



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE ZACATECAS “FRANCISCO GARCÍA SALINAS”

UNIDAD ACADÉMICA DE DOCENCIA SUPERIOR

MAESTRÍA EN INVESTIGACIONES HUMANÍSTICAS Y EDUCATIVAS

**VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, CONDICIONES DE HABITABILIDAD PARA EL
DESARROLLO HUMANO.**

UN ESTUDIO DE CASO EN EL FRACCIONAMIENTO VILLAS DE GUADALUPE

TESIS

Que para obtener el grado de:

Maestra en Investigaciones Humanísticas y Educativas

PRESENTA:

CLAUDIA EUGENIA SÁNCHEZ MÁRQUEZ

DIRECTORA DE TESIS:

DRA. NYDIA MARÍA CASTILLO PÉREZ

Zacatecas, Zac. Noviembre 2025

Agradecimientos

Agradezco la oportunidad de formar parte de la Benemérita Universidad Autónoma de Zacatecas, a la Maestría en Investigaciones Humanísticas y Educativas por aceptar mi proyecto de investigación y junto con el equipo docente que integra la orientación Desarrollo Humano y Cultura el permitirme expandir mi perspectiva ante los conflictos globales, nacionales y locales que impactan en nuestra sociedad, lo anterior a través de un sentido profundamente empático, crítico y de constante reflexión.

No menos importante, agradezco ampliamente al Consejo Nacional de Humanidades, Ciencias y Tecnologías (Conacyt) al otorgarme una beca, dicho apoyo económico respaldó el desarrollo de esta investigación, ansío que a través de mi perfil como arquitecta junto con los nuevos conocimientos humanísticos adquiridos pueda colaborar con mi entorno al ofrecer espacios accesibles para todos y acercar la arquitectura al servicio de las personas.

El motor constante no solo en este posgrado si no en todos los ámbitos de mi vida se los agradezco a mis padres, hermano, esposo e hija. Gracias familia por escucharme, alentarme y dar refugio, sé que los valores y motivaciones que mantengo son por ustedes.

Gracias a mis compañeros y compañeras de clase, por enseñarme otras maneras de aprender, de convivir y de solidarizarme, mucho del sustento teórico que forma parte de este estudio es gracias a los textos que me compartieron y pláticas que intercambiamos.

Mi gratitud a las personas que prestaron su valioso tiempo y su más íntimo espacio —su hogar— para participar en mis entrevistas; escucharlos y entenderlos enriqueció altamente esta investigación y sembró más inquietudes en mí para seguir aprendiendo.

Gracias a mi hermana del alma Elsa, por presentarme esta maestría y acompañarme no solo en este transcurso, si no en gran parte de mi vida.

Nuevamente mi agradecimiento a Carlos —esposo, mejor amigo y cómplice— por acompañarme en cada etapa de este posgrado, dentro y fuera de nuestro hogar.

Dedicatoria

A mis ángeles María Eugenia Pérez Medina y José Héctor Márquez Valerio, abuelitos amorosos, los presumo con orgullo y agradezco la bendición de haber crecido a su lado, sé que me siguen cuidando y guiando sin soltar mi mano.

Gracias abue Maru por ser cálida narradora de cuentos antes de dormir y cómplice de nieves compartidas; gracias abue Tito por ser mi compañero de juegos y mi refugio.

Índice

Lista de acrónimos y siglas	10
Resumen	11
Introducción	13
Preguntas de investigación	25
Objetivos	25
Planteamiento del problema	26
Justificación	26
Método	27
Marco conceptual	27
Capítulo I.	32
Antecedentes de la vivienda social en México y Zacatecas	32
1.1 Proceso histórico de la vivienda social	32
1.1.1 <i>Inicios de la vivienda social en México</i>	38
1.2 Habitabilidad ante la pandemia de covid-19 en la vivienda social mexicana	50
1.3 Análisis regional: la vivienda en Guadalupe y su entorno metropolitano.	52
1.3.1 <i>Fraccionamiento Villas de Guadalupe: conformación y situación actual</i>	57
Capítulo II.	60
Sistema inmobiliario mexicano y grupos de poder	60
2.1 Neoliberalismo y capitalismo en las viviendas sociales	60
2.2 Urbanismo en viviendas sociales y la gestión local	71
2.3 Derecho a la vivienda y la ciudad: respuesta activista en el contexto neoliberal	76
2.4 Instituciones de vivienda del México contemporáneo	83
2.4.1 <i>Programa Nacional de Vivienda de la Cuarta Transformación</i>	86
Capítulo III.	93
Alternativas de políticas públicas y edificación en viviendas sociales	93
3.1 Redirección y optimización de las políticas públicas	93
3.2 Innovación en materiales, técnicas y diseño en viviendas sociales.	98
Capítulo IV.	102
Experiencias habitacionales en el estudio de caso	102
4.1 Entrevistas a residentes: instrumento y participantes	102
4.2 Categorización de entrevistas	104
Conclusiones	115
Referencias	118

Lista de acrónimos y siglas

- Coneval: Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social
- Enbiare: Encuesta Nacional de Bienestar Autorreportado
- ENIGH: Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares
- ENOE: Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo
- Envi: Encuesta Nacional de Vivienda
- Fovi: Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda
- Fovissste: Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
- Infonavit: Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores
- INEGI: Instituto Nacional de Estadística y Geografía
- IPV: Índice de precios de la vivienda
- Insus: Instituto Nacional de Suelo Sustentable
- JIAPAZ: Junta Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado de Zacatecas
- ONU-Habitat: Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos
- PUEC - UNAM: Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad - Universidad Nacional Autónoma de México
- Sedatu: Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
- SHF: Sociedad Hipotecaria Federal
- SNIIV: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda

Resumen

La presente investigación pretende identificar y analizar las condiciones de habitabilidad en viviendas de interés social a partir de su transición histórica al verse involucrada en los procesos de: industrialización, movimientos arquitectónicos, globalización, introducción del modelo neoliberal, así como por diversas tensiones sociales, pandémicas y económicas que perpetúan las desigualdades y violencias estructurales en materia urbana y de vivienda.

Al identificar a la vivienda como un derecho humano universal y una condición material considerada para el desarrollo humano, se aspira a utilizar la disciplina arquitectónica como herramienta para consolidar viviendas que cumplan con los criterios de habitabilidad de manera sostenible. Dimensionando la multidisciplinariedad de la que se acompaña la arquitectura, se presentan propuestas de cambios tanto legislativos y políticos como de técnicas y diseño constructivo. El estudio se focaliza en el Fraccionamiento Villas de Guadalupe, al ser una zona con alta expansión territorial y de densidad poblacional en la periferia del municipio de Guadalupe, en Zacatecas.

Abstract

This research aims to identify and analyze the habitability conditions of social housing, considering its historical transition as it has been affected by processes such as industrialization, architectural movements, globalization, the introduction of the neoliberal model, and various social, pandemic, and economic tensions that perpetuate structural inequalities and violence in urban and housing matters.

By identifying housing as a universal human right and a material condition essential for human development, the research aspires to use architecture as a tool to consolidate housing that meets habitability criteria in a sustainable manner. By highlighting the multidisciplinary nature of architecture, proposals are presented for changes in legislation and

politics, as well as in construction techniques and design. The study focuses on the Villas de Guadalupe housing development, an area with high territorial expansion and population density on the periphery of the municipality of Guadalupe, in Zacatecas.

Palabras clave

- Vivienda de interés social
- Habitabilidad
- Políticas públicas
- Desarrollo Humano

Introducción

La vivienda es un espacio físico, social y cultural que continuamente muta, por lo que es necesario que sea afín a las necesidades actuales de la diversidad de habitantes contemporáneos, garantizando espacios accesibles, flexibles y de confort. Reflexionar sobre cómo habitamos nuestra vivienda y la influencia de sus espacios en nosotros implica ser conscientes de la relación que mantenemos con la misma, tal como señala Del Campo (2021). Además, en enfoque paralelo, Pastrana (2020) destaca que habitar no es sólo estar en el espacio, también son los actos profundos de ser y vivir, así como somos “producto [del] entorno [y] modificador del mismo” (Pastrana, 2020, p. 12).

Este estudio parte de la afinidad con el pensamiento de Ernesto Alva (s.f., citado por Sánchez, 2012), quien enfatiza que la arquitectura de manera general es social en su esencia, por lo que toda vivienda es social; sin embargo, para fines prácticos se entiende en el marco teórico del presente trabajo que una vivienda de interés social es aquella gestionada por organismos públicos. Como indica Alva, existe una estratificación de tres áreas habitacionales en las ciudades mexicanas —la de clases medias y altas, la de vivienda de interés social y la de vivienda popular—, por lo que la siguiente investigación, buscando entender los estigmas alrededor de la vivienda de interés social, analizó los problemas desde la asequibilidad para adquirirla a través de la renta o venta, el prototipo de diseño estandarizado y con las medidas mínimas que las caracteriza, y la serie de políticas públicas que trae consigo para poder visualizar los elementos que alteran la calidad de vida de los habitantes.

Lo anterior parte de la intención de buscar soluciones desde la arquitectura para presentar estrategias accesibles de diseño que puedan adaptarse a las variadas necesidades de los habitantes, aplicables tanto a la vivienda como a su entorno. Esto va acompañado de un reconocimiento de la responsabilidad al construir y crear comunidad por

parte de los profesionistas en la materia y autoridades gubernamentales, tanto por las oportunidades creativas que representan las limitantes presupuestales junto con la profundidad teórica y política de la vivienda (Aravena, 2022), así como dimensionar que el estudio y producción de vivienda es multidisciplinaria al ser un tema político según su contexto social, histórico, demográfico, entre otros (Escoffié, 2024).

Así pues, el presente análisis integra las aportaciones multidisciplinarias que se han direccionado a consolidar a la vivienda como un derecho humano, desde las perspectivas del derecho, la sociología, la economía y la arquitectura, por mencionar algunas. Por su parte, la socióloga Alicia Ziccardi ha estudiado las políticas urbanas, las condiciones de habitabilidad en viviendas y sus entornos de diversas ciudades de Latinoamérica y México; y paralelamente, ha expuesto las múltiples desigualdades que se involucran en la vivienda y la ciudad, las contradicciones de concebir a la vivienda como un producto y las debilidades de los diferentes niveles de gobierno en materia habitacional y urbana.

En alcance, la abogada Carla Escoffié ha fomentado el reconocimiento y difusión de los derechos a la vivienda y la ciudad, los cuales provienen de los conceptos teóricos del filósofo y sociólogo francés Henri Lefebvre (1901–1991), cuyas aportaciones parten del derecho colectivo de apropiación y transformación de la ciudad como un espacio social. A lo largo de su trayectoria como litigante y docente, ha subrayado la esencia política de la producción de vivienda; además ha presentado diversas propuestas de cambios gubernamentales con miras a garantizar el acceso a la vivienda y la ciudad, la regulación del mercado inmobiliario, y reconocer la diversidad de formas de habitar.

Por su parte, Emilio Pradilla, arquitecto y doctor en urbanismo tiene como referencia al materialismo histórico-dialéctico, adaptado a los contextos latinoamericanos, para analizar los cambios económicos y territoriales de la región, además de las contradicciones sociales presentes en las concentraciones urbanas. Pradilla coincide con Ziccardi al enfatizar que el cambio de la ciudad monocéntrica a la ciudad-región plurinuclear da lugar a espacios

discontinuos y difusos. También advierte las consecuencias de que el Estado no sea autocrítico respecto a sus acciones urbanas, tanto en la investigación como en la planificación. Las posturas de Pradilla (2009, p. 195) se sincronizan con las de Ziccardi y Escoffié al identificar un “adelgazamiento estructural” de los Estados, en los que el mercado inmobiliario limita la participación gubernamental y fractura la relación entre agente técnico intermediario (arquitectos o constructores) y residentes.

Los primeros capítulos de esta investigación construyen un recorrido histórico de los cambios arquitectónicos y políticos de la vivienda social. Particularmente, el capítulo uno titulado “Antecedentes de la vivienda social en México y Zacatecas” detalla una perspectiva general (macro) y un enfoque más específico y local (micro). En referencia a lo anterior, Canales (2023) señala que la vivienda social mexicana ha evolucionado desde su concepción en la Revolución mexicana, de su integración e innovación en el proceso de regeneración urbana de mediados del siglo XX, hasta ser el producto consecuente de “modelos obsoletos y prácticas antidemocráticas, pasando (...) a ser una de las tipologías más opresivas y que refleja lo peor de nuestras políticas depredadoras” (p. 15). A lo anterior, se suman los diversos sucesos del siglo XXI como el terremoto de 2017, la pandemia mundial de covid-19, los cambios climáticos y la reconexión entre casa y empleo.

En este caso, se localiza el estudio en el municipio de Guadalupe, ubicado en el centro-este del estado de Zacatecas, México. Guadalupe es el segundo municipio más poblado del estado y caracterizado por un alto crecimiento poblacional relevante desde el año 1990 debido a la migración del centro de la capital hacia las periferias, lo que captó la atención del oligopolio inmobiliario zacatecano (López-Marchan, 2015), concepto que se definirá a lo largo del segundo capítulo titulado “Sistema inmobiliario mexicano y grupos de poder”. La arquitecta López-Marchán (2015), en el nivel zacatecano, y la socióloga Alicia Ziccardi (2015), en el nacional, coinciden en que la superficie urbana crece más rápido que la población, por lo que la producción de viviendas en serie tiene gran influencia y, por lo

tanto, la réplica de dichos modelos habitacionales afecta la diversidad social y cultural; además, García (2017) identifica que las ciudades son un producto social no ajeno a cuestiones como la concentración de ingresos, pobreza o inseguridad.

Por tanto, analizar el estado de habitabilidad en las viviendas de interés social en el municipio de Guadalupe, en específico, en el Fraccionamiento Villas de Guadalupe sirve para conocer y vincular los diversos factores que pudiesen estar debilitando el adecuado desarrollo de los habitantes en sus hogares, tanto de manera individual como colectiva. Esto responde a que la finalidad de todo espacio habitable es que el hombre viva plenamente en él y, por ello, sin habitabilidad no hay arquitectura (Arias, 2020).

Además, un acontecimiento global que revalorizó la vivienda como refugio y elemento de protección fue la pandemia de covid-19 que, durante el año 2020, orilló a implementar como medida preventiva y de atención el aislamiento y la distancia entre personas, lo que motivó la reflexión en torno al espacio habitado, desde sus medidas, temperatura e iluminación, hasta la distribución y flexibilidad de sus áreas. Este suceso fortaleció la evidencia de prototipos de vivienda social caracterizados por medidas mínimas, una inadecuada orientación y una pobre calidad de los materiales (Castellanos *et al.*, 2022).

Al estar inmersa en una sociedad globalizada, la vivienda es un factor económico relevante, ya que satisface necesidades básicas y se interpreta como indicador para medir el desarrollo integral de un país (Padilla, 2002); sin embargo, en varias regiones del mundo a lo largo del primer cuarto de siglo XXI, el acceso a la vivienda se ha vulnerado debido a la desigualdad económica y social. Debido a ello, la presente investigación examina las raíces y consecuencias de lo que Orensanz y Durán (2024) denominan "las paradojas del sistema gubernamental de producción de vivienda social" (p. 27). Este enfoque resalta cómo la problemática de la vivienda trasciende los aspectos meramente arquitectónicos, evidenciando una crisis de infraestructura y desinterés del Estado y del capital, sumado a la precariedad política, económica, legal y técnica de la población, lo que se traduce en que no

es solo un problema técnico, ya que proviene de cuestiones políticas y económicas (Orensanz y Durán, 2024).

La situación de vivienda en México presenta conflictos cuantitativos, pero son mayores los cualitativos. Esquivel y Villavicencio (2006) mencionan algunos de estos desafíos como el incremento nuevas unidades habitacionales que compromete el suelo disponible —el cual ya se encuentra limitado—, el impacto medioambiental, la provisión de servicios públicos, junto con autoridades gubernamentales que se han concentrado más en la insuficiencia de vivienda nueva que en la deficiencia de las unidades existentes, lo cual, si bien resulta más ventajoso para su imagen política, invisibiliza a las viviendas que requieren con urgencia mantenimiento, adaptaciones o un cambio radical al formar parte del parque habitacional antiguo (viviendas de más de 20 años). Es por lo anterior que el tercer capítulo “Alternativas de políticas públicas y edificación en viviendas sociales” enlista una serie de propuestas de modificaciones en las políticas habitacionales actuales y referencias de proyectos arquitectónicos habitacionales de éxito. Además, grupos vulnerables, en particular, adultos mayores, jóvenes, mujeres, indígenas, personas con discapacidad o residentes unipersonales lidian con más retos al intentar contrarrestar su situación, de ahí que los apoyos de vivienda nueva o mecanismos de mejoramiento para las existentes deben procurar condiciones inclusivas (Esquivel y Villavicencio, 2006).

Según la ONU-Habitat (2019), la vivienda adecuada es un derecho en los instrumentos internacionales de la Declaración de los Derechos Humanos y del Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales. En el nivel nacional, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos estipula en su artículo cuarto que “toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, la Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo” (Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, 2024, artículo cuatro). Por su parte, la Ley de Vivienda (2006) en su artículo dos señala:

Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos (p. 1).

No obstante, el concepto de “vivienda digna” ha sido punto de debate para dimensionar si su alcance es inclusivo o si, por el contrario, se dirige a una perspectiva de dignidad homogénea en un modelo habitacional basado en proyectos de vida uniformes y con parámetros universales (Escoffié, 2022a). Además, Connolly (2006) señala que la noción de vivienda digna proviene de los requisitos de los reglamentos de construcción por entidad federativa que pretenden garantizar seguridad estructural, protección ante agentes externos e instalaciones para servicios (de agua, drenaje y electricidad); sin embargo, esto no garantiza una idónea iluminación, ventilación, protección contra humedades y temperaturas extremas, ni privacidad visual y auditiva, entre otros aspectos consustanciales a una vivienda digna.

