

El derecho a la vivienda: Apuntes para su reivindicación desde la habitabilidad

Fabricio Espinosa Ortiz

Doctor en Geografía por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM)

Investigador Cátedra Conacyt en el Consorcio Centromet. México

E-mail: fabricio.espinosa@centromet.mx

Karol Yañez Soria

Doctora en Planeación y Desarrollo por University College London (ULC), UK

Investigadora Cátedra Conacyt en el Consorcio Centromet. México

E-mail: karol.yanez@centromet.mx

Fecha de recepción: 6/7/2019

Aceptación final del artículo: 14/08/2020

Con la finalidad de abonar a la reivindicación del derecho a la vivienda desde la habitabilidad, en este artículo se señalan en una primera parte, los sesgos entre las declaratorias y marcos regulatorios internacionales y la acción habitacional en Latinoamérica, y se hace particular análisis del caso del Estado mexicano, uno de los países donde las empresas inmobiliarias han tomado un rol central en la promoción y producción masiva de vivienda, concibiéndola más como una mercancía, que como una morada con las condiciones adecuadas y aceptables de habitabilidad. En una segunda parte, se desglosa analíticamente el concepto de habitabilidad de la vivienda en sus partes constitutivas y, se concluye que, para hacer efectivo el derecho a la vivienda es necesario integrarlo a las iniciativas prácticas y apoyarlo desde políticas públicas conexas que puedan integrar a las distintas dimensiones de la habitabilidad; las físicas materiales de la infraestructura, equipamientos y servicios; las dimensiones funcionales y multiescalares del entorno urbano; las dimensiones ambientales y del entorno natural; y las relacionadas con la satisfacción de los habitantes. Se finaliza destacando que la teoría y la práctica del derecho a la vivienda se enmarcan en las relaciones entre desarrolladores inmobiliarios y tomadores de decisiones, en tanto que no se reconocen las prácticas de los habitantes que luchan día con día por ejercer sus derechos.

Palabras clave: *derecho a la vivienda; habitabilidad; infraestructura y servicios; entorno urbano y natural; satisfacción residencial.*

The right to housing: Notes for its vindication from a habitability perspective

In the aim of contributing to the vindication of the right to housing from the habitability approach, this article analyses in a first part the gaps between the

international declarations and regulatory frameworks and, the housing action in the region of Latin America. A particular analysis of the Mexican State case is presented, a country where real estate companies have taken a central role in the promotion and mass production of housing; conceiving it more as a commodity than as a home with adequate and acceptable conditions of habitability. In a second part, the concept of habitability and in its forming parts are analyzed; reflecting that, in order to implement the right to housing, it is necessary to link it to both, habitability practical initiatives and the habitability dimensions. Habitability is an approach that integrates diverse perspectives, the physical one, related to infrastructure, equipment and services; the functional and multiscale dimension that includes the link between housing and the urban context; the natural dimension that relates housing with environmental variables; and the dimension related to the satisfaction of the inhabitants. It concludes by highlighting that theory and practice of the right to housing are embedded in the relationships between private housing developers and decision makers, leaving behind to the day to day inhabitants' practices that struggle to fulfill their right to housing.

Keywords: *right to housing, habitability; infrastructure and services; urban and natural environment; residential satisfaction.*

Introducción

Coexisten en las ciudades latinoamericanas tipos de vivienda contrastantes. Por un lado, viviendas con un buen diseño arquitectónico, adecuadas dimensiones y distribuciones; ubicadas en entornos habitacionales que se caracterizan por la dotación de sofisticados equipamientos, servicios, dispositivos tecnológicos de seguridad, espacios públicos que estimulan actividades de esparcimiento, entre otras. Por otro lado, el mercado inmobiliario sigue edificando viviendas con dimensiones pequeñas, con un diseño arquitectónico inflexible que dificulta su adecuación, ubicadas en entornos periféricos caracterizados por el deterioro de sus espacios públicos, por la inadecuada provisión en cantidad y calidad de infraestructura, servicios y equipamientos básicos y alejados de los satisfactores que ofrece la ciudad; éstas, entre otras características que condicionan su habitabilidad. En este sentido, en Latinoamérica, donde las condiciones de habitabilidad son tan disímiles, la vivienda resulta una expresión espacial de las desigualdades sociales, y a la vez generadora de otras relacionadas con el entorno urbano en donde se ubica (Carman, Vieyra y Segura, 2013; Di Virgilio y Perelman, 2014; Carrión y Erazo, 2016).

En la región Latinoamericana, el 90% de las soluciones de vivienda provistas por desarrolladores privados se basan en la construcción de nuevas unidades, y no en la mejora de las existentes (Adler, 2018:53). En este sentido se puede decir que las políticas de vivienda se han enfocado a cubrir déficits cuantitativos más que cualitativos¹. Esto se explica en el privilegio de las políticas habitacionales por

¹ El déficit cuantitativo se refiere a la diferencia entre el número de familias y el de viviendas, bajo el supuesto de que para determinado número de familias debe existir igual número de viviendas. Así

apoyar mecanismos de producción basados en el mercado inmobiliario, las cuales más allá de tener un enfoque en el desarrollo social, se han vuelto cómplices de los poderes económicos que priorizan el valor de cambio, y facilitan a los especuladores inmobiliarios la producción de entornos habitacionales con déficits de habitabilidad y que ponen en cuestionamiento el ejercicio del derecho a la vivienda para quienes los habitan (Schteingart, 2016).

