



Vivienda y Comunidades Sustentables

ISSN: 2594-0198

Universidad de Guadalajara

Galeana Cruz, Sellenne  
Evaluación de satisfacción: espacio público contiguo a la vivienda de interés social  
Vivienda y Comunidades Sustentables, núm. 8, 2020, Julio-Diciembre, pp. 39-59  
Universidad de Guadalajara

DOI: <https://doi.org/10.32870/rvcs.v0i8.148>

Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=665170465002>

- Cómo citar el artículo
- Número completo
- Más información del artículo
- Página de la revista en redalyc.org



Sistema de Información Científica Redalyc  
Red de Revistas Científicas de América Latina y el Caribe, España y Portugal  
Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso  
abierto

# Evaluación de satisfacción: espacio público contiguo a la vivienda de interés social

*Satisfaction evaluation: public space adjacent to low-income housing*

DOI: <https://doi.org/10.32870/rvcs.v0i8.148>

**SELENNE GALEANA CRUZ**

<https://orcid.org/0000-0001-7622-552X> / [sellenegaleanacruz@gmail.com](mailto:sellenegaleanacruz@gmail.com)

Universidad Nacional Autónoma de México, México

Recepción: 8 de febrero de 2020. Aceptación: 18 de mayo de 2020

## RESUMEN

En el contexto de la industrialización de la producción habitacional de interés social en México, el objetivo es evaluar la satisfacción obtenida a través del proceso de apropiación y uso del espacio público contiguo a la vivienda. Se acota en la interface entre espacio público y vivienda en dos dimensiones de análisis, la arquitectónica-urbana y la socioeconómica; se utiliza una metodología mixta, cualitativa y cuantitativa. Los casos de estudio son un conjunto en condominio (Geovillas del Real) y otro en fraccionamiento (Los Mangos 1 y 2), en la Zona Metropolitana de Poza Rica y Coatzintla, Veracruz, México. Se prueba que las funciones de la vivienda y el diseño urbano en el marco de un sistema tecnificado han tenido secuelas contrarias a la satisfacción, para ello, tanto las condicionantes físicas y materiales como las socioeconómicas son determinantes de la habitabilidad.

**Palabras clave:** apropiación, espacio público, satisfacción, habitabilidad, vivienda de interés social<sup>1</sup>

## ABSTRACT

In the Mexican context of industrialized social housing production, the objective is to evaluate the level of satisfaction during the process of appropriation and use of the adjoining public space from social housing. It delimits two different analyses between public space and social housing in two dimensions: urban-architectonic and socioeconomic within a qualitative and quantitative methodology. The cases of study are social housing in a condominium (Geovillas del Real) and social housing in an entire district (Los Mangos 1 & 2), in the Metropolitan Area of Poza Rica and Coatzintla, Veracruz, Mexico. We have demonstrated that the purpose and the urban design in this framework have negative consequences. As a result, the physical, the material, and the socio-economic conditions are determining factors of habitability.

**Key Words:** appropriation, public space, satisfaction, habitability and social housing

1. La presente disertación concentra la interface entre el espacio público y su contigüidad con la vivienda con datos y análisis actualizados hasta 2019 y proviene de una parte de las disertaciones de la tesis de doctorado (2012-2016). De esta, con anterioridad solo se han expuesto apartados en relación con la escala entre espacio público urbano y conjunto habitacional de interés social; asimismo, en

contexto de los espacios recreativos y la percepción de inseguridad.

## INTRODUCCIÓN

Se estudia el espacio público en dos conjuntos habitacionales de interés social, uno es un condominio llamado Geovillas del Real, y otro un fraccionamiento nombrado Los Mangos 1 y 2, en la Zona Metropolitana de Coatzintla y Poza Rica, Veracruz, México.<sup>2</sup> La finalidad es evaluar la satisfacción obtenida a partir de la apropiación y el uso del espacio público respecto de su reciprocidad con las funciones de la vivienda: el área de uso social es la ventana para conocer los efectos del proyecto urbano y la función de la vivienda de interés social en la habitabilidad bajo el esquema habitacional industrial. El espacio público se concibe como un ámbito de uso social configurado tanto por elementos físicos y materiales como por prácticas y relaciones sociales, que se transforman en la vida cotidiana a través del intercambio con el espacio privado, pues tiene la característica de ser extensión de algunas funciones propias de la vivienda (Coppola, 1997);<sup>3</sup> se trata de jardines, andadores, pasillos, vestíbulos, calles, banquetas, áreas de convivencia y circulaciones verticales, entre otros.

Se observa que el espacio público es objeto de apropiación y uso para satisfacer las necesidades básicas que corresponde resolver al espacio privado; ambos recintos están configurados con los criterios del sistema industrial, caracterizado por la reducción de la superficie, la homologación de construcción con materiales prefabricados, la producción con tipología similar, el abasto limitado de los servicios, la falta de infraestructura,

entre otros. El problema es que el área de uso social, en mayor medida, se utiliza para subsanar las deficiencias de la vivienda; el espacio público contiguo absorbe los efectos y el problema es desplazado; más aún, se multiplica en uno y otro ámbito. Por ello, estructuran un sistema de tipos de apropiación y uso que llevan al conflicto, el enfrentamiento o hasta la indiferencia, con efectos paralelos en la interacción familiar y colectiva en el marco de las relaciones sociales. Al respecto, Esquivel y Villavicencio (2006) señalan que los efectos son tales como: descuido de las áreas colectivas, falta de mantenimiento y cambio de uso de los espacios en relación con la función para la cual fueron diseñados, conflictos e inseguridad social. Estos autores manifiestan que dichos problemas afectan la calidad de vida y no están estimados en los registros oficiales, por lo que requieren un análisis para la implementación de estrategias resolutorias.

El objeto de este estudio representa el tipo de construcción fruto de los programas de vivienda procedentes de la política habitacional desregulatoria del Estado mexicano, a partir de 1992 y 1993, que otorga mayor importancia al ámbito económico en la producción de vivienda de interés social y facilita la participación del desarrollador inmobiliario en la proyección del espacio (Maya y Maycotte, 2011); esto es, la iniciativa privada toma el control sobre el asunto social representado en un derecho que es la vivienda, mientras que “las instituciones operan como financiadoras de créditos hipotecarios para los adquirientes de vivienda” (Ziccardi y González, 2015, p. 48). En tal panorama emergen los consorcios, cuya estructura administrativa y financiera es afín con la producción masiva (Eibenschutz y Goya, 2009), aquella realizada en serie que genera economías de escala a través de mecanismos de reducción de costo, tiempo y mano de obra, para edificar prototipos de viviendas de superficie menor y calidad de construcción con materiales prefabricados.

Los conjuntos habitacionales que se analizan se eligieron por ser tipologías representativas creadas bajo la instauración de la política habitacional y el sistema de producción industrial; su

2. Está localizada en la región norte del estado de Veracruz; tiene clima cálido-subhúmedo con una temperatura media de 25.4°C, en primavera-verano alcanza hasta 50°C. Poza Rica es considerada ciudad media moderna, cuyo origen y auge económico, a partir de 1930, fue gracias al descubrimiento de yacimientos petrolíferos de importancia nacional; no obstante, a partir de principios de 2013, por la crisis nacional petrolera, enfrenta un problema social y económico que ha llevado al incremento del desempleo.
3. En coincidencia con la autora referenciada, la vivienda tiene la función de satisfacer necesidades básicas; el espacio privado individual se usa para descanso, higiene personal y meditación; el espacio privado familiar se utiliza para conversar, leer, comer, cocinar y almacenar cosas; el espacio privado familiar de servicio se utiliza para lavar y secar ropa.

estudio se divide en dos etapas: la primera a partir de la implementación del Programa Especial para el Fomento y Desregulación de la Vivienda (PFDV-95), que dio paso de la construcción tradicional a la industrial con la participación directa de empresas constructoras locales y el modelo en fraccionamiento era representativo, Los Mangos 1 y 2 (construido en 2000-2003) es una muestra; la segunda se refiere al Programa Especial para el Fomento y Desregulación de la Vivienda (PFDV-2007), que representa la profundización en los cambios hechos al sistema de producción industrial en 2001, bajo el modelo en condominio y los criterios de fabricación masiva de vivienda, por lo que las grandes empresas inmobiliarias toman mayor participación; a saber, Geovillas del Real (construido en 2008-20010).

De acuerdo con la Ley Orgánica del Municipio Libre y Reglamento para la Fusión, Subdivisión, Relotificación y Fraccionamiento de Terrenos para el Estado de Veracruz-Llave, el fraccionamiento apunta a un terreno dividido en varios lotes, cuya área de uso común es de libre tránsito; es decir, es un *bien público* que recibe atención por parte de la entidad pública. Alude al tipo de vivienda unifamiliar construida sobre un terreno cuyas áreas de uso común sirven de conexión entre cada lote. En cuanto al condominio, según la Ley Número 541, que regula el régimen de propiedad en condominio en el estado de Veracruz de Ignacio de la Llave (2009), es un inmueble o superficie de terreno cuya propiedad es compartida por varios propietarios, y cada uno es poseedor de una vivienda exclusiva y le corresponden los derechos y obligaciones de copropiedad del área de uso común, que en términos legales es considerada un *bien común*. Es el tipo de vivienda multifamiliar consistente en la agrupación de dos o más viviendas configuradas de manera vertical, horizontal, o ambas, cuyas áreas de uso colectivo son los elementos de transición y liga entre una y otra vivienda o entre un condominio y otro. De esta suerte, en la presente investigación el espacio público, desde el punto de vista del uso social, es tanto el *bien público* como el *bien común*, en-

tendidos como ámbitos generadores de prácticas, interacciones y relaciones sociales.

