



**Sandra Guadalupe Ruiz Morales
Karla Judith Escobar Rodríguez
Virginia de Jesús Moreno Pérez**

NAYELI MORALES

ENSAYO

SEMINARIO DE TESIS

8 CUATRIMESTRE

ARQUITECTURA

Comitán de Domínguez Chiapas a 12 de marzo de 2022.

Tipos de vivienda de interés

¿Qué es una vivienda de interés social?

La vivienda social, es un inmueble construido de dimensiones no mayores a los 120 m², habitado por familias de nivel socio económico medio -bajo.

Una vivienda de interés social, es también conocida como VIS, es una vivienda que cumple con los estándares mínimos de calidad, construcción y habitabilidad y cuyo valor máximo asciende a los 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMLV).

El objetivo de los proyectos relacionados con la construcción de viviendas tipo VIS es garantizar el derecho de todos los ciudadanos de disponer de un techo para dormir.

TIPOS DE VIVIENDA SEGÚN SU COSTO

- **Vivienda media**

Según Forbes, el costo promedio de una viviendas media esté entre 744 mil 943 pesos y 2 millones de pesos.

Esta cantidad puede variar de acuerdo al tiempo de uso que tenga una casa en venta, por lo que siempre es mejor irse por una casa nueva, que tiene garantía de calidad por uso con toda la seguridad de un inmueble nuevo.

Características de una vivienda media

- Superficie de 60m², pesando para 4 personas como máximo.
- Suelen tener de 2 a 3 habitaciones.
- La estancia y comedor suelen estar en el mismo espacio.
- Hay un espacio para la cocina y suele estar cerca del área de lavado.
- De 1 1/2 a dos baños.
- En algunos casos cuentan con jardín o un pequeño balcón.
- El estacionamiento normalmente no está cubierto y no suele haber más habitaciones para un estudio, área de juegos.

- **Vivienda residencial**

La vivienda residencial suele tener metrajes mayores a los 75m² y suelen representar poco menos del 10% del total de las viviendas en las grandes

ciudades. Dentro de este tipo de vivienda, igualmente se puede sub-clasificar como residencial medio y residencial plus.

Esta clasificación también es asignada por el uso de suelo, o por la zona donde se ubica dentro de la urbe. Pero la clasificación más importante al igual que la de interés social, está definida por la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, que en este caso es mayor a los 9,000 unidades, por lo que el precio de un tipo de vivienda residencial es de \$760,410⁰⁰.

TIPOS DE VIVIENDA DE ACUERDO AL NÚMERO DE FAMILIAS QUE LO HABITAN

- **Viviendas plurifamiliares**

La misma palabra “plurifamiliar” nos indica que se trata de múltiples o varias familias viviendo en un mismo edificio, por lo que generalmente se trata de un edificio de departamentos (que no se mal entienda que se trata de varias familias o núcleos familiares viviendo bajo un mismo techo), pues este tipo de vivienda se resuelve en un terreno pequeño de forma vertical.

Generalmente en este tipo de viviendas se comparten servicios, como pueden ser: un elevador, una recepción, estacionamiento; su característica principal es el bajo metraje de construcción (pocos metros cuadrados) pues la superficie de construcción se debe aprovechar al máximo, pero es ésta misma característica la que hace de ellas una vivienda más accesible comparada con la de una vivienda unifamiliar ubicada en la misma zona.

Las viviendas plurifamiliares también tienen rangos de precio, pues pueden existir en zonas de lujo o de interés social.

Algunos ejemplos son:

- Departamentos
- Casas duplex
- Casas triplex
- Loft

- **Viviendas unifamiliares**

Evidentemente en este tipo de viviendas solo habita una familia y suele estar independiente de otras viviendas y otras familias, rara vez tiene que compartir servicios, aunque en complejos habitacionales puede ser un poco más común como una manera de hacer más eficiente las áreas comunes.

Existe una subdivisión entre las viviendas unifamiliares:

VIVIENDA AISLADA.

Son construcciones que suelen estar rodeadas de un terreno y cuentan con servicios propios.

VIVIENDA PAREADA

Construcciones muy comunes en los complejos residenciales, por lo que suelen compartir un solo muro, visualmente parece una sola vivienda, pero por dentro son independientes.

VIVIENDA ADOSADA

Son viviendas que comparten la mayoría de sus muros, por lo que también comparten servicios como lo son áreas verdes, albercas o estacionamientos.

INFORMACION GENERAL DE LAS CASAS DE INTERES SOCIAL

1. Requerimientos mínimos

En nuestro país existen leyes y reglamentos, desde locales hasta nivel nacional, que señalan las condiciones mínimas favorables con que deben cumplir las viviendas uni o multifamiliares, que se desprenden de los tratados de Higiene y Vivienda Adecuada de la OMS y de los Tratados de Ginebra, en los cuales nuestro país está incluido.