Además de examinar y cuestionar el campo legislativo referente al ámbito habitacional, en materia cultural se insiste en analizar la diversidad de residentes y, sobre todo, a los grupos más vulnerables para que desde las políticas habitacionales y el diseño de vivienda se satisfagan sus necesidades. Lo anterior parte de reconocer los cambios en la composición familiar en México, caracterizados por una mayor esperanza de vida (aunque con un incremento en la prevalencia de enfermedades), una menor cantidad de hijos, un aumento en los hogares monoparentales o unipersonales, así como la migración en el país,

alterando los requerimientos específicos de los espacios habitacionales (Flores y Ponce, 2006).

La vivienda es el resultado de las desigualdades y, además, las reproduce, dado que se convierten en un espacio donde las disparidades producidas al interior se proyectan a la esfera pública (González, 2021) y en la que prima la lógica mercantil de producir lo máximo y más barato posible, convirtiendo la gestión habitacional en un negocio disfrazado de política social y alejado de iniciativas públicas reales (Whitaker, 2015). Esta situación se explica a partir de la identificación de un fuerte enlace entre los poderes económicos y políticos con las élites técnicas y empresariales (Ziccardi, 2018; Ríos, 2023).

Por lo anterior, se expone una clasificación de las cuatro etapas de la política de vivienda social en México en el contexto neoliberal, según lo sintetizan Holguín y Maycotte (2024), las cuales se describen a lo largo de la presente investigación. El primer capítulo aborda las fases tempranas (1917-1963) y bases de la política actual (1972-1983); el segundo examina las raíces del neoliberalismo (1992-1995), la inserción de la vivienda al mercado inmobiliario y la privatización de la gestión de la vivienda social (2001-actualidad).

Dos de las de las consecuencias históricas del debilitamiento de políticas públicas en materia de vivienda y el consecuente empoderamiento del sector inmobiliario son, por un lado, la apertura al mercado de los antiguos terrenos ejidales –lo cual fue un detonante de la expansión urbana periférica– y, por el otro, la cesión de la gestión del suelo de los gobiernos federal y estatal a los municipios (García-del Castillo, 2017; López-Marchán, 2015).

Además, se identifican algunas de las repercusiones del hábitat popular en México del siglo XXI, tales como: la ocupación de zonas alejadas, de riesgo, en áreas de protección ecológica, sin infraestructura óptima y el incremento del hacinamiento (Torres, 2006); además de otros elementos como la pérdida de empleos, los sobrecostos, la baja calidad de los materiales e instalaciones, inseguridad, el debilitamiento de los servicios básicos y la lejanía de las viviendas respecto a las zonas educativas y de empleo (Ziccardi, 2015).

Las comunidades de bajos ingresos o carentes de prestaciones sociales no se han beneficiado de las actuales políticas habitacionales y, en consecuencia, recurren a estrategias alternativas como la autoconstrucción y la renta, ya que de ese modo grupos juveniles o de recursos limitados pueden adaptarse a dichos mecanismos según sus circunstancias laborales o demográficas (Flores, 2009). Los datos estadísticos de población sin prestaciones sociales y las descripciones de otras formas de producción de vivienda se analizan en los últimos apartados del segundo capítulo.

A su vez, se destaca que de manera histórica, al integrarse la dotación de vivienda en los artículos constitucionales mexicanos, su producción se ha clasificado en dos tipos: el institucional o formal (organismos públicos nacionales de vivienda o instituciones bancarias privadas) y el no institucional o informal (uso de alternativas como la autoconstrucción) (Padilla, 2002; Torres, 2006; Castellanos, Palacios y Flores, 2022).

Tanto el acceso a la vivienda como a la ciudad se determina por los recursos económicos de los habitantes, lo que muestra las disparidades en las condiciones de vida y expone los dos valores de la vivienda: el de uso al satisfacer las necesidades y el de cambio al ser un activo en el mercado (Pradilla, 1987; Monterrubio, 2009; Ziccardi, 2018). En esa perspectiva, Azuela (2025) agrega que la unidad habitacional es vista como dicotomía entre el acceso a la vivienda como derecho humano y la mercantilización de la misma como especie de condición económica estructural.

Por lo tanto, es importante distinguir entre la vivienda reducida a un objeto y la vivienda concebida como acto de habitar. Referente al primer caso, Ortiz (2012) explica que ésta se reduce a una mercancía y a un producto industrial, interpretada a través de indicadores cuantitativos y estadísticos empleados por fabricantes, gobiernos y organismos financieros, lo que da lugar a edificaciones masivas, monótonas y despersonalizadas. En contraste, entender la vivienda como acto de habitar supone considerar las relaciones culturales y afectivas del habitante con el lugar. Bajo esa lógica, la vivienda se convierte en

un producto cultural que expresa la diversidad individual y colectiva, se adapta a los cambios del entorno y articula funciones reproductivas, productivas y espirituales (Ortiz, 2012).

Arrazola (2021) califica la transición política y económica de la vivienda hacia un producto mercantil como una “mercadotecnia disfrazada”, al denunciar que las inmobiliarias lucran con las necesidades de los consumidores, por medio de la oferta de viviendas que no corresponden a criterios sustentables y sostenibles, sumada a la escasa intervención del Estado como regulador de acceso a la vivienda. Por ello, a lo largo del presente estudio se compartirán los análisis de, por ejemplo, Tapia (2015) y Castillo (2020) relativos a las consecuencias de un Estado debilitado ante un mercado imponente y sus repercusiones en el concepto de ciudadanía.

El presente estudio se construyó en tiempo simultáneo a las reformas de vivienda de los primeros sexenios presidenciales del periodo conocido como la Cuarta Transformación de México, en el cual se recopiló información según los avances del programa federal *Viviendas para el Bienestar* y permitió un seguimiento para cuestionar las estrategias implementadas o áreas de oportunidad del proyecto.

El respaldo teórico de esta investigación expone que las políticas públicas habitacionales, doblegadas ante el mercado neoliberal, vulneran los derechos sociales y límites ambientales, al tiempo que debilitan los índices de habitabilidad y desarrollo humano; por lo tanto en la comunidad global contemporánea, las políticas urbanas deben ser capaces de combatir “los retos de globalización y reestructuración económica, inclusión social, medio ambiente y gobernabilidad” (Termes, 2008, citado por García, 2017, p. 78). La actividad capitalista neoliberal se ha valido de la especulación inmobiliaria y la financiarización de la vivienda para volver a las ciudades menos habitables por medio de viviendas más costosas y distantes, además de una constante oferta de espacios inhabitables ante la falta de opciones asequibles (Escoffié, 2022).

Por ese motivo, Jean Nouvel, Peter Zumthor y Toyo Ito, arquitectos internacionales ganadores del Premio Pritzker de Arquitectura (homólogo al Nobel en otras disciplinas), coinciden en que el sistema globalizado, por razones económicas y mediante normativas favorables a los capitales y promotores, acentúa la proliferación de viviendas y ciudades homogeneizadas o “clonadas”, según Nouvel (2022), perdiéndose así la misión arquitectónica de enriquecer la vida humana, lo cual resulta en una arquitectura apática y previsible. Bajo esa línea, Muxi (2025) agrega que la construcción periférica y repetitiva de una tipología única de vivienda ha producido paisajes urbanos monótonos en todas las ciudades mexicanas, lo que reduce a las políticas habitacionales en la mera cuantificación de un derecho y perpetúa estructuras sociales y económicas heteronormadas alejadas de la diversidad real. A esto se suma la pérdida de identidades culturales al adaptar tendencias en diseño y construcción no regionales, lo que desvirtúa la participación de profesionistas, investigadores y colectivos de la gestión espacial.

Aun cuando los diversos problemas sociales no se solucionan completamente a través del diseño arquitectónico, Sánchez (2012) asevera que la promoción de nuevas formas de arquitectura en el ámbito de la vivienda social puede generar mejores relaciones entre habitantes y su ciudad, fomentando la óptima densificación sin involucrar el hacinamiento de los usuarios. En referencia al concepto de densidad, Sennet (2023) identifica las propiedades de densidad y distancia, siendo la primera “la virtud de la ciudad” y “la condición previa de la democracia”, mientras que la segunda es “el vicio de la ciudad” y una de las causas del incremento de las desigualdades. En función de lo anterior, Sennet concluye que “la ciudad moderna ha subordinado la densidad a la distancia” (2023, p. 10).

Por consiguiente, se pretende ofrecer soluciones que favorezcan el reequilibrio social y disminución de la desigualdad mediante el mejoramiento de la cadena de producción arquitectónica, de forma que los agentes económicos y corrupción política no propicien la “mediocridad arquitectónica” (Moix, 2022). Del mismo modo, se procura impulsar la

participación social y política de profesionistas en las áreas de construcción, siendo los arquitectos quienes, con recursos limitados en los niveles locales y económicos, propongan alternativas a la dispersión caótica de casas unifamiliares (Adrià, 2022).

Dado que la tipología de la vivienda social surgió de los estereotipos de familias del siglo XX, los estudios actuales deben abarcar la variedad de habitantes contemporáneos con el propósito de fomentar el desarrollo humano, en que la vivienda ofrezca mayor diversidad tipológica, distributiva y funcional, en virtud de los factores culturales y geoeconómicos en el proceso arquitectónico, desde su diseño, gestión y construcción.

Escoffié (2022b, párrafo tres) advierte que “la peligrosa homogeneización de la existencia humana (...) y la idea de que todas las personas valemos lo mismo es sinónimo de que todas las personas vivimos lo mismo”, lo que conlleva la concepción de una manera exclusiva de habitar, que entraña una forma única de familia e, incluso, reemplaza el estilo de vida original de los grupos indígenas por uno occidental. El fenómeno descrito refleja uno de los principales errores al construir vivienda, observado por Flores (2009): no comprender las diversas necesidades de los usuarios, sobre todo de los más desprotegidos.

La vivienda no es meramente un espacio de refugio en el cual alojarse, sino que es el núcleo de la acción de habitar, ya que en ella se integran los vínculos generados por los residentes, se desenvuelven los rituales cotidianos, se construyen relaciones comunitarias y se fortalece el vecindario (Mansur, 2017, citado por Holguín y Maycotte, 2024). En consecuencia, el debilitamiento y la pérdida del sentido de pertenencia respecto al contexto de la vivienda, así como de los tejidos sociales y ámbitos de socialización, repercuten en la convivencialidad (Sánchez, 2012; Martínez et al., 2023; Holguín y Maycotte, 2024).

Así pues, la identidad cultural es esencial en la revalorización de la vivienda social, en particular, en un mundo marcado por la globalización; por lo tanto, es oportuno analizar la diversidad de identidades culturales en su contexto histórico para entender sus visiones, expresiones y dinámicas, con el propósito de adaptar los espacios según los recursos

disponibles. En efecto, Torres (2006) y Castellanos et al. (2022) aducen que la conformación de viviendas y barrios depende de los factores culturales y, a su vez, contribuye a ellos puesto que solucionan las necesidades del ser humano actual.

El “hábitat construido” revela las desigualdades sociales y las capacidades tanto individuales como colectivas, evidentes en las improvisaciones constructivas de los grupos de recursos limitados y en los avances tecnológicos y arquitectónicos (Castellanos et al., 2022). Por ello, examinar las condiciones y los desafíos actuales de los estratos desfavorecidos coadyuvará a estimular la participación ciudadana en la demanda, planeación, gestión y conservación de la vivienda y su entorno; lo que puede lograrse a través de romper con la normalización de políticas deficientes y la falta de cultura de urbanización, así como reconocer la realidad habitacional a mejorar, concientizar sobre nuestros derechos y exigirlos para consolidar empoderamiento civil y reducir o eliminar las desigualdades socioespaciales (García, 2017; Ríos, 2023; Escoffié, 2024).

Este estudio integra a autores que promueven la participación activa como una herramienta propositiva capaz de hacer frente a las dificultades en el ejercicio de diversos derechos, ya que el acceso a la vivienda se vincula con otros como el de la salud, la educación, el trabajo y la privacidad. Por ende, la participación activa de la ciudadanía encauza nuevas y equitativas alternativas en la expansión de la cultura, promoviendo una sociedad consciente (Castillo, 2020). Al respecto, Arditi (2007) indica que la ciudadanía está incompleta cuando se vulneran los derechos sociales y económicos, como el acceso a una vivienda digna y sus condiciones; de igual manera, Jaramillo (2024), manifiesta la importancia de vivir en proximidad y participar activamente para que todos puedan ejercer funciones sociales básicas como el alojamiento, trabajo, sanidad, educación y ocio.

Preguntas de investigación

1. ¿Cómo intervienen los agentes inmobiliarios y la industria de la construcción zacatecana en las condiciones de habitabilidad de la vivienda de interés social?
2. ¿Qué políticas públicas de vivienda se requieren aplicar o modificar para responder a las necesidades regionales de habitabilidad?
3. ¿Cómo asegurar el acceso y condiciones favorables en viviendas de interés social para población en contextos de vulnerabilidad en el Fraccionamiento Villas de Guadalupe?

Objetivos

General

Describir los factores económicos, políticos y socioculturales que influyen en el diseño de viviendas de interés social en Guadalupe, Zacatecas.

Específicos

1. Analizar las políticas públicas de vivienda, sus características de normatividad y habitabilidad.
2. Examinar las características de diseño actuales y las contribuciones técnicas de los profesionistas de la materia en viviendas de interés social.
3. Identificar los niveles de acceso a la vivienda de grupos en condiciones de vulnerabilidad y su impacto en el desarrollo humano en el municipio de Guadalupe.

Hipótesis

1. Es posible que el mejoramiento de la calidad en el diseño arquitectónico de las viviendas de interés social –considerando la diversidad en la tipología y distribución de las mismas, así como el fortalecimiento de los espacios públicos– pueda contribuir al incremento de los niveles de habitabilidad.

2. Las crisis económicas pueden alterar las condiciones de asequibilidad de las viviendas, lo que compromete la estabilidad de los usuarios y, con ello, su desarrollo humano.

Planteamiento del problema

El incremento demográfico y los movimientos poblacionales en el municipio de Guadalupe han servido como argumento para reproducir más conjuntos habitacionales de manera horizontal a lo largo de su periferia municipal bajo el supuesto de que representan desarrollo urbano y económico.

La reproducción de modelos de vivienda limitados y rígidos y la nula atención a las unidades ya existentes, ambos fenómenos que no garantizan el bienestar habitacional debido a políticas públicas orientadas al servicio inmobiliario capitalista neoliberal, repercuten en la calidad de vida individual, familiar y comunitaria.

Justificación

La importancia de investigar las actuales condiciones de habitabilidad y acceso a la vivienda en el Fraccionamiento Villas de Guadalupe radica en visibilizar los desafíos económicos y culturales que enfrenta la comunidad para gozar plenamente de sus derechos a la vivienda y a la ciudad, contemplados como derechos humanos esenciales. Asimismo, mediante el estudio de los nodos entre las políticas públicas habitacionales y la actividad inmobiliaria local, se pretende identificar las áreas de oportunidad a regenerar, con base en el acompañamiento del pensamiento crítico en torno a la misión y alcance de la arquitectura.

Debido a lo anterior, se busca presentar una arquitectura socialmente responsable y sensible a las viviendas de interés social para desarrollar soluciones más efectivas y justas al mejorar los diseños de éstas, de manera que las condiciones espaciales se adecúen tanto al contexto urbano, geográfico y social como a las diversas necesidades actuales de los habitantes.

Método

Se optó por un método de investigación de estudio de caso con un enfoque descriptivo para obtener una visión clara y detallada de las condiciones actuales de habitabilidad en las viviendas de interés social del Fraccionamiento Villas de Guadalupe. Este análisis permitió generar conocimientos que contribuyan a eficientizar las políticas públicas y prácticas relacionadas con la vivienda y la comunidad.

La investigación es de diseño no experimental, lo que permitió observar los fenómenos en su contexto natural y ofrecer una aproximación realista a los niveles de habitabilidad. Asimismo, se analizaron los elementos multifactoriales que influyen en los entornos de vivienda social.

Según Mercado (2011), son tres los métodos que miden la habitabilidad: a) indirecto con base en información censal; b) directo a partir de encuestas y entrevistas, y c) de naturaleza intuitiva mediante el análisis espacial de la habitabilidad de los objetos construidos. En este caso, las técnicas de recopilación de datos incluyeron el análisis documental y la realización de entrevistas semiestructuradas por medio de un cuestionario de preguntas abiertas aplicadas a participantes que reunieran las siguientes características: mayores de edad y residentes del Fraccionamiento Villas de Guadalupe que se encuentren pagando su vivienda, los cuales fueron seleccionados a través de un muestreo intencional. Todo ello a fin de examinar sus experiencias acerca de su relación con su vivienda, la asequibilidad en adquirirla y el impacto en su desarrollo individual y familiar. Este criterio facilita una exploración detallada de los desafíos y oportunidades que afrontan los habitantes dentro de su contexto socioeconómico.

Marco conceptual

Vivienda

De acuerdo con el INEGI (s.f.), una vivienda es “un espacio delimitado por paredes y techos de cualquier material para que las personas vivan ahí, duerman, preparen alimentos, los

consuman y se protejan del medio ambiente”. Por su parte, la Organización de los Estados Americanos (OEA) (Zetina, 1982, citado por Padilla, 2002) la define como “alojamiento en un entorno físico y social que satisfaga los requisitos indispensables de seguridad, higiene y decoro” (p. 18). De esta manera, las medidas mínimas de una vivienda se establecen en función de si es posible minimizar sus características sin “sacrificar la eficacia como satisfactor de las necesidades básicas (...) –no suntuarias– de la población” (Padilla, 2002, p. 18). Es decir, se pueden obtener buenos índices de habitabilidad sin recurrir al lujo, mediante diversas estrategias que se analizarán a lo largo de la presente investigación.