En tal panorama, en la interface entre el espacio de uso social y su contigüidad con la vivienda se plantean las siguientes preguntas: ¿En qué proporción se obtiene satisfacción en el proceso de apropiación y uso del espacio público inmediato a la vivienda? ¿De qué manera impacta la extensión de las funciones de la vivienda en los tipos de apropiación y uso del espacio público? ¿Cómo es el proceso de apropiación y uso del espacio público contiguo a la vivienda? La hipótesis es que la calidad del espacio público en vínculo con la vivienda ha disminuido a partir de la industrialización en su producción emanada de la política habitacional mercantil. El modo de habitar es transformado y la satisfacción es afectada, puesto que la apropiación y el uso desmedido del espacio público para solventar las carencias de la vivienda impactan de manera negativa en su expresión social, y en ello inciden factores, como la mala calidad de los materiales, el tamaño reducido, el abasto nulo o limitado de los servicios, la falta de cuidado y mantenimiento, la procedencia, la interacción, la personalización, la solvencia económica y la inseguridad social.

Para dar respuesta a las preguntas se propone un enfoque metodológico a partir de dos dimensiones de análisis: a) la dimensión arquitectónica-urbana, que comprende las condicionantes físicas y materiales, y b) la dimensión socioeconómica, que hace referencia a las necesidades de los habitantes y su condición económica. Además, se utiliza tanto el método cualitativo, a partir de la observación y la entrevista, como el método cuantitativo, con la técnica de la encuesta.

## REFLEXIONES SOBRE ESPACIO PÚBLICO Y VIVIENDA

Lo público se identifica con lo colectivo, el concepto alude a la interacción en el espacio abierto, que se caracteriza por ser accesible y visible (Rabotnikof, 2011), como escenario cotidiano proveedor de condiciones de bienestar en relación

con la fortaleza del vínculo social (Ramírez, 2012 y 2011); como expresa Borja (1998, p. 15): “es un lugar de relación y de identificación, de contacto entre las gentes, de animación urbana, a veces de expresión comunitaria”. De acuerdo con García-Doménech (2014), para abordar la interpretación del espacio público se comienza desde la clave social, que representa su razón de ser, a lo que se adhiere la clave estética (física); además, agrega que la cualidad de lo común puede ser resultado de la interacción entre lo privado y lo público, en un ciclo de coexistencia de ambas esferas debido a la presencia del opuesto y “este diálogo es el responsable de establecer un correcto equilibrio” (p. 76). Por tanto, el espacio público se define como un ámbito común proveedor de bienestar que se construye en la vida cotidiana a través de su apropiación y su uso, determinados tanto por condicionantes físicas y materiales como por aspectos sociales, y que conlleva la interacción, el fortalecimiento de los vínculos sociales y la expresión comunitaria, y su coexistencia con la vivienda en un modo de expresión dialéctico es ineludible.

Tomando como base a Giglia (2012, p. 10), la *vida cotidiana* se refiere a la interacción que surge a partir de rutinas, hábitos y prácticas sociales que representan el proceso de habitar. En tal proceso confluye lo colectivo; es decir, el habitante como miembro de una comunidad, cuya base es la interacción con el otro en el espacio físico y social (Mead, 1993). En este trabajo, tal comunidad es aquella que reside en un conjunto habitacional conformado por agrupaciones de vivienda de interés social dispuestas en serie y homologadas, cuyo diseño guarda relación estrecha con el área de uso social, en coincidencia con Villavicencio, Durán, Esquivel y Giglia (2000).

La vivienda de interés social se define como la encargada de “proporcionar alojamiento a familias social y económicamente vulnerables que carecen de un ‘lugar’ donde vivir, es decir, de un espacio habitable, independiente, con el propósito de satisfacer una necesidad material básica y vital” (Maya y Maycotte, 2011, p. 39); o sea, se trata del recinto satisfactor de necesidades indi-

viduales y familiares bajo las condicionantes de habitabilidad, dirigida a la población con vulnerabilidad social y económica, producida por el Estado mexicano para los trabajadores derechohabientes asalariados de bajo ingreso (de un salario mínimo mensual o más).<sup>4</sup> Como explica Giglia (2012, pp. 103, 104), la vivienda de interés social es un recinto cuya habitabilidad coexiste con el espacio público; sin embargo, las funciones no solucionadas en la vivienda han causado que esta se extienda de manera indefinida hacia el área pública para resolverlas. La habitabilidad apunta a la satisfacción, que implica sentirse bien; en coincidencia con Mena (2011, p. 299), “lleva implícito un sentimiento de agrado, de gusto, y de fascinación (...) hablar de habitabilidad es hablar de satisfacción, una satisfacción que al ser adquirida se mueve entre varios matices desde la insatisfacción total hasta la satisfacción total”; es decir, implica diversos grados de bienestar obtenido a partir de la apropiación y el uso, así como el agrado y el gusto subjetivo en relación con las características de cada población.

La habitabilidad “expresa una aspiración de bienestar que involucra, además de las condiciones físicas de la vivienda, el ambiente socio-cultural (prácticas sociales cotidianas, pautas de consumo, la identidad y el imaginario colectivo, lazos sociales) que contribuye al bienestar personal y colectivo” (Cruz-Muñoz e Isunza, 2017, p. 189); esto es, el entorno inmediato tiene un peso fundamental como satisfactor en el habitar cotidiano; como afirman Espinoza y Gómez (2010, pp. 67, 68): “puede ser estudiada a través de las formas de apropiación que los habitantes desarrollan para estabilizar su proceso de interacción con el espacio habitado”; esto es, la adaptación entre las expectativas y la realidad percibida en un proceso de apropiación (Maycotte, 2010), que se refleja en las transformaciones físicas, los acondicionamientos del espacio y las prácticas sociales. Lo anterior depende tanto de la manera como se utilizan los espacios y la correspon-

4. Por otra parte, la vivienda social es la producida por los propios usuarios, que lo hacen en varias etapas, según las necesidades en cada periodo de vida y la capacidad económica, sin intermediario financiero e inmobiliario.



dencia de estos a las formas de habitar de sus usuarios (Chardo, 2008); de tal suerte, el análisis que atañe plantea la interdependencia entre la vivienda y el entorno próximo, cuya evaluación de satisfacción se aborda a través de los tipos de apropiación y uso y sus efectos. Así, en la trama de la problemática expuesta se han realizado algunos estudios, a partir de los cuales se construyen las variables e indicadores para dar respuesta a las preguntas planteadas, como se desarrolla a continuación.

Mejía (2012) realiza un estudio acerca de la satisfacción en dos conjuntos de vivienda social, Álamos I y La Cascada, Medellín, Colombia. Enfatiza la relación entre la unidad residencial, como extensión de las actividades de la vivienda, y la casa que comunica y exhibe las necesidades, los gustos, las costumbres y el estatus de sus habitantes. Parte de la problemática del tamaño de la vivienda, así como de variables en relación con la infraestructura del entorno y el contexto económico, social y cultural, y plantea que:

la valoración que el habitante hace de su ambiente residencial tiene que ver con el grado de satisfacción y comodidad que tiene al respecto, basado en la comparación entre el ideal o patrón que construye desde su hábitat origen, y lo que constituye el hábitat destino (p. 207).

Por tanto, determina tres criterios de evaluación conducta-actuación: rechazo, adaptación y abandono. De esto, se considera la relevancia que puede tener la procedencia y la personalización de gustos en el proceso de rechazo, adaptación o abandono, como determinantes en los modos de apropiación y uso.

Mena (2011) hace referencia a un estudio sobre habitabilidad en viviendas de interés social en Mirador de Calasan, Medellín, Colombia. Parte de tres dimensiones: la físico-espacial en relación con la calidad de la vivienda y el entorno; la sociocultural, que alude a las relaciones sociales en cuanto a la integración social, los conflictos y la manera de enfrentarlos, y la socioeconómica, en virtud de las características demográficas de

la población. Expone que a través de la habitabilidad se manifiestan y representan conflictos, particularmente, físico-espaciales que conducen a su vez a problemas de tipo social y económico; además, toma al sujeto como eje ordenador del tejido entre las relaciones y los conflictos. De ello, en una secuencia de causa y efecto, se reivindica el proceso de análisis integral entre las características físicas y los aspectos socioeconómicos.

Esquivel y Castro (2015) realizaron una investigación en el conjunto urbano San Buenaventura, Ixtapaluca, estado de México, centrado en el impacto que tienen la localización y la interrelación con el entorno barrial. Estos autores abordan el conflicto como efecto de la apropiación y el uso de los espacios comunes y la vivienda, cuyo origen remite a las condiciones físicas, como la mala calidad del material, el tamaño de la vivienda y la falta de servicios como el agua, entre otros que se reivindican en la presente y coinciden con lo planteado por Mena (2011). También, Shteingart y Camas (1998) hacen énfasis en torno a la convivencia y las relaciones vecinales, variables que han sido poco examinadas. Otra investigación (Esquivel, 2005), sobre la vida cotidiana y la identidad, retoma el enfoque de análisis fenomenológico, partiendo del modo en que las prácticas cotidianas de los individuos se llevan a cabo en los espacios de su hábitat, lo que implica un proceso de concreción o no de la vida social a través de la conducta y la interacción con los demás y el espacio.

En síntesis, la investigación tiene un enfoque conceptual y metodológico de carácter arquitectónico y urbano, sustentado en la satisfacción como indicador de la habitabilidad, la cual se evalúa a partir de dos ejes de análisis, por un lado, la dimensión urbana-arquitectónica representada por las condicionantes físicas y materiales: la superficie, la calidad de los materiales, los servicios (agua potable y recolección de basura), el cuidado y el mantenimiento; por otro, la dimensión socioeconómica representada por las diversas prácticas y relaciones sociales con

base en la procedencia, la personalización, la (in) seguridad social y el ingreso económico.

