

ISSN: 2007-2112

PUBLICACIÓN SEMESTRAL, AÑO 7,
NÚMERO 13/ 2015
REVISTA DE DIVULGACIÓN CIENTÍFICA
DE LA FACULTAD DEL HÁBITAT DE LA UASLP.
PRECIO EN MÉXICO: \$60.00
EN EL EXTRANJERO: 8.00 USD



H+D

HÁBITAT **MAS**
DISEÑO



DIRECTORIO

Universidad Autónoma de San Luis Potosí

Manuel F. Villar Rubio

Rector

David Vega Niño

Secretario general

Luz María Nieto Caraveo

Secretaría académica

Fernando Toro Vázquez

Secretario de investigación

Facultad del Hábitat

Anuar Abraham Kasis Ariceaga

Director

María Alejandra Cocco Alonso

Secretaría académica

María Elena González Sánchez

Coordinadora del posgrado de la Facultad del Hábitat

Benjamín Fidel Alva Fuentes

Coordinador de Investigación de la Facultad del Hábitat

Jorge Eduardo Salazar Juárez

Ismael Posadas Miranda García

Diseño editorial

CEDEM, Centro de Diseño Editorial

Multimedia, Facultad del Hábitat

Ruth Verónica Martínez Loera

Editora

Eulalia Arriaga Hernández

Redacción

H+D HABITAT MAS DISEÑO, año 7, número 13, Enero-Junio 2015, es una publicación semestral editada por la Universidad Autónoma de San Luis Potosí, Álvaro Obregón #64, Centro Histórico, C.P. 78000. San Luis Potosí, S.L.P. A través de la Facultad del Hábitat por medio del Instituto de Investigación y Posgrado del Hábitat. Con dirección en: Niño Artillero # 150, Zona Universitaria C.P. 78290. San Luis Potosí, S.L.P. Tel. 448-262481. <http://habitat.uaslp.mx>, Editora responsable: Ruth Verónica Martínez Loera. Reserva de Derechos al Uso Exclusivo No. 04-2010-120716055100-102, ISSN: 2007-2112. Licitud de Título y Licitud de Contenido: 15577. Registrada en el Catálogo y Directorio LATINDEX ISSN-L 2007-2112 e indexada en: EBSCO México, Inc. S.A. de C.V. Impresa en los Talleres Gráficos Universitarios, Av. Topacio esq. Blv. Río Española s/n, Fracc. Valle Dorado, C.P. 78399, San Luis Potosí, S.L.P. Distribuida por la Facultad del Hábitat con dirección en Niño Artillero # 150, Zona Universitaria C.P. 78290. San Luis Potosí, S.L.P. Éste número se terminó de imprimir el 27 de Diciembre de 2014 con un tiraje de 1000 ejemplares.

Las opiniones expresadas por los autores no necesariamente reflejan la postura del editor de la publicación. Queda estrictamente prohibida la reproducción total o parcial de los contenidos e imágenes de la publicación sin previa autorización de la Universidad Autónoma de San Luis Potosí, a través de la Facultad del Hábitat.