Para enfatizar que los discursos del derecho a la vivienda de las organizaciones internacionales se enmarcan y determinan por las relaciones de poder de quienes deciden cómo hacer ciudad, en este trabajo se analizan en una primera parte, los sesgos que existen entre el derecho a la vivienda² y el contexto de las políticas y acciones habitacionales en Latinoamérica. En particular, se hace un análisis más detallado del caso mexicano, uno de los países donde ha sido marcada la retirada del Estado como proveedor de vivienda, cediendo la producción al sector inmobiliario privado. Esta situación ha derivado en una inminente pérdida del valor social de la vivienda y con ello, de sus condiciones de habitabilidad.

Posteriormente, se presenta una revisión del concepto de habitabilidad y se argumenta la importancia de integrarlo como una estrategia para hacer efectivo el derecho a la vivienda. La habitabilidad integra las diferentes dimensiones físicas materiales de la infraestructura, equipamientos y servicios; las dimensiones funcionales y multiescalares de los entornos urbanos; las dimensiones ambientales y del entorno natural vinculadas con los modos de habitar de la población; y las relacionadas con la satisfacción residencial, que incluye la perspectiva de los habitantes, quienes más allá de desear una construcción de cuatro muros y un techo, buscan una vivienda habitable, es decir un espacio con diseño arquitectónico flexible, integrado a un entorno seguro y que satisfaga sus diferentes necesidades, tanto materiales como inmateriales.

En este texto más que mostrar resultados concretos del trabajo de campo realizado en diversos entornos habitacionales, se muestran las reflexiones a partir de un acompañamiento³ de las experiencias de investigación de los autores, tanto en la academia como en organismos internacionales, experimentando el distanciamiento de los instrumentos internacionales que abogan por el derecho a la vivienda de las realidades sociales en los entornos habitacionales.

Revisión del estado actual del derecho a la vivienda

que, este déficit sirve para estimar en qué medida la cantidad de viviendas existentes es suficiente para albergar a la totalidad de la población de un país. Por su parte el déficit cualitativo se ha asociado a tres variables: la disponibilidad y la calidad de los servicios públicos, la calidad en la construcción de la vivienda y el hacinamiento (tres o más personas por habitación) (Szalachman, 2000: 11-12).

² El derecho a la vivienda se ha constituido con un extenso marco regulatorio internacional que se ha venido divulgando desde 1948 a partir de la Declaración Universal de Derechos Humanos (DUDH).

³ Maffesoli (1993) caracteriza al acompañamiento como una *metanoia* (que piensa al lado, integra y reivindica el sentido común de la experiencia vivida de las personas, en oposición a la *paranoia* que se adhiere al pensamiento dominante y se aleja de la realidad social).

Las contradicciones crecientes entre la satisfacción y la insatisfacción de las necesidades de los habitantes han reactivado las iniciativas de reflexión sobre sus condiciones de vida y sus derechos en la ciudad, como el derecho a la vivienda. La Declaración Universal de Derechos Humanos (DUDH) de 1948, consagra en el artículo 25 que el derecho a la vivienda forma parte del derecho a un nivel de vida adecuado (Naciones Unidas, 2015: 52).

A partir de entonces, este derecho humano forma parte de los postulados de gran cantidad de declaratorias y conferencias internacionales (ver Tabla 1). Este cúmulo de documentos que destacan el derecho a la vivienda adecuada y el desarrollo sostenible de las ciudades, son la base que sustenta los postulados de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible conocido como "Hábitat III", realizado en Quito, Ecuador en 2016 y en la que se proclamó la Nueva Agenda Urbana, (NAU), la cual pone a la vivienda como solución de fondo a los problemas sociales y de desarrollo urbano de los países, por ser incentivo del desarrollo socioeconómico, de generación de empleo y por ser componente de primer orden en la consolidación de comunidades (Topelson, 2017).

La NAU ratifica el planteamiento de los anteriores documentos, enfatizando que, al obtener una vivienda adecuada, se propicia el ejercicio del derecho a mejorar la calidad de vida, pues la vivienda genera un sentimiento de pertenencia entre los habitantes, que a su vez incide en la generación de contextos urbanos seguros, participativos, que promueven la igualdad en el acceso a los bienes y servicios públicos. Plantea también la NAU la necesidad de políticas habitacionales que incorporen un proceso incluyente de adjudicación de viviendas asequibles, seguras, resilientes, así como bien conectadas y localizadas en entornos inclusivos, accesibles y de calidad. Esto, para fortalecer las relaciones espaciales de las distintas zonas de la ciudad y generar áreas multifuncionales con usos de suelo diversos que promuevan la convivencia, la conectividad y la inclusión social (ONU-HABITAT, 2016: 21-22).

Tabla 1. Instrumentos internacionales en materia del derecho a la vivienda.