## PROCEDIMIENTO DE ANÁLISIS: CUALITATIVO Y CUANTITATIVO

Para analizar la dimensión arquitectónica-urbana se realiza observación directa en las áreas de estudio Los Mangos 1 y 2 (con 546 viviendas) y Geovillas del Real (con 2,028 viviendas), en varios momentos (2013, 2014, 2015 y 2019).<sup>5</sup> Dicha técnica permite la recopilación de información en diferentes periodos e intervalos, tanto de las características físicas y sus transformaciones como de las prácticas individuales/colectivas y las relaciones sociales, cuya interpretación se hace a partir de cada unidad de análisis (Lofland y Lofland, 1995).<sup>6</sup> Además, con el objetivo de conocer con profundidad los problemas sobre el espacio público y la vivienda, se aplicaron entrevistas semiestructuradas tanto a transeúntes como a miembros del comité vecinal (octubre de 2013, agosto de 2014, febrero de 2015 y mayo de 2019) a partir de cinco tipos de preguntas: de opinión, de expresión de sentimientos, de conocimiento, sensitivas y de antecedentes (Mertens, 2005). Respecto de la última etapa, mayo de 2019, debido a que con antelación se habían reconocido las problemáticas, salieron a la luz conflictos colaterales. La cantidad de entrevistas se determina a partir de la saturación de los temas, y para su interpretación se agruparon por categorías (ambiental físico/ambiente social) y relaciones (causa-efecto), cuya cuantificación se ejecutó a través de la frecuencia.<sup>7</sup> En Geovillas del Real

se hicieron 26 entrevistas: a tres miembros del comité vecinal (dos mujeres y un hombre) y a 23 transeúntes (dieciséis mujeres y siete hombres); posteriormente, en mayo de 2019, se realizan siete entrevistas, a dos miembros del comité vecinal (mujeres) y a cinco transeúntes (cuatro mujeres y un hombre). En Los Mangos 1 y 2 se hicieron quince entrevistas: a dos miembros del comité vecinal (mujeres) y trece transeúntes (siete mujeres y seis hombres); después, en mayo de 2019, se efectúan cinco entrevistas, a un miembro del comité vecinal (una mujer) y a cuatro transeúntes (tres mujeres y un hombre).

Respecto de la encuesta, para conocer el punto de vista representativo de los habitantes sobre los temas o variables se aplica una encuesta en febrero de 2015; posteriormente, en septiembre de 2019, para elegir la vivienda se recurre al muestreo aleatorio simple por área de análisis.<sup>8</sup> Para calcular el número de cuestionarios se desarrolla el procedimiento estadístico de la ecuación  $Zp = (1.96)^2 (0.5) (0.5) / (0.05)^2$ , con el 95% de confianza y un error de precisión del 5%. No obstante, las limitaciones en cuanto al problema de la seguridad fueron un impedimento, pues los secuestros, los asesinatos, los robos y los asaltos son habituales, por lo que solo se aplican 30 encuestas en cada enclave y las preguntas se centran en aspectos sobre la dinámica cotidiana, y se omite preguntar sobre ingresos o gastos personales. Por un lado, el perfil de los encuestados en Geovillas del Real corresponde a mujeres entre 20 y 55 años de edad (75%) y hombres entre 30 y 60 años de edad (25%), las mujeres con ocupación en labores del hogar (80%) o su combinación con un trabajo de medio tiempo (20%); los hombres, en empleos de servicio, obreros o actividad informal. Por otro lado, las características de los encuestados en Los Mangos 1 y 2 son: mujeres entre 33 y 60 años de

5. Los tres primeros momentos corresponden al proceso de investigación doctoral (octubre 2013, agosto 2014, febrero 2015); el cuarto momento, a partir de mayo de 2019, se hizo en una estancia posterior con la finalidad de dar seguimiento al proceso de evaluación y su coincidencia o no con los resultados de la tesis.
6. La unidad de análisis corresponde a un punto de observación del espacio público estudiado a partir de la dicotomía ambiente físico/ambiente social.
7. Sobre la base del análisis de las respuestas se encontraron los problemas (causa-efecto), los que se agruparon en varios temas por nivel de relevancia (categorías), por lo que, en el apartado "Discusión" solo se rescataron algunos argumentos que expresan la esencia.

8. Para identificar las personas que participaron en la entrevista y la encuesta se utiliza un código que se forma con el número que le corresponde como entrevistado o encuestado, las iniciales del conjunto habitacional y el año en que se aplica el instrumento. Por ejemplo: Entrevistado 4, Geovillas del Real, 2015 es igual a ENT4GR, 2015 o Encuestado 5, Geovillas del Real, 2015 es igual a ENC5-GR, 2015. Para Los Mangos 1 la clave es LMi y para Los Mangos 2 es LM2.

edad (80%) y hombres entre 40 y 65 años de edad (20%), las mujeres con ocupación en labores del hogar (60%) o su combinación con un trabajo de medio tiempo (40%); los hombres en empleos de servicios, obreros o profesionales (el intervalo de edad de los habitantes en ambos conjuntos es de 20 a 65 años).

## DISCUSIÓN SOBRE LAS DIMENSIONES ARQUITECTÓNICA-URBANA Y SOCIOECONÓMICA

El análisis entreteje la dimensión arquitectónica-urbana con la dimensión socioeconómica, con la premisa de que las condicionantes físicas y materiales son interdependientes con las prácticas y las relaciones sociales, en coincidencia con Cruz-Muñoz e Isunza (2017), por lo que, para fines de la evaluación se exponen de manera intercalada.

Para empezar, las condiciones físicas de la vivienda son una de las variables consideradas en la evaluación, por lo que se pregunta a los habitantes lo siguiente: ¿Cómo considera las condi-

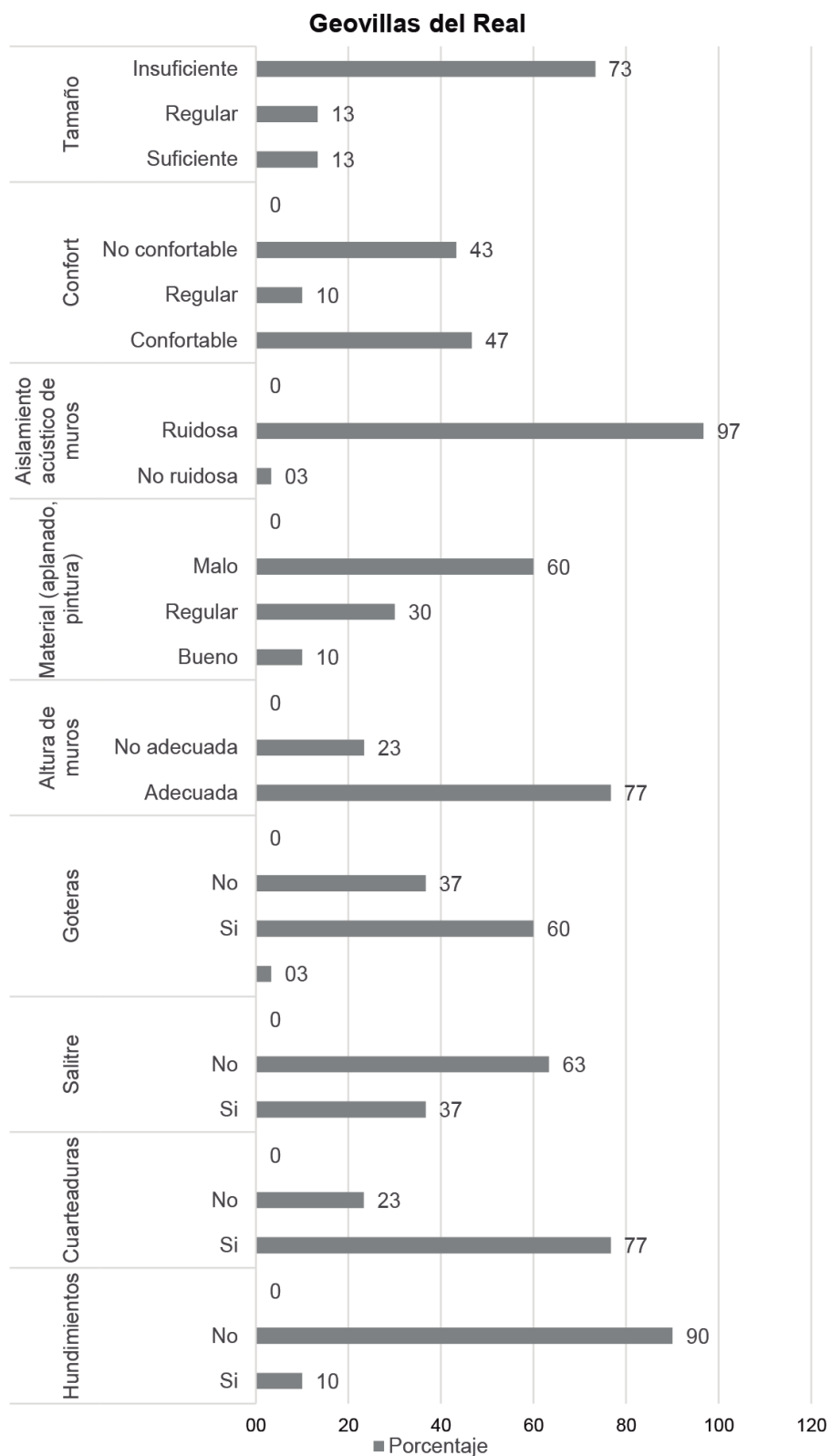
ciones de su vivienda en relación con la superficie, el confort, la acústica, el material, la altura, las goteras, el salitre, las cuarteaduras y los hundimientos? En ambos conjuntos habitacionales el tamaño insuficiente de la vivienda, la falta de aislamiento acústico en los muros, las cuarteaduras en juntas constructivas, la presencia de goteras en la losa, la mala calidad del material y la falta de confort fueron los problemas mencionados con mayor frecuencia (figuras 1 y 2).