COLABORADORES EN ESTE NÚMERO

Félix Beltrán Concepción

Juan Agustín Martínez Anguiano

Judith Del Carmen Garcés Carrillo

Carlos Alberto Fuentes Pérez

Julio Gerardo Lorenzo Palomera

José Luis González Cabrero

Jesús Osbaldo Cruz Sánchez

Jesús Sánchez Zavaleta

Ricardo Carrillo Maciel

Daniel Jiménez Anguiano

COMITÉ EDITORIAL Y DE ARBITRAJE

- **Dr. Félix Beltrán Concepción**

Universidad Autónoma Metropolitana

- **MAV. Carla de la Luz Santana Luna**

Universidad Autónoma de San Luis Potosí

- **Dra. Luz del Carmen Vilchis Esquivel**

Universidad Nacional Autónoma de México

- **Dr. Pablo Chico Ponce de León**

Universidad Autónoma de Yucatán

- **Dra. Eugenia María Acevedo Salomao**

Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo

- **Dr. Fernando García Santibáñez Saucedo**

Universidad Autónoma de San Luis Potosí

- **Dra. Marcela Ibarra Mateos**

Universidad Iberoamericana Campus Puebla

- **Dra. Anajilda Mondaca Cota**

Universidad Autónoma de Culiacán

- **MC Magdalena Jaime Cepeda**

Universidad Autónoma de Coahuila

- **Mto. Jorge Aguillón Robles**

Universidad Autónoma de San Luis Potosí

- **Mtro. Juan Manuel Lozano de Poo**

Universidad Autónoma de San Luis Potosí

- **Mtro. Benjamín Fidel Alva Fuentes**

Universidad Autónoma de San Luis Potosí



CALIDAD DEL HÁBITAT Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN URBANIZACIONES CERRADAS EN TAMAULIPAS

HABITAT QUALITY AND AFFORDABLE HOUSING
IN GATED COMMUNITIES IN TAMAULIPAS

QUALIDADE DO HABITAT E DA VIVENDA
DE INTERESSE SOCIAL EM URBANIZAÇÕES
FECHADAS EM TAMAULIPAS

JUDITH DEL CARMEN GARCÉS CARRILLO
CARLOS ALBERTO FUENTES PÉREZ
JULIO GERARDO LORENZO PALOMERA

Recibido: 22/01/2015
Dictaminado: 11/02/2015
Aceptado: 17/05/2015

Palabras Clave
Calidad del Hábitat Urbano,
Vivienda Social y Urbanización
Cerrada.

Resumen

El concepto residencial de una urbanización cerrada, dirigido única y exclusivamente a los ricos, ha manifestado un cambio en su enfoque inicial al extender su influencia hacia la producción de urbanizaciones cerradas de vivienda de interés social, dejando de lado los aspectos de tamaño y adecuación a las necesidades de una demanda real de vivienda, eligiendo lugares de localización en riesgo de todo tipo y sin posibilidades de articulación y conexión con el trabajo, la escuela u otras actividades humanas en la ciudad, pues lo más importante en este negocio son la producción masiva y las extraordinarias ganancias que se generan año tras año.

La presente investigación tiene por objetivo, analizar la calidad del hábitat urbano y de la vivienda de interés social en las urbanizaciones cerradas de la Zona Metropolitana de Tampico, principalmente porque hoy existe la conciencia de provocar un cambio en lo social, mediante una revisión de la calidad de los procesos y materiales de construcción de la vivienda, el entorno y su conexión con la ciudad.

Key words
Quality Urban Environment, Social
Housing and Gated Community

Abstract

The residential concept in a gated community, led exclusively to the rich, said a change in their initial approach to extend its influence to the production of gated communities in social housing, rather than on understanding the aspects of their size and relevance to the real needs of real housing demand, choosing home locations at risk of all kinds without possibilities for coordination and connection with work, school or other human activities in the city, because the most important thing in this business is mass production and the extraordinary profits generated year after year.

This research aims to analyze the quality of the urban environment and social housing in gated communities in the metropolitan area of Tampico, mainly because there is now an awareness of cause social change through a review of the quality of the processes and materials of the home, the environment and its connection with the city.

Palavras chave

Qualidade do habitat urbano,
Vivenda Social, Urbanização
fechada.

Resumo

O conceito residencial de uma urbanização fechada, dirigido única e exclusivamente aos ricos, tem manifestado um câmbio no seu enfoque inicial ao estender sua influência à produção de urbanizações fechadas de vivenda de interesse social, deixando de lado os aspetos de tamanho e adequações às necessidades de uma demanda real de vivenda, escolhendo lugares de localização em risco de todo tipo e sem possibilidades de articulação e conexão com o trabalho a escola ou outras atividades humanas na cidade, pois o mais importante neste negócio são a produção masiva e os extraordinários lucros que se geram ano tras ano.

A presente pesquisa tem por objetivo, analisar as generalidades do habitat urbano e da vivenda de interesse social nas urbanizações fechadas da zona metropolitana de Tampico, principalmente porque hoje existe a consciência de provocar um câmbio no social, mediante uma revisão da qualidade dos processos e materiais de construção da vivenda, o entorno e su conexão com a cidade.

