



# UDS

## SEMINARIO DE TESIS

### ALUMNO:

ALEJANDRA MONSERRATH AGUILAR GOMEZ

### NOMBRE DEL PROFESOR:

LIC.FERNANDO LÓPEZ SANTIZ

### CUATRIMESTRE:

8º CUARTA UNIDAD

### CARRERA:

ARQUITECTURA

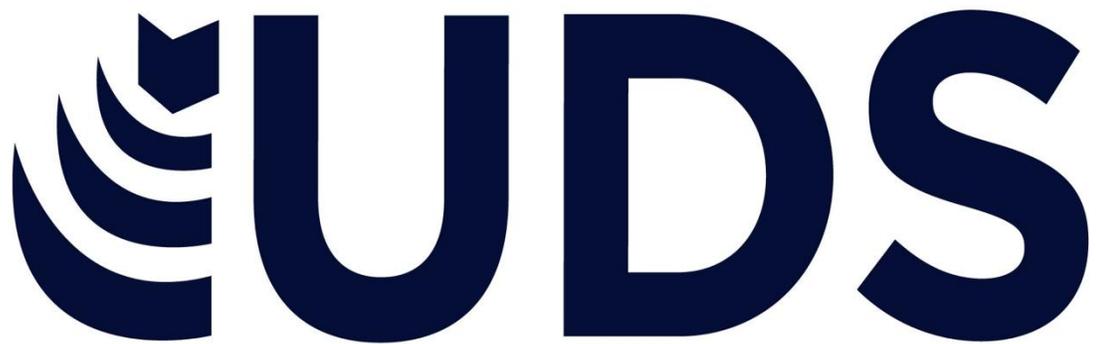
### NOMBRE DE LA ACTIVIDAD:

PROTOCOLO DE INVESTIGACION

### FECHA:

DOMINGO, 30 DE MARZO, 2025





# Mi Universidad

## PROTOCOLO DE INVESTIGACIÓN Y DISEÑO METODOLÓGICO

**Alumno:**

López Aguilar Ana Fabiola

**Materia:**

Seminario de Tesis

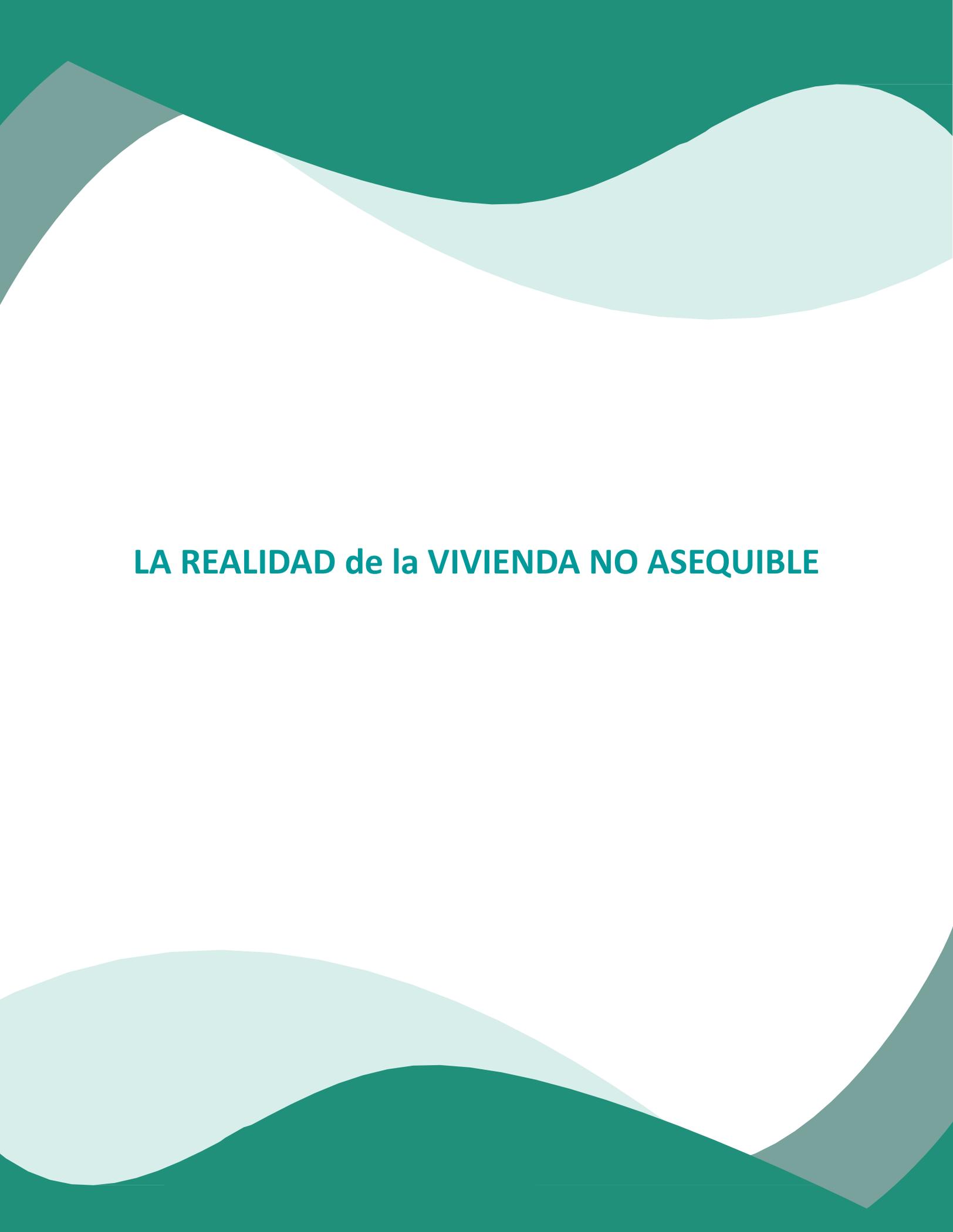
**Docente:**

Lic. Fernando López Santiz

8° cuatrimestre

Arquitectura

30 de marzo de 2025



# **LA REALIDAD de la VIVIENDA NO ASEQUIBLE**



**CAPITULO 1**

**EL INICIO Y PARTIDA**

# **LA PLANIFICACIÓN URBANA Y VIVIENDAS NO ASEQUIBLES: LA REALIDAD ACTUAL**

## **1.1 Contexto y Vivienda: Retos Actuales**

A lo largo de los años, la humanidad ha establecido un método de organización y desarrollo dentro de un espacio común, haciendo hincapié en sus necesidades y condiciones de vida; designando áreas seguras y adaptables como “viviendas”.