LISTADO DE INSTRUMENTOS INTERNACIONALES	AÑO
Declaración Universal de Derechos Humanos	1948
Declaración de los Derechos del Niño de las Naciones Unidas	1959
R115. Recomendación sobre la vivienda de los trabajadores	1961
Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial	1965
Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC)	1966
Declaración sobre el Progreso y el Desarrollo en lo Social de las Naciones Unidas	1969
Declaración de Estocolmo	1972
Declaración de Cocoyoc	1974
Declaración de Vancouver sobre los asentamientos humanos de las Naciones Unidas. Hábitat I	1976
Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer	1979
Estrategia Mundial de Vivienda hasta el año 2000	1987
Convención sobre los derechos del niño	1989
Convención Internacional sobre la protección de los derechos de todos los trabajadores migratorios y de sus familiares	1990
Observación General N° 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales sobre el derecho a una vivienda adecuada	1991
Conferencia Internacional sobre la Población y el Desarrollo	1994
Cuarta Conferencia Mundial sobre la Mujer	1995
Cumbre Mundial sobre Desarrollo Social	1995
Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos de Estambul. Hábitat II	1996
Declaración del Milenio y la adopción de los Objetivos del desarrollo del Milenio	2000
Declaración sobre las ciudades y otros asentamientos humanos en el nuevo milenio	2001
Cumbre del Milenio	2005
Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Desarrollo Sostenible Rio + 20	2012
Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y los Objetivos del desarrollo Sostenible	2015
Declaración de Toluca para Habitat III. América Latina y El Caribe	2016
Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible. Hábitat III y la adopción de la Nueva Agenda Urbana	2016

Fuente: Elaboración propia

De los documentos que anteceden a la NAU, es de particular importancia para la región latinoamericana la Declaración de Toluca, ya que asume que, para la ejecución de la NAU, es indispensable la coordinación entre los diferentes niveles de gobierno, así como con la sociedad civil y organismos no gubernamentales, y lo es también para solucionar el problema de vivienda, ante el cual el Estado ha adoptado una actitud tolerante y facilitadora respecto a las operaciones del mercado inmobiliario en los procesos de urbanización. En este contexto se planteó en la declaración de Toluca como indispensable la recuperación de la rectoría del Estado en el desarrollo urbano y en la producción de vivienda (UN, 2016). A pesar de las declaraciones, postulados y buenas intenciones que varios países de América Latina han ratificado, incluido México, la conversión de la vivienda en mercancía al servicio de los intereses del capital sigue tomando fuerza. Este modelo de política habitacional, promovido por el Banco Mundial desde inicios de los 90s, ha implicado el abandono del ejercicio del derecho a la vivienda habitable (Rolnik, 2017). Además, ha propiciado la transformación urbana por medio de un patrón de baja densidad y alta dispersión territorial, particularmente en aquellas ciudades de alrededor de 500,000 habitantes que siguen creciendo a un

ritmo acelerado. De hecho, se estima que para 2025, en Latinoamérica 184 ciudades medias tendrán una población de entre 1 y 5 millones de habitantes (Vera y Wainer, 2018: 53).

En el caso de México esta problemática se ha potenciado porque los gobiernos de los Estados promueven la producción masiva de vivienda bajo el razonamiento de estimular la industria de la construcción, el fortalecimiento de los bancos y el desarrollo económico del país. México es uno de los países de la región Latinoamericana con un menor déficit cuantitativo de vivienda con tan solo un 2% para el año 2009 (Vera y Wainer, 2018: 70). Del año 2005 al 2010, el parque habitacional en el país pasó de 30.4 millones a 35.6 millones, sin embargo, este incremento vino acompañado de un aumento de viviendas deshabitadas, cantidad de casi cinco millones para 2010 (EL UNIVERSAL, 2019). Además, el país, tiene uno de los porcentajes más altos de vivienda con tenencia insegura en la región con el 15% del total de viviendas. Asimismo, México se ubica con el porcentaje más bajo de Latinoamérica en el rubro de acceso a fuentes seguras de agua con un 43% (versus un 99% y 98% de Argentina y Chile respectivamente) (Vera y Wainer, 2018: 98). Todos esos datos, son consecuencia en parte del modelo de política habitacional que inició en 1992, durante la presidencia de Salinas de Gortari (1988 - 1994) cuando se crea el Programa para el Fomento y Desregulación de la vivienda (PFDV) (Schteingart y Patiño, 2006), que establecía como objetivo central la disminución del papel regulador del Estado mexicano en el desarrollo de la vivienda, justificando así la necesidad de la incorporación del sector privado; y además con las modificaciones al Artículo 27 constitucional, que permitieron cambiar el régimen de propiedad ejidal e incorporar suelo para usos urbanos, fortaleciendo así también un mercado formal del suelo (Salazar, 2012).

Desde entonces, el Estado mexicano dejó de mantener la rectoría en la política habitacional y adquirió un papel de facilitador de un mercado inmobiliario que con libertad de acción se ha desenvuelto en un entorno de apertura comercial (Puebla, 2002). Como ha señalado Connolly (2009), en México ha disminuido el número de asentamientos irregulares debido a la construcción masiva de vivienda social sujeta a programas público-privados, que, si bien han logrado cubrir un déficit de vivienda en el sentido cuantitativo, no necesariamente producen una mejora en la calidad de vida de los habitantes, quienes ahora *con techo*, adquieren un crédito y con ello una deuda a pagar durante gran parte de su vida (Rodríguez, Rodríguez y Sugranyes, 2015).

