

**AVANCE TESIS**  
**3ª UNIDAD**

DOCENTE:

NAYELI MORALES

ALUMNOS:

JORGE IVAN SOSA GUILLEN

CARRERA:

LICENCIATURA EN ARQUITECTURA

CUATRIMESTRE:

NOVENO

COMITÁN DE DOMÍNGUEZ, CHIAPAS; 09 DE JULIO DE 2022

**Asesorías de remodelación y construcción de casas de  
interés social tipo INFONAVIT**

## **AGRADECIMIENTO Y DEDICATORIA**

Primeramente a los docentes que me guiaron en el proceso para obtener mi título universitario.

Agradecerle también a toda mi familia por darme ánimo durante este proceso.

A mis amigos por apoyarme y darme fuerzas.

A toda mi familia porque con sus consejos y palabras de aliento hicieron de mí una mejor persona y de una u otra forma me acompañan en todos mis sueños y metas. Mis padres Marco Tulio y Adriana quienes con su amor, paciencia y esfuerzo me han permitido llegar a cumplir hoy un sueño más, gracias por inculcar en mí el ejemplo de esfuerzo y valentía, de no temer las adversidades. Finalmente quiero dedicar esta tesis a todos mis amigos, por apoyarme cuando más lo necesitaba, por extender su mano en momentos difíciles y por el amor brindado cada día.



# INDICE

## Contenido

AGRADECIMIENTO Y DEDICATORIA.....	3
INTRODUCCION.....	6
MOTIVACIONES DE LA INVESTIGACION.....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
CAPITULO I.....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
PROBLEMÁTICA.....	9
PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN.....	12
OBJETIVOS.....	14
OBJETIVOS ESPECIFICOS .....	14
JUSTIFICACION .....	16
HIPOTESIS.....	19
METODOLOGÍA .....	21
CAPITULO II.....	25
MARCO HISTÓRICO .....	25
MARCO NORMATIVO .....	29
MARCO CONCEPTUAL.....	36
CAPITULO III .....	39
MARCO TEÓRICO .....	39
CAPITULO IV.....	52
ENCUESTAS .....	52

## 1. 1 INTRODUCCION

Desde tiempos inmemorables, los inicios y establecimientos humanos, siempre ha buscado la manera de resguardarnos de la intemperie, nuestros antepasados ingeniaron distintas maneras de poder vivir de manera más segura tanto en cuevas , árboles o dependiendo de las zonas geográficas y sus condiciones, la idealización o conceptualización poco a poco de vivienda de manera formal fue dando pie a pensar en espacios habitables y con condiciones favorables para la vida humana, en la actualidad ese proceso ha evolucionado, el tener un hogar consiste en tomar en cuenta aspectos económicas y procesos constructivos más complejos.

El ingreso general o actual que percibe un asalariado oscila entre 141.70 a 172.87 pesos diarios es por ello que las personas recurren a tener programas gubernamentales y no gubernamentales como INFONAVIT, ya que apoyan con créditos a las personas para poder adquirir una casa, sin embargo este tipo de casas se construyen en base a una casa prototipo lo que conlleva a inconformidad por los usuarios a consecuencia de que estas no están diseñadas de acuerdo con las necesidades de propietario.

La raíz de la problemática viene a partir de las constructoras involucradas en el proyecto desde un principio, debido a que estas buscan el beneficio para ellas, no debemos dejar de lado que son destinadas para que en lo general, las personas que habiten estas casas sean familias, en ocasiones mayores a 4 personas, contando las mismas con solo dos habitaciones, y un baño, en general varios aspectos de la vivienda no son óptimas e incluso mal distribuidas.

La investigación parte de la recolección de datos obtenidos en el transcurso de la tesis

Lo cual incluye apoyo a personas que quieran una casa \_ , remodelación de las casas habitación de tipo INFONAVIT, conseguir que las personas tengan un mejor estilo de vida, es uno de los objetivos de toda la investigación. Hay personas las cuales buscan una remodelación en este tipo de casas, reciban las mejores maneras para llevar a cabo las mismas, ya que una de las principales problemáticas involucradas en este tipo de viviendas, es el hecho de que las personas no tienen una buena calidad de vida, ya que cuentan con espacios muy mal administrados. Por ello se busca la manera más óptima de dar solución a todo esto.

