

PROBLEMÁTICA

A lo largo de esta investigación hemos llegado a la problemática, la cual daremos solución por medio de la tesis realizada, teniendo como tema principal el proceso de remodelación de casa de interés social, a nivel Comitán de Domínguez, Chiapas, en las zonas que podríamos considerar de mayor marginación, sin más que agregar damos paso a la problemática.

Una vivienda de interés social no cumple con los estándares mínimos de calidad, construcción y habitabilidad cuyo valor máximo asciende a los ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMLV).

Remodelar consiste en modificar alguno de los elementos que conforman una vivienda o variar su estructura actual. Este proceso puede dar como resultado que el valor de tu inmueble aumente y sea más práctico vivir en él.

La asesoría para una remodelación de una casa de interés social en Comitán es un tema de gran relevancia, debido a que es necesaria en muchos de los sectores de la construcción existentes vinculado a los créditos para otorgamiento de las mismas, muchas de estas viviendas son hechas por albañiles y diseñadas incluso por los mismos dueños, o estandarizadas en casa modelo, sin llevar a cabo una correcta distribución de los espacios, o un buen aprovechamiento de los terrenos.

A falta de conocimiento de las necesidades particulares de los usuarios, como personal calificado en el ramo de la construcción y en específico en vivienda, se generan casos de desaprovechamiento y mala distribución de espacios, como principal problema de investigación, por tanto, inconformidad en los habitantes de dichas casas.

Los barrios en los cuales encontramos mas esta problemática es en la parte baja de Comitán, encontrando barrios como Jerusalén, el cedro y sus alrededores, son casas que no fueron planificadas como deberían.

Con las asesorías de remodelación, diseño y construcción de casa de interés social, damos la posibilidad de crear conceptos diferenciados y especializados. El diseño arquitectónico busca crear espacios agradables, confortables y funcionales para la ambientación de un espacio.

La ambientación que se propone significa dotar a un espacio de todos los elementos básicos que satisfagan las necesidades utilitarias del propio espacio, así como las necesidades psicológicas de los usuarios a un nivel perceptual que valoriza sustancialmente el espacio creado.

PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

Preguntas generales

¿Qué factores generan mayor uso de asesorías en remodelaciones de casas de interés social?

¿Cuáles son los factores más comunes que las personas que habitan una casa de interés social quisieran una remodelación?

Sub preguntas

1-. ¿Cuál es el porcentaje de demandas para asesorías de remodelación en casas de interés social?

2-. ¿Base a que normas se estandariza el diseño de una casa de interés social?

3-. ¿Qué proceso se lleva a cabo para obtener el permiso para realizar una remodelación de casa habitación?

4-. ¿Qué apoyo ofrece el gobierno para la remodelación de una casa de interés social de INFONAVIT?

JUSTIFICACION

El siguiente punto trata de Actualmente en el municipio existen un total de 34,570 viviendas habitadas, lo que representa un incremento del 20.5% respecto al 2005. El promedio de habitantes por vivienda es de 4.08 personas. De este total de viviendas, el 85.19% están conectados a la red pública de agua potable, sea en el interior de la vivienda o dentro del predio ocupado por ésta y el 86.52% están conectadas a la red de drenaje público.

Existe un total de 34,139 hogares en el municipio, teniendo un promedio de 1.11% de ocupantes por cuarto en vivienda particular habitada. Así mismo, se detectan 3,548 viviendas con piso de tierra, 30,476 viviendas con piso de material diferente a tierra (cemento, madera, mosaico u otro material de recubrimiento)

Los materiales con los que están construidas las paredes son principalmente de ladrillo o tabique, seguido de madera, entre otros. En cuanto a los techos, éstos son de lámina metálica o asbesto, seguido de loza de concreto, teja, y otros materiales; predominan en el municipio viviendas independientes, seguido de viviendas en vecindad, departamentos y cuartos de azotea. Datos obtenidos del (INEGI) Censo de Población y Vivienda 2010

El estado de Chiapas es una zona marginada de la república mexicana, es por ello que las viviendas del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) no están hechas de la manera adecuada, ya que no ofrecen una buena calidad de vida a los usuarios. Tomando de referencia la ciudad de Comitán de Domínguez, cierta parte de su población cuenta con este tipo de convenio.