Estamos presenciando los impactos de la construcción de la hegemonía ideológica y práctica de un modelo de política pública habitacional basada en la promoción del mercado y del crédito habitacional para la adquisición de casa propia; y de que dicho modelo se desparramó por el mundo a la velocidad electrónica de los flujos financieros (Rolnik, 2017: 13).

En este contexto, la vivienda se ha trasmutado en activo financiero de las ciudades y en una deuda familiar. Para el caso de la vivienda de interés social, su producción y

promoción ha estado acompañada por una fuerte estrategia de subsidio conformándose así, una política habitacional cuyo eje estructurador es el crédito hipotecario, al tiempo que la calidad de la vivienda se deja de lado. Estas viviendas acusan grandes deficiencias en la calidad de su construcción, y su entorno urbano presenta carencias de espacios públicos, equipamientos y servicios, incluso en varios de estos grandes conjuntos habitacionales las obras han quedado inconclusas; y las que se terminan, se entregan al gobierno local y generalmente no reciben mantenimiento (Marosi, 2017).

Los incumplimientos de las inmobiliarias tienen efectos negativos en la calidad de vida de los habitantes, ya que los obliga a asumir altos costos económicos y sociales para movilizarse por la ciudad para satisfacer las necesidades que en el entorno habitacional en donde viven no pueden satisfacer (Espinosa, 2015). Por otra parte, esta localización lejana en las difusas fronteras metropolitanas implica la provisión de infraestructura, equipamientos y servicios por parte de los gobiernos municipales, quienes en la mayoría de las ocasiones no cuentan con los recursos financieros, técnicos y humanos para hacerlo (Ziccardi, 2016: 15). Además de lo anterior, las implicaciones ambientales por el consumo de tierras agrícolas, por el mayor uso del automóvil, por la difícil provisión de energía y servicios de agua mejorada, entre otros factores que propician el incremento de riesgos climáticos (por ejemplo, mayores inundaciones o largas periodos de sequías que se exacerban con la falta de fuentes seguras de agua) (IPCC, 2014).

En adición, es común que las inmobiliarias no cumplan cabalmente con los reglamentos y normativas de construcción; ni tomen como referencia los estándares mínimos de superficie, altura, ventilación e iluminación natural, y utilicen los materiales de menor costo dejando en segundo plano la calidad de éstos (Leo y Guibrunet, 2015: 128 – 129). Otra situación común es que, aunque los conjuntos habitacionales cuenten con equipamientos y servicios, éstos no funcionen de la mejor manera. Por ejemplo, en algunos casos no se cuenta con abastecimiento de agua diariamente, además de que la que se suministra no es de la mejor calidad (Espinosa, 2015).

Otro de los grandes problemas en la producción de vivienda es que su diseño carece de flexibilidad en cuanto la opción de realizar futuras ampliaciones, remodelaciones y/o adecuaciones. Las soluciones habitacionales deben visualizarse a futuro, para lo que es necesario formular criterios de diseño y construcción teniendo en cuenta las necesidades cambiantes de sus habitantes (Sugranyes, 2015). Ante las dificultades económicas y en ocasiones de orden legal, para mejorar, remodelar o ampliar las viviendas, las familias construyen progresivamente, con materiales de construcción de baja calidad y sin un proyecto arquitectónico (Segovia, 2005: 82). De esta manera muchas de las soluciones empeoran sus condiciones de habitabilidad con respecto al diseño original, acelerando el proceso de deterioro e incluso restándole valor comercial a la vivienda.

En este contexto, la política habitacional ha dejado de lado cómo los habitantes afrontan los problemas relacionados con el ambiente económico y social del entorno

urbano en que habitan, lo que se comprueba en el Programa Nacional de Vivienda en México 2014 - 2018, en donde se señala que el problema de vivienda en el país consiste en tres tipos de carencias; *aquellas que tienen que ver con los materiales con que está construida, las que se refieren al espacio para que sus habitantes no padezcan hacinamiento; y las carencias por falta de conexiones de servicios básicos indispensables* (OFD, 2014). Lo anterior, deja en evidencia que, aunque se reconocen ciertos problemas, aun no se da importancia a las condiciones de habitabilidad de la vivienda en su vinculación con las experiencias y prácticas cotidianas de sus habitantes para enfrentar los problemas que implica el habitar en una vivienda ubicada en la lejana periferia metropolitana. Donde los déficits en infraestructura, equipamientos, servicios, espacios públicos, entre otras condiciones, son parte de la realidad urbana en México que necesitan considerarse, para consolidar una política habitacional instituida en principios de habitabilidad que permita garantizar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda.

