sus vecinos?

- 1) No los conoce _____
- 2) Los conoce de vista, pero no los saluda _____
- 3) Sólo los saluda _____
- 4) Se frecuentan a veces _____

6.- ¿Existe alguna asociación de vecinos en el CH?

- 1) Sí _____
- 2) No _____ (pase a la pregunta 10.-)

7.- ¿Asiste usted o su conyugue a las reuniones de dicha asociación?

- 1) Sí _____ (pase a la pregunta 9.-)
- 2) No _____ (pase a la pregunta 8.-)



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
CENTRO DE INVESTIGACIONES EN GEOGRAFÍA AMBIENTAL



8.- No asiste a las reuniones de dicha asociación porque (al finalizar pase a la pregunta 10.-):

- 1) No tengo tiempo _____
- 2) No me entero de las reuniones por falta de atención _____
- 3) No me interesa participar _____
- 4) Otro, ¿cuál? _____

9.- ¿En cuál de las siguientes actividades participa usted o su cónyuge?

- 1) En la solución de problemas comunes _____
- 2) En la conservación y mejoras de la unidad habitacional (mantenimiento) _____
- 3) En la seguridad al interior del CH _____
- 4) Organización de actividades recreativas de la comunidad _____
- 5) Otra, ¿cuál? _____

10.- ¿Cómo considera usted que es el ambiente entre los vecinos del CH?

- 1) Muy bueno _____
- 2) Bueno _____
- 3) Regular _____
- 4) Malo _____
- 5) Muy malo _____

11.- ¿Alguna vez usted o su familia han sufrido algún tipo de robo o daño ya sea a la vivienda, su auto o a su integridad personal, dentro del CH?

- 1) Sí _____
- 2) No _____ (Pase a la pregunta no. 14)

12.- Mencione cuáles:

- 1) Robo o daño a la propiedad _____
- 2) Robo o daño de automóvil _____
- 3) Asalto en la vía pública del CH _____
- 4) Otro, especifique cuál _____



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
CENTRO DE INVESTIGACIONES EN GEOGRAFÍA AMBIENTAL



13.- Presentó denuncia ante las autoridades

1) SI _____ 2) No _____

14.- Usted considera que existen problemas sociales o de inseguridad en el CH

1) SI _____ 2) No _____ (Pase a la pregunta no. 16)

15.- Mencione tres de los que considere más importantes

1) _____

2) _____

3) _____

VARIABLE: ESPACIO PÚBLICO

16.- ¿Usted o su familia utilizan el espacio público (parques, plazuelas, áreas verdes) que se localizan dentro del CH?

1) SI _____

2) No _____ (pase a la pregunta 18.- y después a la 21.-)

17.- Usted o su familia usan el espacio público para (puede señalar varias opciones):

1) Para que los niños jueguen _____

2) Para realizar ejercicio _____

3) Para platicar con los vecinos _____

4) Para tomar acuerdos entre los vecinos _____

5) Otro, especifique cuál _____

18.- ¿En dónde juegan los niños de su CH?

1) En el área verde _____

2) En la calle _____

3) En la casa _____

4) Otro, ¿cuál? _____



19.- ¿Con qué frecuencia utiliza el espacio público (áreas verdes, plazuela, parques) de su CH?

- 1) 2 veces x semana _____
- 2) 4 veces x semana _____
- 3) Todos los días _____

20.- ¿En qué horario utiliza el espacio público de CH?

- 1) Por la mañana _____
- 2) Por la tarde _____
- 3) Por la noche _____

21.- ¿Qué le agregaría al espacio público de su CH para que Usted los usara más seguido?
(Puede elegir varias opciones)

- 1) Lugares con sombra _____
- 2) Bancas _____
- 3) Juegos infantiles _____
- 4) Los utilizaría si pudiera vigilar a los niños desde mi casa _____
- 5) Que no sea usado por personas ajenas al CH _____
- 6) Alumbrado _____
- 7) Otro, especifique cuál _____

22.- ¿Cómo califica Usted el espacio público (áreas verdes, plazuelas, parques) de su CH?