De acuerdo a los conocimientos en arquitectura y de acuerdo las normas de construcción, estas casas no han sido diseñadas de manera adecuada por lo tanto hablar de remodelación abriría un amplio panorama con respecto al mejoramiento de las viviendas y al uso de las mismas. La finalidad de esta investigación es proporcionar soluciones arquitectónicas a los espacios mal implementados en la realización de las mismas.

De igual manera con las accesorias se pretende dar soluciones a todas aquellas carencias o inexistencias de espacios o medidas de acuerdo a las normas de construcción vigentes y a las necesidades de los usuarios que adquirieron o compraron en su momento para solventar de manera inmediata la necesidad de una vivienda.

En la opinión de las personas que actualmente residen en este tipo de viviendas, mencionan inconformidades debido a la estandarización del diseño y distribución de estas casas, lo cual no satisface las necesidades de los usuarios.

OBJETIVOS

Brindar asesorías a las personas de Comitán de Domínguez que ocupan una casa de interés social, tipo INFONAVIT, logren tener una mejor calidad de vida y obtengan a través de asesorías ideas para remodelar su casa.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

1.- En base al análisis general del estado actual de las casas y las necesidades de los usuarios, se buscará una solución apropiada, por medio de la aplicación de normas y conocimientos en la materia de arquitectura, centrándonos en la asesoría en remodelación y construcción de casas de los usuarios, interviniendo arquitectónicamente, y así cumplir con el objetivo de la tesis.

2.- Se busca la manera de brindar asesorías a las personas que cuenten con una casa de interés social, o tipo INFONAVIT, para satisfacer las necesidades de cada individuo y mejorar la calidad de vida de los usuarios.

3.- Se pretende aportar los conocimientos arquitectónicos necesarios para llevar a cabo una remodelación y/o construcción de una manera óptima y adecuada, con el fin de solucionar los problemas y carencias que presentan actualmente las casas de tipo INFONAVIT

MARCO TEÓRICO

Hoy en día existen diversos procesos de diseño, estipulados principalmente por reconocidos arquitectos y teóricos, que brindan desde el punto de vista del autor, la opción más coherente para tomar en cuenta todos los elementos que impactan un proyecto arquitectónico, desde aspectos sociales, económicos, físicos (naturales o artificiales), geográficos, culturales, etc.

Es de este modo que el proyecto de arquitectura adquiere unos valores y significados que están por encima de lo objetivable y lo tangible, alcanzando así una doble dimensión: por una parte, la racional y objetiva ligada a una serie de conocimientos convencionales, reglados y específicos de la disciplina arquitectónica que evoca ese carácter del proyecto más técnico, fácilmente transmisible y estable; por otra parte, la subjetiva y personal, común en todo hecho creativo, relacionada con un mundo íntimo que hace referencia a ese carácter más subjetivo, inestable e imprevisible de éste. Ambos factores adquieren la misma y determinante importancia en el desarrollo del proyecto. Asimismo, constituyen dos aspectos igualmente esenciales para su comprensión. Como expresaría Peter Zumthor. (Dorado, 2017)

El proceso de proyecto se basa en un continuo juego conjunto de sentimiento y razón. Por un lado, los sentimientos, las preferencias, las nostalgias y los deseos que emergen y que quieren cobrar forma deben examinarse por medio de una razón crítica. Del otro, el sentimiento nos dice si las reflexiones abstractas concuerdan entre sí (Zumthor, 2005, p. 19)

Como punto de partida para el diseño, se debe de estudiar la disposición del núcleo. Tomando en cuenta los aspectos anteriormente mencionados en donde para entenderlo de mejor manera la remodelación consta básicamente de la implementación de diseños para una obra existente. Incluye realizar el levantamiento de lo existente, la revisión de los sistemas mecánicos, eléctricos y estructurales para determinar si la remodelación implicará un cambio en estos, la tarea de rehabilitar espacios y edificios se visualiza como un importante motor de cambio. En general, el enfoque es centrar los esfuerzos en los espacios interiores, prestando especial atención a la calidad ambiental y el confort de los habitantes, además de adecuar los usos a las exigencias contemporáneas, sin dejar a un lado la importancia de contar con mano de obra especializada y asesoramiento de un experto.