El concepto y las dimensiones de la habitabilidad

Desde diversas disciplinas se han desarrollado diferentes enfoques para analizar la habitabilidad, lo que ha dificultado la formulación de una definición integral que abarque las diferentes dimensiones que la constituyen, y también equilibrada, ya que las diferentes definiciones se centran en algunas de las dimensiones, abordando de manera parcial a las demás o dejándolas de lado. En relación con lo anterior, en este texto se desglosa analíticamente el concepto de habitabilidad en sus partes constitutivas y se propone su reconceptualización integral, con el objetivo de superar el enfoque del desarrollo económico con tendencias materialistas que ha destacado, e incluir dimensiones relacionadas con el entorno urbano y natural, así como con las necesidades de las personas. Para tal propósito, planteamos integrar el concepto de habitabilidad en cuatro dimensiones: (i) Habitabilidad de la vivienda, infraestructura, y servicios; (ii) Habitabilidad de la vivienda y entorno urbano; (iii) Habitabilidad de la vivienda y entorno natural y; (iv) Habitabilidad de la vivienda y satisfacción. Cada dimensión incluye diversas variables, que son dinámicas y se interrelacionan entre sí en forma convergente y entrelazada (ver Figura 1), como se presentan a continuación.

(i) Habitabilidad de la vivienda, infraestructura, y servicios; se refiere a las condiciones de la vivienda, en cuanto calidad de sus materiales y sistemas constructivos, dimensiones espaciales y diseño arquitectónico con enfoque bioclimático —acordes al número y tipo de ocupantes y considerando los espacios privados, semiprivados y públicos, así como a los materiales de la región, la temperatura, la ventilación e iluminación— y del entorno habitacional, en cuanto el asoleamiento, la orientación, los usos del suelo, así como la localización de la vivienda con relación a la infraestructura, equipamientos y servicios que permiten a los habitantes satisfacer sus necesidades en su entorno habitacional (Zulaica y Celemín, 2008:130; Colavidas y Salas, 2015:18).

En relación con lo anterior, Colavidas y Salas (2015) recomiendan un diseño flexible en la vivienda, que permita ampliarla, remodelarla, y/o adaptarla a las necesidades cambiantes de los habitantes. El diseño flexible permitiría que una vivienda pueda subdividirse al paso del tiempo, y cuando una familia se reduzca pueda compartir y/o rentar su vivienda a quienes buscan alojamiento y/o puedan adaptar el espacio para uso comercial como apoyo del ingreso familiar.

Figura 1: Dimensiones y diversas variables interconectadas de la habitabilidad



Fuente: Elaboración propia.

(ii) Habitabilidad de la vivienda y entorno urbano; la vivienda es un sistema de escalas espaciales que se relacionan entre sí. En este sistema la vivienda se define

como una unidad integrada al entorno circundante, el cual está conformado tanto por lo público, como son las banquetas, las calles, los jardines, las plazas, equipamientos, espacios públicos, etc. Como por lo privado, como las recámaras, la cocina, el comedor, etc. Todo entorno habitacional a su vez se encuentra inserto en un contexto mayor, la ciudad. La relación que existe entre estas diferentes escalas territoriales y los habitantes determina lo que es conocido como un sistema habitacional (Jirón et al., 2004; Mejía, 2012).

Por otro lado, la vivienda al ser la unidad central del sistema habitacional, punto de conexión de los habitantes con su entorno circundante en diferentes escalas; debería de serlo también con las diversas funciones del habitar, tales como: cultura, educación, trabajo, atención médica, recreación y/o actividades en comunidad (Mejía, 2012; Colavidas y Salas 2015). Una estrategia para facilitar estas conexiones es la creación de espacios de transición, los cuales permiten generar espacios de interacción para socializar y/o para generar espacios productivos y de intercambio económico (Grass, 2018: 303). Con los espacios de transición también es posible crear áreas en la ciudad con funciones mixtas, que permitan a los habitantes satisfacer sus necesidades en el entorno inmediato de su vivienda, y de esta manera se promover la movilidad activa (Da Silva et al, 2012), y la generación de comunidad. Asimismo, esta dimensión implica la oportunidad de los habitantes de poder elegir entre diversas maneras de transitar la ciudad, dentro de sus barrios y entre la ciudad (Macdonald, 2019).

(iii) Habitabilidad de la vivienda y entorno natural; lo que se consume y desecha al habitar una vivienda está subordinado a escala global (Casals-Tres et al., 2013). Por ejemplo, las ciudades consumen el 65% de la energía producida en el mundo y desechan el 70% de los gases de efecto invernadero. Esto, detrás del consumo de gran cantidad de productos y/o materiales que recorren largas distancias y de la producción de una gran cantidad de desechos que no se tratan y que terminan vertidos en basureros, desechos sanitarios o en mares u otros espacios (BID, 2018). Ante ello, se vuelve primordial privilegiar cadenas locales de suministro para productos que pueden ser producidos en escalas de menor distancia a los centros urbanos, no sólo por reducir la huella ecológica, sino también para fortalecer y entrelazar las economías globales con las regionales, y diversificar el acceso a trabajo.

En la escala de la ciudad, la planeación y protección de los ecosistemas es una variable fundamental para mantener un entorno natural de calidad y proteger los servicios ambientales para fomentar un sistema habitable. Esto implica la protección de áreas verdes suficientes —para la captación, limpieza y filtración del agua, absorción de contaminantes del aire, mantener el clima, producción de alimentos, entre otros— así como también contribuyen a un uso de suelo mixto en las zonas habitacionales, permitiendo el acceso a zonas recreativas naturales y promoviendo la movilidad activa de bajo impacto ambiental (Calaza, 2017). El uso de suelo mixto debe vincularse a la planeación de un sistema de transporte diverso, integrado y multifuncional que permita a los habitantes la independencia del automóvil y la movilidad de forma segura, económica y eficiente (Arup, 2017).