Padilla (2002) destaca que la vivienda cumple ciertas funciones esenciales, como proteger de agentes externos, brindar comodidad, garantizar la higiene, ofrecer privacidad, y preservar las relaciones colectivas y los hábitos de vida. Éstas se reflejan en la organización de la vivienda, la cual la autora clasifica en cuatro zonas principales: a) la de acceso al exterior; b) la destinada a actividades como trabajar o comer; c) la de trabajo interior que involucra cocinar y asear, y d) la de aislamiento, diseñada para el estudio y el descanso. Por añadidura, la unidad habitacional no sólo alberga, sino que también reproduce las manifestaciones culturales de sus residentes, así pues “la vivienda es objeto estructurado y estructurante de las prácticas familiares, (...) reflejo, en fin, de las condiciones macroeconómicas que viven las familias” (Zamorano, 2007, p. 173).

Referente a las disciplinas que incluyen a la vivienda como objeto de estudio, Padilla (2002) identifica que la vivienda como tal es expresión de vida colectiva para los antropólogos, patrón de comportamiento de la comunidad para los psicólogos, gestión de los derechos de propiedad y arrendamiento para los juristas, asunto propio de la riqueza y pobreza de las localidades para los economistas, y parte de los asentamientos humanos en el espacio para los geógrafos.

Habitabilidad

Según ONU-Habitat (2019), la vivienda óptima y adecuada se compone de siete elementos:

1. Seguridad de la tenencia (propiedad de la vivienda)
2. Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura
3. Asequibilidad (condiciones económicas para acceder a ella)
4. Habitabilidad
5. Accesibilidad según género, capacidades diferentes u otros
6. Ubicación
7. Adecuación cultural

La habitabilidad, uno de los elementos de la vivienda adecuada, representa las condiciones garantes de la seguridad física, un espacio habitable suficiente, protección contra los elementos naturales y climáticos, así como ante otros peligros estructurales y sanitarios (ONU-Habitat, 2019). Además, “la habitabilidad hace referencia a la cualidad de habitable que posee una vivienda (...) es una característica que no es única ni estática, sino que se transforma en el tiempo y cambia de acuerdo con los distintos contextos” (Ziccardi, 2015, p. 34).

Por otro lado, las cualidades de habitabilidad están acordes a diversos atributos como los constructivos (tamaño, calidad de los materiales, diseño) y ambientales (uso de ecotecnias), de localización y de entorno (rural, urbano, metropolitano), de acceso y calidad de las infraestructuras, equipamientos y servicios básicos, esto es de todo aquello que afecta en la calidad de vida de los residentes y la comunidad en su conjunto (Ziccardi, 2015).

Aunado a lo anterior, la Conavi (2010, citado por Ziccardi, 2015) incorpora la importancia del exterior de la vivienda en el concepto de habitabilidad, entendida como las condiciones en que se reside una vivienda desde sus características físicas de la misma y las del sitio, es decir, las propiedades del interior y exterior de la vivienda vinculadas a los entornos

ambiental, social y cultural.

La habitabilidad es un concepto que algunas veces es causa y otras veces es consecuencia, debido a que proviene del concepto hábito. En ese sentido, “la habitabilidad propicia hábitos afines a la casa, y viceversa; pero lo opuesto también se cumple: lo no habitable propicia hábitos contrarios a la habitabilidad, y viceversa” (Mercado, 2011, p. 66).

Desarrollo humano

El desarrollo humano es un concepto multifacético que abarca aspectos económicos, sociales y políticos que influyen en la experiencia humana y en el progreso de una vida plena y digna, basado en las posibilidades de acceder a recursos y oportunidades sociales (Sen, 1990). En adición, Calderón (2007) lo define como “una óptica que busca el incremento de las capacidades de los actores (ciudadanos, organizaciones, movimientos sociales, etcétera) para que construyan su libertad y decidan, en función de sus valores y aspiraciones, el tipo de vida que desean tener” (p. 33). El desarrollo humano hace referencia al crecimiento de las libertades a partir de lo que se tiene y lo que se puede hacer, en vista de alcanzar cierto nivel de bienestar a través de políticas que propicien mayor participación y equidad en la población (Castillo, 2022).

Calderón (2017) compara las principales misiones de la corriente económica y política neoliberal con las del desarrollo humano, argumentando que el neoliberalismo se guía por la búsqueda de eficiencia y sólo permite que el Estado sirva de promotor del mercado, midiendo su éxito con base en el crecimiento del PIB; por otro lado, el desarrollo humano busca la equidad y el respeto de los derechos humanos y estipula que el Estado es vital en su promoción, siendo el índice de desarrollo humano su indicador de éxito. Asimismo, denuncia que la globalización va acompañada de desigualdades estructurales y explica cómo “la pobreza debilita los derechos ciudadanos y la participación política y social” (Calderón, 2017, p. 262).

Por ende, el desarrollo humano contempla varias condiciones para considerarse íntegro, entre ellas, los aspectos materiales, como la vivienda. Falcón (2015, p. 474) complementa lo anterior al afirmar que “la vivienda digna [es] el patrimonio vivencialmente propio donde se pueden gestar los valores y actitudes ciudadanos que permitan la generación de nuevas oportunidades de desarrollo humano”.

Políticas públicas

Según Gabriela González (2023), basada en académicos como Luis Aguilar, las políticas públicas son “acciones ejecutadas por el Estado mediante el uso de instrumentos, que tienen como objetivo erradicar o mitigar las causas de un problema de carácter público” (p. 30); las cuales se componen por: acciones intencionadas que implican la participación ciudadana, consideran el contexto sociopolítico y económico en el que se desarrollan, son encabezadas por un gobierno legítimo que utiliza sus recursos a fin de atender los problemas que las originan y contemplan la definición de objetivos, metas, actores, acciones, instrumentos, recursos y mecanismos de evaluación para desarrollarlas.

Capítulo I.

Antecedentes de la vivienda social en México y Zacatecas

1.1 Proceso histórico de la vivienda social

Históricamente, la vivienda ha sido el elemento central en la configuración de las ciudades, ya que concentra a las personas y constituye un espacio de refugio, reproducción de valores, celebración de ceremonias y otras actividades de la vida cotidiana; desde las épocas medieval y colonial, la vivienda no solo albergaba diversas actividades productivas y reproductivas, sino que también permitía optimizarlas (González, 2020). Al respecto, González (2020, párrafo cuatro) refiere que “las casas evolucionaron con la humanidad misma (...) donde su valor como bien estaba vinculado [en gran parte] a su valor de uso, pues la relación trabajo-hogar estaba intrínsecamente relacionada”.

En México, el quiebre de la gestión del suelo por parte de las comunidades se originó en la Colonia, ya que, anteriormente, el México prehispánico mantenía una red activa entre sociedad y naturaleza. La Corona transformó los territorios indígenas en objetos de dominio y extracción, imponiendo una lógica que derribó los sistemas comunitarios de ocupación del suelo, motivada por la actividad minera que sostuvo la economía virreinal y provocó una explotación intensiva de recursos y poblaciones, siendo Zacatecas un centro clave (Meyer, 2025).

La Revolución Industrial trajo consigo una acelerada urbanización debido a las actividades mineras, industriales y portuarias, lo que fomentó hacinamientos, epidemias y otras problemáticas sociales. Ante ello, sectores académicos y gubernamentales de finales del siglo XIX comenzaron a explorar soluciones que sentaron las bases de las primeras normativas urbanísticas en materia de higiene; en particular, se propusieron leyes para integrar los servicios de agua potable y drenaje sanitario, se estableció un número máximo

de habitantes por vivienda y se delimitaron las medidas adecuadas para la altura y las ventanas (Padilla, 2002; Sánchez, 2012). Canales (2023) abrevia lo anterior al señalar que la lógica de productividad de las fábricas aplicada a las viviendas haría que éstas fuesen más eficientes y podrían reducir sus dimensiones.

En los aportes académicos y sociales, la contribución de la activista británica Octavia Hill marcó un antecedente en la rehabilitación de barrios obreros, ya que estudió la habitabilidad y salubridad, la monotonía de las casas en hilera y la destrucción del paisaje. Posteriormente, en el siglo XX, la vienesa Margarete Schütte-Lihotzky incorporó elementos sociológicos en la arquitectura, bajo el supuesto de que la construcción de viviendas mínimas debía establecer la superficie necesaria según la cantidad de habitantes. Ambas mujeres son mencionadas por la arquitecta y urbanista Zaida Muxí (2018) en su texto *Mujeres, casas y ciudades*, la cual expone la participación de mujeres de distintas nacionalidades y temporalidades en la formación de las ciudades y en la evolución tipográfica de la vivienda, en respuesta a las nuevas necesidades surgidas de procesos históricos como la integración de la mujer al campo laboral y educativo, así como las transformaciones sociales y urbanas derivadas de la Revolución Industrial.

Ante el avance del capitalismo, el Estado nación y la modernización social en Europa, Davis (2018) califica de “positiva” la relación entre los desarrollos urbanos y económicos surgidos en el siglo XIX y comienzos del XX, ya que las ciudades “estimulaban procesos de comercialización y acumulación de capital por el rol de centros de intercambio” y, además, “eran vistas como (...) bienes comerciales a una visión del mundo basada en la competencia” (p. 262), en la que la vivienda funcionaba como mediadora de dicho vínculo. Bajo el argumento de impulsar el crecimiento económico, se promovió la producción masiva de viviendas a finales del siglo XX y comienzos del XXI, priorizando “la competitividad económica por encima de la calidad de vida o la sostenibilidad urbana” (Paquette, 2024, p. 37). Asimismo, Davis agrega que diversos académicos comenzaron a observar dicha

relación entre urbanización y crecimiento económico en las ciudades en expansión y en las economías emergentes de América Latina, debido a los impactos del colonialismo, así como a la presencia de la desigualdad social y demográfica.

El periodo que agrupa las dos guerras mundiales y la Gran Depresión de 1929 es nombrado por Pradilla (2009) como “las tres grandes crisis del capitalismo desarrollado” (p. 221) y, durante ese lapso, se intensificaron la falta de carácter y la masificación en las viviendas como respuesta al repoblamiento y a las migraciones entre países. Lo anterior es respaldado por Moreno (2023), quien arguye que la ciudad de la posguerra se centró en el productivismo que, junto con los avances tecnológicos, desarrolló en los habitantes la pérdida de identidad y las dificultades para vivir dignamente.

Debido a ello, los profesionistas de la arquitectura respondieron desde el movimiento moderno arquitectónico para resolver el hacinamiento mediante el estudio y estrategias para mejorar la higiene y la salubridad de las periferias urbanas de las ciudades industriales, que se incrementaron durante este periodo. Sus respuestas incluyeron el ahorro económico en la construcción, la introducción de nuevos materiales y técnicas –el cemento para concreto armado– y la integración de grandes ventanales para optimizar el aire y luz naturales (Ayala, 2006; Adrià, 2023).

A escala global, las últimas décadas del siglo XX y las primeras del XXI presentaron, en su mayoría, cambios urbanos caracterizados de dispersión, segregación y fragmentación social y territorial (Ziccardi, 2017). Datos que sostienen lo anterior son expuestos por la ONU-Habitat y Sedesol (2011), organismos que, entre 1980 y 2010, la población creció 1.4 veces, mientras que el área urbana aumentó 5.9 veces. Por otro lado, el Banco Mundial, en su corte al 2020, evalúa que para el año 2050 la población urbana se duplicará y la cifra sobrepasará el 70% del total mundial (Vera y Wainer, 2018).

Durante la década de 1970, las viviendas fueron estudiadas en el ámbito académico bajo los paradigmas marxistas estructuralistas, los cuales provenían de la Escuela Francesa

de Sociología Urbana (surgida en París en los 1960), en la que los investigadores analizaron la vivienda según las estructuras económicas y sociales (Zamorano, 2007). Zamorano (2007) expone que la Escuela Francesa de Sociología Urbana integraba a investigadores como Manuel Castells y Henri Lefebvre, cuyas ideas permearon en Latinoamérica y México debido a la rápida traducción de sus obras y al intercambio internacional entre académicos. Como ejemplo de lo anterior, Manuel Castells utiliza las herramientas conceptuales del marxismo para definir “las políticas urbanas como formas de intervención del aparato del Estado sobre el espacio, advirtiendo que uno de sus principales objetivos era la creación y funcionamiento de los llamados bienes de consumo colectivo” (Ziccardi, 2018, p. 20).

El cambio acelerado entre modos de producción puede modificar las estructuras físico-territoriales en lapsos breves, en los que el capitalismo mundial propicia periodos de crisis debido a las contracciones internas de la acumulación de capital en el corto plazo, expresadas en la sobreproducción de mercancías como una de sus “soluciones” temporales (Pradilla, 2009, p. 17). Esto fue visible en Latinoamérica, donde los cambios de producción y urbanización fueron drásticos al llegar de manera tardía y vertiginosa; a la par, la sobreproducción de vivienda continúa siendo una estrategia de arreglo temporal en la región.

América Latina experimentó un proceso de urbanización diferente al de los países europeos, ya que su crecimiento fue más acelerado y desordenado, razón por la cual las deficientes capacidades gubernamentales no atendieron los retos de planificación y articulación necesarios para garantizar la accesibilidad y equidad, tanto en el ámbito urbano como en los servicios universales (Adler, 2018). En esta región, el modelo de política habitacional de viviendas sociales inició en Chile, seguido por México, Colombia y Brasil (Paquette et al., 2023).

En 1959, el registro de población urbana en América Latina y el Caribe era de 108 millones de personas, y en 2018 ascendía a 500 millones, según datos de Gallego (2018), quien compara esta evolución con la de Europa, donde el proceso de urbanización se

desarrolló a lo largo de un siglo, mientras en Latinoamérica ocurrió en 50 años. Asimismo, en el año 2000, esta fue la región en desarrollo más urbanizada del mundo (Padilla, 2002); durante esa década, se presentó un déficit cuantitativo de vivienda de casi 20 millones y un 54% de déficit cualitativo (CEPAL, 2005, citado por Flores, 2009). Vera y Wainer (2018) refuerzan lo anterior al indicar que, hacia la segunda década del siglo XXI, el déficit cuantitativo en áreas urbanas fue de sólo el 6%, en tanto que el principal rezago se concentraba en la cobertura y calidad de los servicios.

Estas carencias cualitativas responden al hecho de que la mayoría de los países latinoamericanos optan por la construcción de vivienda nueva bajo una perspectiva centrada en el crecimiento económico, desatendiendo el estado de las viviendas actuales y los vacíos urbanos existentes; además, enfrentan desafíos en el diseño y ejecución de políticas de vivienda, puesto que la responsabilidad recae en los ayuntamientos locales, los cuales deberían integrar enfoques de derechos humanos y atención a grupos vulnerables, junto con una planeación urbana sustentable (Ziccardi, 2015). Por lo tanto, las políticas de vivienda latinoamericanas, basadas en la urbanización periférica y la producción seriada de réplicas, no logran la consolidación de barrios y generan una homogeneidad que neutraliza las diversas expresiones de las comunidades, las cuales demandan mejores condiciones cualitativas en sus viviendas y un mayor acercamiento a las zonas centrales, laborales y educativas de la ciudad (Vera y Wainer, 2018).

Las múltiples causas y consecuencias del acelerado crecimiento urbano mundial son definidas por Moreno (2023) como la “revolución del hipercrecimiento de las ciudades”. Este urbanista, creador del concepto de “la ciudad de los quince minutos”, describe:

Ciento veinte años después de la Revolución Industrial, cien años después de la Revolución bolchevique, setenta y cinco años después del fascismo y Guerra Fría, treinta años después de la caída del Muro de Berlín, en estos últimos veinticinco años se ha producido otra

revolución: la del hipercrecimiento de nuestras ciudades (p. 93).

Desde una perspectiva habitacional y urbana de enfoque oriental, Japón contrasta con la lógica occidental en varios aspectos: la vivienda es considerada como “casa dormitorio”, ya que las actividades particulares se desarrollan en otros espacios públicos de la ciudad; no existen zonificaciones delimitantes, lo que permite la mezcla de funciones urbanas y de clases sociales, manteniendo un carácter integrador y colectivo; a diferencia del modelo occidental, no se reconocen plazas como centros de actividad ni monumentos como estructuras de poder, pues la calle constituye el principal espacio público; y, finalmente, las prácticas de demolición y reemplazo de edificaciones provienen del desapego hacia lo material, proveniente de sus bases culturales. Esta filosofía japonesa se fundamenta en la valoración de la interioridad y la pausa en el espacio, en la concepción de la ciudad como un organismo vivo en constante transformación y en la apuesta por su flexibilidad, en oposición a la rigidez de la ciudad moderna occidental (Santini, 2015).

En el entorno globalizado de la segunda década del siglo XXI, los conflictos internacionales pueden afectar a terceros, como ha ocurrido con la guerra entre Ucrania y Rusia, y la intervención israelí en Gaza. En términos económicos, el enfrentamiento entre Ucrania y Rusia impactó a México mediante la volatilidad financiera, desacelerando el PIB y ejerciendo presión sobre el peso mexicano (UAM Cuajimalpa, 2022). Según la OCDE (2022), debido a esta situación, los suministros hacia México disminuyeron en cantidad y aumentaron su costo. A su vez, el conflicto en Gaza elevó el precio del petróleo, suscitando incertidumbre económica y geopolítica (Mayen, 2023). Aunque México no se encuentra territorialmente próximo a esas regiones y las afectaciones en el sector de la construcción no son directas, las alteraciones económicas provocadas por las guerras presionan las finanzas públicas y modifican los tipos de consumo (Siller, 2023).