En arquitectura el proponer es el proceso creativo delimitado por una serie de especificaciones a manera de dar soluciones tanto mecánicas a base de procesos constructivos como creativas estructurando procesos complejos generadores de ideas.

Para ello parte del entendimiento de éste como un proceso creativo, que nos lleva a entender la acción de proyectar no como una acción mecánica que nos conduce a la resolución de un problema, sino como un proceso especulativo y de construcción de pensamiento creativo. Aunque la arquitectura se materializa a través de sistemas constructivos y materiales, sólo es posible concebirla mediante la construcción de pensamiento. Para ello es necesario, por un lado, el conocimiento de pautas, reglas y principios objetivables, propios de la disciplina arquitectónica y por el otro lado un proceso complejo, de continuas idas y venidas. En él tiene lugar la síntesis creativa que junto a aquellos factores necesarios dentro del proyecto se generalizan ideas. (Dorado, 2017)

¿Qué es proponer cuando algo ya existe?

Para poder dar una propuesta de algo existente, primero es necesario analizar el problema a resolver que se está presentando, una vez entendida la problemática, podemos dar como ejemplo el tener una fachada vieja la cual tendremos que remodelar; ¿Qué es necesario arreglar y que no? ¿Cómo damos solución que sea funcional y visual? Son el tipo de preguntas que debemos hacer una vez obtenida la solución a nuestro problema.

Después se debe buscar y analizar soluciones, tomando el ejemplo anteriormente dado en la problemática, puede ser una solución: pintar, repellar, resanar, demoler, añadir, etc. Después de estas aportaciones, se deben analizar, para ver cuál de estas es la solución directa a la problemática, y dar hora el paso para la propuesta al cliente, ya que se debe tomar como variable el factor de los gustos y necesidades de las personas que habitaran la vivienda.

Desde pequeños cambios, reformas de mobiliario, hasta renovaciones completas, el sector de las remodelaciones siempre ha movilizadado una gran cantidad de recursos. Con la pandemia del Covid-19, y la inesperada necesidad de pasar mucho tiempo en nuestras casas –convirtiéndolas en oficinas, escuelas y gimnasios–, las empresas han documentado esta tendencia, especialmente en Europa y Estados Unidos. (CDT, 2021)

Interferir en un contexto construido puede parecer simple, pero conlleva numerosas complejidades. La realidad es que las obras de rehabilitación son mucho más complicadas e inciertas que las construidas desde cero, requiriendo de proyectos muy completos y flexibles, además de una gestión de obra más intensa e incluso cambios durante el proceso. Por este motivo, también es importante contar con mano de obra especializada y asesoramiento experto. (CDT, 2021)

Por lo general, existe una diferencia entre los términos relacionados con las remodelaciones, que incluso pueden variar según los países y regiones. Por ejemplo, una renovación se puede definir como la mejora o modernización de una parte o la totalidad de la estructura existente. Cuando la renovación se centra en actualizar la infraestructura y la tecnología para adecuarse a las demandas contemporáneas, se utilizan más los términos modernización o reacondicionamiento.

La palabra “remodelación” se suele atribuir al tipo de intervención que presupone un cambio de uso en el programa del edificio, pero también tiene como objetivo actualizar y reflexionar sobre los espacios, como en toda reforma. Por otro lado, el término restauración se utiliza cuando el edificio tiene un valor histórico y su intervención generalmente se guía por pautas más estrictas, con el fin de no caracterizar erróneamente el edificio original. (CDT, 2021)

La iniciativa es interesante porque, como mencionamos, las renovaciones y reformas dependen en gran medida de mano de obra especializada, conocimientos técnicos y la industria de los materiales de construcción. Los recursos gubernamentales son esenciales, pero es vital que se establezcan adecuadamente para que ayuden a quienes realmente los necesitan.