Otra variable de gran relevancia a ser considerada en los estudios sobre la habitabilidad es el incremento de la frecuencia y severidad de eventos climáticos en el mundo (por ejemplo, huracanes, lluvias torrenciales, inundaciones, olas de calor, sequías, entre otros), sobre todo en ciudades medias en rápido crecimiento, que carecen de infraestructura adecuada para absorber y minimizar impactos, así como pérdidas humanas y económicas relacionadas con este tipo de eventos (IPCC, 2014). En este sentido, es necesario identificar los suelos vulnerables a riesgos y con alto valor ambiental para crear mecanismos para su protección y evitar su urbanización. En Latinoamérica; por ejemplo, se identifican asentamientos humanos localizados en pantanos, reservorios de agua o pendientes muy pronunciadas (Fernandes, 2011). Así que, lograr mediar entre los valores medioambientales y las políticas urbanas es un gran reto para la planeación urbana (UHPH, 2018: 5). Encontrar oportunidades en las limitaciones de dichos asentamientos humanos podría generar la formación de comunidades sostenibles y formas de trabajo digno —por ejemplo, en la aplicación de tecnologías de bajo costo, energías alternativas, reutilización de desechos o recolección de agua de lluvia.

(iv) Habitabilidad de la vivienda y satisfacción residencial; para Haramoto et al., (2001) la habitabilidad es el nivel de satisfacción o insatisfacción que las personas sienten por su vivienda, y se valora con relación a ciertos atributos objetivos del hábitat residencial —como las condiciones físicas materiales y de diseño de las viviendas, de las calles, de los espacios públicos etc.—, así como también por ciertos atributos subjetivos —como los relacionados con la percepción de la seguridad o con cuan profundas son las relaciones vecinales en el entorno habitacional—. De esta manera, la satisfacción de la habitabilidad implica relaciones sociales y emocionales en, a partir y a través de condiciones físicas materiales del hábitat residencial. Así que, si el contexto en que se encuentra la vivienda tiene deficiencias en la calidad de los equipamientos, infraestructura y servicios, redes de agua, drenaje y alcantarillado, en los espacios públicos, en las condiciones de accesibilidad, en el transporte, alumbrado público, o si es un entorno que se percibe inseguro (ONU- HABITAT, 2014), y/o en el cual no conoce a sus vecinos y no hay interacción social, se carece de habitabilidad.

Conclusión

La inequitativa distribución en la ciudad en cuanto al tipo de vivienda, servicios, infraestructura y equipamientos para abasto, trabajo, movilidad, educación, etc. ha provocado formas diferenciales de acceder a estos, y con ello una distribución desigual de las capacidades y potencialidades de experimentar la ciudad por parte de los habitantes. Es por eso que, para hacer un análisis integral de la habitabilidad de la vivienda, no bastará con abordarla en sus condiciones físicas materiales; es necesario también incluir las condiciones del entorno urbano y natural, y su relación con otras zonas de la ciudad sin dejar de lado a los habitantes, sus relaciones vecinales, y además los usos y significados que le otorgan a su habitabilidad dentro y entre las diferentes escalas espaciales de la ciudad. Para reivindicar el derecho a la vivienda desde la habitabilidad, es oportuno reconocer dos enfoques de iniciativas

prácticas y teóricas que más allá de ser divergentes resultan complementarios, los que se centran en:

- i) La materialidad de la vivienda y su entorno a través del análisis y cumplimiento de estándares para el diseño y construcción de espacios arquitectónicos y urbanos, y de normativas locales, nacionales e instrumentos internacionales (como los listados en tabla 1).
- ii) La valoración de la satisfacción que los habitantes experimentan cotidianamente al residir en su vivienda y entorno dentro de cada una y entre las escalas espaciales de los entornos natural y urbano.

Además, la habitabilidad debería visualizarse al largo plazo, ya que en la valoración que hacen las personas sobre su vivienda, entorno habitacional u otra escala de la ciudad, inciden tanto experiencias previas como expectativas a futuro; por ejemplo, en el caso de la vivienda el proceso de su adjudicación, o la necesidad de en el futuro remodelarla o ampliarla según las dinámicas de crecimiento de la familia.

Por otra parte, para que los instrumentos internacionales funcionen de manera efectiva y las normativas y postulados se cumplan, resulta fundamental hacer visibles las relaciones de poder de quienes toman las decisiones sobre cómo hacer ciudad, pues es en estos espacios donde las necesidades de los habitantes deben considerarse y en donde debe proponerse su participación activa. Así que es necesario impulsar la formulación e implementación de políticas públicas que incluyan las experiencias y prácticas cotidianas de los habitantes, porque como comenta Harvey (2009: 32), debemos intentar comprender los mensajes que la gente recibe del ambiente construido; lo que sugiere que el primer paso para reivindicar el derecho a la vivienda desde la habitabilidad está en repensarla a partir de la relación de los habitantes con la ciudad en sus diferentes escalas espaciales, y de la lucha que emprenden por ejercer el conjunto de derechos (al agua potable, aire limpio, seguridad, movilidad, participación, etc.), en la ciudad.