Espacio de gran relevancia, debido a su impacto directo en la vida de las personas, como también por determinar el desarrollo social y económico tanto dentro de una comunidad como el individual, basándose en las condiciones físicas y psicológicas de quienes forman parte de ese entorno.

Sin embargo, acceder a una vivienda digna actualmente tiende a enfrentarse a obstáculos que pueden ir desde los costos elevados y la adquisición de materiales de buena calidad hasta la falta de desarrollo y planificación urbana, así como el incumplimiento de políticas públicas de vivienda que se han creado y manejado.

Dichos factores al ser incrementados y apoyados por la inaccesibilidad económica, el cual es un factor influyente para las irregularidades que rodea todo el contexto habitacional y población; y a su vez sufrir insuficiencia o separaciones de las estrategias gubernamentales relacionadas con la vivienda al mismo tiempo, impide garantizar viviendas de calidad a las poblaciones más vulnerables.

Es singularmente un tema detonante para el desarrollo y estado de una ciudad, al relacionar en un mismo fenómeno factores socioeconómicos, urbanísticos y culturales; convirtiéndose en un desafío complejo que requiere un enfoque integral. Y siendo fundamental promover políticas públicas inclusivas e integrales, mejorar el acceso a financiamiento, fomentar la planificación urbana sostenible y garantizar la construcción de viviendas de calidad que respondan a las necesidades de la población, particularmente de los sectores más vulnerables.

### **1.1.1 Contexto urbano y social bajo la problemática**

La interacción y relación de diversos factores económicos, sociales, políticos y demográficos en el contexto urbano y social de una ciudad como lo es Comitán de Domínguez y sus respectivos barrios que lo componen, genera un fenómeno crítico: *la problemática de las viviendas no asequibles*. El cual evidencia problemas asociados a la falta de control en la planificación urbana y la ineficacia de políticas públicas, agravados por el crecimiento poblacional, la baja accesibilidad económica y el impacto de la inflación.

La expansión de la misma ciudad y barrio, y el aumento de la población urbana, impulsados por el crecimiento demográfico y la migración interna, generan una demanda habitacional creciente que supera la oferta, elevando los precios de la tierra y la vivienda, y logran limitar el acceso a hogares adecuados y asequibles.

Por otro lado, la falta de planificación urbana sostenible y políticas públicas eficaces, junto con el aumento en los costos de construcción y la inflación, agravan la inaccesibilidad a viviendas adecuadas, afectando incluso a familias de ingresos medios. Lo que llega a generar condiciones precarias, como hacinamiento, asentamientos irregulares y desigualdad social, impactando negativamente la calidad de vida y la salud.

Sin embargo, debido a su constante desarrollo en distintos lugares, ciudades como Singapur, Viena, Medellín y Tokio, ante este fenómeno, han implementado alternativas direccionadas a enfoques integrales, que incluyen una planificación eficiente, políticas inclusivas y regulaciones efectivas, con el objetivo de mejorar y controlar dicha situación.

### **1.1.2 Inaccesibilidad habitacional como punto de partida**

Para comprender el fenómeno de las viviendas no asequibles, es crucial centrarse en elementos clave y relevantes como lo es la inaccesibilidad habitacional, que desempeña un papel fundamental al agravar las irregularidades en el sector, con impactos económicos y sociales significativos.

La inaccesibilidad habitacional es un problema complejo impulsado por desigualdades económicas, las cuales son desarrolladas a causa de la inflación en los precios de la vivienda y el uso de materiales de baja calidad. Dichas desigualdades fomentan la creación de exclusiones de familias de bajos ingresos, informalidad en la construcción y la proliferación de asentamientos irregulares sin infraestructura básica, agravado por la débil regulación del sector inmobiliario.

La tendencia de asentamientos irregulares, da lugar al deterioro de las condiciones de vida en la salud y seguridad, debido a sus entornos insalubres e inestables que los rodea, al evidenciar carencias de acceso a servicios básicos, la limitación de oportunidades económicas y educativas de sus habitantes.

Actualmente, la calidad de una vivienda se centra tanto en su construcción como el desarrollo y adaptación de los mismos usuarios. Según el CONAVI una vivienda adecuada, debe incluir dos subdimensiones: El material (techos, muros, pisos) y los espacios; pero también mantener un hacinamiento no mayor de 2.5 personas por cuarto como promedio.

La problemática del acceso a viviendas dignas es un desafío complejo y multifacético que involucra factores económicos, sociales, políticos y urbanos. La creciente demanda habitacional, impulsada por el crecimiento poblacional y la migración, se ve agravada por la inaccesibilidad económica y la falta de planificación urbana adecuada, lo que resulta en condiciones de vida precarias, hacinamiento, asentamientos irregulares y una calidad de vida deteriorada.

## **1.2 Antecedentes**

### **1.2.1 Introducción**

La problemática que desarrolla la existencia de viviendas no asequibles así como de asentamientos irregulares, en zonas urbanas que cuentan con una infraestructura básica e ingresos no tan bajos; ha sido arduamente investigada, no solo internamente, sino también externa, en los cuales su objetivo principal es

entender desde el punto de partida de dicho problema, hasta sus factores y consecuencias, pero también a analizar e identificar impactos en los distintos en los que se desarrolla e influye.