En las leyes y reglamentos de edificación se indica que una vivienda digna debe contar con un baño como mínimo, una cocina, una estancia-comedor y dos recámaras, además de espacios auxiliares como zonas de circulación, trabajo e higiene.

Según el reglamento de construcción de Comitán de Domínguez Chiapas, Capítulo II, Requerimientos de habitabilidad, Artículo 137 dice que “Los locales de las edificaciones según su tipo, deberán tener como mínimo las dimensiones y características que se establecen en la tabla 2.” (Reglamento_de_Construcciones_comitan, 2015. P.176) Las cuales son: recámara principal, recámaras adicionales, alcobas, cuartos de servicio y otros espacios habitables, sala o estancia, comedor, cocina, cocineta integrada a estancia o comedor, cuarto de lavado, baños y sanitarios.

Sin embargo, la demanda que existe en cuanto a las viviendas, ha provocado que la mayoría de los modelos de casa habitación, no cumplan con los requerimientos mencionados: cuentan con una única recámara, no existen pasillos o zonas de circulación exterior, no reducen, sino que generan estrés psicológico, hacinamiento y deterioro, sus materiales son de mala calidad y no proveen una efectiva protección a los habitantes.

2. Acceso a la vivienda

En su mayoría las personas que poseen una de estas casas, son empleados afiliados al seguro social, trabajadores independientes o de oficios no regularizados, por lo que sus ingresos son bajos o irregulares, y este tipo de

viviendas es lo único a lo que tienen acceso, cabe mencionar que los costos son accesibles, pero no bajos, por lo que muchas veces la única opción para obtener una de estas viviendas es el crédito hipotecario.

3. Ubicación

En la actualidad ya solo se piensa en optimizar el territorio, por lo que ahora se quiere construir el mayor número de casas en la menor superficie posible. Asociado a esto siempre buscan los terrenos más económicos, los cuales están ubicados generalmente en la periferia de las ciudades, lo cual provoca que solo pueda contar con los servicios muy necesarios como, agua, luz, y drenaje, pero otros servicios públicos, como tiendas comerciales, o un fácil acceso al transporte no hay.

Debido a los altos precios de la vivienda en el centro de las ciudades muchas personas no tienen más remedio que ir a vivir a los barrios periféricos –con lo que surge un sistema de segregación económica- y asumir los elevados costes del transporte. (Joseph, 2021)

4. Diseño y distribución

Las casas de interés social suelen construirse en serie, replicándolas una y otra vez, y en la mayoría de los casos apenas cambian la distribución, el diseño de la fachada o la superficie, existiendo una variación de 5 metros más o menos que la otra, esto significa que el diseño que estas poseen es simple, común y que sin duda alguna existirán algunos miles más completamente iguales.

La distribución es muy sencilla pero no necesariamente funcional: el interior consiste en un espacio abierto que funciona como sala, comedor y área de tránsito, una pequeña cocina, un cuarto de baño que no permite armarios, una recámara que apenas permite una cama matrimonial y acaso un clóset, y listo. No hay zonas de trabajo, de higiene, de tránsito, de almacenaje. La ubicación de puertas y ventanas no contempla una correcta ventilación cruzada, su orientación no considera las características óptimas del asoleamiento para un mayor confort en el interior, no cuenta con una iluminación natural suficiente y las dimensiones son las mínimas que marca el reglamento de edificaciones de la localidad.

5. Equipamientos y servicios públicos

Las casas se entregan con lo mínimo indispensable: al ser viviendas de fraccionamientos perfectamente autorizados, deben cumplir con los requerimientos legales de tenencia, infraestructura, acabados que aseguren la salud y una estructura sólida y protectora.

6. Posibilidades y limitaciones

La principal causa de tener que obtener una de estas viviendas es el factor económico, esta falta de ingresos económicos provoca que no puedan obtener una casa más amplia, lujosa o cómoda. Estos fraccionamientos son sencillos, cumplen con los mínimos requeridos y no hay un sistema de seguridad privado, dependiendo del sistema de protección municipal y estatal de cada región.

Es importante recordar que quienes habitan estas casas son seres humanos y ciudadanos que trabajan por nuestro país, por lo que es indispensable revisar lo que es la vivienda de interés social y la fidelidad con que se cumple realmente el párrafo séptimo del artículo 4, que dice “Toda familia tiene derecho a disfrutar de manera digna y decorosa” (Antonio, 2013. P. 19)

Estilos de vida

Los determinantes del estilo de vida están relacionados con diversos aspectos personales, su estudio puede abordarse desde dos perspectivas distintas: una que se interesa en la dinámica del sujeto en su individualidad, que refleja unidad de estilo y de acción en la conducta de las personas; y otra, que transita en la interrelación sujeto-cultura y refiere el término tanto desde aspectos contextuales como de aprendizaje colectivo (Cockerham, Rütten & Abel, 1997).