## 1.2 Justificación

Hoy en día hay reglas estipuladas y no estipuladas hechas por reconocidos arquitectos, las cuales nos indican cual es la manera más óptima de llevar a cabo los espacios para que las personas puedan gozar de una vida digna. Remontándonos en la antigüedad, en la cual las personas no recurrían a arquitectos, esto debido a que el costo de los mismos parecía ser demasiado elevado para los clientes, sin embargo, esas mismas personas con el paso de los años, observaban que las dimensiones de las habitaciones no era la indicada, al igual que la distribución de los espacios, esto puede ser de manera ínfima, pero hasta el más mínimo detalle, debido a que estamos tratando con la comodidad de una persona, de su vida y la calidad de la misma. En la actualidad es que las personas recurren a los arquitectos y los conocimientos de los mismos, en busca de asesorías o contrato de sus servicios, para así gozar de espacios bien ejecutados, en diseño y construcción.

En esta tesis se busca el lograr de mejor manera la satisfacción de los clientes al momento de realizar una remodelación en la propiedad de los mismos, para no cometer errores que los lleven a perder dinero, a su vez buscando la satisfacción total y el gozo de una vivienda digna.



## 1.3 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 valores 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 practico 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 vinculados 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 más 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.

## 1.4 PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

### 1.4.1 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?

### 1.4.2 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?

## **2. 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.

### **5.1 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

## 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.

## HIPOTESIS

Con esta propuesta arquitectónica de la vivienda de interés social es requerido poner un espacio establecido que satisfaga necesidades de los ocupantes, que cada espacio sea determinado para darle vida a un espacio y poner un límite en el mismo, a su vez brindar la oportunidad de tener espacios de usos múltiples, ya que esto se repetirá en diferentes viviendas. Dar una nueva vida a las viviendas establecidas con asesorías, diseño y remodelación de las casa de interés social tipo INFONAVIT, para de esta manera brindar espacios dignos para las personas.

Los residentes de las casas de interés social con el pasar de los años han expresado su disgusto en cuanto al diseño, la construcción y la ejecución de la obra no es lo mejor que pudieron adquirir, esto debido a que sus familias crecen, por lo tanto se ven en la necesidad y obligación de vivir sin una calidad de vida aceptable, ya que estas viviendas cuentan con una distribución de mala calidad, un diseño vagamente llevado de la mano con lo que necesitan las familias mexicanas, ya que es sabido que la mayor parte de la población, cuenta con familias de cinco integrantes, en ocasiones encontramos que este número incrementa, estas viviendas están hechas para familias de 3 personas, ya que en lo general el diseño es de dos habitaciones y un baño. Agregando que en ocasiones la construcción y ejecución de la obra, al igual que el diseño, es algo pobre, teniendo materiales de mala calidad y acabados de mala calidad.

Como bien se menciona la seguridad e integridad de las familias es prioridad, por ello se toma la participación del usuario en la construcción de la vivienda, esperando logra con la aceptación y confianza de los usuarios los objetivos propuestos.

Los dueños de las viviendas buscan hacer remodelaciones en su vivienda, principalmente, poner una segunda e inclusive una tercera planta, ya que los terrenos en lo general no son muy grandes, la opción más viable es la construcción en vertical. Por ello las personas en su estancia y ocupación de la vivienda recurren a los arquitectos en busca de mejores espacios y llevar todo de la manera correcta. Ofreciendo asesorías personalizadas para los clientes que decidan remodelar, esto en caso de que los dueños opten por llevarlo por su cuenta, o contraten a un profesional en el tema, en este caso un arquitecto.

# **METODOLOGÍA**

## **Tipo de investigación**

Dado que el objetivo del estudio será analizar el diseño estandarizado de una casa tipo interés social con el fin de poder dar un asesoramiento adecuado de una remodelación, se recurrió a una investigación tipo documental que se aplicará de manera transversal.

La investigación documental, por tanto, lo que hace es recopilar datos de diferentes medios como diarios, bibliografías, vídeos, audios y cualquier otro tipo de documento. El objetivo de esto es analizarlos para aportar nuevo conocimiento sobre el tema que se quiere investigar. Se la suele llamar también investigación bibliográfica o hemerográfica.

## **Enfoque de investigación**

El presente trabajo será diseñado bajo el planteamiento metodológico con enfoque cualitativo, puesto que este es el que mejor se adapta a las características y necesidades de la investigación.

Los autores Blasco y Pérez (2007:25), señalan que la investigación cualitativa estudia la realidad en su contexto natural y cómo sucede, sacando e interpretando fenómenos de acuerdo con las personas implicadas.

## Fuentes de investigación

1. Tesis similares.
2. Libros.
3. Páginas web.
4. Artículos.

## Fuentes primarias y secundarias

- Primarias: información obtenida por medio de datos recolectados de entrevistas realizadas a una muestra de distintos usuarios.
- Secundarias: son análisis de casos análogos referentes a la problemática, además de uso de tesis, artículos, libros, páginas web para temas de referencia.