Tomando en cuenta, aquellas situaciones reales, puestas a prueba por ciudades que sufren la problemática y que actualmente el impacto que tuvo ha sido demasiado influyente en su desarrollo general y personal, como también por herramientas e instrumentos ya desarrolladas por instituciones gubernamentales enfocadas en el desarrollo urbano y su contexto; los cuales se centran en ser censos que dictaminan la situación actual y el impacto que está teniendo.

### **1.2.2 Antecedente Local**

ü “*Programa Rehabilitación de Techo Firme*” (2021-2024) H. Ayuntamiento de Comitán de Domínguez

Comitán de Domínguez, Chiapas, México

El programa es una iniciativa del H. Ayuntamiento de Comitán de Domínguez dentro del Fondo para la Infraestructura Social Municipal (FISM). El cual se implementa en las microrregiones de Altos, Cordillera y Altiplanos del municipio.

Como objetivo busca abordar el estado de vulnerabilidad habitacional de las familias en estas zonas, mejorando las condiciones de sus viviendas para garantizar un entorno más seguro y saludable.

Su sistema se basa ofrecer apoyos económicos para la rehabilitación de techos en las viviendas de los beneficiarios. Impartiendo un presupuesto de 664,125 pesos, por microrregión, destinado a la compra de materiales y mano de obra.

Su desarrollo ha contribuido a la mejora de la calidad de vida de las familias en situación de vulnerabilidad en Comitán de Domínguez, en el que actualmente, se ha destinado beneficios a 175 viviendas en cada microrregión, con una inversión total de 1,992,375 pesos para las tres microrregiones.

### **1.2.3 Antecedente Estatal**

ü “*Programa Vivienda del Bienestar: Por una mejor vivienda 2024*”(2024); Gobierno Estatal y Nacional.

Chiapas, México

El programa "Por una Mejor Vivienda 2024" es una iniciativa del Gobierno Nacional y Estatal, coordinado por la Secretaría de Bienestar y la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI). Que se implementa en 214 municipios de 31 entidades del país, priorizando zonas con altos niveles de marginación o población mayoritariamente indígena.

El programa busca abordar el rezago habitacional y la desigualdad social en México, proporcionando apoyos económicos a familias de bajos ingresos para mejorar sus viviendas. Se enfoca en aquellas familias en situaciones precarias y no asequibles, residentes en polígonos prioritarios determinados por las autoridades competentes.

El programa ofrece apoyos económicos de hasta 35,000 pesos para mejoras en viviendas. Ofreciendo la oportunidad a los beneficiarios de decidir cómo administrar el apoyo, ya sea para la compra de materiales o la contratación de trabajadores de la construcción.

En 2024, el programa contemplo una inversión de 2,500 millones de pesos, con la entrega de 71,428 apoyos. Logrando contribuir a la reducción del rezago habitacional y mejorar las condiciones de vida de muchas familias en el estado. Además, ha fomentado la autoproducción de vivienda y ha fortalecido las estrategias de reducción de la desigualdad social.

### **1.2.4 Antecedente Nacional**

ü “*Las Ciudades Mexicanas: Tendencias De Expansión y Sus Impactos*” (2019); Gorka Zubicaray Díaz, Mauricio Brito Moreno y Lorelei Ramírez Reyes Brito.

## Ciudad de México, México

La Ciudad de México es un importante centro político, económico y cultural del país, y destino clave para la migración interna y externa, gracias a su ubicación central y conectividad con el territorio nacional. Sin embargo, la ciudad enfrenta restricciones físicas significativas, como su topografía montañosa, que limita el terreno plano disponible e incrementa sus costos.

Ocasionando la expansión urbana hacia las periferias, y un crecimiento desmedido. Situaciones impulsadas por factores como el crecimiento demográfico sostenido, la migración interna y urbanización acelerada, desafía la capacidad de la ciudad para proporcionar suficientes viviendas accesibles y adecuadas. Logrando generar presiones sobre la infraestructura, aumento de desigualdad y acentuando la segregación socioespacial, con áreas periféricas enfrentando mayores deficiencias en servicios básicos y calidad de vida

El documento y estudio, se basa en el análisis de la dinámica demográfica entre 2000 y 2018, destacando el rápido crecimiento poblacional en diversas ciudades del país, como la Ciudad de México. Enfatiza cómo este incremento demográfico influye en la expansión urbana y la demanda de vivienda. Además, analiza la necesidad de viviendas en México para satisfacer la demanda, con un enfoque particular en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

El estudio de este tema, enfrasca herramientas impartidas por instituciones gubernamentales, como PGOT y vivienda incluyente; asimismo de subsidios y financiamientos económicos (INFONAVIT, FOVISSSTE, INVI).

Al abordar la problemática de las viviendas; la investigación causo un gran impacto general dentro de la zona estudiada; debido a que no solo se enfrasco en términos de informar, sino que también dio la pauta para realzar e incentivar la participación ciudadana. Así como también dar las bases, para reformular políticas y planeaciones que busquen la equidad y eficiencia.

La principal contribución de este estudio fue proporcionar un enfoque integral y diverso para enfrentar la crisis habitacional en la Ciudad de México. A través de un diagnóstico detallado, estrategias aplicables e ideas innovadoras, se establecen las bases para una urbanización más justa, sostenible y capaz de adaptarse al crecimiento, es decir, la construcción de viviendas verticales y la mejora de infraestructuras en zonas periféricas.

### **1.2.5 Antecedente Internacional**

ü “*Prototipos De Viviendas Autosostenibles De Bajo Costo*” (12 de mayo 2014); José Tomas Franco, Estudiante de Arquitectura DAMM Arquitectura.