- 1) Muy bueno _____
- 2) Bueno _____
- 3) Regular _____
- 4) Malo _____
- 5) Muy malo _____



V. DIMENSIÓN ENTORNO URBANO

VARIABLE: TRANSPORTE

23.- ¿Qué medio de transporte utilizan usted y los miembros de su familia?

Parentesco con el jefe de familia (incluye al jefe de familia)	Taxi	Camión urbano/ Combi	Auto particular	A pie	Otro

24.- ¿Cuál es el tiempo aproximado de traslado (ida y vuelta) entre la vivienda y la actividad principal de los miembros de su familia?

Parentesco con el jefe de familia (incluye al jefe de familia)	Motivo del recorrido PRINCIPAL (ir a la escuela, trabajar, mercado, etc.)	Tiempo

25.- ¿Existe transporte público que circule en su CH?

1) SI _____ 2) No _____



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
CENTRO DE INVESTIGACIONES EN GEOGRAFÍA AMBIENTAL



26.- ¿Cómo considera que es el transporte que circula en su CH?

- 1) Muy bueno _____
- 2) Bueno _____
- 3) Regular _____
- 4) Mala _____
- 5) Muy mala _____

27.- ¿Cómo considera la ubicación de las paradas del transporte que están en su CH?

- 1) Muy bueno _____
- 2) Bueno _____
- 3) Regular _____
- 4) Mala _____
- 5) Muy mala _____

28.- ¿Cómo considera las rutas del transporte que circulan en su CH?

- 1) Muy bueno _____
- 2) Bueno _____
- 3) Regular _____
- 4) Mala _____
- 5) Muy mala _____

29.- ¿Usted considera que existen problemas de viabilidad, acceso y transporte en su CH?

- 1) Si _____ 2) No _____ (Pase a la pregunta 30.- y después a la 32.-)

30.- De los accesos y rutas viales que conectan a su CH con las principales avenidas, Usted los considera:

- 1) Muy bueno _____
- 2) Bueno _____
- 3) Regular _____
- 4) Mala _____
- 5) Muy mala _____



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
CENTRO DE INVESTIGACIONES EN GEOGRAFÍA AMBIENTAL



31.- Mencione tres problemas que Usted considere los más importantes en relación con el acceso, vialidades y transporte en su CH:

- 1) _____
- 2) _____
- 3) _____

VARIABLE: EQUIPAMIENTO URBANO Y SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA

32.- Diga Usted que para las compras del diario:

- 1) Hay de todo en el CH _____
- 2) Hay sólo algunas cosas en el CH _____
- 3) No hay nada en el CH _____

33.- ¿En dónde compra Usted su mandado?

- 1) Compró en el CH _____
- 2) Compró en una colonia o CH vecino _____
- 3) Compró cerca de mi trabajo o escuela de mis hijos _____
- 4) Varias partes, no tiene lugar fijo _____
- 5) Otro, especifique cuál _____

34.- Tienen agua cerca en el CH:

- a) Teléfono público 1) Si _____ 2) No _____
- b) Farmacia 1) Si _____ 2) No _____
- c) Tienda de abarrotes 1) Si _____ 2) No _____
- d) Mercado público 1) Si _____ 2) No _____



35.- Indique si su CH cuenta con los siguientes servicios y si los usa:

Servicio	Si	No	Los usa		¿Por qué no los usa?
			Si	No	
1 Guardería					
2 kínder					
3 Primaria					
4 Preparatoria					
5 Parques					
6 Clínica					
7 Iglesia					
8 Centro comercial					

36.- Mencione tres servicios que Usted considere hacen falta en su CH:

- 1) _____
- 2) _____
- 3) _____
- 4) No hace falta nada _____

37.- Mencione tres situaciones relacionadas con el equipamiento urbano que Usted considere como problemas cotidianos en su CH:

- 1) _____
- 2) _____
- 3) _____
- 4) No hay problemas _____

38.- ¿Cómo considera usted que son los servicios de equipamiento urbano que están cerca de su CH?