Subsecuentemente, para profundizar, se pregunta: ¿Qué es lo que menos te agrada de la vivienda? De acuerdo con las respuestas, Geovillas del Real y Los Mangos 1 y 2 se parecen en cuanto a que en ambos los habitantes expresan, en mayor medida, la falta de espacio, y la mala calidad del material, que relacionan con el deterioro en muros, acabados, puertas y ventanas; no obstante, Geovillas del Real presenta mayor porcentaje en insuficiencia de servicios como la escasez de agua, la falta de energía eléctrica, la falta de vigilancia y la mala ubicación; en Los Mangos 1 y 2, solo se enfatiza el ruido excesivo en las calles (figuras 3 y 4).<sup>9</sup>

9. En Geovillas del Real, los muros son de bloque de concreto tipo “gafa”, que es un material térmico prefabricado, sin embargo, se utilizó mortero pobre para pegarlos, así, las secuelas se evidencian en la presencia de grietas en muros y goteras en losa. A lo que se suma el efecto de la losa de cimentación realizada con material pobre, en suelo arcilloso y con alto grado de humedad: se colocó una película plástica entre el suelo y la losa de cimentación, pero la presencia de humedad, grietas y cuarteaduras en el piso es muestra de su mala calidad. En Los Mangos 1 y 2, el sistema constructivo trata de la técnica tradicional combinada con materiales industriales: zapata aislada de concreto, muros de carga de tabique rojo y bloques prefabricados en muros divisorios. No obstante, presenta cuarteaduras en muros, sobre todo en los divisorios. En ambos, las puertas y las ventanas son prefabricadas, asimismo, los acabados en piso y muros.

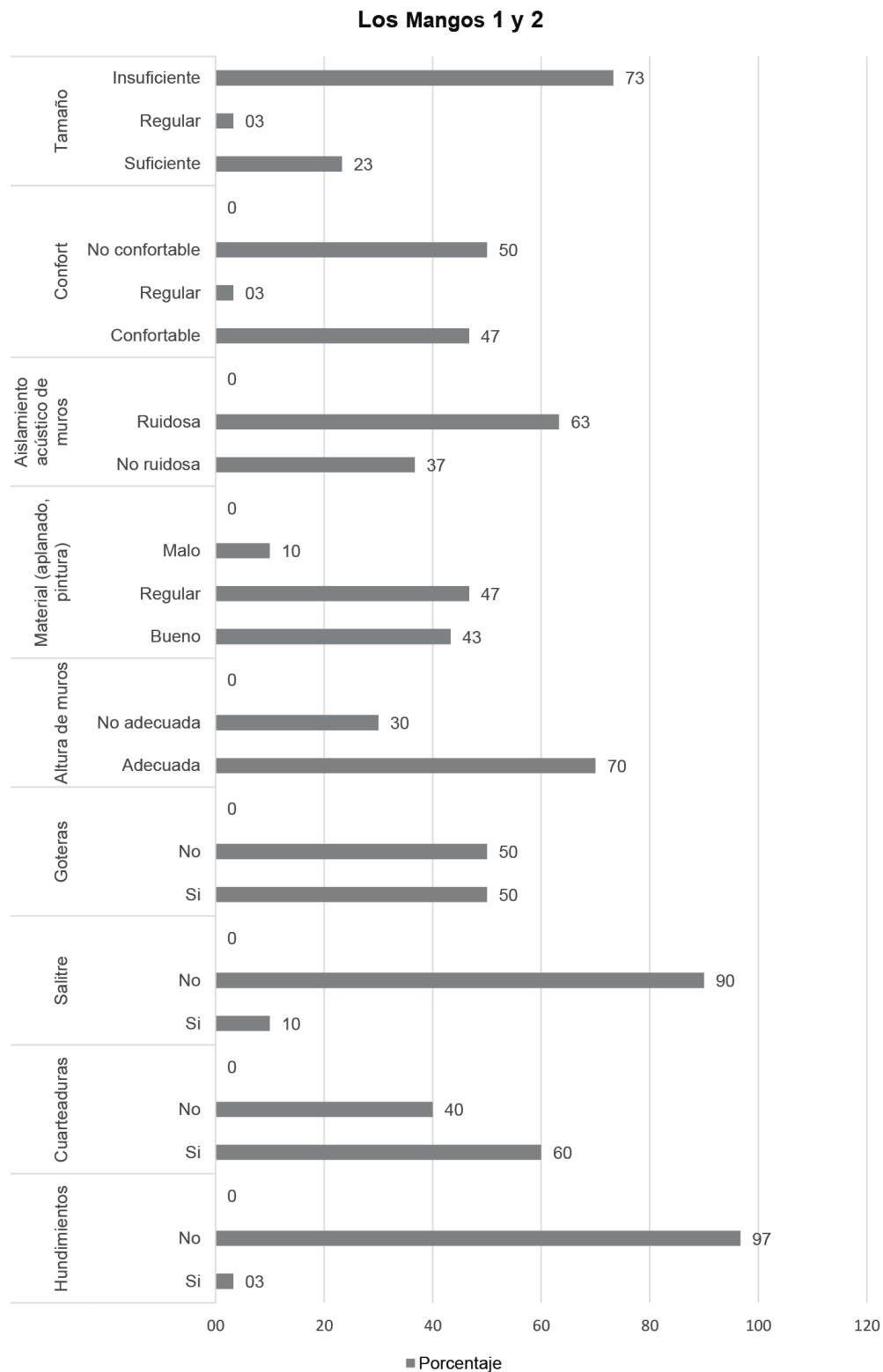


**FIGURA 1**  
Condiciones de la vivienda en Geovillas del Real.



Fuente: Elaboración propia, 2016.

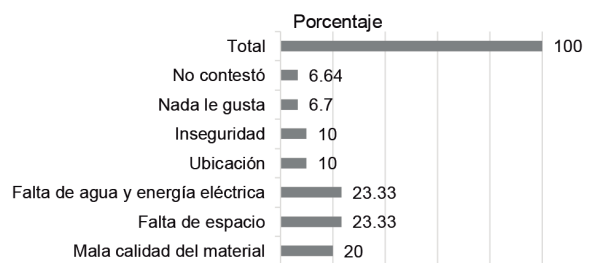
**FIGURA 2**  
Condiciones de la vivienda en Los Mangos 1 y 2



Fuente: Elaboración propia, 2016.

**FIGURA 3**

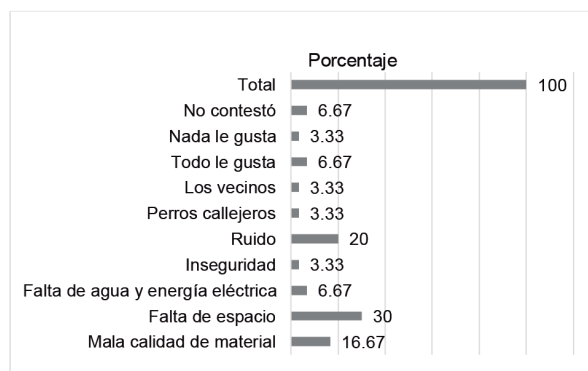
Agrado por la vivienda en Geovillas del Real.



Fuente: Elaboración propia, 2016.

**FIGURA 4**

Agrado por la vivienda en Los Mangos 1 y 2.



Fuente: Elaboración propia, 2016.

El problema del tamaño de la vivienda se correlaciona con el número de personas que la habitan; sobre la base de los resultados de la encuesta se dedujo que, en ambos conjuntos, al menos el 73.3% de la muestra tiene un promedio de cuatro integrantes por familia. En Geovillas del Real la vivienda tiene 45.00 m<sup>2</sup>, por lo que, su densidad de ocupación es de 11.25 m<sup>2</sup>/persona; en Los Mangos 1 y 2 la vivienda tiene 60 m<sup>2</sup>, que corresponde a 15 m<sup>2</sup>/persona; en particular, el 23.3% correspon-

de a familias de cinco integrantes (12 m<sup>2</sup>/persona). Por ende, los habitantes perciben un tamaño insuficiente; de ahí que se vean en la necesidad de extender las actividades privadas hacia el espacio público. En adelante se realiza su valoración a través de un análisis integral con los procesos de apropiación y uso del espacio público contiguo a la vivienda, en cuanto a su impacto en la satisfacción, que implica la abstracción vinculada entre la dimensión arquitectónica-urbana y la dimensión socioeconómica.

*Vivir en condominio, Geovillas del Real.* Las viviendas están organizadas en condominio de dos o tres niveles, con áreas comunes. Las fachadas están orientadas hacia la calle o hacia zonas con dificultades en su acceso, lo que impide una accesibilidad adecuada y su integración a la vida pública. En la superficie o sección de terreno (por ejemplo, 100.0 m<sup>2</sup> para el tipo dúplex con vivienda de 45.0 m<sup>2</sup>, aproximadamente) sobre el que se construye el edificio, en su diseño original, las áreas residuales se han destinado a jardineras, circulaciones y pasillos, sumados al espacio para el estacionamiento.

En el caso de las viviendas del primer nivel, algunas se han extendido hacia los jardines comunes con la instalación de cubiertas de lona y apoyos verticales de metal, madera u otro material rígido; también se han construido muros bajos para crear terrazas adjuntas a la vivienda, en la parte frontal o lateral. Según Bentley, Alcock, Murrain, MacGlynn y Smith (1999, p. 58), se trata de un área activa, pues “algunas actividades internas del edificio pueden beneficiarse al poder ampliarse al exterior inmediato”; esto puede ser adecuado siempre y cuando se trate de un grado de apropiación y uso consensuado entre los vecinos; de lo contrario, lleva al conflicto y la fragmentación social (figuras 5 y 6).