Bogotá, Colombia

Ciudad ubicada en el centro del país de Colombia, en la región andina, rodeada por áreas rurales y reservas naturales. Sistematizada bajo gobierno local y un Plan de Ordenamiento Territorial (POT), que establece las normas para el desarrollo urbano y la sostenibilidad ambiental.

La ciudad enfrenta diversos retos derivados de su rápido crecimiento, y como centro económico, político y cultural, así como la necesidad de asegurar un desarrollo sostenible. La ciudad, debe garantizar la sostenibilidad ambiental, mejorar el acceso a una vivienda adecuada, optimizar la movilidad y promover la equidad social. A lo largo de su historia, Bogotá ha implementado políticas para gestionar la urbanización y el crecimiento poblacional, pero aún persisten problemas como la segregación socioespacial, el déficit de vivienda social, la contaminación y el colapso del transporte público, que siguen siendo obstáculos para lograr un desarrollo asequible y sostenible.

Sufriendo un significativo déficit de Vivienda de Interés Social, especialmente en sectores vulnerables. El problema es relacionado con el crecimiento demográfico acelerado, la migración interna, y la falta de recursos para adquirir viviendas

formales, así como los asentamientos informales y su crecimiento en zonas de infraestructura deficiente y alta densidad poblacional.

El desarrollo de este proyecto, fue llevado a cabo mediante investigaciones de campo, entablando instrumentos de recolección de datos como encuestas y censos, en la zona afectada; con el fin de obtener aquellas verdaderas necesidades. Pero también generando talleres y mesas de trabajo con la comunidad para incluir perspectivas locales en la investigación.

El proyecto busco integrar soluciones sostenibles, que traten de controlar la disponibilidad de suelo, los costos asociados y la resistencia a la urbanización de áreas protegidas. Y al analizar tanto las políticas urbanísticas como la planeación territorial que abordan la problemática de acceso a vivienda digna, propuso el diseño de viviendas autosostenibles de bajo costo, con materiales accesibles y locales a la zona como también a la propia comunidad, tomando en cuenta aquellas declaraciones obtenidas en los talleres y mesas de trabajo con la comunidad.

Propuesta que, al ser llamativa y eficiente para la problemática, se incluyeron apoyos tanto gubernamentales como privados; desarrollando el programa social “Mi casa ya” es cual fue diseñado y dirigido a impartir viviendas propias a la comunidad afectada, donde además se actualizaron y remodelaron la infraestructura ya existente en la zona. El programa logro generar una mejor zonificación del área, implementando estándares de sostenibilidad ambiental, así como la integración comunitaria hacia el proyecto.

Siendo una ciudad, que busco el avance y desarrollo del proyecto, en diversas localidades y comunidades tanto internas como aledañas a ella, permitiendo mitigar la problemática en el sector de costos y calidad de las viviendas no asequibles, en zonas vulnerables y de bajos ingresos.

### **1.3 Hipótesis**

1.- Proponemos que, con ayuda de los apoyos gubernamentales y su monitoreo en campo, sean destinados a familias que cumplan con la convocatoria, así como también que se lleve a cabo lo prescrito.

2.- Al fomentar asociaciones político-privadas para desarrollar proyectos de vivienda accesible, se proporcionarán incentivos, terrenos y regulaciones favorables, así como también financiamiento, experiencia en construcción y gestión de proyectos.

3.- Proponemos que, al integrar tecnologías sostenibles se logran reducir costos de servicios públicos; así como también el propio costo de la vivienda y su sostenibilidad.

## **1.4 Factores clave en el desarrollo del problema**

### **1.4.1 Planificación Urbana**

La planificación urbana, es sin duda un factor clave para el desarrollo organizado, sostenible y asequible de una zona urbana.

Surge como proceso de descripción, análisis y evaluación del funcionamiento de las ciudades, su principal aportación es generar propuestas de diseño y formular proyectos que permitan regular la dinámica urbana y ambiental de toda la ciudad (*Real Academia Española, 2001*), asimismo atender las anomalías existentes entre sus condiciones del desarrollo económico, social y espacial (*Sánchez de Madariaga, 2008*), dentro de un plazo de tiempo que demanda y utiliza una programación de seguimiento y control determinado (*Osorio, 1974*).

Según *Jorge Ahumada (1966:2-3)* considera a la planificación urbana como “*una metodología para escoger alternativas, que se caracteriza porque permite*

*verificar la prioridad, factibilidad y compatibilidad de los objetivos y seleccionar los instrumentos más eficientes... La planificación no es el proceso de elaborar un documento que se denomina plan o programa, esto es sólo una parte del proceso.*”

Según *Jane Jacobs (1961)* el desarrollo excesivamente planificado puede excluir a las comunidades de bajos ingresos y fomentar desigualdades urbanas, y cómo también la falta de previsión en la planificación urbana da lugar a la expansión desordenada de las ciudades. desplazando a comunidades vulnerables hacia asentamientos irregulares, donde carecen de servicios básicos.

Siendo apoyada, por *David Harvey (1973)*, con su estudio de las estructuras de poder y el capitalismo entorno a su influencia en la distribución desigual del espacio urbano, dando como consecuencia la exclusión social.

Por otro lado, se encuentra *Manuel Castells (1974)*, \*quién expone el papel de las ciudades en el contexto de la globalización y desigualdad socioeconómica. Destacando también los efectos de la falta de políticas inclusivas en la planificación urbana como los asentamientos irregulares y la crisis de vivienda. Quien junto con *Henri Lefebvre (1974)* \*y su aportación “derecho a la ciudad”; coinciden en que los problemas espaciales son producto de políticas que no consideran las necesidades de las comunidades marginadas. Las cuales además generan barreras económicas y sociales que perpetúan los problemas de viviendas no disponibles.

Gracias a estos estudios previamente realizados, cada uno enfatizando a un punto determinado, se puede observar coincidencias acerca de los factores que permiten el avance y dan argumentos a la problemática de viviendas no asequibles y asentamientos irregulares.