Introducción

Con más de 10 millones de viviendas de interés social¹ generadas en la última década, México ha llegado a posicionarse como el productor habitacional masivo más importante de Latinoamérica, dejando en los desarrolladores inmobiliarios privados la responsabilidad de procurar la mejora de la calidad de vida de sus habitantes, la construcción de la vivienda social y la calidad del desarrollo y crecimiento de las ciudades, el hecho es que a partir de una economía neoliberal y globalizada², la invasión de las urbanizaciones residenciales cerradas (URC) como una nueva organización espacial, ha probado la aceptación indiscutible de la clase alta, principalmente por la asociación que existe entre cierto nivel de estatus socioeconómico y el constante tema de la inseguridad. Sin embargo en la actualidad, este tipo de urbanización ha sufrido una nueva transformación al surgir unidades urbanas cerradas conteniéndose cantidades inmensas de vivienda social, sin reparar en la satisfacción de los usuarios, en la calidad de sus construcciones, en la solución de la infraestructura, ni en sus localizaciones, ya que en la Zona Metropolitana de Tampico (ZMT) han elegido zonas vulnerables y de alto riesgo para su emplazamiento, causando el deterioro y finalmente el masivo abandono de ellas.

La construcción de la vivienda social y el desafío de la calidad

A pesar de que hoy en día, el concepto de calidad es utilizado para calificar una diversidad considerable de productos y servicios, modelos y estrategias, aún persisten diferencias en su definición y enfoque.

Ha sido la industria la que ha incorporado la calidad como una función más de la administración y ha tomado en cuenta las teorías planteadas por personajes como Edwards Deming, Philip B. Crosby, Kaoru Ishikawa, Genichi Taguchi, y otros más, sobre el tema de la productividad y la calidad. Lo que se busca actualmente es el aseguramiento y la confirmación de la calidad. Según (Taguchi 1987), la calidad se explica en dos categorías; en el nivel uno, se habla de una manera simple de producir bienes y servicios con caracte-

¹ La vivienda con enfoque para la población de escasos recursos económicos es llamada vivienda de interés social debido a que el impulso inicial para la producción en serie de este tipo de vivienda estuvo sustentado en tasas de interés preferenciales, denominadas "interés social" volviéndose una denominación común. Fuente: www.iztapalapa.uam.mx/amet/tesis/miguel/capitulo_3.pdf, p.189.

rísticas medibles que puedan satisfacer un determinado grupo de especificaciones numéricamente definidas; en el nivel dos, habla de la calidad de los productos y servicios independientemente de sus características medibles, deben estos de satisfacer las necesidades de los clientes para su uso y su consumo. Sin embargo en el campo de la construcción esto se vuelve más complejo por lo que es preciso señalar la existencia de dos grandes tipos de productos: a) los proyectos que son encargados por un cliente, y b) los de tipo inmobiliario es decir, obras terminadas que recibe el dueño una vez construidos. En el primer tipo, el cliente participa en forma activa en las etapas de diseño, construcción e inspección, incluso tiene la posibilidad de hacer cambios; en este caso, el cliente tiene un poder que le permite asegurar un nivel de calidad que le satisfaga. En cambio en los proyectos del segundo tipo, la participación del cliente no existe y por tanto los aspectos de calidad son manejados desde la conveniencia de un solo criterio, el del desarrollador privado.

Impactos sociales y urbanos después de la proliferación de urc

La violencia y la inseguridad que prevalece y aumenta en México en particular en la ZMT, son ampliamente aprovechadas por los desarrolladores de vivienda y por los empresarios que venden espacios urbanos. A partir de estos hechos se explican muchas de las anomalías urbanas como la segregación de espacios inmobiliarios, la segregación de grupos sociales, el control, la privatización y el encierro de las actividades cotidianas que fortalecen día a día, la idea de que el espacio público es un espacio de alto riesgo para los habitantes de una ciudad, "porque lo verdaderamente importante fueron producir y vender masivamente" (Ortiz E.2007). Lo cierto es que las urc que fomentan la modalidad de privatizar la vida en los nuevos desarrollos de vivienda, han tenido en las ciudades latinoamericanas, una importante expansión. En México, este fenómeno social e inmobiliario, posee características diferentes y perfiles específicos que responden a su propio entorno y sus propias circunstancias que a falta de recursos para la vigilancia y protección, las urc