Es apremiante, y coincidimos, con la visión de Rolnik (2012: 24); *debe haber políticas e intervenciones estatales más amplias, como inversiones públicas en infraestructura y servicios básicos, mejora y rehabilitación de asentamientos humanos, políticas de planificación urbana y de la tierra, financiación pública, suministro de tierras y viviendas, regulación de los alquileres y marcos jurídicos e institucionales conexos*. Todo esto en un marco de reivindicación de la acción del Estado frente a los problemas de habitabilidad y en una cooperación solidaria con los habitantes, reconociendo sus luchas cotidianas por ejercer el derecho a vivir en una vivienda habitable.

Bibliografía

- ADLER, V. (2018) "Accesibilidad a la Vivienda en los Países de LAC: Los desafíos de Segunda Generación". En: ADLER, V. y VERA, F. (Eds) *Vivienda ¿Qué viene?: De pensar la unidad a construir la ciudad*. Washington, D.C: BID.
- ARUP (2017). "Resilient urban mobility". (Disponible en: <https://www.arup.com/perspectives/publications/research/section/resilient-urban-mobility-a-case-study-of-integrated-transport-in-ho-chi-minh-city>. Bajado el 26 de abril de 2019).
- BID (2018) "Informe de Sostenibilidad 2018". (Disponible en: <https://publications.iadb.org/es/banco-interamericano-de-desarrollo-informe-de-sostenibilidad-2018>. Bajado el 29 de abril de 2019).
- CALAZA, P. (2017) *Infraestructura verde. Sistema natural de salud pública*. España: Ediciones Paraninfo
- CARMAN, M. VIERA, N. y SEGURA, R. (comps.) (2013) *Segregación y diferencia en la ciudad*. Quito: FLACSO - Ecuador. CLACSO.
- CARRION, F. y ERAZO, J. (coords.) (2016) *El derecho a la ciudad en América Latina: visiones desde la política*. México: PUEC, CIALC, UNAM; IDRC/CRDI.
- CASALS-TRES, M., ARCAS-ABELLA, J., y CUCHÍ, A., (2013). "Aproximación a una habitabilidad articulada desde la sostenibilidad: Raíces teóricas y caminos por andar". *Revista INVI*, 77 vol. 28: 193-226.
- CONNOLLY, P. (2009) "Observing the Evolution of Irregular Settlements. Mexico City's Colonials Populates, 1990-2005". *International Development Planning Review*, 31(1):1-35.
- DA SILVA, J., KERNAGHAN, S., y LUQUE, A. (2012). A systems approach to meeting the challenges of urban climate change. *International Journal of Urban Sustainable Development*. 4 (2): 124 - 145
- DI VIRGILIO, M. y PERELMAN, M. (2014) *Ciudades latinoamericanas: desigualdad, segregación y tolerancia*. Buenos Aires: CLACSO
- EL UNIVERSAL (2019, 19 febrero). "Porque en México hay 5 millones de casas deshabitadas". Disponible en: <https://www.eluniversal.com.mx/por-que-en-mexico-hay-5-millones-de-casas-deshabitadas>. Bajado el 01 de junio de 2019).
- ESPINOSA, O. F. (2015) *Vivienda de interés social y calidad de vida en la periferia de la ciudad de Morelia Michoacán*. México: PUEC, UNAM. Infonavit
- FERNANDES, E (2011) "Regularización de Asentamientos Informales en América Latina". (Disponible en: https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/regularizacion-asentamientos-informales-full_0.pdf. Bajado el 03 de mayo de 2019).
- GRASS, D. (2018) "DIÁLOGOS SOBRE VIVIENDA: entrevistas a tres referentes internacionales". En: ADLER, V y VERA, F. (Eds) *Vivienda ¿Qué viene?: De pensar la unidad a construir la ciudad*. Washington, D.C: BID.

HARAMOTO, Edwin; JIRÓN, Paola; TAPIA, Ricardo; SEPÚLVEDA, Rubén; SEPÚLVEDA Orlando; ZAPATA, Isabel; RUGIERO, Ana; IZAURIETA, Roberto (2001) *Estudio diagnóstico, sistema de medición de satisfacción de beneficiarios de vivienda básica*: informe Final. Santiago de Chile: Universidad de Chile.

HARVEY, D. (2009) *Social justice and the city*. Revised edition. Athens and London: University of Georgia press.

IPCC (2014). "Climate Change: Impacts, Adaptation and Vulnerability". (Disponible en: <https://www.ipcc.ch/report/ar5/wg2>. Bajado el 12 de mayo de 2019).

JIRÓN, Paola; TORO, Alejandro; CAQUIMBO, Sandra; GOLDSACK, Luis y MARTINEZ, Liliana. (2004) *Bienestar Habitacional: Guía de Diseño para un Hábitat Residencial Sustentable*. Santiago de Chile: INVI-FAU, Universidad de Chile.