**FIGURA 5**

Agrado por la vivienda en Los Mangos 1 y 2.



Fuente: Elaboración propia, 2015.

**FIGURA 6**

Extensión lateral de la vivienda hacia jardinera y pasillo, septiembre 2014



Fuente: Elaboración propia, 2015.

En el caso de las viviendas del tercer nivel, los habitantes han optado por la colocación de rejas después del descanso de la circulación vertical. En cualquier caso, se trata de la extensión del espacio privado familiar, debido a que este no tiene dimensión suficiente: el área para la sala comedor es de 2.85 m por 2.83 m, cuando solo para la colocación de un sofá de dos y tres cuerpos el área mínima debe ser de 3.0 m por 2.40 m, a lo que se suma los muebles del comedor (la mesa

rectangular para cuatro personas ocupa un área de 1.2 m por 1.5 m).<sup>10</sup>

En el contexto puntualizado han surgido enfrentamientos, como describe un habitante de la planta baja de un condominio de tres niveles:

...el conflicto también es, aquí hay mucho problema por miedo de tender la ropa. Pero la gente dónde va a tender si aquí no hay espacio, no tienes nada (...) porque tú ves en los tubos de las escaleras, ahí tiende la ropa la gente. La gente que vive ahí “pues ese es mi pedazo”, “el otro es mi pedazo”, “mi pedazo”, “no tiendas porque me empiezas a oxidar el tubo, empiezas a hacer daño” (...) todo eso. Entonces, hay conflictos, problemas (ENT5GR, 2014).

El patio de servicio mide 1.45 m por 2.80 m; en dicha superficie se acomoda el lavadero, el calentador, la lavadora; además, es útil para guardar productos de limpieza y objetos de poca utilidad doméstica, por lo que difícilmente su dimensión es suficiente para tender la ropa, y los habitantes deciden hacerlo en la sala y las recámaras, o incluso en las áreas comunes.

También, bajo las circunstancias de vulnerabilidad ante la falta de abasto de servicios, algunos habitantes del segundo y el tercer nivel toman decisiones individuales sobre el espacio común, un vecino dice:

...el problema que tenemos de la cisterna aquí en frente de la casa (...) toda cisterna sabemos que va hacia abajo, a profundidad verdad, pero este, no respetaron los acuerdos, verdad, que hubo entre vecinos y este una vez que llegamos, veníamos llegando aquí en la casa vimos que la cisterna ya la habían levantado (ENT4GR, 2014).

La falta de abastecimiento de agua y la carencia de cisternas para su almacenamiento repercuten en la apropiación y el uso del área común; la construcción de cisternas y la colocación de tinacos y recipientes en pasillos, vestíbulos, jardines, esca-

10. De acuerdo con los muebles estándar del mercado mexicano.

lones, estacionamientos y banquetas se hace con la intención de reservar agua, que solo se provee una o dos veces a la semana; no obstante, tiene efectos en la libre circulación y en las relaciones vecinales. Esto es, ante las decisiones colectivas se sobrepone la satisfacción de necesidades básicas individuales y familiares para la sobrevivencia, aunque ello implique infringir las reglas de copropiedad, cuyo efecto es el conflicto que se refleja en gestos, malas palabras y hasta amenazas.

La organización de fiestas en las áreas comunes es otro factor de enfrentamiento, ya que en ocasiones tales eventos se prolongan hasta la madrugada; asimismo, la falta de orden y limpieza es otro detonante, debido a que quienes hacen la fiesta no recogen el mobiliario utilizado y la basura generada. El respecto un habitante enuncia:

Ellos acostumbran a tomar aquí afuera y a poner frituras, envases de cerveza, basura, bueno así cosas (...) no levantaban las mesas o las sillas, nada. La música toda la noche y hasta el medio día del otro día. Entonces todas esas cosas nos molestaban” (ENT4GR, 2014).

Tiempo después, otro habitante expresa:

...difícil vivir aquí, hemos pasado por mucho, ahora algunas personas están dejando sus casas (...) nooo no aguantaron (...) muy difícil aguantar el ruido de algunos, no respetan, y son cochinos, dejan por aquí o por allá su basura y en lo que pasa el camión a recogerla, además ni quieren pagarle (ENT1-GR, 2019).

La molestia causada por el ruido se debe tanto a los altos decibeles y la insuficiente acústica en los muros como a la carencia de un espacio o salón para fiestas, a lo que se agrega la falta de conciencia. Entre viviendas el muro construido es de tipo medianero, que resulta insuficiente para el aislamiento sonoro y provoca la exposición de la vida privada, más aún, la irrupción de la privacidad de los vecinos. Por otra parte, la escasez del servicio de recolección de basura, el déficit de contenedores colectivos y la falta de superficie en el patio de

servicio son factores que inciden en el uso de las zonas comunes: los habitantes colocan bolsas o botes de basura en las banquetas, las circulaciones y las jardineras, así, al pasar los días su descomposición provoca malos olores, y los perros las saquean; más aún, la falta de recursos para pagar el servicio de recolección de basura induce a que sea desechada en las áreas baldías (figura 7).

En cuanto a la falta de áreas recreativas, algunos habitantes han optado por transformar los jardines adjuntos a sus viviendas, “para que estén los niños ahí, tengan un área donde puedan estar más” (ENT5GR, 2014). En analogía, Mena (2011, p. 311) indica: “la ausencia de equipamientos genera la apropiación y el uso por parte de los residentes de espacios con funciones diferentes a las establecidas”; no obstante, pocos cumplen con las expectativas porque el tamaño es insuficiente para instalar mobiliario urbano y juegos para los niños: “con nada de esas garantías para dar alegría a los niños” (ENT5GR, 2014) (figura 8).

**FIGURA 8A**

Basura en área común.

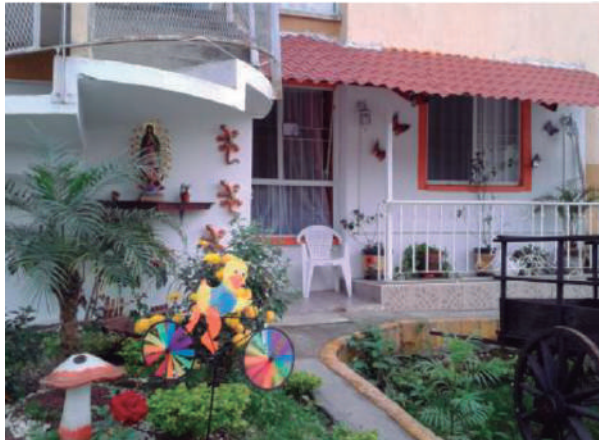


Fuente: Elaboración propia, 2019.



**FIGURA 8B**

Adaptación para área recreativa.



Fuente: Elaboración propia, 2019.

Otro caso peculiar, un habitante cuya vivienda está en segundo nivel proviene de una comunidad rural de la sierra baja totonaca, del municipio de Espinal, Veracruz, y expresa sobre un espacio recreativo:

...no es de nadie, todos lo usan, pero solo mi marido y yo lo limpiamos. Hemos acondicionado un huerto porque en el rancho se acostumbra. Allí todos nos poníamos de acuerdo y teníamos limpio. Allí abajo tenemos leña porque a veces bajamos a cocinar, como antes cocinábamos. Aquí es otra cosa (ENT13-GR, 2015).

El comentario manifiesta el modo de habitar en una vivienda tradicional vernácula, donde la preparación de alimentos se realiza en la parte exterior, junto a la vivienda. Como explica Boils (2006: 168), esta práctica tiene la finalidad de preservar fresco el espacio principal de la vivienda, ante las condiciones climáticas; asimismo, por los usos y costumbres adquiridos del hábitat precedente.

Por un lado, los tipos de apropiación en las áreas de uso común analizados resultan del tamaño insuficiente tanto de la vivienda como del mismo espacio público. A dicha situación se agrega la mala calidad de los materiales y del proceso constructivo, la falta, o el nulo abasto, de servicio de agua y de recolección de basura. Por otro lado, se trata de una representación cultural del lugar

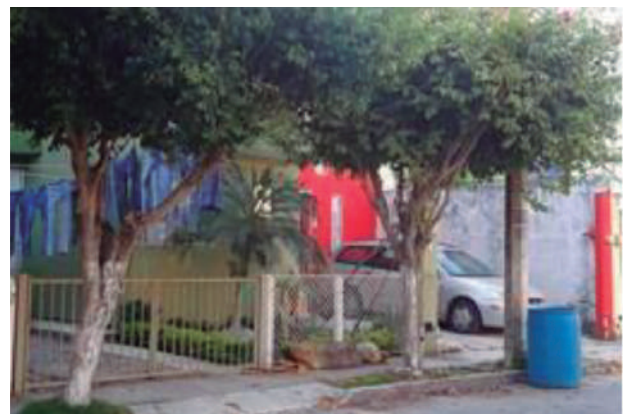
de origen (el 80% proviene de colonias populares o zonas rurales), en respuesta a las circunstancias físicas y sociales del lugar destino. Así, el proceso de adaptación se traduce en conflicto, enfrentamiento o hasta indiferencia, con secuelas colaterales en las relaciones vecinales.

*Vivir en fraccionamiento, Los Mangos 1 y 2.* Las viviendas unifamiliares están organizadas en edificación perimetral; es decir, cada lote tiene una fachada frontal orientada a la calle, lo cual permite “la distinción delante/detrás —con el espacio más privado en la zona trasera y la más pública en la delantera” (Bentley *et al.*, 1999, p. 14). Los lotes tienen un intervalo de 6.50 m a 8.0 m de ancho, por 12 m de largo; la vivienda comprende el ancho del terreno y su fachada posterior se yuxtapone a la barda perimetral, por lo que en la parte frontal hay un espacio libre de 4.0 m, cuyo diseño original está destinado para estacionamiento, patio, o ambos.