Por otro lado, la tensión económica más reciente y cercana a México, durante la

primera mitad de 2025, es la imposición de aranceles por el presidente de Estados Unidos de América, Donald Trump, a lo que el sector de la construcción mexicano intuía que estos impuestos impactarían de manera general en el costo de las obras (Hernández, 2025). En respuesta a tales medidas, el Gobierno Federal de México ha promovido campañas para fomentar el consumo de productos nacionales, lo que podría representar una oportunidad para fortalecer la producción y el uso de materiales constructivos mexicanos.

1.1.1 Inicios de la vivienda social en México

La Revolución mexicana trajo consigo los antecedentes del derecho a la vivienda, estipulando en el artículo 123 de la Constitución de 1917 la obligación patronal de otorgar habitación a los trabajadores. Pradilla (2009) afirma que México fue precursor en materia de planeación urbana al configurar la Ley sobre Planeación General de la República de 1930, emanada de los objetivos sociales posrevolucionarios, en la cual se integró la economía mixta caracterizada por la intervención del Estado; sin embargo, durante el siglo XX, estos esfuerzos y beneficios se dirigieron principalmente al proletariado a través de los organismos nacionales de vivienda (Flores, 2009; Arrazola, 2021), lo que excluía a la población de la economía informal.

Tras la época revolucionaria, la arquitectura en el país buscó fomentar una identidad nacional como medio de legitimación y con la llegada de la industrialización en la década de 1930, se integraron diversos estilos arquitectónicos, como el ecléctico, neocolonial, art déco y racionalista (Ayala, 2006). En el campo de la vivienda social, el movimiento moderno arquitectónico fue trascendental al impulsar nuevas técnicas, materiales y sistemas constructivos. Esto se aplicó en los primeros conjuntos urbanos de la Ciudad de México (conjuntos habitacionales multifamiliares Presidente Alemán y Presidente Juárez, diseñados por el arquitecto Mario Pani) y en los primeros concursos de vivienda obrera, lo que dio lugar

a la primera participación directa del Estado en la construcción de viviendas (Ayala, 2006; Sánchez, 2012). Con todo, Canales (2023) retoma la declaración del arquitecto Juan O'Gorman sobre el funcionalismo arquitectónico en México, que en un inicio promovió la eficiencia de los espacios, pero terminó por privilegiar el objetivo de abaratar la construcción.

Figura 1. Ilustración digital del Conjunto Urbano Presidente Alemán



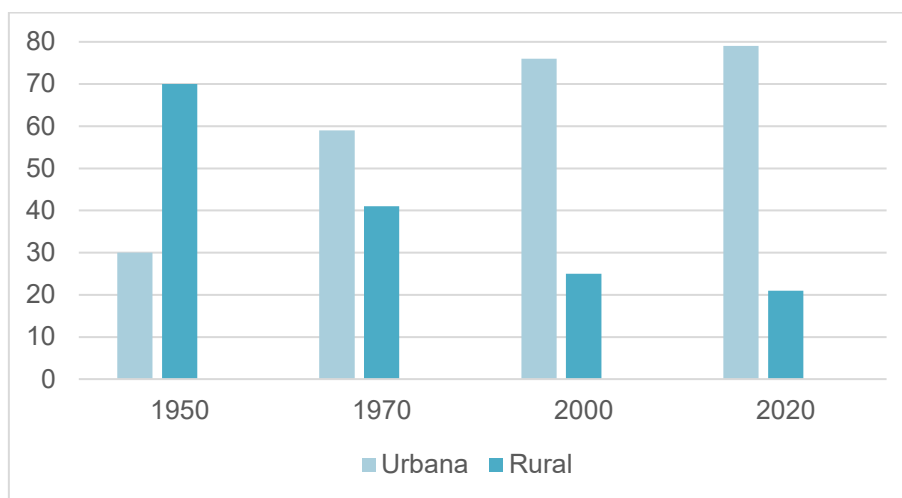
Elaboración propia basada en la ilustración de Roberto Engelking (1949)

Durante las décadas subsecuentes, la vivienda de interés social en México surgió de manera oficial en el mandato de Lázaro Cárdenas (1934-1940). Más adelante, en la década de 1950, se consolidó la industria de la construcción y, para la década de 1960, se desarrolló el sector inmobiliario privado. Fue en estas dos últimas décadas cuando comenzaron a evidenciarse problemas relacionados con la escasez de tierra urbanizable, debido a la formalización de fraccionamientos populares en las ciudades y al acelerado crecimiento demográfico (Padilla, 2002; García, 2010). Este contexto puede observarse en los siguientes datos poblacionales:

1. La población mexicana prácticamente se duplicó entre 1950 y 1970, lo que generó una demanda de tres millones de nuevas viviendas en el periodo mencionado (Sánchez, 2012).
2. Entre 1960 y 1970, se registró un máximo histórico de crecimiento demográfico, alcanzando una tasa anual de 3.4% (INEGI, 2021, citado por Orensanz y Durán, 2024).
3. En la segunda mitad del siglo XX, se observó el mayor aumento tanto en la población como en la construcción de vivienda, con una cifra de 71.7 millones de personas y 16 millones de viviendas (Esquivel y Villavicencio, 2006).

Como resultado de este incremento, se generó una fuerte presión sobre el suelo destinado a la construcción de vivienda (Sánchez, 2012). Ante este panorama, el Estado centró sus esfuerzos en atender el creciente rezago habitacional mediante políticas que privilegiaban un enfoque cuantitativo en detrimento del cualitativo (Orensanz y Durán, 2024).

Un factor que consolidó el drástico aumento poblacional en los centros urbanos durante la segunda mitad del siglo XX fue la migración hacia las ciudades proveniente de las áreas rurales, por ello que desde la participación del Estado y del mercado inmobiliario, se buscó atender a esta nueva población demandante de vivienda; sin embargo, se presentó el desvanecimiento entre campo-ciudad lo que redujo al campo como forma socioterritorial menos apta socioeconómicamente (Pradilla, 2009). Esta alternancia de la población mexicana entre lo urbano y lo rural se observa en la gráfica 1.

Gráfica 1. Porcentaje de población urbana y rural en México

Fuente: Elaboración propia con base en datos del INEGI (1950, 1970, 2000, 2020)

El movimiento estudiantil de 1968 también impactó en la concepción del espacio público. Canales (2023) explica que el “miedo a los espacios de congregación pública llevó a disociar el espacio colectivo de las viviendas” (p. 16). Tal reacción afectó el desarrollo de áreas compartidas en los centros habitacionales multifamiliares, que buscaban densificar los hogares y propiciar la interacción entre vecinos.

En la década de 1970, surgieron diversos programas, organismos e instituciones en materia de vivienda social como respuesta al crecimiento de las necesidades habitacionales. En ese contexto, se creó el Programa Financiero de Vivienda a partir del establecimiento del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (Fovi), impulsado por un aumento en los recursos financieros mixtos y por reformas jurídicas que permitieron al gobierno ofrecer créditos accesibles a un segmento limitado de la población urbana de clases medias y bajas. A su vez, se fundaron el Infonavit y el Fovissste, concebidos para atender la demanda de vivienda, destacando el primero por su mayor número de afiliados y, en consecuencia, por administrar una cantidad más elevada de recursos financieros. En particular, el Infonavit vinculó empresarios, funcionarios públicos y líderes sindicales, los

cuales establecieron empresas constructoras favorecidas por la edificación en serie (García, 2010). Posteriormente, la vivienda social se transformó en un medio de negociación económica, con un notable impulso durante los 1980 (Arrazola, 2021).

A lo largo de las primeras décadas del siglo XX, las dimensiones de la vivienda aumentaron gradualmente; sin embargo, en los 1980 comenzaron a disminuir y compactarse (Sánchez, 2012). En 1981, se instauró el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo), dirigido a la atención de viviendas progresivas y rurales; tiempo después, en 1984 la reforma constitucional que elevó el derecho a una vivienda digna al rango de derecho supremo mediante la modificación del artículo cuarto de la Constitución, sentó las bases para la aprobación de la Ley Federal de Vivienda. Ésta transformó el desarrollo habitacional en el país en términos de reglamentación y construcción arquitectónica, aunque trajo consigo consecuencias económicas que serían respaldadas por la globalización y las intervenciones de Estados Unidos de América (Sánchez, 2012; Arrazola, 2021).

A finales del siglo XX, se produjeron diversos cambios en la composición familiar, y en la distribución y dotación de vivienda. Por un lado, la tasa de crecimiento poblacional disminuyó debido a la reducción de la fecundidad, al menor número de personas por hogar, a la promoción de la planificación familiar y a una mayor participación de las mujeres en los empleos remunerados. Por el otro, se incorporaron nuevos insumos de origen industrial impuestos por el mercado (como los ladrillos y bloques de concreto, el cemento tipo Portland y las láminas de construcción) en reemplazo de materiales de origen natural. A su vez, se intensificaron la expansión de la industria cementera en el país, la redistribución interna de la población y las tensiones habitacionales surgidas por el terremoto de 1985 (Padilla, 2002).

Durante la década de 1990, diversos acontecimientos impactaron en la economía y el acceso a la vivienda. El primero acaeció en 1992, con la reforma a la ley del Infonavit, la cual permitió a empresas privadas tomar el control de ejes clave en la producción de vivienda, como su ubicación y la supervisión de las obras, sin contar con una normativa arquitectónica

ni urbanística que asegurara las condiciones de habitabilidad. A ello se sumaron los cambios en la política habitacional, en específico, la reforma al artículo 27 constitucional, que facilitó la privatización de la propiedad social de tierras ejidales y comunales, y la modificación del artículo 115, que otorgó nuevas responsabilidades urbanas a los municipios, como la emisión de licencias de construcción para vivienda (Paquette et al., 2023).

En la misma década, varios factores fortalecieron el papel de la vivienda como negocio financiero. Destacan la otorgación de préstamos hipotecarios, la participación activa de las empresas constructoras en licitaciones públicas, la desaparición de mecanismos de supervisión de la calidad constructiva, y la transformación de organismos nacionales como el Infonavit y el Fovissste que pasaron de ser promotores de vivienda a meros facilitadores, lo que representó el abandono de su objetivo esencial: ser fondos solidarios; en su lugar, se convirtieron en una “fuente de recursos para el negocio inmobiliario habitacional” (García, 2013, p. 43). Además, este tipo de producción privada mercantil tendió a ser la única reconocida en las políticas públicas (Ortiz, 2012), lo que relegó otras formas de producción de vivienda, como la autoconstrucción y autoproducción.

El marco normativo de la vivienda social en México comprende diversas leyes y planes vinculados a los tres niveles gubernamentales, entre los que sobresalen la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley de Vivienda, el Programa Nacional de Vivienda, la Ley General de Desarrollo Social, el Plan Nacional de Desarrollo, el Plan Estatal de Desarrollo, etcétera. Con todo, Escoffié (2024) denuncia que muchos de estos instrumentos son ejecutados sin la coordinación adecuada entre las múltiples instituciones involucradas, como la Conavi, la Sedatu, y los propios ayuntamientos, lo que limita su correcta ejecución.

A inicios del siglo XXI, continuaron los cambios estructurales en materia habitacional; por ello es pertinente presentar la clasificación de los modelos de las viviendas según sus dimensiones establecidas en el Programa Nacional de Vivienda del periodo 2001-2006

(Connolly, 2006):

- Básica: una construcción máxima de 30 metros cuadrados.
- Social: 31 a 45 metros cuadrados.
- Económica: 46 a 55 metros cuadrados.
- Media: 56 a 100 metros cuadrados.
- Media alta: 101 a 200 metros cuadrados.
- Residencial: construcción de más de 200 metros cuadrados.

No obstante, Connolly (2006) advierte que los criterios anteriores no coinciden con los del sector inmobiliario de esos años, organizados de la siguiente manera:

- Social: 46 a 57 metros cuadrados.
- Económica: 56 a 68 metros cuadrados.
- Media: 88 a 122 metros cuadrados.

El Programa Nacional de Vivienda 2021-2024 y el sector inmobiliario contemporáneo clasifican la superficie de una vivienda de forma diferente, lo que se observa en la tabla 1.

Tabla 1. Programa Nacional de Vivienda y Sector Inmobiliario 2006 y 2024

Categoría	Programa Nacional de Vivienda 2001-2006	Sector Inmobiliario 2006	Programa Nacional de Vivienda 2021-2024	Sector Inmobiliario 2024
Básica	30 m ²	-	-	-
Social	31 a 45 m ²	46 a 57 m ²	40 a 60 m ²	70 m ²
Media	56 a 100 m ²	88 a 122 m ²	60 a 90 m ²	70 a 100 m ²
Media alta	101 a 200 m ²	-	-	-

Residencial	Más de 200 m ²	-	90 a 150 m ²	100 a 200 m ²
Residencial plus	-	-	Más de 150 m ²	200 a 300 m ²

Fuente: elaboración propia con base en Connolly (2006) y

https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/643644/PNV_28.05.2021.pdf

Los terremotos de 1985 y 2017, de magnitud 8.1 y 7.1 respectivamente, tuvieron un impacto en la vivienda social, la planeación urbana, las políticas habitacionales y la percepción de los habitantes sobre la calidad de sus viviendas, ya que evidenciaron la falta de mantenimiento, la debilidad estructural y la edificación en terrenos inestables o con técnicas inadecuadas. En el sismo de 1985, se demolieron miles de viviendas, en especial, aquellas con materiales precarios o ubicados en zonas de alto riesgo, lo que generó una mayor conciencia sobre la necesidad tener construcciones seguras (Sánchez, 2012). Por otro lado, el terremoto de 2017 evidenció mayor participación comunitaria y demanda de transparencia en los procesos de reconstrucción; no obstante, a pesar de los avances posteriores al sismo anterior, muchas viviendas sociales continuaban en una situación de vulnerabilidad. Se recupera que ambos hechos fomentaron la revisión de las políticas de vivienda y las normas de construcción, así como la integración de técnicas constructivas más seguras y resistentes a los sismos basadas en estudios geotécnicos y estructurales.

El diseño habitacional se ha caracterizado por funcionarle de manera más efectiva a ciertos sectores poblacionales. Falcón (2015) plantea que el diseño arquitectónico de las viviendas se ha direccionado a satisfacer las necesidades espaciales definidas únicamente por los metros cuadrados de construcción, cuando debería concebirse desde una perspectiva centrada en el “espacio humanamente producido a partir de las dimensiones ergonómicas que permite el bienestar, la convivencia y el desarrollo, independientemente de la condición socioeconómica y como reflejo de la equidad y el derecho de todo individuo a

un espacio digno” (p. 467). En ese sentido, Falcón (2015) sugiere que las normativas legales sobre habitabilidad se fundamenten en parámetros antropométricos y ergonómicos, considerando que la vivienda se basa en el ser humano y en la esencia de éste. Por lo tanto, la vivienda debe dirigirse a ofrecer dinamismo, evitando el sedentarismo y garantizando espacios dignos.

Por otro lado, Camacho y Reus (2024) evidencian que los estándares de diseño y las medidas arquitectónicas han sido creados desde una perspectiva androcéntrica, por lo que esta construcción espacial, falsamente neutra, tiende a estereotipar los espacios según las actividades que se realice en ellos y mantiene los roles de género. Además, las autoras enfatizan que las viviendas suelen presentar configuraciones jerárquicas, que se manifiestan en la diferencia de tamaños entre dormitorios y la restricción de ciertos espacios exclusivos para algunos habitantes. Ante este panorama, Camacho y Reus (2024), proponen volver más flexible la vivienda mediante la incorporación de una perspectiva de género en el diseño arquitectónico, lo que implica romper con “el modelo patriarcal que impone una familia nuclear tradicional” (p. 40) y revalorizar arquitectónicamente los espacios de cuidado, otorgándoles la misma importancia que a las áreas públicas y de actividades reproductivas.

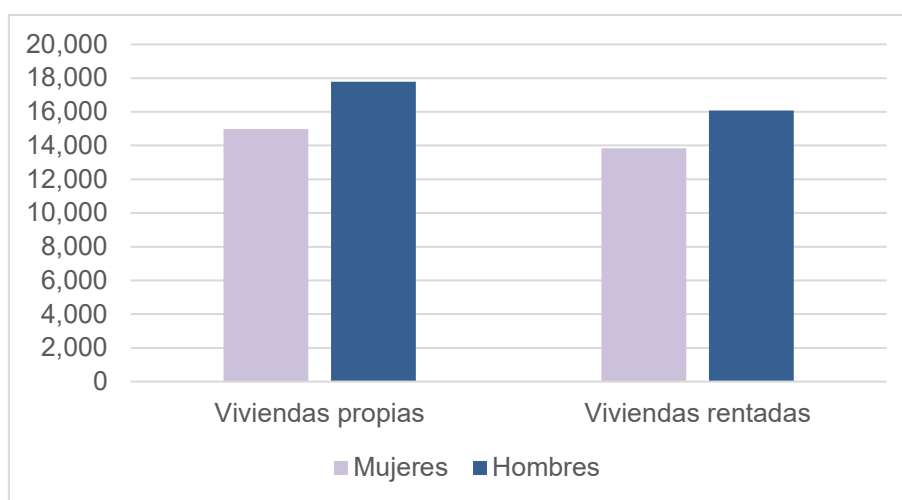
Otra situación que incide en la demanda de vivienda es el acceso limitado que enfrentan los grupos vulnerables. Esquivel y Villavicencio (2006) detallan diversos tipos de hogares según las características del titular, entre ellos se incluyen los encabezados por mujeres; aquellos dirigidos por personas pertenecientes a grupos étnicos, cuyo rezago habitacional es evidente tanto en zonas urbanas como rurales; los liderados por jóvenes con ingresos insuficientes para obtener un crédito hipotecario; los conformados por adultos mayores, quienes difícilmente califican como sujetos de crédito o no pueden asumir por sí solos la compra o mejora de una vivienda; y los hogares unipersonales, en los que toda la carga financiera recae en una única persona.