LEO, J. y GUIBRUNET, L. (2015) "Aspectos socioeconómicos de la sustentabilidad en la producción de vivienda de interés social en México". En: ZICCARDI, A. y GONZÁLEZ A. (coords.). *Habitabilidad y Política de Vivienda*. México: PUEC, UNAM, p. 127 - 141

MACDONALD, H. (2019, 12 mayo). "Los diez mandamientos de una ciudad habitable". *El país*. Disponible en: https://elpais.com/elpais/2019/05/07/eps/1557221012_340665.html Bajado el 17 de mayo de 2019).

MAFFESOLI, M. (1993) *El conocimiento ordinario: Compendio de sociología*, FCE: México.

MAROSI, R. (2017, 26 noviembre). "Mexico's Housing Debacle. A Failed visión". *Los Angeles Times* (Disponible en: <http://www.latimes.com/projects/la-me-mexico-housing/>. Bajado el 16 de mayo de 2018).

MEJÍA E. M., (2012) "Habitabilidad en la vivienda social en edificios para población reasentada. El caso de Medellín, Colombia". *EURE*, vol. 38, 114: 203-227.

NACIONES UNIDAS (2015) "Declaración Universal de Derechos Humanos". (Disponible en: https://www.un.org/es/documents/udhr/UDHR_booklet_SP_web.pdf. Bajado el 15 de abril de 2019).

OFD (2014) "Programa Nacional de Vivienda 2014-2018". (Disponible en: http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5342865&fecha=30/04/2014. Bajado el 24 de febrero de 2019).

ONU-HABITAT (2014) *Planeamiento Urbano para Autoridades Locales*. Nairobi: ONU

ONU-Habitat. (2016) *Habitat III. New Urban Agenda*. Nairobi: ONU

PUEBLA, C. (2002). *Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras. Cambios en la política de vivienda en México (1972-1994)*. México: El Colegio de México.

RODRÍGUEZ, A. y SUGRANYES, A. (eds.). (2005) *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social*. Santiago de Chile: Ediciones Sur

- RODRÍGUEZ, A. RODRÍGUEZ, P. y SUGRANYES, A. (2015). *Con subsidio, sin derecho. La situación de derecho a una vivienda adecuada en Chile*. Santiago de Chile: Ediciones Sur.
- ROLNIK, R. (2017) *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Santiago de Chile: LOM ediciones
- ROLNIK, R. (2012). "Informe de la relatora especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, 67va sesión (10 de agosto)". United Nations Human Rights. (Disponible en: https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/A-67-286_sp.pdf. Bajado el 20 de mayo de 2019).
- SALAZAR, C. (2012) "Los ejidatarios en el control de la regularización". En: Salazar, C. (coord.), *Irregular: suelo y mercado en América Latina*. México: El Colegio de México.
- SCHTEINGART, M. y PATIÑO, L. (2006). "El marco legislativo, programático e institucional de los programas habitacionales". En: R. Coulomb, R. y Schteingart, M. (coords.). *Entre el Estado y el mercado: la vivienda en el México de hoy*. México: Miguel Ángel Porrúa/ UAM-Azcapotzalco.
- SEGOVIA, O (2005) "Habitar en conjuntos de vivienda social: ¿cómo construir identidad, confianza y participación social?" En: RODRÍGUEZ, A. y SUGRANYES, A. *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social*. Santiago de Chile: Ediciones Sur
- SUGRANYES, A. (2015) "La (in)seguridad de la tenencia. Desalojo y conquista ciudadana". En: RODRÍGUEZ, A., RODRÍGUEZ, P. y SUGRANYES, A. *Con subsidio, sin derecho. La situación de derecho a una vivienda adecuada en Chile*. Santiago de Chile: Ediciones Sur, p. 61 – 76.
- SZALACHMAN, R. (2000). *Perfil de déficit y políticas de vivienda de interés social: situación de algunos países de la región en los noventa*. Santiago de Chile: CEPAL.
- TOPELSON, S. (2017). "La vivienda al Centro de la Nueva Agenda Urbana". (Disponible en: <https://centrourbano.com/2017/11/07/la-vivienda-al-centro-la-nueva-agenda-urbana/>. Bajado el 6 de mayo de 2019).
- UHPH (2018) "LAV Construyendo Resiliencia Urbana y Sostenibilidad Ambiental". Disponible en: https://www.uhph.org/sites/all/files/images/file/nc_lav_resiliencia_y_sostenibilidad_ambiental_final_25052018.pdf. Bajado el 27 de abril de 2019).
- VERA, F. y WAINER, S. L. (2018) "Vivienda ¿Qué viene? Atributos para Re-Imaginar la vivienda de las próximas décadas". En: Adler, V y Vera, F. (Eds) *Vivienda ¿Qué viene?: De pensar la unidad a construir la ciudad*. Washington, D.C: BID.
- ZICCARDI, A. (2016) "Cuestión social y el derecho a la ciudad". En: CARRION, F. y ERAZO, J. (coord.). *El derecho a la ciudad en América Latina: visiones desde la política*. México: PUEC, CIALC, UNAM; IDRC/CRDI, p. 23 – 40.

ZULAICA, L., y CELEMÍN, J., (2008). "Análisis Territorial de las condiciones de Habitabilidad en el periurbano de la ciudad de Mar del Plata (Argentina), a partir de la construcción de un Índice y de la aplicación de métodos de asociación espacial". *Revista de Geografía Norte Grande*, 41: 129-146.