A lo largo del tiempo, los habitantes extienden el espacio privado hacia el área destinada para estacionamiento; cuando es permanente, los muros y las cubiertas se construyen con materiales de concreto y acero (destinado para sala, dormitorio, terraza o uso comercial). Cuando es provisional, se colocan lonas sostenidas con elementos verticales de madera, metal o plástico; se utiliza como bodega, patio de mascotas, o simplemente para dar sombra a la fachada delantera por la falta de árboles; otras veces no se agregan muros o cubiertas y se transforma en jardín (figuras 9 y 10).

**FIGURA 9**

Ocupación de patio frontal.



Fuente: Elaboración propia, 2014.

**FIGURA 10**

Extensión de vivienda hacia patio frontal.



Fuente: Elaboración propia, 2019.

Un habitante afirma:

La vivienda al inicio es pequeña, pero uno va ampliando conforme se va teniendo dinero o surgen necesidades, pues que ya tienes otro hijo, o el nieto, el pariente (...) lo bueno es que tenemos para donde crecer (...) allá donde vivíamos antes de llegar aquí, así le hacían, de poquito se iba ampliando la casa (ENT1-M1, 2019).

Como se ha indicado, la procedencia es otra de las circunstancias que intervienen en la percepción que se tiene del contexto físico y social. La mayoría de los habitantes de Los Mangos 1 y 2 proviene de colonias populares (80%), y está acostumbrada a vivir en un contexto diferente al que ofrece un fraccionamiento, pues la vivienda popular o autoconstruida se distingue, como dice Giglia (2014, p. 85), “siguiendo una lógica de crecimiento que refleja las posibilidades y las necesidades de los habitantes a lo largo de varios años”. De esta manera, los habitantes reproducen costumbres internalizadas del hábitat de origen, por medio de las cuales perciben, interpretan, evalúan y transforman el hábitat de destino (Mejía, 2012, p. 208).

Algunas viviendas se amplían de manera vertical, con dos o tres niveles, con el propósito de incrementar el número de recámaras, agregar

terrazas y balcones, o para tener una bodega y un área de servicio extra en la azotea. También, debido a que el proyecto inicial propone fachadas homogéneas, los habitantes las personalizan con la intención de caracterizarlas del resto, modifican el color, el acabado de los muros, las protecciones en puertas o ventanas y hacen incrustaciones decorativas.

Es frecuente que se coloquen macetas y se acondicionen jardineras en el área de la banqueta, cuyo cuidado queda en manos del habitante que realiza tal personalización, aunque muchas veces los arbustos que se plantan para proporcionar sombra obstruyen el paso porque la dimensión de la banqueta es insuficiente (0.60 m a 1.00 m de ancho, en promedio), lo que dificulta la circulación peatonal (figura 11). La personalización como proceso positivo de apropiación conlleva las transformaciones en la vivienda y su entorno, como señalan Bentley *et al.* (1999, p. 99, 100): “es una afirmación de sus propios gustos y valores: personalización como afirmación”. Pero no solo para el habitante en sí, también lo es “ante los demás más allá de sus límites, ya sean reales o supuestos. Este límite separa la propiedad privada del dominio público”. Es decir, las modificaciones a la vivienda corresponden a gustos y valores de los habitantes, los cual significa marcar su propia huella hacia el exterior para sobresalir del resto, un habitante enuncia:

...cada uno va cambiando los colores de las paredes, poniendo macetas o sembrando flores, enfrente de nuestras casas para sentirnos bien aquí, queremos que se vea bonito para que digan que aquí vive gente de nivel, yo riego esas plantas (...) a otros les vale, pero a mí no, mi casa habla de mí (ENT6-GR, 2019).

Por otro lado, las tiendas de abarrotes resultan de la ampliación hacia la zona del estacionamiento; tienen puertas que abaten hacia la banqueta y exponen algunos productos sobre ella, sin embargo, el paso peatonal es interceptado (figura 12). Por las tardes, algunos habitantes colocan sillas, bancas y sillones en la banqueta o en la

calle, con la finalidad de observar, descansar o platicar con los vecinos. De manera simultánea, vigilan a los niños mientras juegan en la calle, “mientras ellos juegan en la calle (...) nosotros sentimos responsabilidad porque los conocemos y aprovechamos para ponernos al corriente con los vecinos” (ENT2-GR, 2019). En dicha dinámica pasan otras personas y dirigen el saludo, otras veces se incorporan a la conversación para tratar asuntos cotidianos (figura 13).

**FIGURA 11**

Jardineras en banqueta.



Fuente: elaboración propia, 2019.

**FIGURA 12**

Abatimiento hacia banqueta y productos.



Fuente: elaboración propia, 2019.

**FIGURA 13**

Espacio de interacción.



Fuente: elaboración propia, 2015.

En fraccionamiento, el enfrentamiento y el conflicto entre vecinos por el espacio próximo a la vivienda es menor, pues entre ella y la calle existe un área libre que forma parte del mismo terreno, cuyo uso privado abierto funciona como área de transición entre la vivienda y el espacio público (calle). Dicha configuración permite resguardar el ámbito privado de la mirada pública; además, es flexible a transformaciones para satisfacer necesidades privadas que, por el tamaño reducido de la vivienda, o por el aumento del número de integrantes en la familia, no son subsanadas; asimismo, puede ser adaptado para actividad comercial.

Ahora bien, el aspecto económico es un indicador interpolado con la provisión de los servicios, que tiene efecto en la apropiación y el uso. Si se considerara que el tamaño promedio de una familia en ambos conjuntos es de cuatro integrantes y que su rutina común consiste en que el jefe o la jefa de familia se traslada al trabajo una vez al día, el ama de casa va al mercado o lleva al hijo menor a la escuela diariamente, a lo que se suma el traslado a la escuela (o al trabajo) del hijo mayor, el gasto promedio por concepto de transporte público es de 1,440 pesos al mes (dieciocho pesos, ida y retorno): veinte viajes al mes por persona, sin contar sábado y domingo.

En Geovillas los propios habitantes gestionan y pagan los servicios de vigilancia, recolección de basura y mantenimiento: la vigilancia correspon-



de a una cuota de veinticinco pesos semanales por vivienda (cien pesos al mes), aunque es importante señalar que solo 10% de los habitantes paga; la recolección de basura pasa una o dos veces por semana, y la cuota es de veinte pesos por vivienda (160 pesos al mes). El mantenimiento debe ser realizado por los propios habitantes; no obstante, el problema se debe a la falta de compromiso y organización, esto se agrava por la solvencia económica restringida, que suscita una cultura de no pago. En cuanto al servicio de agua potable, es semiprivado, los habitantes tienen que pagar una cuota mensual fija de 130 pesos a CAEV (Comisión del Agua del Estado de Veracruz). En cuanto a la energía eléctrica, es privada y pública, según el área correspondiente; la Comisión Federal de Electricidad (CFE) abastece al 50% de las viviendas del conjunto habitacional, y el pago es de 200 pesos al mes, más o menos; por otro lado, el 50% no cuenta con servicio de energía eléctrica constante y se abastece por medio de un transformador que trabaja con diésel, a cargo de la desarrolladora inmobiliaria. El ingreso mensual percibido por vivienda/familia está en un rango de 4,000-7,000 pesos, en promedio; en cambio, el gasto por servicios mensual es de 2,030 pesos al mes; esto es, una tercera parte o la mitad del ingreso familiar, según se trate.<sup>11</sup>

En Los Mangos 1 y 2 el municipio es el encargado de proporcionar el suministro de vigilancia, recolección de basura, alumbrado público y mantenimiento, aunque de manera limitada; a saber, la patrulla de seguridad solo hace dos o tres rondas al día. En cuanto al mantenimiento, por una parte, el municipio atiende tanto las acciones de cuidado y limpieza como el suministro de mobiliario urbano; por otra, los propios habitantes son quienes se hacen cargo de poner la mano de obra en caso de requerir la reparación del mo-

biliario o la construcción de algún componente, así como del cuidado y la limpieza. El costo del suministro de agua potable y energía eléctrica es aproximadamente de 150 pesos y 200 pesos al mes por vivienda, respectivamente. Por tanto, el gasto total mensual es de 1,790 pesos, más o menos, que corresponde a una cuarta parte del ingreso mensual promedio (6,000-7,500 pesos).<sup>12</sup>

En particular, la necesidad de vigilancia es un indicador relacionado con la (in) seguridad, cuya incertidumbre se debe, por una parte, a la presencia del crimen organizado, que aumentó a partir de 2006 cuando se instruyó la lucha armada contra ellos (Nava, 2012), a lo que se suma la crisis laboral que ha traído consigo el aumento de los robos y asaltos. El resultado ha sido el deterioro social (Velásquez, 2010),<sup>13</sup> situación que afecta la sensación de confianza en el proceso de apropiación y uso del espacio público: a saber, en cuanto la consideración sobre la incidencia de peleas, robos y delitos, por parte de los habitantes de ambos conjuntos, el porcentaje es similar, con una diferencia de 3.4%; sin embargo, en Geovillas de Real la estimación *regular* aumenta 57.6%, con una diferencia de 20.9% respecto de Los Mangos 1 y 2 (figura 14), que califica la buena calidad del servicio de vigilancia con 76.7%, mientras que en Geovillas del Real se estima con un porcentaje menor (36.7%) (figura 15). Dichas apreciaciones exponen la relación proporcional entre la vigilancia y la seguridad que, en cierta medida, representa la incertidumbre en la apropiación y el uso del espacio público, porque la desconfianza se incrementa cuando algún miembro de la familia utiliza el área social: en Geovillas del real, el 60% percibe desconfianza y en Los Mangos 1 y 2, el 56.7%.<sup>14</sup>