se han levantado como la bandera de la mejor solución ante la percepción de inseguridad. En las ciudades de Tamaulipas, la propagación de las urc puede explicarse debido a las grandes ganancias que ha demostrado generar y porque responde a la percepción de una creciente violencia y criminalidad en toda la región, sumado y en una escala menor, al deseo de estatus, confort y plusvalía; hoy mismo el aumento del crimen, el miedo a la violencia y el sentimiento de vulnerabilidad, son símbolos y síntomas muy recurrentes entre la población de Tampico, Ciudad Madero y Altamira en el Estado de Tamaulipas.

Evolución de las urc de vivienda social para trabajadores en la ZMT

Es a partir de 1990 que en la zona metropolitana de Tampico en el estado de Tamaulipas, aparece por primera vez una urc denominada Lagunas de Miralta localizada en el municipio de Altamira, en una fracción de terreno a lo largo de la Av. de la Industria, dicho fraccionamiento fue dirigido a la población de mayores ingresos, sobresaliendo entre sus atractivos, su ubicación colindante con la laguna del Chairel, así como la magnitud de sus residencias que a simple vista denotan una proporción de más de 300.00m² de construcción, con buena calidad de materiales y diseño arquitectónico. Sin embargo es a mediados de la década de los ochentas, que la constructora Geo³ llega a la región sur de Tamaulipas, con el objetivo de producir vivienda de interés social de manera



Figura 1, 2, 3 y 4. Viviendas de interés social deterioradas y abandonadas en Altamira Tamps. Fuente: propia de autor.

² El término globalización fue utilizado por primera vez, por Theodore Levitt, U en The Globalization of Markets para describir las transformaciones que venía sufriendo la economía internacional desde mediados de la década de los 60. Fuente: (Brunner, José Joaquín. 2007 "Globalización y el futuro de la educación")

³ Geo es una empresa promotora de conjuntos habitacionales que participa en todos los aspectos de promoción, diseño, construcción y comercialización de proyectos de vivienda de interés social en México es considerada el desarrollador de viviendas de interés social más grande de Latinoamérica al operar en 33 ciudades de 19 estados de la República Mexicana. Geo inició sus operaciones en 1973 y a la fecha ha construido más de 200,000 viviendas. Fuente: <http://www.comerciomexico.com/>

Dimensiones	Indicadores
Vivienda	Categorización de la vivienda (vivienda básica, económica, popular y de interés social), tipo de vivienda (unifamiliar separada, unifamiliar dúplex, multifamiliar, tipo de construcción (de un nivel, de dos niveles, más de tres niveles), superficie de construcción, número de cuartos, edad de fundación, régimen de propiedad, medidas del lote (frente, lateral y superficie), estado de conservación (nueva, usada excelente, buena o deteriorada), valor de catastro del suelo, materiales de construcción (muros, techos y entrepisos) y empresa constructora
Urbanizaciones cerradas	Uso de suelo, densidad habitacional, cantidad de viviendas, superficie total de la urbanización, tipologías de vecindad en colindancia, medidas de seguridad (barda perimetral, caseta de vigilancia, pluma de acceso, guardias de seguridad, cámaras de circuito cerrado, salidas de emergencia) ubicación y grado de riesgo (topografía) y emplazamiento en zona inundables
Equipamiento	Tipo de áreas de recreación (área de juegos infantiles, canchas deportivas, alberca, salón de eventos, comercios y servicios), jardines y arboledas
Infraestructura	Agua potable entubada, tipo de drenaje (municipal, fosa séptica y campo de oxidación o con pozo de absorción), corriente eléctrica, tipo de instalación para alumbrado exterior (subterráneo o aéreo), recolección de basura (servicios municipales o privados).
Vialidades	Tipo de vialidades internas (avenidas de dos carriles, calles secundarias, terciarias) andadores peatonales, banquetas, materiales de construcción de calles (concreto, asfalto, adoquín o de terracería), relación de vialidades con el sistema vial de la ciudad (conexiones con vialidades de la ciudad)
Entorno inmediato	Colindancia con suelo en breña, urbanizaciones abiertas, nivel alto, medio, bajo, urbanizaciones cerradas, nivel alto, medio, popular, precario, suelo intersticial o vacante, otros (cementeros, basureros, campos de oxidación mercado de abastos, gasolineras, gaseras)

