



**Mi Universidad**

**Ensayo**

*Nombre del Alumno: Pablo Daniel Castro Herrera*

*Nombre del tema: Principios de la valuación inmobiliaria*

*Parcial: I*

*Nombre de la Materia: Taller de elaboración de tesis*

*Nombre del profesor: Lic. Paola Guadalupe Domínguez Ruiz*

*Nombre de la Licenciatura: Arquitectura*

*Cuatrimestre: 9*

*Fecha: 21 de mayo de 2025*

## Introducción

La vivienda, un espacio fundamental para el desarrollo humano, ha evolucionado a lo largo de la historia como un reflejo de las necesidades y condiciones de vida de las sociedades. Sin embargo, en la actualidad, el acceso a una vivienda digna se enfrenta a múltiples obstáculos, desde los elevados costos y la calidad de los materiales hasta la falta de planificación urbana y la ineficacia de las políticas públicas. Esta problemática, caracterizada por la inaccesibilidad económica y la insuficiencia de estrategias gubernamentales, afecta principalmente a las poblaciones más vulnerables y se ha convertido en un desafío complejo que demanda un enfoque integral.

### Contexto Urbano y Social: La Inaccesibilidad Habitacional como Punto de Partida

El contexto urbano y social, marcado por la interacción de factores económicos, sociales, políticos y demográficos, juega un papel crucial en la problemática de las viviendas no asequibles. El crecimiento poblacional, la migración interna y la expansión urbana generan una demanda habitacional creciente que supera la oferta, elevando los precios de la tierra y la vivienda. Esta situación, agravada por la falta de planificación urbana sostenible y políticas públicas eficaces, así como por el aumento en los costos de construcción y la inflación, conduce a condiciones de vida precarias, hacinamiento, asentamientos irregulares y desigualdad social.

La inaccesibilidad habitacional, impulsada por las desigualdades económicas, la inflación en los precios de la vivienda y el uso de materiales de baja calidad, es un elemento clave en este fenómeno. Esta situación fomenta la exclusión de familias de bajos ingresos, la informalidad en la construcción y la proliferación de asentamientos irregulares sin infraestructura básica, lo que deteriora las condiciones de vida, la salud y la seguridad de los habitantes.

### Antecedentes: Un Panorama de la Problemática

La problemática de las viviendas no asequibles y los asentamientos irregulares ha sido objeto de investigación tanto a nivel local como internacional. Diversos estudios y programas gubernamentales han buscado comprender las causas, los factores influyentes y las consecuencias de esta situación, así como también analizar su impacto en el desarrollo urbano y social.

A nivel local, el "Programa Rehabilitación de Techo Firme" (2021-2024) del H. Ayuntamiento de Comitán de Domínguez, Chiapas, México, es una iniciativa que busca mejorar las condiciones de las viviendas de familias en situación de vulnerabilidad. A nivel estatal, el programa "Vivienda del Bienestar: Por una mejor vivienda 2024" del Gobierno Estatal y Nacional, coordinado por la Secretaría de Bienestar y la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), tiene como objetivo abordar el rezago habitacional y la desigualdad social en México.

A nivel nacional, el estudio "Las Ciudades Mexicanas: Tendencias De Expansión y Sus Impactos" (2019) analiza la dinámica demográfica y su influencia en la expansión urbana y la demanda de vivienda en México, con un enfoque particular en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. A nivel internacional, el proyecto "Prototipos De Viviendas Autosostenibles De Bajo Costo" (2014) en Bogotá, Colombia, propone soluciones sostenibles para el déficit de Vivienda de Interés Social, mediante el diseño de viviendas autosostenibles con materiales accesibles y locales.

### Factores Clave y Variables Influyentes

La planificación urbana se presenta como un factor clave para el desarrollo organizado, sostenible y asequible de las ciudades. Sin embargo, la falta de una planificación adecuada puede tener profundas implicaciones en diversos ámbitos, como la proliferación de viviendas no asequibles, la agudización de la desigualdad social y económica, y la creación de barrios segregados con recursos y servicios insuficientes.

Las políticas públicas, definidas como el conjunto de acciones y regulaciones que el Estado implementa para gestionar la vida económica, social y urbana, también juegan un papel fundamental en la problemática de la vivienda. Su efectividad y orientación son determinantes para garantizar el acceso a una vivienda digna y para promover el desarrollo urbano equitativo.