## Población y muestra

La población se define como “un conjunto de todos los elementos que estamos estudiando, acerca de los cuales intentamos sacar conclusiones” (Levin y Rubin, 1996, p.20).

La población de estudio será conformada por las personas que cuentan con una casa de interés social tipo INFONAVIT.

## Técnicas de recolección y análisis de información

Se plantea el uso de observación para poder verificar los datos recolectados y analizar la problemática que se planteó, también será hará una investigación documental para tomar en cuenta posibles soluciones a la problemática.

## Instrumentos de recolección de datos

1. Encuestas.
2. Entrevistas.
3. Investigación documental

## Procedimientos

Recopilación de los datos encuestados, verificación y validación de los datos obtenidos, almacenar en carpetas los documentos seleccionados de manera física o digital.

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](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/>



## **CAPITULO II.**

### **MARCO HISTÓRICO**

Si vemos la existencia humana, la historia de la vivienda han variado drásticamente a lo largo del tiempo y los siglos; tamaño, materiales, altura, diseño, tipos...etc. Desde las cuevas de nuestros ancestros cavernícolas o las casas hechas de paja y tierra con una duración de más de cien años, hasta la primera casa impresa en 3D en su totalidad. Históricamente la reseña es la siguiente:

Al principio del siglo XX, como consecuencia de la Revolución Mexicana, los arquitectos en México dirigieron su atención al diseño de desarrollos de vivienda para el beneficio del proletariado. En este sentido, un nuevo complejo habitacional se desarrolla en las periferias de la ciudad, “La Ermita”, edificio construido en la ciudad de México en 1935 (Sánchez Corral, 2012).

Desafortunadamente, debido a la inestabilidad gubernamental de esos tiempos, las acciones significativas respecto a la construcción de viviendas se llevaron a cabo hasta 1940, debido a la ley de industrialización nacional, cuando diferentes alianzas con Estados Unidos de America promovieron una gran producción de casas de interés social, gracias a la producción de construcciones y materiales en masa que ayudaron a generar una alta densidad en complejos de vivienda (Ballén Zamora, 2009).

Debido a que en México existe una centralización gubernamental evidente, la mayoría de estos desarrollos fueron construidos en la ciudad de México por el arquitecto Mario Pani entre otros, fundador de (ICA) "Asociación de Ingenieros Civiles", quien introdujo el concepto de la densificación vertical. Pani comenzó a establecer los lazos entre las constructoras y el gobierno mexicano (García Peralta, 2010). De igual modo, durante estos años, éste método de construcción comenzó a esparcirse a América Latina; lo que supuso construcción de vivienda en México siguió con el Movimiento Internacional de la Arquitectura.

El centro urbano "Miguel Alemán" construido en 1947, y el residencial "Nonalco Tlatelolco", son claros ejemplos del tipo de construcción que comenzó a desarrollarse en México durante este periodo.

Entre 1950 y 1970 México alcanzó el doble de su población, por lo que para poder satisfacer las necesidades de vivienda, se promovió el pago de impuestos para los trabajadores, generando de este modo fondos para un sistema de préstamo para obtener una casa. Esto permitió que algunos constructores privados de complejos vivienda social pudieran establecerse. Así mismo, después del terremoto de 1985 en la ciudad de México, alrededor de 33,000 personas perdieron sus casas, y 2,831 edificios se dañaron gravemente o fueron destruidos en su totalidad (incluyendo 3 edificios residenciales en Tlatelolco), por lo que la construcción de vivienda, dejó de ser tan alta (Sánchez Corral, 2012). En los años siguientes, algunas leyes de gobierno permitieron que la iniciativa privada tuviera

un fácil acceso en la compra de terrenos en las periferias de la ciudad lo que permitió a los agentes inmobiliarios una mayor construcción de casas de bajo costo en grandes extensiones de terreno (Ballén Zamora, 2009).

Desafortunadamente, durante la crisis económica de 1994, muchas de las constructoras se fueron a banca rota, dejando al mando a pocas empresas que monopolizaron la construcción de vivienda en México, tales como GEO y ARA (García Peralta, 2010), por consiguiente, en las siguientes 2 décadas, los complejos de vivienda se caracterizaron por la repetición de un patrón de construcción de bajo costo que alberga una densidad media de población.