Colocando como principal defecto en una planificación urbana, la priorización de lo económico sobre lo social. Y para ello se debe integrar a dicha planeación la sencilla accesibilidad de los servicios básicos y oportunidades equitativas, tomando en cuenta e integrando la participación activa de la población afectada o no.

## **1.4.2 Influencia y efectos en distintos ámbitos**

### **1.4.2.1 Implicaciones dentro del contexto local**

La falta de una planificación urbana adecuada tiene profundas implicaciones en diversos ámbitos, afectando de manera significativa la calidad de vida de las personas. En primer lugar, ante su ausencia coherente y equitativa puede resultar en la proliferación de viviendas no asequibles, agudizando la desigualdad social y económica. Esto no solo priva a las familias de bajos ingresos del acceso a una vivienda digna, sino que también puede crear barrios segregados donde los recursos y servicios esenciales son insuficientes o inexistentes.

El *Informe Global de Ciudades de ONU-Hábitat (2020)*, destaca que los principales retos globales relacionados con la vivienda parten de un contexto relacionado con la falta de una planificación urbana que desata la desigualdad económica.

Según el estudio del *Informe del Banco Mundial “Vivienda para todos: abordar la crisis global de vivienda” (2016)*, muestra cómo la desigualdad económica es un factor determinante en el acceso a la vivienda. Debido a que las personas de menores ingresos no tienen acceso a viviendas de calidad debido a los altos precios del mercado y a la falta de financiación, así mismo la falta de políticas públicas eficaces y la orientación del mercado hacia la construcción de viviendas económicamente altas, han creado una brecha insalvable entre las clases altas y bajas donde la desigualdad económica y la planificación urbana deficiente han contribuido a una creciente segregación social, donde los sectores más vulnerables son los más afectados.

Siendo, la desigualdad económica, una estimación subjetiva de la distribución de recursos económicos en un determinado contexto, calculando las diferencias de ingresos o riqueza entre grupos o individuos \*(Bruckmüller, Reese y Martiny 2017)., \*que en base avanza; su impacto es cada vez más grande, llegando a destacar su participación profunda en ámbitos sociales y económicos ante su promoción de la exclusión social, inseguridad habitacional, segregación espacial y retos en el acceso a servicios públicos y a la vivienda digna; (*Informe Vivienda y Desigualdades Urbanas: Políticas para la Inclusión Social 2018*).

Los informes previos, junto con sus datos recabados, tienen como objetivo informar los alcances que puede tener la desigualdad económica dentro de una urbanización; que, si bien no se trata de la forma correcta e inmediata, llega a convertirse e influir en otros ámbitos como lo es la desigualdad social; al marcar muy rigurosamente zonas vulnerables como precarias y zonas consideradas privadas o importantes.

### **1.4.3 Variables como parte de la estructura**

#### **1.4.3.1 Políticas Públicas**

*David Harvey (1974)*; define las políticas públicas como el conjunto de acciones y regulaciones que el Estado implementa para gestionar la vida económica, social y urbana, pero resalta su postura al no ser ni neutrales ni imparciales.

En muchos casos, se usan como herramientas de mantenimiento del orden capitalista y de control social, favoreciendo a las clases dominantes; permitiendo la señalización mucho más clara de una existente desigualdad.

Por otro lado; \* Parsons (p. 629) \* dice que \*“Los "problemas" de las políticas públicas son altamente contextuales y contingentes; se definen y enmarcan a través de determinadas circunstancias y configuraciones históricas, por ende, cualquier "solución" tiene que tomar en cuenta esta contingencia, la cual incluye la forma en que se perciben, interpretan e incluso manipulan los problemas por parte de los actores del proceso de políticas públicas.” \*Por lo que su uso instrumental tiende a dirigirse a un momento, a una realidad y a una situación.

Según *“Petrizzo, 2002”*, las políticas públicas son la herramienta principal de la actuación gubernamental, ésta tiene la acción de guiar los destinos de un país. Al estar orientadas a la resolución de los problemas de los intereses públicos, se caracterizan por perseguir la detección y la corrección de discrepancias de otras acciones gubernamentales.

Según Jane Jacobs (1961), las políticas públicas se centran en apoyar la vida urbana cotidiana y las dinámicas locales, evitando la participación de los residentes; dentro

de su libro: *Muerte y vida de las grandes ciudades*; las políticas de urbanización que favorecen la desertificación de las calles debilitan la seguridad de los espacios urbanos, así como de los barrios. Es por ello que defiende un enfoque participativo, descentralizado y diverso, que priorice la vida cotidiana de los ciudadanos y fomente la seguridad e interacción social y comunitaria.

### **1.4.3.2 Lineamientos**

Adicionalmente el concepto de vivienda está entrelazado como el “territorio personal y al mismo tiempo del grupo familiar, en un contexto social e histórico determinados” (*García, 2005, pág. 45*).

Para definir a una vivienda como digna, es necesario cumplir con ciertas características; así como principios que garanticen la calidad de vida al brindar una red de servicios que cobijen los intereses de cada persona o familia, según (*Bouillon C. P., 2012*)

Si hablamos sobre las funciones y componentes de una vivienda; para ser considerada asequible y adecuada debe contar con una calidad de construcción notoria, espacios dimensionados para el libre tránsito de los usuarios, así como la definición de espacios privados, que influyan en los usuarios tanto física como psicológicamente. (*ONU, 2019*).

*Henri Lefebvre* (1974), sostiene que el espacio urbano, y particularmente la vivienda, debe ser entendido como un producto de las relaciones sociales y no solo deben garantizar el acceso, sino también permitir que los habitantes tengan el control sobre sus propios entornos urbanos, autogestión y la participación democrática; usando como base aquellos alineamientos estructurados; que buscan el bien y desarrollo común.