El estilo de vida y su relación con la salud representa una comprensión compleja, que involucra factores ontológicos, interpersonales, familiares, ambientales, culturales, económicos y sociales, los cuales intervienen en el presente del sujeto (Hernán- 358 dez & Flórez, 2006). En concordancia con este supuesto, Ruiz Olabuenaga (1989) afirma que los estilos de vida son específicos de grupos concretos, minoritarios, e incluyen diferenciación cultural de gustos y preferencias, es decir, que ellos estructuran un perfil social colectivo e individual, con pautas, hábitos, formas de pensar y sentir pertenecientes a un entorno específico.

La Organización Mundial de la Salud (OMS), a manera de unificar criterios que permitan acuerdos en el desarrollo de investigaciones en el tema, recoge las diferentes posturas al considerar el estilo de vida como una forma que se basa en patrones de comportamiento identificables, y determinados por la interacción entre características personales, socioeconómicas y ambientales. De esta

manera, sintetiza el concepto como un estilo general de vida, basado en la interacción entre las condiciones socioeconómicas y culturales en un amplio sentido, y patrones individuales de conducta determinados por factores personales. (Argel, 2013)

Los resultados de estudios acerca de los estilos de vida, y, en específico, el análisis de factores tales como grupos de conductas, ideas, dimensiones biológicas y sociales relacionadas de algún modo con la salud, muestran un gran número de evidencias que validan esta definición. Los interrogantes sobre el tema se refieren sobre todo a la participación de factores predisponentes a cambios conductuales y cognitivos en la adopción de ciertos estilos de vida saludables, tales como las variables sexo, edad, estrato socioeconómico o nivel de educación; en tanto las investigaciones asocian factores beneficiosos que, no obstante, son inconsistentes respecto al riesgo frente a la conducta saludable (Pastor, Balaguer & García, 2006), lo que conduce a buscar respuestas a la luz de visiones ecológicas. (Argel, 2013)

No obstante, estudios realizados en Latinoamérica reportan que la variable estrato socioeconómico se asocia al estilo de vida; y se afirma la existencia de una relación directamente proporcional entre estos aspectos, al concluir que, a mayor estrato, mayor presencia de creencias favorables de salud.

Por lo mencionado anteriormente, no es difícil identificar que los estilos de vida han ido cambiando de una manera muy radical. Con las nuevas generaciones el

cambio es aún más grande, para la generación millennial y la generación Z los estilos de vida son muy diferentes a las décadas pasadas, a pesar de que estas generaciones no son del todo iguales, comparten muchas necesidades en distintos aspectos, tanto en las prioridades en su vida personal, así como también la manera en que buscan adquirir una vivienda y como la requieren.

La arquitectura necesita ir de la mano o incluso adelante en cuanto a las nuevas necesidades que las generaciones van a requerir para una vivienda.

Los millenials (Personas nacidas entre 1980 y el año de 1995) son un factor importante para las compañías inmobiliarias y dentro de poco también se unirán los jóvenes de la “Generación Z” (El grupo siguiente que ha nacido con el siglo XXI). (ACR, 2021)

Estas generaciones comparten muchos puntos en común que va desde sus intereses y costumbres que son totalmente diferentes a las generaciones pasadas. La mentalidad de estos jóvenes aspira a ser muy flexible, y si de productos se tratan, optan por usar algo solo por el tiempo que lo requieran. Prefieren una vida sin ataduras, este término es su ideal de felicidad y con gran flexibilidad. De esta manera reducen sus gastos fijos lo cual les permitirá tener nuevas experiencias. (ACR, 2021)

A diferencia de las generaciones pasadas que su estilo de vida o éxito se reflejaba en la compra de un coche y de una vivienda. Estas generaciones optan por adquirir vehículos de uso compartido o uso temporal cuando lo requieran y optan por alquilar una vivienda que comprarla, ligados al término

“Sin ataduras” prefieren evitar una deuda a largo plazo. De esta manera podrán asumir otros gastos que son más benéficos como viajar o actividades de ocio que los satisfagan.

El entorno laboral y social que han vivido ha forjado su carácter e intereses. Su escasa estabilidad de ingresos dificulta el poder afrontar la compra de una vivienda.