Este tipo de construcción no cumple con la cantidad ni calidad en la demanda de vivienda en la población (García Peralta, 2010), por lo que después de que una vivienda de éste tipo es habitada se pueden notar alteraciones y modificaciones atendiendo a las necesidades de quien la habita, lo que refiere a una necesidad de personalización en su diseño. Aun cuando los sistemas de prefabricación han sido incluidos en la vivienda de interés social, los sistemas de construcción tradicional persisten y predominan, y éstas no satisfacen las necesidades en su totalidad.

Actualmente Las necesidades específicas para la construcción de una vivienda dependen del tiempo, del terreno, de los materiales libres, de las técnicas edificantes, del momento histórico en su relación con el arte y de abundantes factores simbólicos como la clase social o bien los recursos económicos de sus dueños.

## **MARCO NORMATIVO**

### **2.3.3 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**

Artículo 4º: El artículo habla sobre la vital importancia que tiene una familia de tener el derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa y que cuenta con todos los servicios que requiera, que cuente con los materiales adecuados, para la construcción.

### **2.3.4 LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.**

Artículo 2. Justifica el derecho que toda la población tiene de vivir en un lugar digno en cualquier lugar, que propicie condiciones sustentables, saludables y seguras, sin distinción por la raza o etnia, género y orientación sexual, así como cualquier discapacidad que los mismos tengan.

## 2.3.5 LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y CONJUNTOS HABITACIONALES PARA EL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS DE CHIAPAS.

Artículo 1.- En este artículo habla de la importancia que tiene la ley y que su aplicación deberá aplicarse en todo el estado de Chiapas, sin importar las condiciones de cada uno de los lugares del Estado.

Artículo 30.- En este artículo habla de las características que tendrán las viviendas de interés social en el Estado de Chiapas.

I. Como primera Fracción los lotes de las viviendas de interés social no podrán tener un frente menor de 6.00 metros ni una superficie menor de 90.00 metros cuadrados;

II. Por lo que establece como mínimo tendrán el 15% de la superficie de cada lote se destinará a espacios libres:

III. En este artículo habla sobre los límites que deberá tener las viviendas ya que es habitada por una sola familia por lo que se establecerán límites en cuanto a la superficie para las diversas áreas de cómo se esparcirán los que la habiten.

IV. En este artículo estable el porcentaje como máximo, que se permitirá para la construcción de las viviendas, para este tipo de fraccionamientos por lo que las medidas deberán ser exactas y no excederse y la cantidad de habitantes por el fraccionamiento.

Artículo 40.- La construcción de los Fraccionamientos Habitacionales, contarán con áreas verdes de uso común y espacios libres para recreación, conforme a las superficies y características que se señalen en la normatividad de acuerdo a la ley.

Artículo 71.- En este artículo hace referencia en cuanto a la clasificación de las diferentes viviendas de interés social.

## I. Vivienda de interés social:

A) Vivienda económica: Es la que se construye de acuerdo de conformidad a las disposiciones del D.F.L, por lo que está destinada a resolver los problemas de la marginalidad habitacional por lo que se construye de acuerdo a sus posibilidades económicas.

B) Vivienda tradicional: Este tipo de vivienda tiene que adecuarse a la forma de vivir, de la gente que pueda pagar de acuerdo a sus necesidades.

c) Vivienda de interés medio: Este artículo habla sobre la vital importancia, sobre las condiciones económicas, para pagar la vivienda de interés social de acuerdo al salario mínimo, por lo que sirve como marco de referencia el salario mínimo

E) Artículo 72.- El artículo establece cuales son las normatividades para su construcción, por lo que establece una estrecha relación con la forma de vivir, por lo que se dado a las necesidades y situaciones para que la población se vaya adelantando.



Artículo 73.- El Municipio es el único organismo, que se encarga de los servicios que requiere el municipio por lo que las redes de abastecimiento, y todas las instalaciones, mejoras por lo que son parte de la red pública. Sección tercera obligaciones de los propietarios

Artículo 74.- Estable como normativa que la ley delegada a los municipios el orden y las mejoras, abastecerá a la red pública las construcciones, por lo que se deberá cumplir ciertos reglamentos para poder realizar la construcción.

Artículo 75.- Se estable ciertas características y tendencias como áreas verdes, como se distribuirá cada espacio, por lo que cuenta con diseño de acuerdo a la ley.

Artículo 76.- Establece que deberán existir condiciones, para darle una cierta identidad propia, por lo que los espacios que tendrán las viviendas son de acuerdo al uso que se le quiera dar.

Artículo 75.- Se estable ciertas características y tendencias como áreas verdes, como se distribuirá cada espacio, por lo que cuenta con diseño de acuerdo a la ley.