Cuadro 1.
Dimensiones e indicadores
que caracterizan a la
vivienda de interés social
producida en Urbanizaciones
cerradas

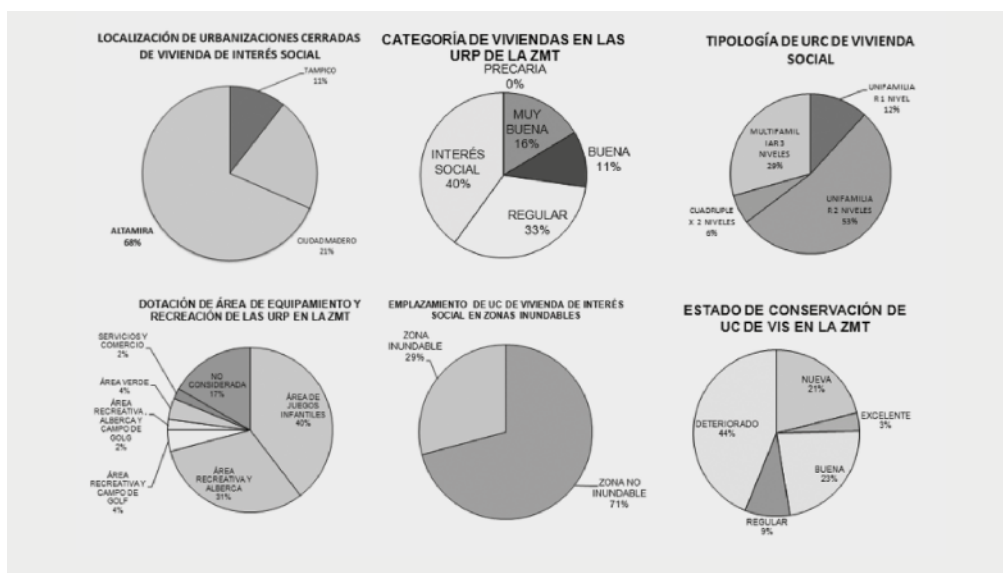
masiva; es a finales de los noventa adquieren terrenos cercanos a la laguna de El Champayán y construyen una de las Urbanizaciones cerradas de vivienda de interés social (uc de vis) más grandes de la zona: el Lagunas Florida I y II con 3,710 viviendas para 16 000 residentes aprox. y dos urbanizaciones cerradas más: Villas de Altamira (700 viviendas) y Villa de las Flores (300 viviendas). En el año 2006, Geo con una inversión de \$60 millones de dólares construye 3 nuevas uc de vis: Nuevo Campanario, Joya Esmeralda y Bancario Residencial. En el 2008 Geo, inicia el proyecto de la URC Náutico Residencial, esta urbanización fue dirigida a los niveles medios y altos, bajo el concepto de un residencial de lujo, sin embargo en el año de 2010, modifican el plan original para los terrenos colindantes y la relacionan directamente con nuevas uc de vis en sus vecindades tanto en sus colindancias como en su acceso principal. De esta forma surgen Punta Laguna, Sotavento Altamira y Villas Laguna con más de 2000 viviendas ubicadas en áreas baratas, pero inundables debido a desbordamientos de los cauces de ríos y lagunas, causando además el deterioro y abandono de dichas viviendas (Fig.1, 2, 3 y 4),