### Preguntas y Objetivos de Investigación

La problemática de las viviendas no asequibles plantea interrogantes fundamentales sobre los factores que impulsan esta crisis y las posibles soluciones para mitigarla. En este contexto, la investigación se centra en elaborar una propuesta de diseño que, mediante estrategias integrales, contribuya a mejorar la calidad, el confort y el espacio de

las viviendas no asequibles en una zona urbanizada de Comitán de Domínguez. Para ello, se analizan los factores y causas que incrementan esta problemática, el impacto del crecimiento de la población urbana y la demanda habitacional, y cómo la inflación en los costos de construcción afecta la calidad de las viviendas.

### Justificación y Metodología de la Investigación

El estudio sobre la problemática de las viviendas no asequibles y los asentamientos irregulares se justifica por su impacto directo en la calidad de vida de las personas. La falta de acceso a viviendas dignas limita las oportunidades económicas y sociales, contribuye a la desigualdad y la pobreza, y genera problemas de salud pública. Por lo tanto, es fundamental identificar las causas estructurales y los factores socioeconómicos, políticos y urbanos que perpetúan esta crisis, y proponer soluciones para mejorar esta situación.

La investigación se desarrolla a través de un enfoque mixto, que integra métodos cuantitativos y cualitativos, para abordar la problemática desde una perspectiva integral. Se implementan observaciones directas en campo, mapeos de zonificación, encuestas y entrevistas para recopilar datos sobre las condiciones de las viviendas, las opiniones y necesidades de los habitantes, y los factores que influyen en la problemática.

### Prototipo de Vivienda Asequible: Una Propuesta de Solución

Como respuesta a la problemática identificada, se propone el diseño e implementación de un prototipo de vivienda asequible, adaptado a las necesidades y características del contexto local. Este prototipo, fundamentado en un análisis integral de la información recolectada, busca ofrecer una solución arquitectónica viable, sensible y adaptada a la realidad de los habitantes, contribuyendo así a mejorar su calidad de vida y promoviendo el desarrollo sustentable.

El prototipo se dirige a familias en situación de vulnerabilidad, con más de cinco integrantes y viviendas con autoconstrucción, materiales deteriorados, estructuras inadecuadas y condiciones de seguridad deficientes. El diseño se establece en un predio estándar, pero considera posibles modificaciones en función de las condiciones del terreno, e incorpora espacios esenciales como estancia, comedor, cocina, baños, recámaras, patios y área de lavado. Además, se integra un área flexible que puede

destinarse a uso externo, como un local comercial o bodega, para brindar oportunidades de desarrollo económico.

La propuesta se fundamenta en un enfoque sostenible e inclusivo, promoviendo la utilización de materiales locales, naturales y accesibles, como madera, bambú y lámina, y optimizando el aprovechamiento de recursos naturales, como la ventilación e iluminación natural. De esta manera, se busca garantizar una habitabilidad digna sin comprometer la accesibilidad y la sustentabilidad del proyecto.

### Conclusiones

La problemática de la vivienda no asequible es un desafío complejo y multifacético que requiere un enfoque integral y colaborativo. Es fundamental analizar las causas estructurales y los factores socioeconómicos, políticos y urbanos que perpetúan esta crisis, así como también diseñar e implementar soluciones innovadoras y sostenibles que respondan a las necesidades de las poblaciones más vulnerables. La propuesta de un prototipo de vivienda asequible, adaptado al contexto local y fundamentado en principios de sostenibilidad e inclusión, representa un paso importante en esta dirección. Sin embargo, se requiere un esfuerzo continuo y coordinado entre los gobiernos, la sociedad civil, el sector privado y la academia para lograr un cambio significativo y garantizar el derecho a una vivienda digna para todos.

## Referencias Bibliográficas

- INEGI, Población. viviendas. (s. f.). Instituto Nacional de Estadística y Geografía
- 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*.
- Vázquez, A. (s. f.). 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
- Usan, S. (2023, 22 mayo). Aprovechar el poder comunitario para hacer más sanos los asentamientos informales. *EHN*.
- Lizon, T. G. (2022, 15 noviembre). Seis alternativas innovadoras para reducir el déficit de vivienda en América Latina. *Ciudades Sostenibles*.
- 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.
- Gutiérrez Chaparro, JJ, (2009). Planeación Urbana en México: Un Análisis Crítico Sobre Su Proceso De Evolución. *Urbano*, 12 (19), 52-6