Sección cuarta lineamientos para la construcción de conjuntos habitacionales.

Artículo 77.- Los conjuntos habitacionales establecen las características y las Condiciones en las que se encuentra el terreno y empezar a planificar la Construcción del terreno.

Artículo 78.- En cuanto a esta característica la condición en los conjuntos habitacionales, es que la propiedad no se puede dividir por lo que se registrá de acuerdo a la normatividad y la ley.

## 2.3.6 REGLAMENTO GUTIÉRREZ CHIAPAS DE CONSTRUCCIÓN DE TUXTLA

Artículo 148: Establece, las medidas y superficies, los centímetros, y la altura, de las viviendas, pasillos y establece el diseño de las viviendas.

Artículo 149 El articulo habla sobre las colindancias, medidas de la construcción, para realizar las edificaciones y se deberán tomar en cuantos diversos lineamientos, u obstrucciones que pudieran interferir

## **MARCO CONCEPTUAL**

Se realizan las siguientes definiciones como preámbulo a entender todos los conceptos específicos, los cuales se van a tratar a lo largo de este tema.

### **Asesoría**

Es un servicio profesional de información y consejo en materia especializada dentro de la construcción proporcionando soluciones arquitectónicas.

### **Remodelación**

Una remodelación es el desarrollo de nuevos 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.

## Construcción

Es toda construcción permanente, separada e independiente, concebida para ser utilizada como vivienda familiar o colectiva, o para fines agrarios, industriales, prestación de servicios o, en general, para el desarrollo de una actividad, por ejemplo: escuelas, silos, etc.

## Casa de interés social

Una casa de interés social, o también conocida en México como una vivienda incluyente, es aquel inmueble que, sin importar si es una casa o departamento, existe para proveer de una vivienda digna a un individuo o familia de escasos recursos o que no cuentan con el capital suficiente para comprar una casa con amenidades.

## Proyecto

Un proyecto arquitectónico es el conjunto de planos, dibujos, esquemas y textos explicativos utilizados para plasmar (en papel, digitalmente, en maqueta o por otros medios de representación) el diseño de una edificación, antes de ser construida.

## Propuesta

Comprende el desarrollo del diseño de una edificación, la distribución de usos y espacios, la manera de utilizar los materiales y tecnologías, y la elaboración del conjunto de planos, con detalles y perspectivas.

Una vez definidos los conceptos de la investigación, facilita a la aplicabilidad en la misma, dándonos las bases para la comprensión de nuestro tema y sus referencias.

## CAPITULO III

### 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 quedé 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](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/>

## CAPITULO IV.

### ENCUESTAS

1. ¿Está usted de acuerdo o se encuentra cómodo/a con la distribución de su casa?

SI                      NO                      ¿Por qué?

---

2. ¿Qué valor considera razonable en el precio de una casa de interés social?

A) 500,000.00      B) 600,000.00      C) 700,000.00      D) 800,000.00

3. ¿Ha realizado remodelaciones o ampliaciones en su vivienda?

SI                      NO                      ¿Por qué?

---

4. ¿Ha pensado o tomado en cuenta realizar remodelaciones o ampliaciones en su vivienda?

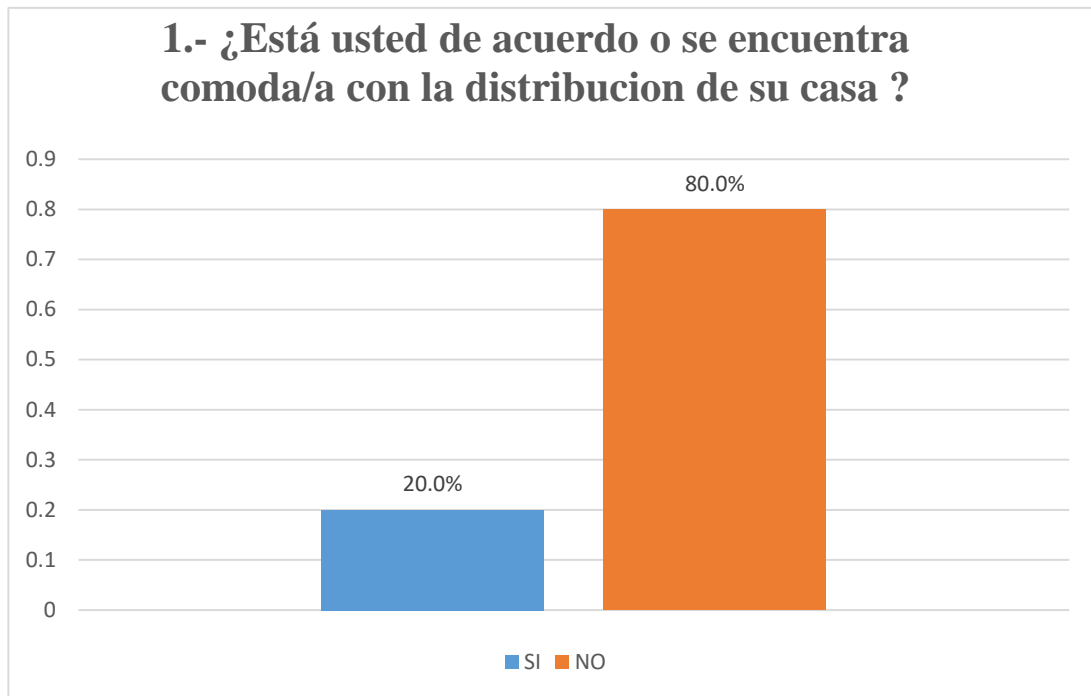
SI                      NO                      ¿Por qué?