## **1.5 Preguntas y Objetivos**

### **1.5.1 Introducción**

La problemática de las viviendas no asequibles, como se ha mencionado anteriormente, tiende a ser un desafío demasiado incluyente dentro de la sociedad y su desarrollo. Al hablar de una vivienda digna, debe mencionarse como un derecho; pero ¿Cuál es ese factor detonante que impulsa la crisis de viviendas no asequibles y los asentamientos irregulares, que logra limitar el acceso sencillo a una vivienda digna, si es considerada un derecho para todos?

Sin duda una cuestión bastante retórica, al contar con diversos factores influyentes; aunque, por otro lado, existe la gran duda de ¿Cómo podemos transformar la crisis de viviendas dignas abordando sus factores clave y aplicando soluciones efectivas para controlarla?, que mitiguen la situación de la manera correcta y profunda y no superficial.

## **1.5.2 Objetivos**

### **1.5.2.1 Objetivo General**

- Elaborar una propuesta de diseño, que mitigue con estrategias integrales la vivienda no asequible ubicada dentro de una zona urbanizada en Comitán de Domínguez, que busque y proporcione una mayor calidad, confort y espacio a los usuarios.

### **1.5.2.2 Objetivos Especifico**

- Analizar los factores y causas que incrementan la problemática de viviendas asequibles.

- Examinar el impacto del incremento de la población urbana y la demanda habitacional ante la falta de planificación urbana y políticas de vivienda.

- Analizar cómo la problemática afecta la calidad de vida de las personas de bajos ingresos.

- Analizar la importancia de la inflación en los costos de construcción y su efecto en la calidad de viviendas.
- Proponer, mediante un diseño de una vivienda confortable; alternativas de construcción abatibles entorno a costos.

## **1.6 Justificación**

El estudio sobre la problemática de las viviendas no asequibles y los asentamientos irregulares en una zona bastante urbanizada, de Comitán de Domínguez, es crucial, debido a su impacto directo en la calidad de vida de las personas. Hay que considerar que la falta de acceso a viviendas dignas no solo limita las oportunidades económicas y sociales, sino que también contribuye a la proliferación de desigualdad, pobreza y problemas de salud pública. A través de este estudio, podremos identificar y analizar las causas estructurales y los factores socioeconómicos, políticos y urbanos que perpetúan esta crisis, además de tomar como apoyo instrumentos ya desarrollados, como lo son las ENOT, las cuales identifican los desafíos y plantean posibles soluciones para mejorar esta situación. Convirtiéndose como base para profundizar en las estrategias necesarias.

El impacto potencial de abordar esta problemática radica en mejorar el acceso a viviendas adecuadas y asequibles, lo que a su vez impulsaría el desarrollo social, económico y urbano de esa zona determinada. Logrando alternativas que reduzcan el hacinamiento, mejoren las condiciones de salud y seguridad, y disminuyan la desigualdad. Asimismo, contribuyan a la implementación de una planificación urbana más eficiente y de políticas públicas que garanticen viviendas de calidad para todos, sin importar su nivel de ingresos. Las cuales pueden iniciar de forma interna en la zona inicial establecida, y de manera trascendental, expandirse a aquellas áreas aledañas hasta cubrir la ciudad a mediano o largo plazo.

Así mismo informar sobre las relaciones y coyuntura de la problemática con la política es igualmente esencial, ya que las políticas gubernamentales y las decisiones políticas son determinantes en la creación de marcos legales y en la implementación

de programas de vivienda eficaces. Solo a través de un enfoque integral y colaborativo, que involucre a los gobiernos locales, desarrolladores privados y la sociedad civil, será posible transformar la situación actual y garantizar el derecho a una vivienda digna para todos.



# Diseño metodológico

## 2.1 Enfoque de Investigación

### 2.21.1 Análisis Integral de Números y Narrativa

El estudio se desarrolló a través de una investigación de enfoque mixto, integrando métodos cuantitativos y cualitativos. Esta combinación fue esencial para abordar la problemática desde una perspectiva interna clave, ya que permitió incorporar diversas técnicas y puntos de vista, lo que resultó en una comprensión más profunda y precisa del problema. Asimismo, el facilitar poder establecer una conexión directa con los usuarios y las zonas afectadas, se logró analizar de manera detallada sus opiniones y necesidades, orientando los resultados hacia ese enfoque.

Durante su proceso se implementaron y combinaron observaciones directas en campo (cualitativas), con mapeos de zonificación en base al estado y calidad de viviendas en las secciones estudiadas (cuantitativas). Abordar vínculos de comunicación con habitantes de distintas edades dio a conocer un punto de vista cualitativo, así como cuantitativo el análisis por medio de encuestas del porcentaje de los ingresos económicos que actualmente es destinado para la sostenibilidad de una vivienda.

### 2.1.2 Alcances y Caracterización

La investigación se diseñó como un estudio de caso, la cual se extrapoló, es decir que, a partir de los resultados obtenidos de los instrumentos y herramientas para recolección de datos aplicadas a una muestra de la población, pueden ser asumidos como aplicables para el resto de la población.

Por otra parte, por sus características de abordaje de la investigación, el trabajo de investigación fue de tipo descriptivo donde la problemática planteada fue estudiada sin establecer comparaciones, tratando de observar y entender el contexto general físico y los principales factores influyentes.

Enfocándose en las secciones de Los Cipreses, Paraíso Comiteco y San Agustín, las cuales como se ha mencionado anteriormente su ubicación presenta un factor importante para el desarrollo y avance de la problemática de las viviendas.

Como objetivos principales fue conocer tanto la cantidad y calidad de viviendas en el área delimitada, es decir de las secciones seleccionadas; pero también como punto relevante la opinión de los habitantes, de distintas edades y géneros.