A nivel nacional, según la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares

(ENIGH) (citada por Sedatu, 2025), el rezago habitacional fue de 21.9% en 2024, cifra menor respecto a 2022 (24.3%) y 2020 (25.2%). En los grupos prioritarios previamente mencionados, el rezago se presentó en un 20.4% de los hogares encabezados por mujeres, en un 22.8% de aquellos con personas mayores de 60 años, en un 24.7% de los conformados por jóvenes de 18 a 30 años y en un 35.1% de los integrados por personas indígenas. Para que estos sectores superen las condiciones de rezago habitacional, se requieren 593 mil 740 ampliaciones o reemplazos, 6,235,701 mejoramientos y 1,552,104 sustituciones de vivienda (Sedatu, 2025). Ello expone el paulatino detrimento general del rezago habitacional en el país, mientras que prevalecen índices alarmantes en los porcentajes de carencias en vivienda en grupos vulnerables.

Los hogares con jefaturas femeninas y unipersonales han experimentado un aumento constante a lo largo del siglo XXI, en particular, sobresalen las viviendas encabezadas por mujeres, incrementando del 18% al 32.6% entre 1995 y 2020 (INEGI, 2020, citado por Resiliente, 2025). Estas tendencias resaltan los desafíos a considerar desde las políticas públicas de vivienda y en el diseño arquitectónico de éstas, dado que estos sectores afrontan retos económicos específicos, lo que se refleja en la gráfica 2.

Gráfica 2. Ingreso promedio mensual entre géneros según tipo de tenencia de vivienda
(representado en pesos mexicanos)



Fuente: Elaboración propia con base en ENIGH 2022 (SHCP, 2023)

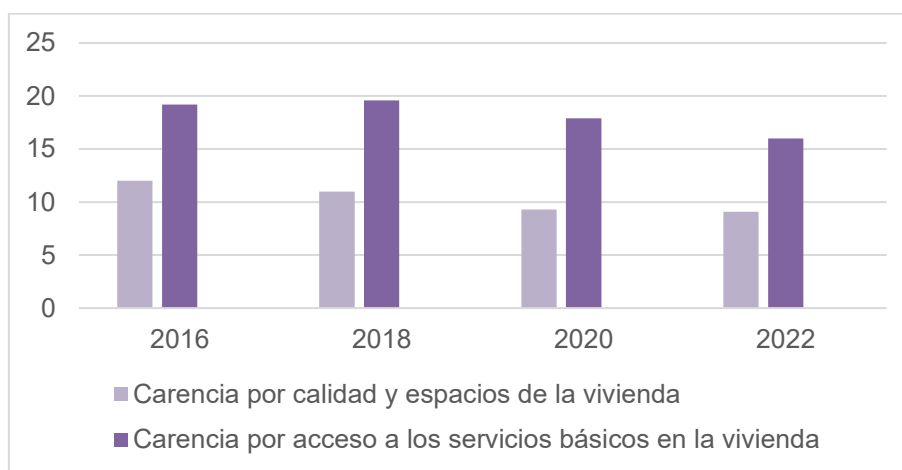
Además, la desigualdad no solo se manifiesta en el ámbito económico, ya que las mujeres también son víctimas de discriminación pues se les exige “estar casadas o contar con un hombre que avale o respalde los contratos (...) estas prácticas perpetúan una visión patriarcal que socava la autonomía económica y social de las mujeres” (Escoffié, 2024, p. 30). A lo anterior, Soto (2025) clasifica los retos habitacionales que enfrentan las mujeres en: a) problemas estructurales –como los sesgos de género en las políticas urbanas y habitacionales, así como el rezago habitacional articulado a la tenencia de la vivienda–, y b) problemas individuales y familiares –representados en violencia patrimonial, despojos de la vivienda por violencia doméstica y herencia o sucesiones con preferencia a hombres–.

Por otro lado, una ciudad adaptada a los adultos mayores se caracteriza “como un entorno comunitario integrador y accesible que optimiza las oportunidades de salud, participación y seguridad para todas las personas, a fin de velar por su calidad de vida y dignidad a medida que envejecen” (OMS, 2015, citado por Flores, 2024, p. 55). En consecuencia, tanto la ciudad como la vivienda deben garantizar el envejecimiento saludable

mediante espacios de fácil acceso y con flexibilidad para ser adaptados en función de las necesidades de esta población.

Si bien la construcción de vivienda social ha sido constante, las condiciones de calidad en las unidades tanto nuevas como ya existentes, y en sus servicios básicos no han mostrado mejoras significativas en los últimos años, como lo reflejan los datos del Coneval (2022) (gráfica 3). Lo anterior expone los retos cualitativos de la vivienda, ya que vivir en un espacio inadecuado o deficiente conduce a escenarios de marginación y exclusión (Padilla, 2022; Castillo, 2022).

Gráfica 3. Porcentaje de carencia social en la vivienda.



Fuente: Elaboración propia con base en la Medición de Pobreza Nacional CONEVAL (2022)

En México el déficit cuantitativo de vivienda se situó en 1.57% en 2022, cifra considerablemente menor a las de Colombia (7.5%) y Chile (7.9%) (Hurtado, 2025). En contraposición, el déficit cualitativo de México se calculó en 41% en 2022, por lo que supera con creces al 23.5% de Colombia y al 18.5% de Chile (Hurtado, 2025), lo que confirma la lógica mexicana de nueva producción de vivienda a costa de la atención de las unidades existentes.

El estudio Proyección de hogares y viviendas en México 2020-2050 de la Conavi (2023) expone la demanda habitacional esperada para las próximas décadas en función del aumento poblacional, calculando el número de hogares y viviendas requeridos. Según sus estimaciones, en 2030 habrá 42.9 millones de hogares y 42.4 millones de viviendas; en 2040, 49.3 millones de viviendas y 49.9 millones de hogares, y para 2050 se proyectan 55.4 millones de hogares y 54.7 millones de viviendas, lo que refleja un déficit constante de viviendas en contraste con los hogares. El informe también prevé un aumento en los hogares unipersonales y con jefatura femenina: para 2050, se estima que los primeros alcanzarán los 8.7 millones, y los segundos, 13.8 millones.

1.2 Habitabilidad ante la pandemia de covid-19 en la vivienda social mexicana

Históricamente las crisis sanitarias han sido parte de las transformaciones urbanas, ya que enfermedades como el tifus, la cólera o la tuberculosis fomentaron procesos de higienización y llevaron a replantear el diseño de las ciudades, las viviendas, los espacios públicos, y su equipamiento e infraestructura (Ziccardi y Suárez, 2023). Como se mencionó al inicio de este capítulo, la Revolución Industrial marcó un hito en la configuración urbana y habitacional: a finales del siglo XIX, los obreros exigieron mejores condiciones de salubridad en sus entornos, perjudicados por la expansión capitalista de las fábricas.

La pandemia de covid-19, declarada como tal en marzo de 2020, agudizó las carencias de habitabilidad en la vivienda, evidenciando las fallas y carencias estructurales de las políticas y programas nacionales de vivienda social. La precariedad en la vivienda se manifestó en los espacios limitados y en la irregularidad en el acceso a los servicios de agua, energía y telecomunicaciones. De acuerdo con la Organización Panamericana de la Salud (2017), el estado de habitabilidad en las viviendas y del conjunto urbano, junto con las condiciones de salud de la población y el acceso a los servicios hospitalarios, fueron factores

determinantes en los contagios y fallecimientos durante la pandemia (Ziccardi, 2023).

En consecuencia, las residentes tuvieron que adaptar sus espacios a las nuevas necesidades derivadas de la pandemia, entre ellas reorganizar las actividades laborales, educativas y de recreación; sin embargo, ello vulneró los límites entre estas funciones lo que se opone al equilibrio que debe existir entre las mismas (Bustos, 2012, citado por González, 2020; González, 2020; Martínez *et al.*, 2023). Lo anterior es sostenido por Ziccardi (2021), al indicar que redistribuir los espacios dentro de la vivienda para concentrar actividades domésticas, laborales y educativas en viviendas reducidas refleja una desigualdad estructural, evidenciada también en las condiciones de hacinamiento y en el aumento de las tareas de cuidado no remunerado en las mujeres.

Ziccardi y Suárez (2023) constatan la vulnerabilidad que las mayorías urbanas habitualmente aceptan, lo cual se agrava frente a desastres naturales o sanitarios. Asimismo, los autores destacan que la pandemia visibilizó las disparidades en las condiciones de vida urbana, acentuadas en la variabilidad en los tipos, tamaños, localizaciones y calidades de las viviendas, así como en el acceso a bienes y servicios básicos. Por consiguiente, la estrategia federal de contención del virus no se aplicó de manera igualitaria entre los diversos sectores poblacionales.

En cuanto a las acciones del gobierno federal para mitigar el impacto económico en los hogares durante la pandemia, Ziccardi (2021) reconoce tanto las estrategias positivas implementadas como las propuestas que pudieron emularse de otros países. Un acierto fue la acción conjunta entre la Sedatu, Conavi e Infonavit que consistió en posponer el cobro de cuotas y suspender los intereses por adeudos durante los primeros seis meses a partir del 23 de marzo de 2020. Por otro lado, Ziccardi critica que el gobierno federal no incluyera en sus diversos apoyos a la población que renta sus viviendas, ya que ante la incertidumbre económica y la obligación de cubrir la renta mensual, se pudieron haber adoptado las medidas de otras regiones del mundo cuyos gobiernos utilizaron legislaciones emergentes o

actuaron como intermediarios entre arrendatarios y arrendadores, con el fin de garantizar el derecho a la vivienda de ese sector poblacional.

Según los Datos Abiertos de la Dirección General de Epidemiología de la Secretaría de Salud federal, al corte de junio de 2023, se registraron 84 mil 133 casos de covid-19 en Zacatecas, con un total de cuatro mil 16 defunciones. De los casos documentados, 54.50% correspondió a mujeres y 45.50% a hombres. En particular, el municipio de Guadalupe reportó 20 mil 759 contagios.

Las consecuencias de una crisis sanitaria como la pandemia por covid-19 exigen repensar las condiciones urbanas y de vivienda en México, a partir de la modificación de políticas públicas que reconozcan la relación entre salud, alimentación, educación y trabajo con la habitabilidad de las viviendas y el entorno urbano, de manera que se garantice la salubridad, la sostenibilidad y la inclusión social en esos campos (Ziccardi, 2021).

1.3 Análisis regional: la vivienda en Guadalupe y su entorno metropolitano.

Entre 1995 y 2015, la cantidad de viviendas particulares en México registró un crecimiento generalizado, con un aumento más pronunciado en las regiones centro y norte del país (Ziccardi, 2015), a raíz del crecimiento demográfico (nacimientos y migración tanto interna como externa), el desarrollo económico (inversiones) e industrial, y la expansión de infraestructura y servicios atractivos.

Los municipios de Zacatecas y Guadalupe conforman una conurbación continua y, junto con Trancoso, Morelos y Vetagrande, integran la Zona Metropolitana de Zacatecas. Según González (2013), con base en datos del INEGI (1992, 2010), en 1990 la región Zacatecas-Guadalupe contaba con 146 mil 484 habitantes; para 2010, la cifra ascendía a 253 mil 634 residentes, y en 2020, de acuerdo con la Secretaría de Economía de Zacatecas, alcanzó los 405 mil 285 habitantes, de los cuales 48.4% eran hombres y 51.6% mujeres.

Guadalupe se ubica en la región centro-este estatal y es el segundo municipio más poblado del estado, al concentrar 13.1% de la población total, con 211 mil 740 habitantes según datos del INEGI (2020). En términos de extensión y orografía, el municipio cuenta con una superficie de 808.32 kilómetros cuadrados en su mayor parte plana, que representa 1.1% del territorio estatal. De acuerdo con la síntesis de pobreza por localidad urbana de 2020 del Coneval, la cabecera municipal de Guadalupe registró menos del 20% de su población en situación de pobreza. Además, el informe anterior indica que en dicho municipio se efectúan actividades industriales, al igual que en Zacatecas, Calera y Fresnillo, focalizadas en los sectores automotriz, aeronáutico, de manufactura, comercio y servicios.

En cuanto al índice de desarrollo humano (IDH) reportado por el PNUD –el cual mide los avances en aspectos básicos del desarrollo humano, como una vida larga y saludable o un nivel de vida digno y adecuado–, el municipio de Guadalupe registró un IDH de 0.796 en 2014, posicionándose en segundo lugar a escala estatal, sólo por detrás del municipio de Zacatecas. En comparación, el promedio nacional de México para 2015 fue de 0.762 (PNUD, 2015). De acuerdo con los rangos establecidos por el PNUD, un IDH entre 0.700 y 0.799 equivale a un nivel alto de desarrollo humano.

Pérez *et al.* (2020) muestran que, a finales del siglo XX, el estado de Zacatecas generó condiciones para que las inmobiliarias asumieran el rol de proveedoras de servicios e infraestructura básica, bajo el argumento de estimular el capital económico. Al mismo tiempo, la Junta Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado de Zacatecas (JIAPAZ), organismo descentralizado responsable del suministro de agua, amplió estos servicios, mediante la expropiación de tierras ejidales –facilitando la expansión urbana– y la construcción de redes de captación de agua y plantas de tratamiento, así como el otorgamiento de subsidios en sus tarifas. Estas acciones otorgaron a las inmobiliarias la certidumbre para continuar adquiriendo tierras y transformarlas en áreas aptas para suelo urbanizable.

La población rural, descuidada por el Estado y enfrentando dificultades económicas,

se vio obligada a vender sus tierras aledañas a la mancha urbana. Estas zonas, en condición irregular y sin servicios básicos, se integraron al mercado urbano. De ese modo, el Estado promovió la aceleración del proceso de expansión urbana mediante la compra y posterior venta de dichas extensiones al capital inmobiliario (González, 2009; González, 2013, citado por Pérez *et al.*, 2020).

Guadalupe atestiguó un crecimiento demográfico durante la última década del siglo XX, debido a la venta de ejidos y a la migración desde el centro de la capital, a lo que López-Marchan (2015) enfatiza el aumento territorial en la zona de conurbación, que pasó de 445 hectáreas en 1980, a 2 mil 501 hectáreas en el año 2000, según el Programa Parcial del Centro Histórico de Zacatecas (PPCHZ) de 2012. La autora identifica que la disponibilidad de vivienda aumentó a causa de los antiguos terrenos ejidales, pero también afectó a los mantos acuíferos, los cuales, para 2024, ya presentaban insuficiencia en redes. Esta situación es una de las razones por las que el valor económico de los servicios y las viviendas en Guadalupe es mayor, pese a tener mejor topografía que la capital zacatecana. Ejemplo de lo anterior es el gasto del ayuntamiento guadalupense en infraestructura hidráulica y eléctrica: según el INEGI (2020), se erogaron 15.5 millones de pesos, frente a los 7.1 millones de pesos que gastó el municipio de Zacatecas.

Además del crecimiento de la periferia urbana, la Zona Metropolitana Zacatecas-Guadalupe (ZMZG) presenta otros obstáculos habitacionales, entre ellos, una alta demanda de créditos autorizados y una gran diferencia entre los ingresos mensuales de las familias y los costos de renta. De acuerdo con la Conavi, entre 2012 y 2013 se autorizaron cerca de 10 mil créditos, cifra que contrasta con la oferta de vivienda nueva, que apenas alcanzó las dos mil 500 unidades habitacionales (Conavi, 2012, citado por González, 2013).

Por otro lado, los altos precios mensuales de renta de vivienda en la ZMZG superan el porcentaje recomendado en relación con los ingresos mensuales, el cual no debe exceder el 30%, conforme a lo dispuesto por la ONU y el Diario Oficial de la Federación, lo cual

compromete la asequibilidad de la vivienda para las familias. De acuerdo con la ENIGH de 2022, el ingreso promedio mensual por hogar en Zacatecas es de 16 mil 712 pesos (INEGI, 2022), mientras que el costo promedio de una renta mensual asciende a siete mil 174 pesos (Tu Casa Nueva, 2024), lo que representa poco más del 42%. En el caso de la vivienda en venta, Jaramillo (2025), según datos de la ENOE y de la SHF correspondientes al primer trimestre de 2025, señala que, en el nivel estatal, en Zacatecas se requerirían 32 años para pagar una vivienda promedio sin considerar los intereses bancarios. Esto muestra que tanto en el ámbito de renta como en el de venta, los salarios del “mercado laboral (...) de ninguna manera se asocian con el avance del precio de las viviendas” (Jaramillo, 2025, 11 de junio, párrafo diez).

Según la Conavi y el Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027 de Zacatecas, en 2020 existía un déficit histórico acumulado de hasta 300 mil viviendas; sin embargo, el gobierno estatal puntualiza que dicha cifra no se refiere a la necesidad de 300 mil nuevas unidades habitacionales, sino 300 mil acciones en materia de vivienda, como mejoramiento, ampliación, reparación, reposición de zonas y construcción de vivienda nueva. El citado plan de desarrollo también identifica algunos obstáculos para la mejora habitacional y urbana, a saber: la dispersión geográfica de la población, la oposición al uso de nuevos procesos constructivos, materiales y esquemas de vivienda vertical, así como “la inobservancia de los ordenamientos” (Gobierno de Zacatecas, 2021, p. 148), es decir, el incumplimiento a las leyes de desarrollo urbano.