---

5. ¿Es importante para usted el asesoramiento de un profesional antes de hacer una remodelación o ampliación en su vivienda?

SI                      NO                      ¿Por qué?

## Interpretación y análisis de resultados



Fuente: Elaboración personal.

Pregunta número 1, tabla núm. 1

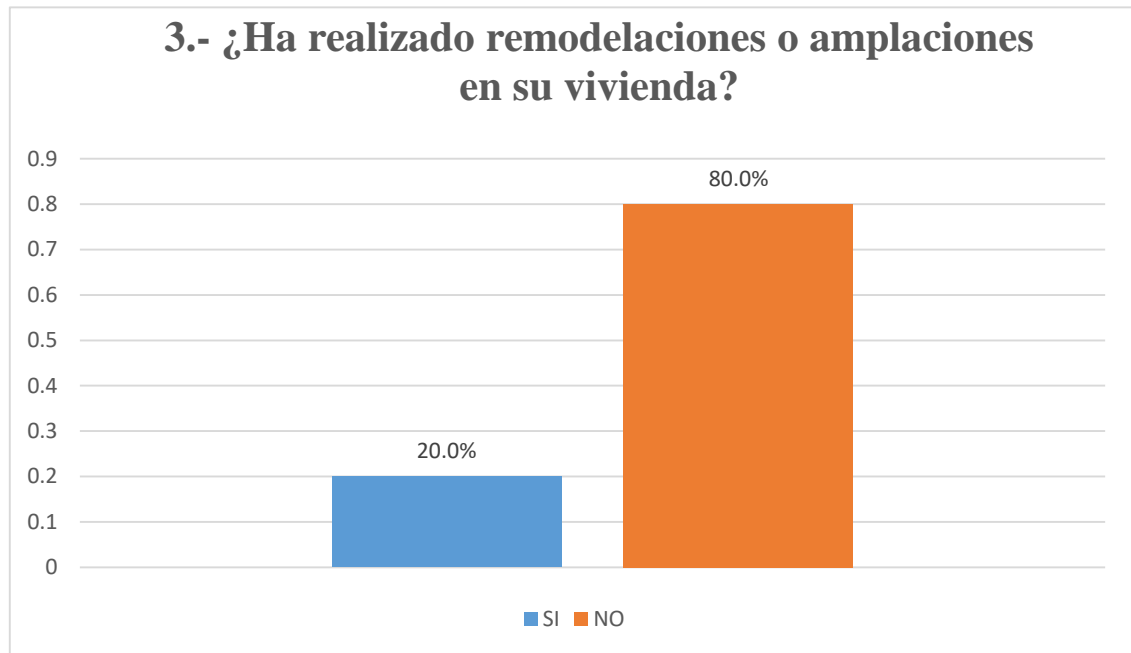
Observamos un 80% no conforme con la distribución de su casa y por su contrario el 20% de los encuestados si conforme, lo cual nos da un panorama de que en su mayoría los habitantes tienen algún tipo de inconformidad con la distribución de las mismas, he aquí donde se resalta la oportunidad de realizar las asesorías sobre una remodelación de una casa de interés social tipo INFONAVIT.



Fuente: Elaboración personal.