## 2.2 Técnicas y Métodos de recolección de Datos

### 2.2.1 Método y Sistemas de Recolección

El proceso de recolección de datos se dio a partir de diferentes instrumentos y herramientas, así como de métodos, tanto de enfoque cualitativo como cuantitativo; los principales fueron, la observación directa en campo al realizar visitas al barrio y zona delimitada, durante distintos horarios para un recorrido de reconocimiento acerca de las condiciones físicas de las viviendas y el entorno general. A su vez también para aplicar cuestionarios de encuestas y entrevistas a una muestra de la población residente de las tres secciones (Los Cipreses, Paraíso Comiteco y San Agustín) pertenecientes al barrio de Archivo.

Se implementaron mapeos de zonificaciones con mayor incidencia de baja calidad en las viviendas y en su definición de sus condiciones físicas actuales, con el fin de marcar y consolidar aquellas áreas afectadas de mayor manera y aquellas de un índice más bajo.

Por otro lado, un punto fundamental previo a la realización de los métodos de recolección de datos en el área de estudio, fue la obtención y recopilación de datos estadísticos del censo municipal y registros oficiales sobre la población y tipo de viviendas, por parte del INEGI, así como también la documentación sobre los parámetros y lineamientos establecidos para considerar que una vivienda sea digna, determinados por el CONAVI. Con fin de considerarlo como base partidaria en la creación de los cuestionarios de las encuestas y entrevistas.

### 2.2.2 Muestra de Población Estudiada

Para el estudio, se tomó una muestra de población diversa en términos de edades y géneros, con el objetivo de analizar el impacto de la problemática de la calidad de las viviendas y, en algunos casos, su falta de asequibilidad en cada grupo.

Esta diversidad en la muestra permitió obtener una visión más amplia y precisa de cómo las condiciones de las viviendas afectan a diferentes segmentos de la población, considerando las necesidades y experiencias particulares de cada uno. Al incluir a personas de distintas edades y géneros, se pudieron identificar patrones y tendencias que de otro modo podrían haberse pasado por alto.

El campo de recolección de datos estimó la cantidad de 40 personas residentes del área comprendida para la aplicación de encuestas, así como de 10 usuarios más para entrevistas y personas externas pero residentes de la zona, con las cuales se efectuaron conversaciones rápidas que dieron indicios a la identificación de las viviendas con mayor vulnerabilidad en su estado y calidad. Así como también para aquellas donde se han presentado asentamientos irregulares y la falta de planificación urbana; compartiendo una comparación superficial con los barrios colindantes, entorno a su propia situación en la problemática de las viviendas.

## 2.3 Instrumentos y Herramientas

### 2.3.1 Método y Sistemas de Recolección

Para llevar a cabo este estudio, se emplearon diversas técnicas, métodos e instrumentos de recolección de datos, integrando enfoques cuantitativos y cualitativos para obtener una comprensión integral de la problemática. Los métodos cuantitativos incluyeron encuestas y cuestionarios diseñados para recopilar datos estadísticos sobre ingresos, gastos, acceso a servicios básicos y condiciones de vivienda. También se utilizaron censos y registros oficiales para obtener información demográfica y socioeconómica precisa, y ser considerados como parámetros e indicadores.

Por otro lado, los métodos cualitativos incluyeron entrevistas en profundidad, que permitieron explorar las experiencias y percepciones de los residentes de distintos grupos de edad, respecto a la calidad de las viviendas y su asequibilidad. La observación directa y la observación participante fueron esenciales para registrar las condiciones físicas de las viviendas y comprender la dinámica comunitaria.

La integración de estos enfoques y técnicas garantizó la recolección de datos completos y precisos, apoyados por la documentación de evidencias fotográficas y registros de campo (bitácora), se facilitó el registro de datos por medio de mapeo y análisis espacial de los asentamientos y viviendas en el área de estudio.

### 2.3.2 Construcción de instrumentos de recolección

La construcción de los instrumentos de recolección de datos, tanto las entrevistas como las encuestas, se siguió un proceso meticuloso para garantizar validez y confiabilidad en los datos; estableciendo claramente los objetivos de cada pregunta y cuestionario en general.

#### 2.3.2.1 Entrevistas

La estructura de esta herramienta, fue cubrir mediante preguntas claras y precisas, pero también directas y complementarias, temas claves y relevantes de la problemática, como lo es las condiciones de las viviendas, las experiencias tanto personales como conjuntas al presenciar dicho conflicto, las consideraciones y/o comparaciones con los barrios colindantes, dándole al usuario la oportunidad de responder dinámicamente, mediante comentarios y/o anotaciones breves.

Su estructura se basó en iniciar con preguntas generales e ir avanzando hacia temas más específicos, con el propósito de otorgar una conversación fluida y rápida.

#### 2.3.2.2 Encuestas

La estructura de este instrumento de medición cuantitativo tuvo un enfoque directo y corto, se composición se basó en definir las variables a tomar en cuenta, como ingresos, gastos, situación de vivienda y acceso a servicios básicos.

Con una extensión de 10 interrogantes, formuladas a base de un sentido objetivo y directo, desde preguntar generales hasta particulares de la problemática. Conto con una extensión de 10 preguntas, cuyas implementaron el sistema de escalas de medición, con dimensiones cortas y breves.

#### 2.3.2.3 Mapeo y Observaciones

Al realizar una observación participativa y directa en el contexto de estudio, se consolidaron las bases fundamentales para el vaciado de datos obtenidos, en mapas y croquis del área. Se busco principalmente dar aquellos datos de zonificación así con presentar las zonas con simbologías, una estructura clara de fácil entendimiento para todos.

#### EJEMPLO INICIAL DE CUESTIONARIO:

1.- ¿Crees que las mejoras en tu vivienda pueden aumentar su valor y a la vez calidad de vida?

- a) No, no creo que haga una gran diferencia
- b) No estoy segur@
- c) Si, definitivamente

2.- ¿Estarías dispuesto a reconsiderar las mejoras si pudieras obtener un presupuesto o plan de mejoras personalizado?