Metodología

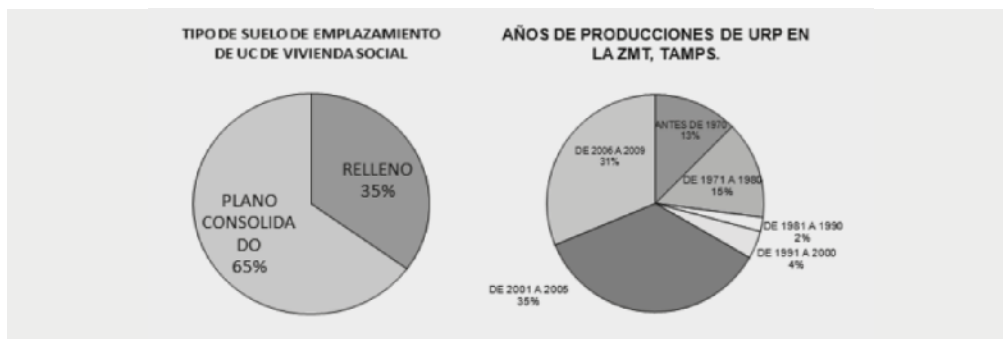
El estudio tiene por objetivo, analizar las características y niveles de calidad de la vivienda social producida dentro de uc y la relación de éstas con el resto de la ciudad, partiendo de la hipótesis en la que se plantea que la calidad de la vivienda, su condición protectora y su carácter social han sido minados debido a las malas prácticas de los desarrolladores inmobiliarias privadas en el Sur de Tamaulipas, esto con el propósito de construir conocimiento útil que ofrezca una sólida base para la construcción de mejores ciudades, sustentables, habitables y equitativas para quienes menos tienen. El análisis se fundamenta a partir del estudio de la calidad de las uc de vis abordando las dimensiones sobre los aspectos de la vivienda, la urbanización, equipamiento, infraestructura y vialidades de conexión. (Cuadro 1)

El siguiente paso fue la construcción del instrumento de evaluación de las condiciones y características de una vivienda, iniciando con la categorización de cada una de las 55 viviendas emplazadas dentro de URC. En la ZMT. (Cuadro 2)

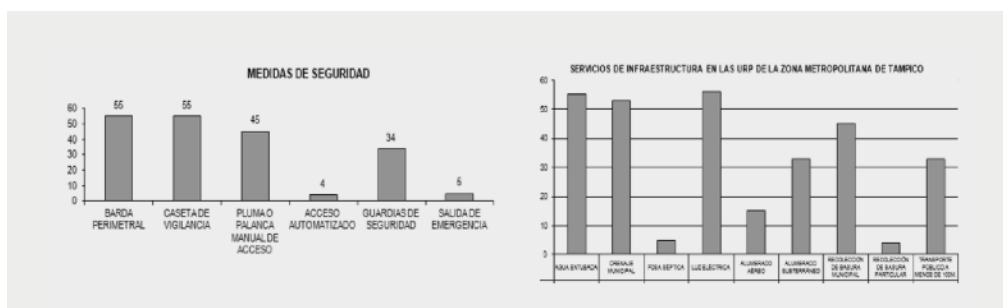
Dicho instrumento permitió destacar mediante su puntuación, si la vivienda contaba con las con-



Gráficas 1.
Indicadores característicos
de las URC de vis en la ZMT.
Elaboración de autor.



Gráficas 2.
Indicadores característicos
de las URC de vis en la ZMT.
Elaboración de autor.



Gráficas 3.
Medidas para garantizar
la seguridad y servicios de
infraestructura en las URC de
vis en la ZMT. Elaboración de
autor.

diciones mínimas de habitabilidad y su categorización como muy buena, buena, regular, vivienda de interés social, económica o precaria, con el fin de seleccionar a través de esta información las uc de vis y proceder a un estudio mayormente detallado. Posteriormente se realizaron dos bases de datos, la primera con la información de las condiciones de calidad de urbanización de las 55 URC en la ZMT y la segunda con los datos pormenorizados sobre las 6 dimensiones y 46 indicadores que destacan la configuración de las 17 uc de vis resultantes en la investigación. (Cuadro 2 y 3).