Los millenials buscan una vivienda para independizarse o departamento que pueda cumplir sus necesidades ya sea por trabajo, estudios o distintas situaciones. Las personas de esta generación permanecen solteras o viven con una pareja, pero no tienen hijos, de esta manera sus necesidades están cubiertas generalmente con un máximo de dos dormitorios. (ACR, 2021)

Por su parte la generación Z también añade otros aspectos que incluirán en la construcción; la tecnología y la sustentabilidad. Por eso las viviendas tienen que incorporar conceptos como sostenibilidad, ahorro y eficiencia energética, materiales sustentables, etc. Además, la experiencia debe ser agradable, integrar nuevas tecnologías, contar con zonas interactivas, entre otras.

Arquitectura millennial

Los jóvenes ya no buscan lugares grandes para habitar, sino todo lo contrario. Se dejan de lado los espacios amplios para darle paso a otros aspectos como la comodidad y la búsqueda de experiencias. Los usuarios prefieren la practicidad antes que la elegancia, sobre todo en la vivienda. Esta debe ser completamente funcional, pequeña, ubicada cerca de lugares estratégicos como restaurantes, tiendas o espacios recreativos y con un diseño inteligente en cuanto al aprovechamiento de la energía y las nuevas herramientas tecnológicas. El arquitecto Arnau (2000, pág. 72), contempla en uno de sus libros como la forma de vida y el habitar están íntimamente ligados:

“la primera consecuencia del propósito de habitar no es la habitación, sino el hábito. El habitar crea hábitos y los hábitos constituyen un principio de habitación: habitar es habituarse. Hábito y habitación juegan así un juego dialectico.”

Podemos decir que existen ciertas pautas que deben ser consideradas al momento de comenzar un diseño, las cuales se presentan a continuación.

En primer lugar, la comodidad es prioridad en este estilo, buscando un toque con la naturaleza, por lo cual este debe ser amigable con el medio ambiente.

En segundo lugar, el aprovechamiento de los recursos tecnológicos. Es importante destacar la importancia de este punto, al ser una generación que ha crecido de la mano del Internet, el acceso a la tecnología será determinante para escoger o no una casa o departamento.

El tercer punto hace referencia al espacio, La generación millennial tiende a buscar espacios no tan grandes para vivir. Las áreas de construcción son reducidas en la mayoría de los casos. Además, se debe tomar en cuenta que las nuevas generaciones no invierten la misma cantidad de dinero para comprar terrenos amplios.

Armando Buchard, arquitecto y docente de la Facultad de Arquitectura de la Universidad San Buenaventura (Colombia) aclara:

“Se transforma un poco la idea de los espacios que requiere la familia nuclear (padre, madre e hijos), entonces ya no hay necesidad de pensar en sala y comedor, sino que debe haber un área para compartir y dormir, el cual se puede reducir a un solo ambiente”. (2019)

El cuarto punto es protagonizado por las áreas comunes. En la arquitectura pensada para millennials una prioridad es la creación de áreas comunes, ya que ellos prefieren crear comunidad, compartir áreas sociales e interactuar con sus vecinos. Todo esto dentro de un ambiente que emplee materiales con mentalidad verde y sostenible.

El quinto y último punto se trata de la ubicación, la elección geográfica le da más funcionalidad al inmueble. De esa forma, se encuentran cerca de ella

servicios, ya sean médicos, de trabajo, creativos o comerciales, otorgando a los usuarios posibilidades de ahorrar tiempo y dinero en torno a la movilidad.

Andrés Vega (2019), gerente de Properati (portal inmobiliario), región Andina reflexiona:

Los gustos y tendencias de los mileniales, fuertemente influenciados por temas como el medio ambiente, cercanía, seguridad y comodidad, se reflejan en la demanda del sector inmobiliario. “Son personas que requieren más información que sus predecesores. Tienen una predisposición a investigar más y por ende analizan más factores al decidir”.

REFERENCIAS

Antonio, M. (2013). *Constitucion Politica de los Estados Unidos Mexicanos*. México : LIBUK S.A de C.V .

Joseph, S. (2021). *Las reglas de la economia Europea* . Antoni Bosch editor.

Reglamento_de_Construcciones_comitan. (2015). Obtenido de academia.edu:
https://www.academia.edu/33318787/Reglamento_de_Construcciones_comitan

ACR, G. (2021). *Viviendas para millenials y genZers*. Obtenido de
<https://acr.es/noticias/innovacion-y-proyectos/viviendas-para-milennials-y-genzers/>

Argel, M. (2013). *Estilos de vida en estudiantes universitarios (Licenciatura)*. Obtenido de
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=497552364009>

Arnau, J. (2000). *Voces para un Diccionario de Arquitectura Teorica*. Madrid: Celeste Ediciones.

revista, L. (19 de Marzo de 2019). *Arquitectura y diseño pensados para la generación milenial*.
El universo. Recuperado el 12 de Marzo de 2022, de
<https://www.eluniverso.com/larevista/2019/03/17/nota/7231595/arquitectura-diseno-pensados-generacion-milenial/>