Pregunta número 2, tabla núm. 2

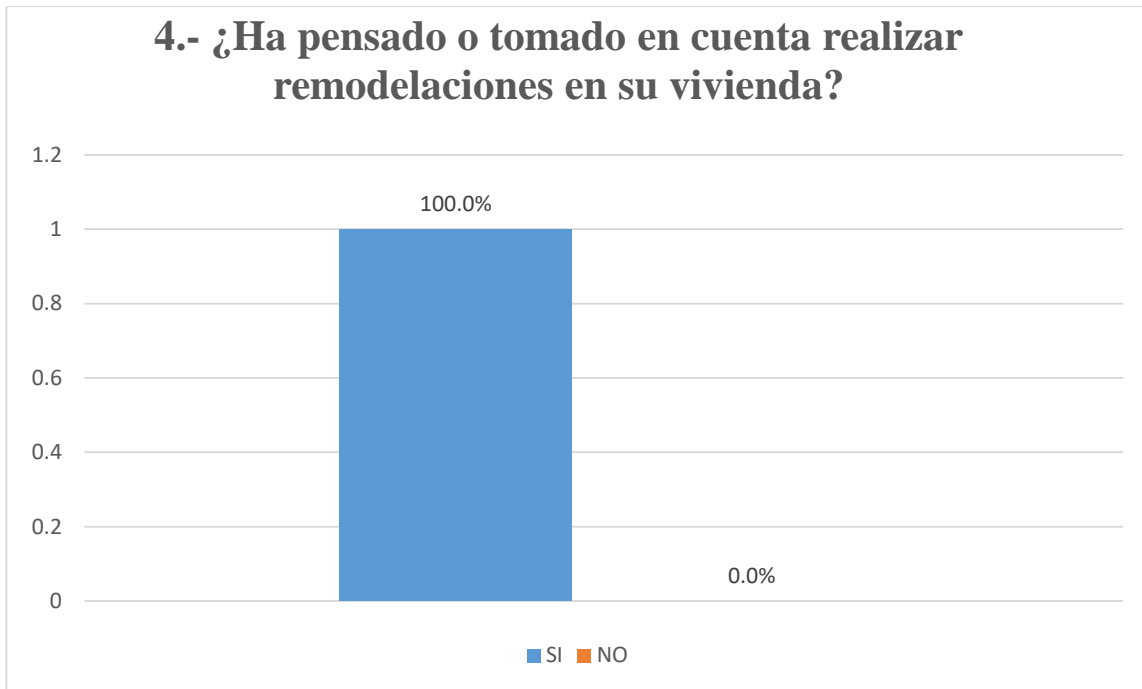
De acuerdo al promedio de personas encuestadas la cantidad de 600,000 MXN lo ven razonable como inversión en una vivienda de interés social tipo INFONAVIT.



Fuente: Elaboración personal.

#### Pregunta número 3, Tabla núm. 3

Vemos reflejado en esta tabla que la mayor parte de la población que habita este tipo de viviendas cuenta con inconformidades, podemos arribar a esta conclusión por la sencilla razón de que las personas realizan remodelaciones en sus viviendas, a causa de la necesidad de mejores espacios. Siendo de esta manera en donde podemos abarcar y apoyar a las personas a través de las asesorías, para de esta manera poder llevar una remodelación de la mejor manera posible, incluyendo la prestación de los servicios de remodelación.



Fuente: Elaboración personal

Pregunta número 4, tabla núm. 4

De la encuesta realizada tomamos en cuenta que las personas están al 100% de acuerdo de llevar a cabo una remodelación en su vivienda, producto de la mala distribución, falta de espacios, o simplemente por gusto, he aquí donde el proyecto de asesorías y remodelación de viviendas de interés social tipo INFONAVIT toma acción para ofrecer una buena ejecución en sus remodelaciones.





Fuente: Elaboración personal.

Pregunta número 5, tabla núm. 5

En esta grafica podemos ver reflejada la justificación para llevar a cabo la investigación actual, favoreciendo a personas que están en busca de tener una vida más digna a través de la remodelación de su vivienda.

## ANALISIS DE SITIO

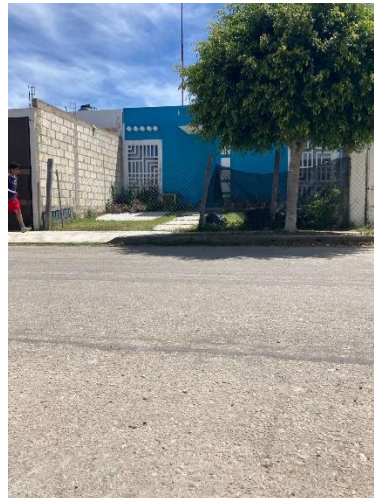
Encontramos que el proyecto se encuentra en disposición de un área de interés social medio-bajo, por lo tanto el hecho de llevar a cabo este proyecto no hará mucha diferencia en cuanto a la plusvalía de la propiedad. En continuación con el análisis llevado a cabo, sabemos que la propiedad cuenta con todos los servicios necesarios para tener una vivienda digna, como lo son, luz, agua, drenaje, calle pavimentada, en pocas palabras cuenta con los servicios básicos sin excepción de ninguno.