- 1) Muy buenos _____
- 2) Buenos _____
- 3) Regular _____
- 4) Malos _____
- 5) Muy malos _____



VI. DIMENSIÓN AMBIENTAL

VARIABLE: HIGIENE URBANA

39.- ¿B CH cuenta con servicio de recolección de basura?

- 1) SI _____ 2) No _____

40.- ¿Cuál es la frecuencia del servicio de recolección de basura?

- 1) De 1 – 3 veces por semana _____
2) De 4 – 6 veces por semana _____
3) Diario _____

41.- Usted considera que el servicio de recolección de basura en el CH es:

- 1) Muy bueno _____
2) Bueno _____
3) Regular _____
4) Malo _____
5) Muy malo _____

42.- Su vivienda cuenta con conexión directa de:

- 1) Agua a) SI _____ b) No _____ (pase a la pregunta 43)
2) Luz a) SI _____ b) No _____ (pase a la pregunta 43)

43.- ¿Cuál es la regularidad con la que dispone de agua en su vivienda?

- 1) 1-3 veces x semana _____
2) 4-6 veces x semana _____
3) Diario _____

44.- ¿Cuál es la regularidad con la que dispone de luz en su vivienda?

- 1) 1-3 veces x semana _____
2) 4-6 veces x semana _____
3) Diario _____



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
CENTRO DE INVESTIGACIONES EN GEOGRAFÍA AMBIENTAL



45.- ¿Usted considera que existen problemas de ambientales o de higiene urbana en su CH [Basura, contaminación auditiva, contaminación visual o lumínica, desperdicio de agua etcétera]?

1) SI _____ 2) No _____ (pase a la pregunta 49)

46.- Mencione tres problemas ambientales que existen en el CH y que usted considere como principales:

1) _____

2) _____

3) _____

47.- ¿Se han tomado medidas para resolver alguno de los problemas?

1) SI _____ 2) No _____

48.- Mencione cuáles:

VARIABLE: RIESGOS AMBIENTALES

49.- De las siguientes opciones cuáles considera que se encuentran presentes o relacionadas con el CH:

1) Inundaciones _____

2) Demoras _____

3) Desbordamientos de ríos o canales _____

4) Rellenos sanitarios _____

5) Derrame de sustancias peligrosas por actividades industriales _____

6) Zonas de fallas o fracturas _____

7) Gasoductos u oleoductos _____

8) Incendios forestales _____

9) Otro, ¿cuál? _____

10) Ninguno de los anteriores _____ (pase a la pregunta 51.-)



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
CENTRO DE INVESTIGACIONES EN GEOGRAFÍA AMBIENTAL



50.- ¿Qué medidas se han tomado como solución?

V. DIMENSIÓN HABITACIONAL

VARIABLE: CALIDAD DE LA VIVIENDA

51.- ¿Usan la sala de esta vivienda para dormir?

- 1) SI _____
- 2) No _____
- 3) A veces _____

52.- Mencione tres cosas que Usted considere que le hacen falta a su vivienda o a su CH en relación con el diseño, dimensiones y/o calidad de los espacios:

- 1) _____
- 2) _____
- 3) _____
- 4) No hace falta nada _____

53.- ¿Qué es lo que más le agrada de su vivienda?

54.- ¿Qué es lo que más le desagrada de su vivienda?

55.- ¿Usted se considera satisfecho con su vivienda?

- 1) SI _____
- 2) No _____



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
CENTRO DE INVESTIGACIONES EN GEOGRAFÍA AMBIENTAL



Observaciones/ comentarios adicionales: _____