El Infonavit pone a disposición otra versión de su crédito clásico hipotecario, esta vez al servicio de aquellos que desean remodelar, reparar o mejorar su casa. El crédito de Infonavit dedicado a la remodelación. Es una modalidad solicitada exclusivamente para realizar reparaciones a la vivienda. Esto incluye adaptaciones para individuos de la tercera edad o discapacitados, este crédito para remodelación es exclusivo para dos tipos de remodelación ya sean menores o mayores. Estas dependen del equipamiento nuevo que se añadirá a la casa o de los daños que esta tenga.

Mejoras mayores: Son aquellas que implican tirar o construir muros, trabes y losas, para adicionar pisos, recámaras o hacer otras modificaciones que afecten estructuralmente la vivienda.

Mejoras menores: Incluyen impermeabilizar, pintar, cambiar muebles de cocina o baño, cambiar azulejos, cambiar el piso, entre otros, que no modifiquen la estructura de la vivienda.

Para poder contar con este tipo de apoyos la persona debe de hacer varios trámites para poder dar el crédito y si se logra solo dan un tiempo de 6 meses para que la remodelación quede lista. Estos son algunos de los trámites que piden: La vivienda debe estar a nombre del beneficiario o del cónyuge. En caso de contar con una sociedad conyugal. Si la vivienda no está a nombre de la persona la persona que está tramitando, debe demostrar que se comparte predial, en su defecto deberá comenzar el proceso para cambiarlo a su nombre, solicitando ante notario público un presupuesto de la remodelación. Y presentándolo junto con solicitud. Las mejoras o reparaciones no deben tardar en ser realizadas más de 6 meses.

Este apoyo que brinda Infonavit ayuda a una remodelación mínima, como sería volver a pintar, resanar, dependiendo del equipo nuevo que se implementara o los daños con los que se encuentra la vivienda, a Este apoyo de Infonavit brinda a los usuarios una remodelación íntima, ya que el financiamiento no es muy extenso, sin embargo, se busca el hacer los mejores cambios y los más necesarios para los clientes y a los ojos de los arquitectos. Por ello es que se hace una encuesta con el dueño de la casa, para pensar en las necesidades y solventarlas de manera correcta, tratando de llevar a cabo la remodelación/rehabilitación con un criterio lógico, eficiente y estético.

Por ello es necesario tener las asesorías de profesionales para que así el usuario o el cliente cuente con un amplio panorama de acuerdo a sus necesidades, al igual que hay usuarios o clientes con un poder adquisitivo mayor pueden llegar a tener una remodelación completa de su casa hasta hacerla parecer una casa tipo residencia, un ejemplo que podemos analizar es:

Un despacho de arquitectos llamado “HC Arquitecto” hizo un proyecto de una remodelación y ampliación de una casa pequeña, originalmente de interés social, convertida en una hermosa casa de dos niveles con tres recámaras y un envidiable Roof Garden.

La casa de interés social se ubica en Pachuca de Soto, y cuenta con una superficie de 165 metros cuadrados. Considerando que se trata originalmente de una vivienda de interés social, la casa cuenta únicamente con un espacio para estacionamiento de auto, más un sendero de entrada peatonal y una zona de jardín.

En el crecimiento de la segunda planta se ubica un cubo transparente, iluminando el interior de una de las recámaras. El nuevo diseño es moderno, le da un toque sofisticado a la casa, haciéndola destacar entre el entorno.

En la cochera se integraron dos columnas revestidas en piedra, para que así se pudiera soportar el crecimiento de la planta alta, la cual sirve precisamente de cubierta para la cochera.

La planta baja alberga la sala, la cocina, el comedor y un recibidor. A la derecha del mismo se localiza la estancia, la cual ahora consiste en un espacio amplio y bien iluminado, con acabados de lujo como un revestimiento en placas de piedra gris y marrón, divisiones para organizar los electrónicos y detalles decorativos, piso porcelánico y mobiliario moderno y confortable.

La entrada de la casa nos conduce a una pequeña salita como recibidor, tras la cual nos encontramos con el comedor y a la derecha, la estancia.

Al fondo se ubica la cocina y unas puertas de cristal que nos llevan a la terraza y jardín posterior.