Recalcando que en colindancia nos encontramos con casas de interés media, pero a su vez se comparte con una sección de casas cuadruplex, otro tipo de viviendas ofrecidas por INFONAVIT, es por ello que nos involucramos con el proyecto que se presentará, al cual se le realizó una remodelación para mejorar la calidad de vida de las personas que ocupan esta vivienda.

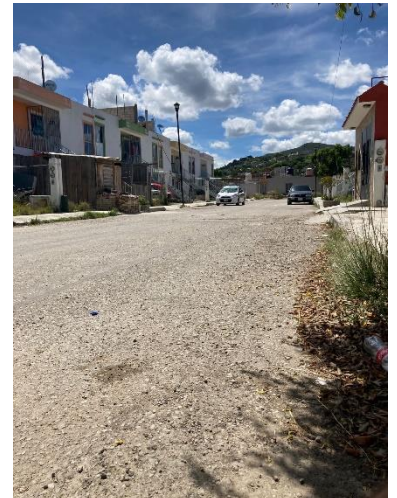
Anexo de imágenes de la localidad:



**COLINDANCIA**



**VIVIENDA**



**COLINDANCIA**

## **ANALISIS ARTIFICIAL**

Ubicada la vivienda en... encontramos que como ya mencionábamos el contexto no se encuentra en la peor escena, ya que cuenta con todos los servicios básicos, como lo son, agua, luz, drenaje, etc. He aquí donde encontramos el conflicto de la ubicación de la casa en colindancia con viviendas cuádruplex, que son una de las viviendas con peores prestaciones y de interés social muy bajo, por ello encontramos la oportunidad de llevar a la realidad la investigación realizada con respecto a las asesorías y remodelación de este tipo de viviendas, tenemos la oportunidad de brindar a las personas una mejor calidad de vida, en este caso en una casa de interés social tipo INFONAVIT.

**Está pendiente por terminar ciertos aspectos con el arquitecto Víctor para el final del proyecto a presentar.**

## **CONCLUSION**

Encontramos en esta investigación que las personas involucradas en ser dueñas de una casa de interés social tipo INFONAVIT, requieren y optan por la remodelación de su vivienda, esto para poder tener mejores espacios, y a su vez optar por la mejor opción para los mismos.

El fin de esta tesis es poder aportar a las personas que necesitan y merecen tener una mejor calidad de vida, por ello desde un principio se busca la satisfacer y poder aportar una gran cantidad de información a la principal problemática que nos encontramos en toda la república mexicana, y algo que afecta a una gran parte de la población de este país.

He aquí donde con hechos se demuestra que un buen trabajo y asesoramiento pueden hacer más que llevar a cabo los trabajos por cuenta de cada uno de los dueños de las viviendas, a su vez demostrar la importancia de siempre contar con un profesional, cumpliendo así con todos los parámetros estipulados por la arquitectura para tener una vida digna y de la mejor manera posible.

Una persona recurre a las casas de interés social debido a que son buenas oportunidades para adquirir una propiedad con facilidades, sin embargo en ocasiones, personas relacionadas con este tipo de proyectos no prestan atención a ciertos aspectos, por ello, nos encontramos en la necesidad de hacer la investigación, para de esta manera, dar seguimiento a la problemática que teníamos arraigada desde un principio, desarrollando y desglosando punto por punto, hasta involucrarnos en la ampliación y remodelación de una vivienda de interés social, tipo INFONAVIT. En el proyecto podemos observar la evolución de la misma, contando con un espacio básico, que encontramos en el diseño de todas las casas de este tipo, prestándose a llevar una remodelación y ampliación hasta una tercer planta, para de esta manera involucrarnos en la mejora de los espacios, haciendo ejemplo de los principales puntos de la arquitectura, hacer espacios habitables para las personas que residan u ocupen el lugar en cuestión. Observamos una de las muchas maneras en las cuales la asesoría y trabajo de un arquitecto, puede brindar a la sociedad mejoras, tanto físicas, como morales, cumpliendo con muchas de las necesidades que necesitan las personas involucradas con la adquisición de estas viviendas.