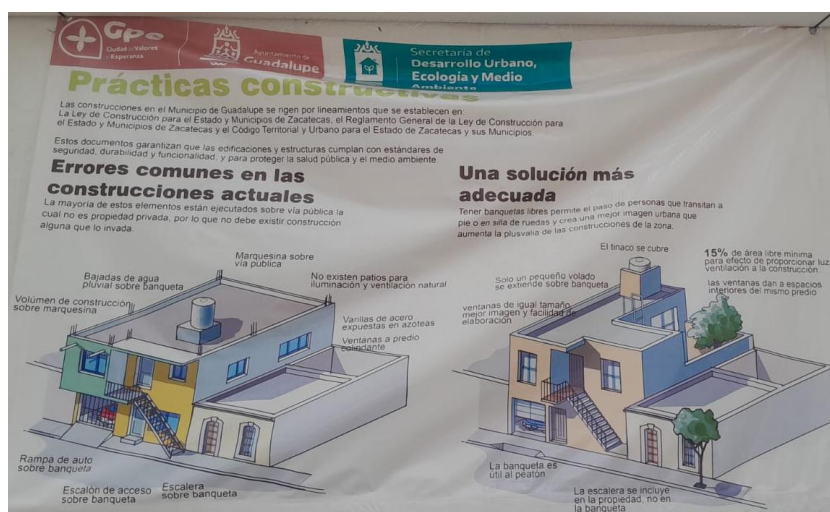
Por otro lado, según el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), en 2020 Guadalupe presentó un rezago habitacional de 5.85%. De un total de 59 mil 342 unidades, había tres mil 474 con rezago. Para el SNIIV, el rezago habitacional se caracteriza por la presencia de materiales constructivos deteriorados y con precariedad en los espacios, así como alarmantes niveles de hacinamiento. Al respecto, Falcón (2015) detalla que la problemática del hacinamiento no sólo es urbano arquitectónica sino que

también envuelve elementos sociales, económicos, demográficos, de seguridad e higiene.

El Infonavit, a través de su Unidad de Transparencia y el área de Cobranza Judicial, reportó que entre 2014 y 2024 se registraron aproximadamente 765 viviendas abandonadas en el estado de Zacatecas, derivado del incumplimiento en el pago de créditos hipotecarios. De ese total, 356 se localizan en el municipio de Guadalupe, lo que equivale a 46.5%; además, se estima que 345 de esas viviendas ya han sido ocupadas de manera ilegal, según información del propio instituto (García, 2025). Ante esta situación, la Unidad de Transparencia del Infonavit pretende reducir el índice de abandono mediante la colaboración con el sector privado, con el fin de rehabilitar los inmuebles y ofrecerlos posteriormente por medio de créditos del instituto, ventas al contado o hipotecas bancarias.

Si bien el Ayuntamiento de Guadalupe sostiene discursivamente que se apega a diversas normativas estatales (la Ley de Construcción del Estado y Municipios de Zacatecas, el Reglamento General de la Ley de Construcción para el Estado y Municipios de Zacatecas y el Código Territorial y Urbano para el Estado y Municipios de Zacatecas) resulta llamativo que, en su ejercicio de comunicación, exhiba una lámina informativa colocada fuera de las oficinas de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Ecología y Medio Ambiente, en la cual se señalan las fallas más comunes en las construcciones y, en contraparte, las soluciones más adecuadas, como se aprecia en la figura 2. Tales errores como bajadas de agua pluvial dirigidas hacia la banquetta, rampas y escalones sobre la vía peatonal, así como deficiencias en la iluminación y ventilación natural se observan en distintas edificaciones y zonas del municipio. En consecuencia, persiste la interrogante sobre el verdadero alcance de la supervisión institucional, considerando que las normativas antes mencionadas establecen las sanciones derivadas del incumplimiento en materia de construcción.

Figura 2. Lámina informativa “Prácticas constructivas”



Fuente: Fotografía personal del cartel informativo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Ecología y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Guadalupe (2025)

1.3.1 Fraccionamiento Villas de Guadalupe: conformación y situación actual

Según la arquitecta María Guadalupe López-Marchán, experta con amplia trayectoria en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en Zacatecas (comunicación personal, 16 de abril de 2025), a finales de la década de 1990, el municipio de Guadalupe contaba con mayor disponibilidad de agua, lo que favoreció el crecimiento urbano hacia el oriente de la zona conurbada. Este factor, junto con los bajos costos de los antiguos terrenos agrícolas, resultó propicio para la creación y desarrollo del Fraccionamiento Villas de Guadalupe durante los primeros años del siglo XXI. Un eje rector para el desarrollo de esta zona fue la construcción de la vialidad Siglo XXI, la cual definiría la estructura urbana a partir del trazo de las parcelas ya divididas.

La reserva territorial de este fraccionamiento fue adquirida en su mayoría por una constructora de Aguascalientes, cuya pretensión original era construir privadas habitacionales semejantes a las de esa ciudad; no obstante, Villas de Guadalupe evolucionó a un conjunto de fraccionamientos abiertos, extensos y con una densidad más alta. Además,

se perdieron otros de los elementos clave de la concepción original del complejo habitacional, como el seguimiento para la conformación de comités ciudadanos de participación y la designación de un gestor por parte de la constructora, quien debía establecer acciones de sensibilización y de cuidado del fraccionamiento en los ámbitos ambientales, sociales y de espacio público (López-Marchán, comunicación personal, 16 de abril de 2025).

Figura 3. Imagen satelital del Fraccionamiento Villas de Guadalupe



Fuente: Google Earth (2025)

El fraccionamiento ha enfrentado diversos problemas, entre los que destacan las inundaciones y la inseguridad. Las inundaciones o encharcamientos recurrentes se atribuyen tanto a la proximidad con cauces naturales, como el arroyo El Coyote, como a las deficiencias en las etapas iniciales de la infraestructura hidráulica, responsabilidad de la empresa desarrolladora (Solís, 2021). También influye la ubicación del fraccionamiento en una zona plana colindante con otro arroyo, El Chilito, el cual proviene de Saucedo de la

Borda y desemboca en La Zacatecana (López-Marchán, comunicación personal, 16 de abril de 2025). Respecto a la seguridad, la zona atravesó un periodo de alta incidencia delictiva, relacionado en parte con su elevada densidad poblacional, una de las más altas del municipio (Meganoticias, 2022; López-Marchán, comunicación personal, 16 de abril de 2025).

Desafortunadamente al solicitar de manera oficial los datos demográficos y territoriales actuales sobre el Fraccionamiento Villas de Guadalupe, las instituciones Secretaría de Desarrollo, Vivienda y Ordenamiento Territorial de Zacatecas, Coordinación Estatal de Planeación y el Ayuntamiento de Guadalupe comentaron no contar con los registros e información disponible.

Capítulo II.

Sistema inmobiliario mexicano y grupos de poder

2.1 Neoliberalismo y capitalismo en las viviendas sociales

Con base en el planteamiento del investigador Rodolfo García (2017) quien afirma que "las ciudades son el reflejo de la evolución de las sociedades que las crean" (p. 76) a través de decisiones políticas, visiones culturales y relaciones económicas, este capítulo explora las raíces y el fortalecimiento del modelo económico neoliberal en la vivienda social mexicana.

García (2017) destaca que los problemas estructurales, tanto económicos como sociales, provocan la transformación de las ciudades, las cuales, a su vez, revelan las tensiones de un esquema de desarrollo desigual que fomenta la inequidad, la inseguridad, la desintegración del tejido social y el desempleo, entre otros efectos negativos que dificultan la gestión colectiva de los espacios urbanos. Lo anterior es sostenido por Ziccardi (2018) al indicar que "las desigualdades estructurales se ven acrecentadas por las inequidades territoriales y urbanas lo cual no sólo tiene consecuencias urbanas sino sociales y políticas" (p. 19). Los argumentos previos evidencian la bidireccionalidad e interrelación entre la diversidad de disparidades estructurales con los ámbitos habitacionales y urbanos, por lo que no pueden tratarse como fenómenos ajenos entre sí.

Pradilla (1987) sostiene que la larga onda recesiva de la economía en los niveles regional y mundial iniciada en los 1970 configuró los problemas urbanos en las ciudades latinoamericanas, donde la presión del Fondo Monetario Internacional (FMI) y los efectos de la recesión repercutieron en los trabajadores. Esta larga onda proviene de la expansión de la acumulación capitalista desde la Segunda Guerra Mundial, periodo en el que se gestaron contradicciones sociales territorializadas en las ciudades (Pradilla, 1987).

El auge del capitalismo incidió en la vivienda a través del rápido desarrollo de las

empresas industriales inmobiliarias que se consolidaron como monopolios, gracias a sus fuertes inversiones monetarias, ejecutando grandes conjuntos habitacionales por medio de herramientas técnicas y sistemas constructivos racionalizados. Por consiguiente, se promovió la separación de los agentes especializados en el proceso de construcción (estructuristas, agentes publicitarios y financieros), la restricción de los pequeños constructores que no poseen grandes capitales o medios de producción, y el cambio en los valores ideológicos en torno la vivienda: de lo individual y personalizado a lo colectivo (Pradilla, 1987).

Durante la década de 1980, la accesibilidad a la vivienda se modificó con el surgimiento del neoliberalismo y la aplicación de los acuerdos del Consenso de Washington, tales como la liberación financiera, la privatización y la apertura comercial, cuyo objetivo era minimizar los gastos gubernamentales bajo la premisa de que el libre mercado resolvería diversos problemas estructurales. El neoliberalismo es definido por Pradilla (2009) como una “globalización imperialista que garantiza la acumulación ampliada del capital [que se determina] por la hegemonía mundial de Estados Unidos de América en todos los campos (económico, político-militar y cultural)” (pp. 215, 221).

Las relaciones entre la urbanización y el desarrollo económico se vieron impactadas por el neoliberalismo, sobre la base de que los gobiernos fortalecerían sus economías nacionales mediante la inversión en la construcción de ciudades, la formalización de la propiedad y el impulso a la industria inmobiliaria como motor económico (Davis, 2018); sin embargo, Davis (2018) expone que el proceso de "sobreurbanización", en el que la población de una ciudad crece más rápido que su capacidad para atender a sus habitantes, evidenció la ineptitud del Estado y del sector privado para invertir adecuadamente en servicios e infraestructura. A esto se sumaron cambios macroeconómicos que intensificaron la competencia entre industrias nacionales, lo que generó una serie de problemas, en particular, la insuficiencia de oportunidades laborales, la escasez de viviendas, la

desigualdad en el acceso a políticas sociales, la informalidad en la ocupación del suelo, la marginalidad socioeconómica y espacial, el deterioro de la infraestructura, y el hacinamiento.

Tales problemáticas no han sido atendidas o sólo se han abordado de manera superficial. Madden y Marcuse (2018, citados por Salinas, 2021) denuncian que la falta de soluciones gubernamentales a la crisis habitacional representa un mecanismo de control social que mantiene el orden político y económico, al tiempo que favorece la reproducción del capital en el sector inmobiliario privado. Esto expone que los errores, limitaciones u omisiones en las políticas habitacionales no son mero descuido por parte de los responsables gubernamentales, sino que sostienen su vínculo y servicio a los intereses económicos basados en la opresión.

El rol del Estado como proveedor auxiliar de nuevas viviendas ha sido nombrado de diferentes maneras, aunque con matices similares. Salinas (2021) recurre a la expresión “Estado benevolente”, mientras que Orensans y Durán (2024) y Martín (2024) emplean el término “Estado benefactor”. Por su parte, Salinas y Janoschka (2023) utilizan el concepto “Estado intervencionista-benefactor”. En ese contexto, las políticas públicas se limitan a centrarse en el mantenimiento de indicadores cuantitativos superficiales sin romper con los pactos capitalistas ni afectar los intereses de las inmobiliarias.

La violencia estructural, según Galtung (1969), es “cualquier forma de limitación del potencial humano debido a estructuras económicas y políticas (...) que dan como resultado un acceso desigual a los recursos, el poder político, la educación, la salud o la justicia” (citado por Zamorano, 2024). Salinas y Janoschka (2023) señalan que el Estado intervencionista-benefactor de las décadas de 1970 y 1980 aplicó este tipo de violencia en contra del sector informal, ya que la oferta de vivienda en propiedad privilegió a la población con empleo formal y consolidó vínculos con los sindicatos de los organismos de vivienda (Infonavit y Fovissste). Castillo (2022) concuerda con lo anterior, al puntualizar que la exclusión social es una forma de violencia estructural.

Otra forma de violencia estructural es, de acuerdo con Madden y Marcuse (2018), la opresión residencial, la cual se refiere a:

Los esfuerzos sistemáticos por utilizar la localización en la calidad de la residencia para reforzar la estabilidad política, intensificar la explotación, (...) imponer la uniformidad cultural o apuntalar la legitimidad del sistema imperante. Recalca el aspecto de la vivienda que restringe las oportunidades, dicta los roles, inhibe las protestas, produce conformidad, debilita la resistencia e integra a las familias en un sistema social jerárquico (Madden y Marcuse, 2018, p. 106, citado por Salinas, 2021, p. 710).

Las instituciones y organismos de vivienda se han visto rebasados por las tensiones económicas globales y nacionales. Un ejemplo de ello fue la ineficiencia del Infonavit para ajustar sus mecanismos financieros durante la crisis económica de los 1980, lo que resultó en la pérdida de los ahorros de numerosos trabajadores (Sánchez, 2012). La devaluación del peso mexicano en 1994 evidenció asimismo la limitada capacidad política y de acción del Estado (Padilla, 2002). Aunado a lo anterior, la implementación del libre mercado y las nuevas reglas impuestas al gobierno mexicano por los organismos supranacionales, como el FMI, fortificaron el concepto de propiedad privada y vivienda propia, aumentando la desigualdad y desempleo en la población (Padilla, 2002; González, 2013).

En 2001, se consolidó la etapa de “inserción de la vivienda en el mercado inmobiliario y de privatización de la gestión de la vivienda social” (Holguín y Maycotte, 2024, p. 61), conocida casualmente como el “boom inmobiliario” (Nicolai, 2017; González, 2023). En acatamiento de las recomendaciones del Banco Mundial, la administración de Vicente Fox (2000-2006) reestructuró varias políticas de vivienda y priorizó la implementación de indicadores cuantitativos. De ese modo, se introdujo la vivienda económica de 31 metros cuadrados, y la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (Conafovi) y el Financiamiento

Bancario a la Vivienda (Fovi) se transformaron en la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) y en la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), respectivamente, lo que consolidó la participación del sector privado en la producción de vivienda social y fortaleció al sistema financiero al supeditar el acceso a la vivienda a la concesión de créditos hipotecarios (Sánchez, 2012; Gómez, 2023; Holguín y Maycotte, 2024).

En ese sentido, la lógica neoliberal reduce la problemática de la vivienda a su unidad básica de mercantilización, presentándola como un bien individual, privado, genérico e intercambiable, sin promover alternativas de financiamiento no comercializables (Orensanz y Durán, 2024); en efecto, los inversionistas fomentan la creación de un aparato bancario, mediático y gubernamental que confina a la vivienda a la condición de activo financiero, lo que produce un rápido aumento en sus precios (Escoffié, 2023).

A la par, la crisis inmobiliaria de 2008, originada en Estados Unidos de América a raíz de las hipotecas de alto riesgo, se transformó en una crisis financiera mundial que también afectó a México. Sus repercusiones se manifestaron en la creciente inestabilidad económica que obligó a numerosas familias a abandonar sus viviendas por la imposibilidad de continuar con los pagos, el endurecimiento de los requisitos para acceder a créditos hipotecarios y el debilitamiento significativo de la industria de la construcción (Zurita et al., 2009).

Con menor participación del Estado y con la apertura al mercado neoliberal, los gobiernos se debilitaron y las desigualdades sociales se profundizaron. En ese contexto, las políticas neoliberales de vivienda consolidaron ciudades segregadas, al transferir la responsabilidad de las instituciones públicas a las inmobiliarias (Martínez et al., 2023). Con el tiempo, esta estrategia evidenció múltiples fracasos, entre los que destacan numerosas viviendas deshabitadas y abandonadas, fenómeno que será abordado más adelante. Estas acciones neoliberales transformaron al Estado mexicano de constructor de vivienda a facilitador, alejando a las políticas habitacionales de su naturaleza social e intensificando la estigmatización de la pobreza (Torres, 2006; Flores, 2009; Campos y Ríos, 2024).

Otro desacierto en las políticas de vivienda y en la gestión de su crisis ha sido la manipulación del concepto de rezago habitacional, que son aquellas viviendas que no garantizan condiciones básicas de bienestar a sus residentes. Jaramillo (2024a) arguye que los gobiernos se han valido del concepto para ajustar a su conveniencia los estándares mínimos requeridos por los organismos evaluadores, con el fin de justificar inversiones públicas irrisorias o superfluas que responden únicamente a parámetros espurios y no a las necesidades reales de los habitantes. A modo de ejemplo, el Coneval establece que el piso de cemento es un aspecto primario de una vivienda sin rezago, argumento subyacente al programa “Piso Firme”, implementado en el sexenio de Felipe Calderón (2006-2012), que asignó piso de cemento a miles de viviendas y “de esa forma, el indicador de carencia por calidad y espacios de la vivienda pasó de 17.7% a 13.6%, pero habría que cuestionar si esto reflejó realmente un avance adecuado hacia una vivienda que satisfaga bienestar” (Jaramillo, 2024, p. 203). La postura gubernamental de priorizar la ampliación de la cobertura del rezago habitacional reduce la vivienda social a un factor estrictamente económico, bajo la lógica de que si la vivienda “es social, es mínima y si es mínima, es barata” (Nicolai, 2017, p. 46).

Por otro lado, la tendencia a constreñir la vivienda a un activo financiero, ignorando su dimensión social, ha impactado de manera considerable en los precios. En México, esta situación se vincula con la formación de burbujas especulativas, las cuales se producen cuando los precios de un activo aumentan por diversas razones sin que ello refleje un incremento en su valor real (Gómez, 2023). Al respecto, Escoffié (2023) menciona que la burbuja inmobiliaria es la “deformación de un mercado que se da cuando su demanda especulativa es mayor que su demanda de uso” (p. 47). Según Gómez (2023), el país ha experimentado dos burbujas inmobiliarias: la primera colapsó en 2009, y la segunda, aunque desacelerada por la pandemia de covid-19, continúa en ascenso, como lo demuestra el encarecimiento sostenido de la vivienda.