En el segundo nivel se ubica un cuarto de estudio, al centro de las recámaras, logrando una interacción continua entre las tres recámaras y las escaleras.

El espacio cuenta con una textura de piedra laja en la pared principal y se propone una decoración contemporánea y de estilo sobrio.

La recámara principal tiene vista hacia el frente de la residencia, precisamente en ese cubo de cristal que veíamos al principio.

Se propone una paleta de colores fresca, con paredes y cielo blanco y un muro en color verde, como acento entre la neutralidad de los tonos claros y la madera del piso y el mobiliario.

Al jardín posterior de esta pequeña casa ampliada, se puede salir por medio de dos puertas de cristal ubicadas a un costado de la cocina. Desde aquí se puede admirar otro cubo transparente, pero que ahora alberga a las escaleras que llevan al segundo piso y al Roof Garden. (Joelia, 2018)



Con este proyecto se puede apreciar que con una buena asesoría arquitectónica y con tiempo razonable se puede llegar a remodelar una casa de interés social de tal manera que puede llegar a ser una casa tipo residencial. (Joelia, 2018)

Analizando este proyecto nos damos cuenta que con las asesorías de personal capacitado se pueden dar una amplia variedad de soluciones estructurales y estéticas que se le pueden dar a una casa de interés social, ayudando a que la

casa tenga espacios más amplios, funcionales, estéticos y con el confort que el usuario necesite adaptándose a sus necesidades.

Bibliografía

CDT. (10 de Septiembre de 2021). *CDT*. Obtenido de CDT: <https://www.cdt.cl/remodelar-y-reutilizar-el-futuro-de-la-arquitectura/>

DÁVILA, J. (22 de Julio de 2018). *homify*. Obtenido de homify: https://www.homify.com.mx/libros_de_ideas/5673479/remodelacion-y-ampliacion-de-casa-de-interes-social-en-pachuca

TRAMITAR.MX. (2022). Obtenido de TRAMITAR.MX: <https://como.tramitar.mx/vivienda/infonavit/remodelacion-infonavit/>

Dorado, M. I. (05 de Enero de 2017). *redalyc*. Obtenido de redalyc: <https://www.redalyc.org/journal/1936/193650603001/html/>

MARCO HISTÓRICO

Bibliografía

burovarquitectos. (16 de junio de 2015). *burovarquitectos*. Obtenido de burovarquitectos:
<http://www.burovarquitectos.com/blog/2015/6/16/un-analisis-sobre-casas-de-inter-social-en-mxico>

ovacen. (s.f.). *ovacen*. Obtenido de ovacen: <https://ovacen.com/historia-de-la-vivienda-a-traves-del-tiempo/>

Ángel, H. Z. (2011). *LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: SOSTENIBILIDAD, REGLAMENTOS*. Toluca : Quivera .

MARCO NORMATIVO

Bibliografía

Ángel, H. Z. (2011). *LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: SOSTENIBILIDAD, REGLAMENTOS*. Toluca : Quivera .

infonavit. (s.f.). *infonavit*. Obtenido de infonavit:

https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavit.web/patrones/conoce-pagos/normas-reglamentos!/ut/p/z0/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfljo8zizdwNDDycTQz9_C29zAwCvf3c_U3MvIx9jQz1C7ldFQEA873Z/

MARCO CONCEPTUAL

Bibliografía

Herrera, J. C. (s.f.). *cdigital*. Obtenido de cdigital:

<https://cdigital.uv.mx/bitstream/handle/123456789/37771/RUA3%209-13.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Estrada, G. (12 de diciembre de 2021). *admagazine*. Obtenido de admagazine:

<https://www.admagazine.com/arquitectura/arquitectura-para-todos-6-propuestas-de-vivienda-social-en-mexico-20191007-6006-articulos>

BEJARANO, S. M. (2017). *repository*. Obtenido de repository:

<https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/15400/1/PROPUESTA%20DE%20UN%20MODELO%20DE%20VIVIENDA%20DE%20INTERES%20SOCIAL%20%28VIS%29%20PARA%20POBLACION%20DESPLAZADA%20EN%20LA%20CIUDAD%20DE%20B~1.pdf>

Metodología