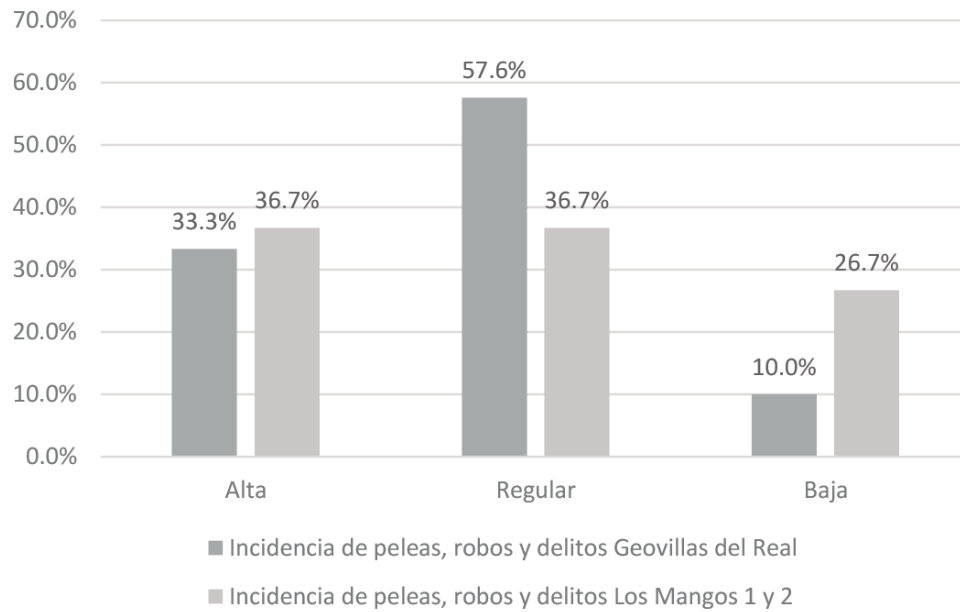
11. En Geovillas del Real la cifra del ingreso mensual la proporcionó un trabajador de la inmobiliaria, en 2012, quien comentó que era mayor a ocho mil pesos mensuales. Sin embargo, agregó que la crisis laboral ha reducido la percepción mensual de las familias, cuyo(a) jefe(a) de familia laboraba en medianas o microempresas privadas; el desempleo y la reducción de inyección económica a la zona conurbada no se ha subsanado a raíz de la crisis petrolera en la región.

12. Según las encuestas realizadas en Geovillas del Real y Los Mangos 1 y 2, entre el 35% y el 40% de los participantes manifestó estar desempleado desde 2013 por la falta de oportunidades laborales en la zona. Por ello han optado por generar actividades informales, y su actual ingreso es de 3 smm o menos, según lo expresado por algunos encuestados, lo cual no significa que se ello aplique a todos los habitantes de los enclaves.

13. El grupo paramilitar criminal de los Zetas, quienes han cometido actos de secuestro, extorsión, tráfico de personas, homicidio, tráfico de droga y robo a mano armada.

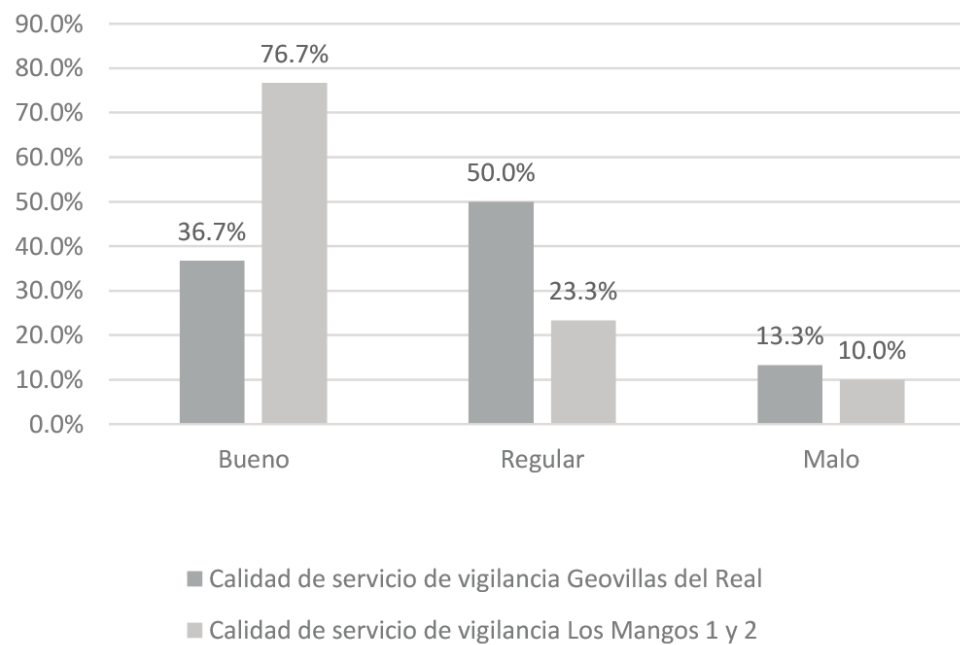
14. El problema de la seguridad se expone en referencia a los resultados de un estudio extenso realizado anteriormente

**FIGURA 14**  
Incidencia de peleas, robos y delitos.



Fuente: Elaboración propia, 2020.

**FIGURA 15**  
Incidencia de peleas, robos y delitos.



Fuente: Elaboración propia, 2020.



Para la contrastación del impacto en los tipos de apropiación y uso examinados, se pregunta a los encuestados en dos momentos diferentes: *¿Qué tan satisfecho se siente con el conjunto habitacional?* En 2015, mientras que en Geovillas del Real menos de la mitad de la muestra responde sentirse satisfecha o muy satisfecha (40%), en Los Mangos 1 y 2 casi tres cuartas partes dicen sentirse satisfechas o muy satisfechas (73%). En 2019, en Geovillas del Real aumentan las respuestas en cuanto a la insatisfacción o indiferencia (60%), y solo el 40% expresa sentirse satisfecho o muy satisfecho. En Los Mangos 1 y 2 el porcentaje aumenta siete unidades en satisfechas o muy satisfechas (80%). Los Mangos 1 y 2 tiene similitud con Geovillas del Real, ambos presentan condiciones precarias, aunque en Los Mangos 1 y 2 en menor medida. Geovillas del Real fue producido en la segunda etapa de la producción industrial, cuando aumentaron las deficiencias en la vivienda y el espacio público debido al ahorro de tiempo, costo y mano de obra, a lo que se agrega la falta de provisión de los servicios básicos; en consecuencia, la satisfacción obtenida disminuye.

## CONCLUSIONES

En el marco de la habitabilidad, el esquema industrial para la construcción de conjuntos habitacionales de interés social ha traído consigo la disminución de obtención de satisfacción por parte de sus habitantes. La satisfacción es proporcional a los tipos de apropiación y uso suscitados en el área social, e implica el impacto simultáneo en el proceso de habitar. Esto conlleva la resignificación entre la relación espacio público y vivienda que, en mayor grado, se construye a partir de la búsqueda de mecanismos derivados de usos y costumbres para solucionar necesidades no resueltas del ámbito privado, a pesar de que ello involucre desafíos constantes entre vecinos.

La precariedad de las condiciones físicas en la vivienda y su entorno próximo y la falta de

abasto de los servicios básicos tienen efecto en las prácticas y las relaciones sociales, que se representan en el área de uso social a través de diversos tipos de apropiación y uso. Estos emergen con la finalidad de solventar las necesidades no resueltas por el ámbito privado, más que por generar relaciones sociales de encuentro y bienestar en la comunidad; por esta razón tienen impacto sobre el carácter colectivo, accesible y visible de expresión comunitaria del área social, que representa su razón de ser como generador de vínculos sociales. En cambio, en mayor medida, fomenta el conflicto, el enfrentamiento y la indiferencia; esto es, el equilibrio entre público y privado es quebrantado ante la existencia de una línea difusa entre ellos. De este modo, cada uno de los diversos tipos de apropiación y uso expresan un proceso de coexistencia desigual, ante la intercalación de prácticas y actividades que saturan la capacidad del área social, por lo que se difumina la construcción comunitaria.

Igualmente, la procedencia es una determinante en la conducta-actuación y guarda vínculo con los usos y costumbres del hábitat-origen (vivienda popular o rural), donde se resuelven las expectativas de modo progresivo en conexión con la capacidad económica y las costumbres de los usuarios. Luego, con el afán de adaptarse al hábitat-destino, el proceso se reproduce, debido a que el usuario decide solventar las funciones no resueltas por la vivienda y los servicios extendiéndolas hacia el espacio público contiguo, pero los efectos son contrarios al reforzamiento de vínculos sociales, debido a la inexistencia de lazos vecinales de cooperación por su reciente llegada. En sentido positivo, lo anterior se conjuga con la personalización que deriva de gustos y valores de diferencia respecto del otro. También el aspecto económico es un determinante para el cuidado y la apropiación del espacio público que se conjuga con la falta de identidad; por ello, la solvencia económica limitada y la cultura de *no pago* son factores que lo vulneran, pues la satisfacción tiende a ser privativa más que a representar su razón de ser social.

---

por el autor sobre "percepción de seguridad".

A saber, la interface entre la vivienda en condominio y el espacio público contiguo es menos versátil ante las modificaciones para subsanar las necesidades que la vivienda no solventa; por tanto, disminuye el área activa familiar y, desde la perspectiva colectiva, se incrementan el conflicto, el enfrentamiento y la indiferencia. Empero, en la interface entre la vivienda unifamiliar y el espacio público, bajo el modelo en fraccionamiento, existe una franja de transición (espacio privado abierto) que permite al habitante tener un margen de libertad para transformar y resolver necesidades subsecuentes: es un componente que aumenta el área activa familiar y disminuye las posibilidades de enfrentamiento por el espacio público inmediato, por lo que se propone como un criterio de diseño clave.