En apego a esa lógica financiera impuesta a los gobiernos de mayor acción del

mercado y menor del Estado, los ciudadanos mutan a consumidores, fortaleciendo económicamente a constructoras e inmobiliarias (Augé, 2013; Tapia, 2015). Lo anterior genera un “círculo vicioso”, ya que el poder financiero, económico y político de los emporios empresariales que se arrecia por la falta de políticas estatales correctivas, produce clases populares vulnerables, aisladas y subordinadas a las empresas (Castillo, 2022). Así pues, la población objetivo del mercado habitacional de vivienda periférica y de bajo costo son las clases medias y bajas, a quienes las inmobiliarias –impulsadas por intereses lucrativos– dirigen su oferta, aprovechando su capacidad de ahorro, su necesidad de vivienda y, en algunos casos, su posibilidad de endeudamiento, lo que termina por comprometer su calidad de vida (Gómez, 2023).

Por ende, estos complejos caracterizados por la escasez de áreas de esparcimiento y la lejanía de los centros de comercio, educación, trabajo y cultura, se convirtieron en “ciudades dormitorio”, pues sólo sirven como espacios para dormir, que permanecen alejados del centro urbano y promueven el uso del automóvil y el individualismo (Sánchez, 2012). Además, estas urbanizaciones presentan viviendas con una tipología poco flexible, lo que agrava la densidad de la vivienda, problemática que se complementa a los altos costos de construcción, migración, ciclos económicos y la inseguridad que ha azotado al país en el siglo XXI.

Escoffié (2023) señala que la lógica capitalista y las políticas neoliberales favorecen recortes gubernamentales que generan desequilibrios sociales, los cuales se manifiestan en el territorio a través de la mercantilización del espacio público, la especulación, la gentrificación y la turistización. Más aún, los grupos vulnerables son criminalizados y enfrentan obstáculos adicionales para acceder a una vivienda, ya sea en venta o alquiler, a causa del endeudamiento a largo plazo a través de créditos o a la falta de prestaciones sociales en empleos informales. Por ello, la financiarización de la vivienda representa “el proceso mediante el cual la vivienda deja de ser un espacio para habitar y se convierte en un

producto financiero de especulación, priorizando la plusvalía sobre las condiciones de vida de las personas” (Escoffié, 2023, p. 42).

En añadidura, la vivienda desde su carácter mercantil otorgado por las relaciones capitalistas de producción, valoriza al máximo la inversión económica en sus diversas etapas de producción a través de constructoras que producen de manera más eficiente y a menor costo desde una inversión superior en el capital constante que en el variable, es decir, destinan una mayor cantidad de recursos en los materiales y tecnología de la construcción que en sus empleados, lo que se refleja en la plusvalía y en el control de los precios de la vivienda (Pradilla, 1987). Por ello hay que tomar en cuenta que, aunque la vivienda se asuma como un activo de mercado, sus condiciones de producción y consumo no son las mismas que el resto de otros bienes puesto que la vivienda no puede replicarse sin antes atender la gestión del suelo (González, 2021b), es decir, en términos coloquiales, no se puede “copiar y pegar” viviendas sin suelo disponible donde establecerlas.

Más aún, conviene advertir sobre la segregación espacial según el modelo de vivienda, pues el valor de dos unidades habitacionales con las mismas características varía en función de su ubicación: el costo de una vivienda en la periferia dista del precio de otra en el centro de la ciudad (González, 2021b). Esta diferencia también refleja el acceso y la calidad de los servicios públicos, el mobiliario urbano y el transporte público, entre otros factores, lo que termina fortaleciendo los estereotipos en torno a las viviendas sociales.

El poder de las inmobiliarias en México se exterioriza desde diversos ángulos y tiene múltiples consecuencias, partiendo que la construcción de vivienda económica resulta compleja debido a los altos precios de los materiales de producción, controlados por empresas con gran poder en el mercado (Campos y Ríos, 2024). Además, la obtención de elevadas ganancias por medio de la producción industrial y la especulación inmobiliaria (que incluye la compra de suelo barato) se realiza sin garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad (Ziccardi, 2015). Finalmente, Whitaker (2015) indica que los beneficios para los

políticos mexicanos que promueven la producción masiva en el mercado también son evidentes, ya que priorizan los índices cuantitativos sobre los cualitativos en su rendición de cuentas a la ciudadanía, dicho de otra manera, a los políticos les es más favorable reportar una mayor cantidad de viviendas construidas —sin garantizar calidad— que un número menor de viviendas rehabilitadas o nuevas de manera óptima.

Un fenómeno recurrente en el sector inmobiliario mexicano es la presencia de grupos oligopólicos —formados por la concentración de pequeños productores que dominan el mercado mediante la reducción de la competencia y el incremento de los costos—, los cuales ejercen un poder fáctico en el ámbito de la vivienda social. Su escaso interés por el bienestar público ha convertido a México en un país marcado por el sobreprecio y el abuso al consumidor (Ríos, 2023), resultado de la falta de competencia en el mercado nacional de inmobiliarias y constructoras, lo que beneficia únicamente el crecimiento de unos pocos. A su vez, estos grupos se aprovechan de su influencia en los espacios de poder, favorecidos por el limitado involucramiento de los grupos sociales en los asuntos públicos. Esta situación se agrava por el hecho de que muchos habitantes se sienten excluidos o se autoexcluyen de las dinámicas urbanas que los afectan de modo directo. Las estructuras oligopólicas limitan la competencia y la innovación, por lo que la vivienda “no sólo no evolucionó, sino que en numerosos casos involucionó a causa no de ella misma, sino del entorno de producción y consumo” (Mercado, 2011, p. 116), lo que marca un retroceso en el potencial social de la unidad habitacional.

Diversos autores denominan como las “reglas del juego” a la forma en que operan los gobiernos y el mercado inmobiliario, la cual afecta el diseño y la ejecución de políticas públicas urbanas y de gestión territorial (García, 2017; Ríos, 2023). Estas reglas también fomentan el acceso desigual a la vivienda, ya que el Estado deja de ser regulador del territorio y otorga ese poder al mercado (González, 2021a, párrafo 13).

Es importante aclarar que la problemática de la vivienda no es un asunto individual.

Madden y Marcuse (2018, citado por González, 2021a) aseveran que el problema no es de los residentes, sino de quienes buscan convertir la unidad habitacional en activo líquido para mercantilizar con ella, lo que la cambia de ser un derecho a un producto. Además, la vivienda no siempre es adquirida con fines habitacionales, sino como una “oportunidad de inversión” que atrae a especuladores en lugar de a potenciales residentes. Este fenómeno es descrito por González (2021a) como “la idea de tener una vivienda ya no para vivir en ella, sino para vivir de ella” (párrafo tres), y se acompaña de cambios demográficos y en la habitabilidad de las zonas donde se promueve la compra de suelo y vivienda.

La configuración de las ciudades mexicanas ha estado drásticamente influenciada por el sector empresarial, lo que determina la accesibilidad al suelo y la vivienda para la población (García, 2010). Davis (2018) sostiene que las élites políticas y económicas desatienden aspectos fundamentales como las tipologías de vivienda, la densificación y las estrategias orientadas a consolidar ciudades compactas y energéticamente eficientes; en su lugar, se benefician del entorno urbano construido mediante la negligencia institucional y la ausencia de regulaciones, lo que les permite desarrollar proyectos inmobiliarios lucrativos. Asimismo, la falta de una normativa precisa que regule la construcción de conjuntos habitacionales genera desorden, ya que cada vivienda adopta un estilo constructivo diferente según las necesidades particulares de los usuarios. Esto conlleva gastos innecesarios que podrían evitarse con un diseño adecuado y flexible tanto de las viviendas como del entorno urbano (Sánchez, 2012).

Esta situación se asocia con el quiebre de la relación directa entre consumidor (residente) y diseñador (arquitecto constructor o agente técnico intermediario) ocasionado por la producción seriada de vivienda, en la que ambos desempeñan funciones impuestas por el mercado. El arquitecto ofrece una vivienda condicionada por requisitos generales – como número de cuartos, servicios, acabados, etcétera–, mientras que el consumidor es seducido por los agentes comerciales, quienes imponen al residente una ideología específica

sobre la vivienda, sus necesidades y gustos, los cuales se despersonalizan (Pradilla, 1987).

La construcción de vivienda es una actividad relevante en el desarrollo nacional bajo la óptica económica, política, social y cultural, dado que refleja los avances y rezagos en el progreso de la sociedad (Torres, 2006). En ese sentido, diversas organizaciones e instituciones valoran la vivienda según su impacto económico y evalúan los aspectos que deben mejorarse para asegurar su accesibilidad universal, como lo es la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), la cual incluye la vivienda como uno de los 11 ejes temáticos internacionales para una vida mejor.

La necesidad habitacional se contrapone al aumento de los costos de venta y renta de viviendas, provocado por las crisis económicas y factores como la especulación inmobiliaria. En 2019, según datos de la SHF, el precio promedio de viviendas en venta a escala nacional era de un millón 71 mil 235 pesos, mientras que el precio mediano se situaba en 617 mil 755 pesos; en contraste, durante el periodo de enero a septiembre de 2024, el precio promedio ascendió a un millón 734 mil 535 pesos y el mediano alcanzó un millón 58 mil 196 pesos, lo que representa un aumento de 61.3% que pulveriza el poder adquisitivo de la población demandante.

En adición, Jaramillo (2024a) esboza el difícil panorama económico que obstaculiza la posibilidad de adquirir una vivienda en México. Por un lado, sus estudios revelan que, en 2005, una persona debía trabajar entre 70 y 80 años para poder comprar una vivienda; en tanto que la cifra se elevó a 120 años en 2022 (basado en el salario promedio nacional mexicano según datos de la ENOE y la mediana del precio al que se venden las viviendas según la SHF). Por el otro, el sociólogo y economista exhibe que una vivienda costaba un millón de pesos hace 18 años, pero en 2024 su precio ascendió a tres millones 300 mil pesos (según la ENOE y SHF). Este aumento se debe a que el índice de precios de la vivienda (IPV) nacional ha excedido la inflación generalizada, por lo que no puede atribuirse únicamente a esta última el aumento de los costos de las viviendas. Durante el periodo

2005-2023, la inflación acumuló 218%, mientras que el IPV aumentó 325% (Jaramillo, 2024a).

Con base en datos más recientes de la ENOE y la SHF, Jaramillo (2025b) explica que en el primer trimestre de 2025 el precio promedio de una vivienda a escala nacional es de un millón 900 mil pesos, frente a un ingreso promedio mensual de 10 mil pesos. Esto significa que en 2025 se requiere trabajar 46 años para adquirir una vivienda promedio, mientras que en 2017 se necesitaban 32 años, lo que representa un incremento de 44% y refleja que “las viviendas promedio en el país son prácticamente inalcanzables para la persona trabajadora promedio” (Jaramillo, 2025b, párrafo cinco).

En consecuencia, las políticas públicas continuarán siendo emergentes, desorganizadas y temporales si no abordan las raíces de las carencias espaciales, perpetuando así el hacinamiento en la vivienda y otros problemas sociales (Falcón, 2015).

2.2 Urbanismo en viviendas sociales y la gestión local

Los estudios y acciones urbanísticas han sido, como indica Pradilla (2009), “un débil instrumento de regulación, mientras ganan importancia el capital inmobiliario y sus megaproyectos” (p. 200). Además, esta disciplina se ha visto vulnerada por las políticas neoliberales, que han alterado la forma, contenido y objetivos de la planificación urbana. En su origen, estos estudios buscaban analizar el agravamiento estructural de las ciudades, la multiplicación de problemas socioeconómicos, ambientales y físicos, la creciente desigualdad social, la pluriethnicidad y multiculturalidad de la población, así como el impacto del cambio tecnológico, entre otros factores (Pradilla, 2009).

Los intereses capitalistas consolidan conjuntos habitacionales periurbanos a través de la constante apropiación y búsqueda de rentabilidad del suelo urbano (Monterrubio, 2017), sin considerar que, al igual que otros recursos naturales, éste posee un valor único y

finito. Dicha limitación es incompatible con los actuales proyectos inmobiliarios, lo que ha generado una significativa escasez de suelo, la cual debe ser gestionada de manera responsable en el contexto del derecho a la vivienda (Adriá, 2022; Escoffié, 2023).

La escasez de reservas territoriales y de recursos naturales ha suscitado un déficit de infraestructura y un crecimiento urbano desorganizado, lo que ha mermado la calidad de los servicios públicos y del hábitat urbano. A esto se suman fenómenos como el hacinamiento, el aumento de viviendas en zonas de riesgo o alejadas, la invasión de áreas protegidas, el aumento en los costos de los materiales de construcción y el deterioro de viviendas por falta de mantenimiento (Torres, 2006; García, 2017). Tales circunstancias intensifican la precariedad estructural, fomentan la desocupación, el abandono o el uso inadecuado de los inmuebles, ya sea por subocupación o por actividades que dificultan su conservación (Monterrubio, 2017). Estos problemas exigen soluciones integrales que atiendan la planeación urbana local, las complejas relaciones intergubernamentales y la falta de cooperación metropolitana (Torres, 2006; García, 2017).

Los ciclos económicos influyen de modo directo en el desarrollo urbano, promoviendo una homogeneización territorial basada en sistemas generales de producción, dado que “la urbanización está determinada cuantitativamente por las características de las ondas cortas y largas del desarrollo capitalista que expresan el curso de la producción y la economía en su conjunto” (Pradilla, 2009, p. 21). En México, el debilitamiento de las normativas de desarrollo urbano ha favorecido un modelo de ciudad dispersa, impulsado por constructoras que edifican grandes conjuntos habitacionales de baja calidad en zonas periféricas, de manera que se elevan los costos ambientales y económicos al implantar viviendas que no se adecúan a las condiciones físicas y ambientales del entorno ni a la diversidad social y cultural (Ziccardi, 2015).

La ubicación periférica de los conjuntos habitacionales en relación con la ciudad que los contiene favorece la desatención institucional de las viviendas y complica la integración

de diversos sectores poblacionales, lo que a su vez evidencia las desigualdades sociales al excluir a ciertos grupos mediante esquemas urbanos definidos por restricciones normativas de orden estatal y municipal (De Hoyos, 2002; Connolly, 2006). Además, estas viviendas suelen contar con deficiencias en infraestructura y servicios, las cuales afectan en las economías locales y regionales (Martínez et al., 2023).

La expansión de los conjuntos habitacionales periféricos sobre amplias reservas territoriales (que normalmente no cuentan con óptima planeación integral urbana y se encuentran distantes de puntos de trabajos, escuelas y espacios públicos) provoca que los residentes dependan del automóvil (Sánchez, 2012). Por consiguiente, el uso excesivo del automóvil agrava la congestión vial, la apropiación del espacio público y las alteraciones climáticas derivadas de la impermeabilización del suelo con hormigón o asfalto, lo cual agudiza los riesgos de inundación y la escasez de agua (Moreno, 2023). Estos fenómenos son descritos por Moreno (2023) como una “trombosis urbana, la asfixia de la circulación y el exceso de tráfico” (p. 54).

Las repercusiones ambientales de la expansión urbana incluyen el aumento de emisiones contaminantes generadas por el uso del automóvil, la transportación de materiales y el constante proceso de construcción; la deforestación y erosión del suelo por los desarrollos de vivienda; la contaminación de las redes de agua, y el alto consumo eléctrico de los conjuntos habitacionales (Sánchez, 2012). Asimismo, la construcción de banquetas estrechas y sin sombra suficiente vulnera las condiciones de movilidad de peatones y comunidades, y reduce los espacios libres al convertirlos en estacionamientos, una práctica que nuevamente prioriza al vehículo y que Sánchez (2012) conceptualiza como “desiertos de cemento”.

Más aún, los gobiernos descuidan el transporte urbano colectivo y dan preferencia al automóvil, circunstancia que desemboca en la construcción de “complejas estructuras viales que fragmentan el territorio e impiden el desplazamiento peatonal” (Pradilla, 2009, p. 209).

Estas situaciones ocasionan congestión vial en las rutas que conectan los conjuntos habitacionales con los centros laborales y educativos, una problemática visible en el bulevar metropolitano entre Zacatecas y Guadalupe, así como en las avenidas alternas.

Dentro de la evolución de la urbanización a escala nacional, resulta evidente el contraste entre distintos tipos de zonas habitacionales (popular, de interés social, de nivel medio y residencial), las cuales en muchas ocasiones colindan unas con otras. Esta proximidad espacial refuerza la segmentación territorial por estratos socioeconómicos y la desigualdad estructural. En este contexto, vale la pena cuestionarse las formas de homogeneización promovidas por el discurso de la “vivienda digna”, ya que, desde una lógica clasista, meritocrática y consumista, las unidades habitacionales construidas por organismos públicos tienden a ser menospreciadas. En cambio, el mismo patrón seriado de los fraccionamientos privados se concibe como progreso, a pesar de que también incumple con las condiciones mínimas de accesibilidad peatonal, transporte público y espacios comunes (Escoffié, 2022). Esto muestra cómo opera la percepción de valor de la vivienda y enfatiza la diferenciación de clases económicas.

Durante la década de 1990, las reformas a la política habitacional, de forma particular las modificaciones al artículo 115 constitucional, otorgaron nuevas responsabilidades en materia urbana y de vivienda a los ayuntamientos; sin embargo, la expansión urbana impulsada por el desarrollo inmobiliario ha rebasado la capacidad de los distintos niveles de gobierno, generando una creciente demanda de inversión pública en servicios urbanos y ejerciendo presión sobre los presupuestos locales (Davis, 2018). En esa coyuntura, Flores (2009) argumenta que “el mandato constitucional impone a los legisladores la obligación de establecer un marco jurídico adecuado para garantizar el derecho a la vivienda, mientras que al gobierno federal le corresponde ejecutar las acciones correspondientes” (p. 1). Este marco legal presenta un doble desafío para las políticas habitacionales: satisfacer la demanda de nuevas construcciones y mejorar las condiciones de las existentes que no cumplen con los

estándares adecuados.