- a) No
- b) Si

3.- ¿El costo actual, entorno al costo de su vivienda, administración y manejo es adaptable al ingreso económico constante que maneja?

- a) Si
- b) En algunas ocasiones
- c) No

4.- ¿Qué factores para la administración y manejo de su vivienda se ven ampliamente conectados con la calidad de la misma?

- a) Disminución de ingresos económicos constantes
- b) Apropiación de predios y autoconstrucción
- c) Falta de suministro de servicios básicos
- d) Falta de planificación en la misma vivienda

5.- ¿Cuál es su situación de vivienda actual?

- Propietario
- Inquilino

Vivienda prestada

6.- ¿Considera que su vivienda es asequible en relación a sus ingresos?

Sí

No

7.- ¿Cuál es el estado de su vivienda?

Buena

Regular

Mala



# Referencias bibliográficas

- INEGI, Población. viviendas. (s. f.). Instituto Nacional de Estadística y Geografía <https://cuentame.inegi.org.mx/poblacion/vivienda.aspx?tema=P>
- CONAVI, Censo y ENIGH Rezago Habitacional (2020) Comisión Nacional de Vivienda
- Roldán, M. L. (2022, 20 junio). Las desigualdades: El gran freno de México. El Economista. <https://www.economista.com.mx/capitalhumano/Las-desigualdades-El-gran-freno-de-Mexico-20220619-0008.html>
- Vázquez, A. (s. f.). Cinco retos del sector inmobiliario en la nueva realidad. <https://www.delineandoestrategias.com.mx/blog-de/cinco-retos-del-sector-inmobiliario-en-la-nueva-realidad>
- CONEVAL, Calidad y espacios en la vivienda. (s. f.). Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social <https://www.coneval.org.mx/Medicion/Paginas/Medici%C3%B3n/Calidad-y-espacios-en-la-vivienda.aspx>
- Usan, S. (2023, 22 mayo). Aprovechar el poder comunitario para hacer más sanos los asentamientos informales. EHN. [https://www.ehn.org/los-asentamientos-informaleslos-asentamientos-informales-2659753394/los-riesgos-para-la-salud-y-los-estigma-de-los-asentamientos-urbanos-informales?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.ehn.org/los-asentamientos-informaleslos-asentamientos-informales-2659753394/los-riesgos-para-la-salud-y-los-estigma-de-los-asentamientos-urbanos-informales?utm_source=chatgpt.com)
- Lizon, T. G. (2022, 15 noviembre). Seis alternativas innovadoras para reducir el déficit de vivienda en América Latina. Ciudades Sostenibles. <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/alternativas-innovadoras-deficit-vivienda-america-latina/>
- SEDATU, Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021-2024. gob.mx. Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, S. (s. f.-b). <https://www.gob.mx/sedatu/documentos/programa-nacional-de-ordenamiento-territorial-y-desarrollo-urbano-2021-2024>.

- CONAVI, Vivienda, C. N. (s. f.). Programa de Vivienda Social, PVS. gob.mx. Comisión Nacional de Vivienda <https://www.gob.mx/conavi/acciones-y-programas/s177-programa-de-vivienda-social-pvs>
- SEDATU, Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, S. (s. f.-a). *Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial de la SEDATU*. gob.mx. <https://www.gob.mx/sedatu/documentos/estrategia-nacional-de-ordenamiento-territorial-de-la-sedatu?state=Publisher>
- CONAVI, Vivienda, C. N. (s. f.-b). Proyecto Emergente de Vivienda, PEV. gob.mx. Comisión Nacional de Vivienda <https://www.gob.mx/conavi/acciones-y-programas/programa-emergente-de-vivienda>
- *Vivienda del Bienestar 2024, ¿Cómo registrarse para recibir el apoyo?*, (07 de marzo de 2024). Diario del Sur | Noticias Locales, Policiacas, sobre México, Chiapas y el Mundo OEM.
- ONU-Hábitat. (s. f.). *Elementos de una vivienda adecuada*. <https://onu-habitat.org/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>
- Gutiérrez Chaparro, JJ, (2009). *Planeación Urbana en México: Un Análisis Crítico Sobre Su Proceso De Evolución*. Urbano, 12 (19), 52-63.
- Ornés, S., (2009). *El urbanismo, la planificación urbana y el ordenamiento territorial desde la perspectiva del derecho urbanístico venezolano*. Politeia, 32 (42), 197-225
- LOPE-BELLO, N. (1994). *Planificación y urbanismo*. Caracas: Ediciones Equinoccio-Universidad Simón Bolívar
- REAL ACADEMIA ESPAÑOLA (2001). \*Diccionario de la Lengua Española. Vigésima segunda edición. \*España, Editorial Espasa
- Harvey, D. (1973). *Justicia social y ciudad*. Madrid, España.
- Castells, M. (1974). *La cuestión urbana*. Madrid, España.
- ONU-Hábitat. (2020). *El valor de la vivienda: Precios, planificación y la urgencia de un cambio*
- Banco Mundial. (2016).\* *Vivienda para todos: cómo abordar la crisis mundial de la vivienda*. \*Banco Mundial.

- Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). (2018).\*  
Vivienda y Desigualdades Urbanas: Políticas para la Inclusión Social.  
CEPAL.\*
- INFONAVIT\*; Revitalizando Ciudades: Mejorando Viviendas y Barrios desde  
la Cuadra a la Metrópolis (s.f.)\*
- INFONAVIT, Revista Vivienda Infonavit: “*Desigualdad y entorno urbano: de  
la construcción de vivienda a la construcción de ciudad*” (2021
- *Harvey, D. (1974) La condición de la posmodernidad. Madrid, España.*
- Introducción a la teoría de las políticas públicas \*de G. Del Castillo y I.  
Méndez (2006)