Por otra parte, la seguridad es un indicador que transforma la apropiación y el uso del espacio público, puesto que el miedo y la desconfianza ante la descomposición social limita su carácter accesible, visible e impulsor de vínculos sociales, que se refleja con la instalación de rejas o muros ciegos que resguardan el espacio privado y, por ende, disminuyen la obtención de satisfacción colectiva.

En materia de política pública en coordinación de los tres ámbitos de gobierno (nacional, estatal y municipal), se propone reivindicar la relación entre la vivienda y el espacio público contiguo; esto es, no negar su coexistencia ante los usos y costumbres que persisten desde el hábitat de origen de los habitantes. Por ello, ante los efectos que trae consigo el espacio diseñado por otro y no por el habitante, se propone apuntar hacia el diseño y la construcción participativos, cuya estrategia impulse el carácter social de la vivienda; esto es, a partir de las necesidades de las familias expresadas de su viva voz, y considerarlas para el diseño de su espacio habitable tanto privado como público y de manera progresiva.<sup>15</sup>

15. La administración pública federal (2019-2024) ha empezado a reestructurar el sistema de producción habitacional bajo el precepto de bienestar, a través de Programa Nacional de Vivienda (2019-2024), cuya estrategia impulsa el carácter social de la vivienda a través del diseño participativo.

## BIBLIOGRAFÍA

- Aragonés Tapia, J. I. y M. A. Cuervo Arango (1987), "Satisfacción residencial: un concepto de calidad de vida. Ciudad y calidad de vida". *Revista de Estudios Sociales y Sociología Aplicada*, (67), 133-154. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2719722>. Consultado: 28 de octubre de 2015.
- Bentley, I.; Alcock, A.; Murrain, P.; MacGlynn, S. y G. Smith (1999), *Entornos vitales. Hacia un diseño urbano y arquitectónico más humano. Manual práctico*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Boils, G. (2006), "Vivienda vernácula en el estado de Veracruz y la mirada de Mariana Yampolsky", en D. Maawad (Ed.), *La casa veracruzana*. México: Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave/Instituto Veracruzano de la Cultura/Fundación Geo, pp. 143-175.
- Borja, J. (1998), "Ciudadanía y espacio público". *Ambiente y Desarrollo*, 14, (3), 13- 22. Disponible en: [http://www.pieb.org/espacios/archivos/doconline\\_ciudadania\\_y\\_espacio\\_publico.pdf](http://www.pieb.org/espacios/archivos/doconline_ciudadania_y_espacio_publico.pdf). Consultado: 11 de octubre de 2019.
- Chardon, A. C. (2008), "Reasentamiento y hábitat en zonas urbanas, una reflexión en Manizales". *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, 1, (2), 226-247. Disponible en: <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/5491>. Consultado: 11 de noviembre de 2019.
- Coppola, P. (1997), *Análisis y diseño de los espacios que habitamos*. México: Pax.
- Cruz-Muñoz, F. y G. Isunza (2017), "Construcción del hábitat en la periferia de la Ciudad de México. Estudio de caso en Zumpango". *Eure*, 43, (129), 187-207. Disponible en: <https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/1594/1009>. Consultado: 10 de septiembre de 2019.
- Eibenschutz, R. y C. Goya (2009), *Estudio de la integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades en México, 1996-2006: dimensión, características y soluciones*. México: Universidad Autónoma Metropolitana y Miguel Ángel Porrúa.
- Espinoza López, A. E. y G. Gómez Azpeitia (2010), "Hacia una concepción socio-física de la habitabilidad: espacialidad, sustentabilidad y sociedad". *Palapa*, 5 (10), 59-69. Disponible en: <https://www.redalyc.org/>

- pdf/948/94820714006.pdf. Consultado: 5 de mayo de 2019.
- Esquivel, M. T. (2005), "Vida cotidiana e identidad", en S. Tamayo y K. Wildner (Ed.), *Identidades urbanas*. México: Universidad Autónoma Metropolitana, pp. 57-90.
- y J. Castro (2015), "Los grandes conjuntos urbanos y su espacio en la periferia metropolitana: a una década de San Buenaventura, Ixtapalapa", en A. Lindón y C. Mendoza (Ed.), *La periferia metropolitana: entre la ciudad prometida y un lugar para habitar la ciudad de México*. México: Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco y Gedisa, pp. 213-256.
- García-Doménech, S. (2014), "Percepción social y estética del espacio público urbano en la sociedad contemporánea". *Arte, Individuo y Sociedad*, 26, (2), 301-316. Disponible en: [https://doi.org/10.5209/rev\\_ARIS.2014.v26.n2.41696](https://doi.org/10.5209/rev_ARIS.2014.v26.n2.41696). Consultado: 6 de agosto de 2019.
- (2017), "La polisemia de lo común en el espacio público urbano". *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 10 (20), 68-78. Disponible en: <https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu10-20.pcep>. Consultado: 7 de septiembre de 2019.
- Giglia, A. (2012), *El habitar y la cultura. Perspectivas teóricas y de investigación*. México: Universidad Autónoma Metropolitana-Iztapalapa.
- (2014), "Hacia una redefinición de la habitabilidad. Perspectivas teóricas y prácticas de los habitantes", en H. Quiroz (Ed.), *Aproximaciones a la historia del urbanismo popular. Una mirada desde México*. México: Universidad Nacional Autónoma de México, pp. 69-92).
- Lofland, J. y L. H. Lofland (1995), *Analyzing Social Settings. A guide to Qualitative Observation and Analysis*, 3ª ed. Belmont: Wadsworth Publishing/University of California.
- Maya Pérez, E. y E. Maycotte Pansza (2011), "La pérdida del valor social de la vivienda". *Academia XXII*, 2, (2), 27-42. Disponible en: <http://www.journals.unam.mx/index.php/aca/article/view/26203/24635>. Consultado: 20 de septiembre de 2019.
- Maycotte, E. (2010), *Espacios abiertos y calidad de vida en conjuntos habitacionales organizados en condominio*. México: INFONAVIT y Universidad Autónoma del Estado de México.
- Mead, G. H. (1993), *Espíritu, persona y sociedad*. Buenos Aires: Paidós.
- Mena Romaña, E. M. (2011), "Habitabilidad de la vivienda de interés social prioritaria en el marco de la cultura. Reasentamiento de comunidades negras de Vallejuelos a Mirador de Calasanz en Medellín, Colombia". *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 4, (8), 296-314. Disponible en: <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/5477>. Consultado: 15 de octubre de 2019.
- Mertens, D. M. (2005), *Research and Evaluation in Education and Psychology: Integrating Diversity with Quantitative, Qualitative, and Mixed Methods*, 2ª ed. Thousand Oaks: Sage.
- Nava Hernández, M. M (2012), "Las fuerzas armadas y el crimen organizado en la democracia mexicana". *Revista de El Colegio de San Luis*, 2 (3), 324-341. Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=426239575015>. Consultado: 17 de mayo de 2019.
- Rabotnikof, N. (2011), *En busca de un lugar común. El espacio público en la teoría pública contemporánea*. México: Universidad Nacional Autónoma de México-Instituto de Investigaciones Filosóficas.
- Ramírez, Patricia (2011), "Lo público urbano: diferencia y desigualdad. Reflexiones sobre la Ciudad de México", en P. Urquieta (Ed.), *Ciudades en transformación. Disputas por el espacio, apropiación de la ciudad y prácticas de ciudadanía*. Bolivia: Plural, pp. 72-91.
- (2012), "El resurgimiento de los espacios públicos en la ciudad de México. Diferencias y conflictos por el derecho al lugar. Las disputas por la ciudad marzo 29-2012". [Artículo sin publicar, elaborado sobre la base de una investigación más amplia titulada "Procesos urbanos, espacio público y ciudadanía"].
- Rueda Palenzuela, S. (1997), "Habitabilidad y calidad de vida. Biblioteca". *CF+S Ciudades para un futuro más sostenible*. Disponible en: <http://habitat.aq.upm.es/cs/p2/a005.html>. Consultado: 28 de octubre de 2015.
- Schteingart, M. y L. Patiño (2006), "El marco legislativo, programático e institucional de los programas habitacionales", en R. Coulomb y M. Schteingart (Ed.), *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*. México: Universidad Nacional Autónoma de México, pp. 153-192).

- Durán, A. M., Esquivel, M. T. y A. Giglia (2000), “Condiciones de vida y vivienda de interés social en la Ciudad de México”, en J. Villavicencio (Ed.). México: UAM-Azcapotzalco y Miguel Ángel Porrúa, pp. 15-28.
- Velásquez Monroy, C. A. (2010), “Crimen organizado: orden divergente y vecindarios urbanos vulnerables”. *EURE*, 36, (108), 49-74. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612010000200003>.
- Ziccardi A. y A. González (2015), “Política de vivienda y municipios en México”, en A. Ziccardi y A. González (Ed.), *Habitabilidad y política de vivienda en México*. México: Universidad Nacional Autónoma de México, pp. 47-58).

## LEYES, PROGRAMAS, REGLAMENTOS Y OTRAS FUENTES

- Geovillas del Real (2012), Convenio para la Conservación de la Imagen Urbana de Geovillas del Real. [Documento interno proporcionado a los vecinos del conjunto Geovillas del Real].
- Gobierno del Estado de Veracruz (2009), Ley Número 541 que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave. Disponible en: <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Documentos/Estatal/Veracruz/wo77672.pdf>.
- (s/f). Reglamento para la Fusión, Subdivisión, Relotificación y Fraccionamiento de Terrenos para el Estado de Veracruz-Llave. Disponible en: <https://es.scribd.com/doc/96831675/Reglamento-Para-La-Fusion-Subdivision-Relotificacion-y-Fraccionamientos-Para-El-Estado-de-Veracruz>.