Resultados

Los resultados revelan que las uc de vis con el mayor porcentaje son los asentados en Altamira (68%) la ciudad más industrializada de la región; que las uc de vis fueron construidas por dos promotoras mayormente: Geo con el 50% y Tercer Millenium con el 38%; La categorización de las viviendas, arroja como resultado la evidencia de una mayor producción de uc de vis (40%) que el resto de las tipologías; La mayoría de la producción de uc de vis se define con bloques de vivienda unifamiliar en 2 niveles (55%), lo que

indica que en la región hay mayor demanda por la vivienda individual. El estado de conservación arroja que el 36% de las uc de is se encuentran deterioradas por factores como la humedad, asentamientos del suelo, materiales de mala calidad, falta de mantenimiento y abandono; las uc de vis presenta su mayor producción (59%) entre los años de 2001 al 2009; el 30% de las uc de vis están emplazadas sobre terrenos inundables, lo grave es que se trata de las urbanizaciones con mayor número de viviendas expuestas a los embates del clima y solo el 5% de ellas cuentan con salidas de emergencia, el resto dependen de una sola entrada que los convierten en peligrosas trampas de supervivencia en épocas de lluvia y ciclones (Gráfica 1 y 2).

Conclusiones

Una vez concluido el análisis, la reflexión se centra en que a pesar de los buenos deseos de la política pública de México sobre el tema de la vivienda, no ha sido posible el satisfacer y procurar las mejores condiciones para que la población más vulnerable tenga acceso a una vivienda adecuada a sus necesidades. Es evidente que la vivienda social se ha supeditado a las reglas del mercado y con ello se le ha restado su valor social, sumado a la pérdida de plusvalía debido a la mala calidad de sus materiales y procedimientos constructivos, a la lejanía de su ubicación, falta de conexión con la ciudad y con los servicios, a la ausencia de transporte público y la inadecuada elección del suelo no apto para la edificación. Uno de los principales factores que intervienen en esta lógica son los intereses particulares de unos cuantos especuladores, quienes ven en la comercialización del suelo una oportunidad de oro para la obtención de ganancias extraordinarias, sin importar el daño al orden urbano ni social.

Los grandes logros de México en términos de producción de vivienda se han visto opacados ante las deficiencias con las que operan las grandes desarrolladoras e inmobiliarias privadas, quienes se han repartido las distintas zonas del país con el objetivo de producir más y más vivienda, sin reparar en las anomalías técnicas,

administrativas, de procesos, materiales y costos que han dado como resultado enormes complejos habitacionales abandonados en medio de la nada.

Los programas de vivienda que se presentan como justificantes ideales para el crecimiento de las ciudades, no aportan las estrategias suficientes ni adecuadas para condicionar un desarrollo integral de sus habitantes, quienes ya se definen como un producto generado por la exclusión y la segregación social en sus propias entidades, por lo que es necesario cambiar los modelos cuantitativos y cualitativos de producción masiva y estandarizada de vivienda y centrarse en una producción más inteligente, preocupada por la habitabilidad, el respeto y su relación con el entorno, y trascender de un estado de contemplación de leyes y normas establecidas, a un estado de acción bajo condiciones de mayor calidad productiva de la vivienda social.

Bibliografía

- Arévalo, R. (1999). "Construcción de un índice de calidad de la vivienda". *Investigaciones Económicas*, 23(2), 267-280.
- Arizaga, M. (2000). "Murallas y barrios cerrados. La morfología especial del ajuste en Buenos Aires". Argentina; Nueva Sociedad, no. 166, pp. 22-32.
- Cabrales B. (2002). "Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas". (Coordinador) UNESCO | Guadalajara, ISBN 970-27-0194-5
- CEEA-IDEC-IU. (1999) 11. "Normas de habitabilidad, colectividad y seguridad en relación a la vivienda y su entorno inmediato". Caracas. CONAVI
- Clichevsky N, (2003) "Pobreza y acceso al suelo Urbano. Algunas Interrogantes sobre las políticas de regulación en América Latina". Serie CEPAL. pp. 88
- Ducci M., (2003). "Introducción al Urbanismo, Conceptos Básicos". México; Trillas
- De los Reyes V. (1999). "Municipio Libre. Villa Cecilia, Tamaulipas". México; Ed. Pub. Históricas de la Huastecas, p 6.
- Monclús, F.J. (1998). "La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias". Barcelona, Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
- Taguchi G. (1987). "Techniques for Quality Engineering", M.