Por otro lado, el análisis de Campos y Ríos (2024) constata que los permisos de construcción otorgados por los municipios suelen ser de costos elevados y, a menudo, operan como “caja chica” o instrumentos de corrupción. Esto beneficia a los capitales inmobiliarios, excluye a los pequeños constructores del mercado y profundiza la desigualdad al restringir el acceso de los grupos vulnerables; además, contribuye a una urbanización desordenada con deficiencias en los servicios públicos y efectos negativos en el medio ambiente (Campos y Ríos, 2024).

García (2017) identifica diversos fracasos en la administración territorial ejercida por los municipios: la imposibilidad de proporcionar servicios básicos, la insuficiencia de recursos, la dependencia al financiamiento federal o estatal para ejecutar grandes obras, la limitada autonomía en la toma de decisiones y la injerencia de intereses externos en la definición de soluciones. De complementaria manera, López-Marchán (2015) sostiene que es urgente fortalecer la gestión y administración de los gobiernos municipales a fin de regular la vivienda social. En 2015, la autora observó, por ejemplo, que las autoridades del municipio de Guadalupe carecían de proyecciones urbanas óptimas, además de enfrentar retos como el abastecimiento de agua y los altos índices de hacinamiento.

Otro error de los ayuntamientos es diseñar planes de desarrollo a corto plazo que se limitan al periodo de la administración en turno. Como resultado, las propuestas o acciones implementadas tienden a olvidarse, quedar obsoletas o ser modificadas por el siguiente gobierno; además sus resultados rara vez son evaluados por una entidad auditora externa (Pradilla, 2009).

Aunque es fundamental que los tres niveles de gobierno en México colaboren de manera estrecha para lograr una planificación urbana y habitacional efectiva, resulta primordial fortalecer el papel de las administraciones locales, ya que son responsables del desarrollo urbano y territorial, así como de la dotación de servicios básicos (Ziccardi, 2015).

Por su parte, los gobiernos estatales deben fomentar políticas de vivienda que respondan a su contexto socioespacial específico (Escoffié, 2023), considerando la diversidad del país en cuanto a costumbres, clima, topografía, recursos naturales y condiciones económicas.

Asimismo, Pradilla (2009) puntualiza que es importante que el poder legislativo consulte a la sociedad sobre las propuestas de políticas, planes y programas de desarrollo urbano elaboradas por el ejecutivo, de modo que su aprobación cuente con legitimidad legal, garantice su exigibilidad y facilite su aplicación. Del mismo modo, los congresos locales deben participar activamente en la regulación del mercado habitacional a través de legislaciones que atiendan las necesidades de los habitantes (Escoffié, 2024d).

Según el Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México del INEGI, en las sesiones de cabildo de todos los ayuntamientos del país se aprobaron 76 mil 858 iniciativas en 2020. La vivienda (agrupada junto con el desarrollo agrario, territorial y urbano) representó apenas 7.4% de las propuestas, ubicándose por detrás de los asuntos financieros y hacendarios, así como del gobierno y la política interior. Este dato evidencia la limitada capacidad o voluntad de los gobiernos para atender los sectores habitacionales y de planificación urbana, lo que minimiza su importancia.

2.3 Derecho a la vivienda y la ciudad: respuesta activista en el contexto neoliberal

La lucha por el derecho a la vivienda tiene antecedentes relevantes, siendo uno de ellos el activismo de la arquitecta estadounidense Catherine Bauer, quien en la década de 1930 promovió leyes federales en Estados Unidos de América para reconocer este derecho y enfatizó la importancia de combinar esta legalidad con políticas públicas de planificación de barrios (Muxí, 2018). Además, Muxí (2018) recupera la clasificación de la ciudad elaborada por la urbanista y activista Jane Jacobs, quien describe el conjunto urbano a través de tres

características clave: a) la relevancia de la experiencia vivida, reconociendo que no es universal; b) la concepción de la ciudad como un sistema que requiere multidisciplinas, y c) la noción de que las personas son el centro del urbanismo, lo que implica el uso eficiente de los recursos mediante la reutilización, el reciclaje y la renovación.

A lo anterior, González (2020a) destaca que varias movilizaciones contemporáneas en defensa del derecho a la vivienda han sido lideradas por mujeres, quienes enfrentan mayores dificultades para acceder a créditos o programas de vivienda, sin dejar de lado los retos cotidianos que enfrentan dentro de sus hogares como principales responsables de las labores de cuidado. De manera histórica, su participación en la lucha por la vivienda ha sido invisibilizada en la elaboración políticas públicas, lo que contribuye a la reproducción de desigualdades de género (González, 2020a).

Escoffié (2023) expone que el precursor de la idea de la ciudad como un derecho humano fue Henri Lefebvre en 1968, cuya propuesta evolucionó de un planteamiento político-filosófico a una propuesta jurídica reconocida por la ONU en 2016 y, más tarde, incorporada en la constitución mexicana en 2017. Lefebvre (1962, citado por Ziccardi, 2018, p. 22) afirma que reconocer el derecho a la ciudad es importante debido a su potencial para crear ciudades con menos desigualdades económicas, sociales y territoriales. Asimismo, Ziccardi (2018) identifica que existen dos modelos de ciudad que se contraponen y coexisten tensamente, siendo uno el modelo de ciudad dirigida por las políticas económicas neoliberales, y por el otro, el basado en el derecho a la ciudad.

La segregación socioespacial y la violencia estructural habitacional derivan de políticas que no fomentan adecuadamente el derecho constitucional a la vivienda, por lo que negar o dificultar este derecho impacta de modo negativo otros derechos humanos fundamentales, como la salud, la educación y el trabajo (Ziccardi, 2015; Escoffié, 2023). Por ende, carecer de una vivienda como derecho humano impide llevar una vida digna y representa una forma de injusticia estructural resultado de distribuciones inequitativas del

ingreso, cuya solución recae tanto en el Estado como la sociedad en su conjunto (Ortiz, 2012). Por lo que no tener hogar representa un grado extremo de vulnerabilidad al no contar con un mínimo de intimidad ni protección básica, además implica una ruptura en las relaciones laborales, culturales y económicas con la sociedad, lo que se convierte en una manifestación evidente de exclusión social (Cortina, 2017). Padilla (2002) refuerza esta idea al afirmar que la falta de vivienda es una grave expresión de la pobreza y que la ausencia de un espacio donde establecer un hogar constituye una forma deshumanizante de marginación y rechazo.

En ese contexto, Jaramillo (2024a) identifica un vínculo entre la narrativa meritocrática imperante en la sociedad mexicana y las oportunidades de acceso a la vivienda. Esta lógica asegura que, si los usuarios no obtienen una vivienda adecuada, es por falta de esfuerzo laboral, lo cual invisibiliza la desigualdad y la segregación socioespacial urbana. Debido a lo anterior, Jaramillo (2024a) concluye que “la lucha por la vivienda es una lucha de clases” (p. 189). Confinar de manera sistemática a la población de bajos ingresos en las periferias urbanas, junto con el limitado compromiso del Estado mexicano para garantizar condiciones óptimas de acceso a la vivienda, manifiesta y refuerza la violencia derivada de la estratificación y la segregación socioterritorial (Espinosa, 2023; Salinas y Janoschka, 2023), mientras limita o deteriora la cohesión y movilidad social de la población (Resiliente, 2025).

En entrevista con Llätzer Moix (2022), el arquitecto brasileño Paulo Mendes da Rocha declara que la arquitectura está obligada a responder a las necesidades de sus usuarios y que, en lugar de concebir la vivienda como una mercancía, debe apostar por integrar funcionalidad y deseo mediante buenas técnicas constructivas. Esta postura se alinea con la idea de recuperar la arquitectura como una profesión al servicio de las personas, comprometida con la sensibilidad social y la responsabilidad colectiva, sin renunciar a su dimensión artística (Muxí, 2018).

Una respuesta a las necesidades habitacionales de la población mexicana es la producción social de vivienda, entendida por Torres (2006) como aquella que se desarrolla sin fines de lucro y está destinada a las comunidades que viven por debajo de la línea de pobreza. Torres (2006) explica que estas prácticas fueron estigmatizadas y discriminadas a raíz de las políticas habitacionales implementadas en la década de 1990, cuando se eliminaron los reducidos apoyos institucionales que las respaldaban.

Según un informe de 2002 del Banco Mundial sobre la vivienda para grupos de bajos ingresos en México, una de las razones por las que muchas personas recurren a la producción social de vivienda es la posibilidad de construir de manera progresiva, en función de sus capacidades económicas. Esto contrasta con el sector formal, que suele ofrecer unidades habitacionales terminadas, inaccesibles para quienes no califican para hipotecas y créditos. Ante esta situación, muchas familias prefieren construir sus viviendas a medida que reúnen los recursos necesarios (Torres, 2006).

La autoconstrucción y la autoproducción de vivienda se distingue en quién ejecuta el proceso y cómo se financia. En la autoconstrucción, las personas de bajos ingresos gestionan por cuenta propia la adquisición de materiales y aportan su propia fuerza laboral debido a la falta de capital o acceso a créditos. En cambio, la autoproducción incluye tanto la autoconstrucción como la contratación de terceros, pero en ambos casos la vivienda es impulsada por individuos, familias o grupos organizados para su propio beneficio (Romero y Ortiz, citado por Torres, 2006). En ese contexto, la Conavi incorpora dentro de sus estrategias del Programa de Vivienda Social (PVS) a la Producción Social de Vivienda Asistida (PSVA) que ofrece la autoconstrucción o autoproducción de vivienda con apoyo técnico especializado.

La autoconstrucción genera varias ventajas, como ser una alternativa para personas con bajos ingresos y una manera de reducir costos al utilizar la mano de obra propia; además de generar satisfacción personal al participar de manera directa en el proceso, lo

que desarrolla habilidades constructivas, fomenta la colaboración entre los habitantes y el interés en el mantenimiento de la vivienda, así como refuerza el sentido de identidad y pertenencia (Sánchez, 2012). Por ello, es necesario que los actores gubernamentales apliquen una política más participativa, que incluya apoyos crediticios, asistencia técnica para los beneficiarios de la autoconstrucción y un mayor compromiso en la provisión de servicios básicos (Rondinelli, citado por Flores, 2009).

Jaramillo (2024a) respalda lo anterior al afirmar que “el apoyo a la autoconstrucción y mejoramiento de vivienda supervisada podría verse como una forma parcial de desmercantilización” (p. 215), ya que rompe con la lógica de los créditos hipotecarios basados en el acceso mercantilizado a la vivienda con ayuda del financiamiento gubernamental. De forma paralela, Madden y Marcuse proponen la desmercantilización y desfinanciación del sistema habitacional como estrategias alternas, que incluyen el desarrollo, defensa y mejora de la vivienda pública, la promoción de variadas opciones de diseño, el fortalecimiento de las luchas por la vivienda, y la democratización de su gestión y políticas (Madden y Marcuse, 2018, citado por Salinas, 2021).

Un cambio importante en torno al concepto de vivienda autoconstruida es la ruptura con el estigma que ésta conlleva, a lo que Espinosa (2023) propone resignificarla al sustituir los términos de “vivienda espontánea” o “irregular” por un enfoque que la reconozca como resultado de procesos de producción y gestión social. Por su parte, Sánchez (2012) destaca la importancia de reconocer las distintas formas de producción social de vivienda, las cuales pueden ser de manera individual, familiar, comunitaria, tradicional, emergente o colectiva, según el grado de organización de los interesados.

El activismo por la vivienda en México se ha integrado por diversas asociaciones civiles y participaciones académicas. Una de ellas es el Frente Nacional para la Liberación de la Vivienda A.C. liderada por Dolores Gutiérrez, quien ha promovido el derecho a la vivienda desde su asequibilidad económica, sin sacrificar la accesibilidad a infraestructura,

servicios urbanos, privacidad ni condiciones óptimas de salud en el espacio. Otras organizaciones no gubernamentales mencionadas por Sánchez (2012) incluyen “Ayúdame que yo También soy Mexicano” (ATM), fundada en el año 2000, la cual se vinculó con la Secretaría de Desarrollo Social y logró financiamiento privado para construir viviendas sustentables en zonas rurales marginadas, mediante pago diferido y autoconstrucción. Asimismo, la organización internacional Hábitat para la Humanidad brinda asesoría técnica y administrativa desde 1987, a través de profesionistas de la construcción, y ha ejecutado proyectos de vivienda cuyos créditos, una vez liquidados, permiten financiar nuevas construcciones. La organización ha trabajado con más de mil comunidades en 19 estados mexicanos y ha sido premiada por la Conavi.

Las comunidades de Palo Alto y Acapantzingo en la Ciudad de México son ejemplos de producción social de vivienda porque se organizaron como cooperativas con personalidad jurídica para gestionar subsidios públicos ante la falta de acceso a créditos (Espinosa, 2023). Varias teorías respaldan a las cooperativas de vivienda como una opción viable para atender las necesidades habitacionales mediante la participación y organización comunitaria. Por un lado, Madden y Marcuse las consideran “alternativas a la mercantilización de la vivienda” (citado por Goyer y Simard, 2018, p. 261), garantizando el derecho a la misma; por el otro, Carla Escoffié reconoce que, al enfrentarse a la lógica de mercado, se debe cambiar o supervisar su marco legal (El País, 2024), ya que “las escasas cooperativas que existen resisten a pesar de su limitado respaldo institucional” (Resiliente, 2025, p. 76).

La visibilización de la crisis de vivienda ha trascendido el ámbito académico integrado de textos y ponencias, también se ha valido de otras formas de expresión como manifestaciones públicas y arte pictórico; ejemplo de lo anterior es la exposición en murales de la organización Mejor Ciudad y el grupo Proyecto Pictórico de Recuperación de Espacios, quienes utilizaron un inmueble en deterioro para integrar en sus muros una galería temporal cuyas obras desarrollan y cuestionan las formas de habitar el espacio urbano, una estas

piezas es la elaborada por la artista oaxaqueña Mari Mariel, misma que se observa en la figura 4.

Figura 4. Rincones Inciertos (2025). Mari Mariel



Fuente: Catálogo *Habitar* del Proyecto Pictórico de Recuperación de Espacios

Para finalizar, es importante enfatizar que aunque existen diversas estrategias para enfrentar los retos de acceso y condiciones de la vivienda tales como la autoconstrucción, la autoproducción, la conformación de cooperativas y el fortalecimiento de la vida en comunidad, éstas demandan un cambio en la cultura y en los hábitos individuales asociados a la vivienda (Resilliente, 2025), ya que las problemáticas pueden persistir, puesto que “ningún derecho a la vivienda puede pretender tener efectos duraderos si no pone en tela de juicio las estructuras sociales y económicas responsables de las crisis” (Goyer y Simard, 2018, p. 263). Por ello, es fundamental cuestionar constantemente las acciones de las instituciones habitacionales y de todos los niveles de gobierno, así como fomentar la participación ciudadana.

2.4 Instituciones de vivienda del México contemporáneo

La globalización y la integración de México en el modelo económico neoliberal transformaron la operación de las instituciones y organismos de la vivienda social. La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) define a estos sistemas como organismos nacionales de vivienda (onavis), los cuales son "los responsables de otorgar financiamiento y créditos en apoyo a la producción, adquisición de viviendas, mejoramientos habitacionales y pago de pasivos" (Sedatu, 2021, p. 13). Entre estos organismos se encuentran el Fovissste, Fonhapo, SHF, Conavi y el Infonavit, el cual es uno de los organismos hipotecarios más amplios del mundo, ya que en sus viviendas habita uno de cada cuatro mexicanos (Arquine, 2015, citado por Canales, 2023).

Los onavis se han alineado con los objetivos económicos y de desarrollo territorial financiarizado, al favorecer las altas ganancias monetarias en detrimento del desarrollo de políticas apropiadas, lo que refleja una violencia epistémica que es antagónica a los supuestos beneficios de las iniciativas en materia de vivienda (Salinas y Janoschka, 2023). Algunos de ellos, por ejemplo, el Infonavit y el Fovissste, impusieron restricciones en los créditos ofrecidos, promoviendo viviendas que no satisfacen las necesidades de la población más vulnerable y con mayor demanda de vivienda; además, se limitaron a ofrecer opciones costosas y poco flexibles (Flores, 2009).

Al respecto, Salinas y Janoschka (2023) exponen que los organismos de vivienda han sido herramientas clave en el discurso estatal y mercantil sobre el patrimonio, al fomentar la ideología de la vivienda propia. En ese sentido, el endeudamiento se convierte en la única opción formal de obtener una vivienda y forma parte de las múltiples "violaciones" dentro de un régimen de aparente libertad, en el que el trabajador queda aprisionado hasta no cumplir con el pago de su hipoteca siendo la deuda una carga social; más aún, el incumplimiento del pago hipotecario se normaliza como un fracaso personal para los deudores (Salinas y Janoschka, 2023). Por añadidura, González (2013) denuncia que las

inmobiliarias “se apropian de los trabajadores como mercado cautivo bajo la tutela de las prestaciones sociales como derecho humano y laboral” (p. 3); además, reprocha que son cuantiosos los casos en que la vivienda fue adquirida por medio de los onavis con el solo propósito de aprovechar el crédito, rentar la unidad o utilizarla en caso de imprevisto, lo cual fomenta la especulación inmobiliaria.

Conviene recordar que la falta o limitación de prestaciones sociales continúa siendo un obstáculo para el acceso a una vivienda. Una comparación histórica permite observar que, si bien el número de personas sin prestaciones laborales se redujo significativamente, en 2023 aún había 13 millones 700 mil trabajadores en esta condición, frente a los 23 millones 600 registrados en 2006 (INEGI, 2006, 2023).

Así como las prestaciones sociales, el ingreso mensual también es un factor determinante en la adquisición de una vivienda. Campos y Ríos (2024) exponen que sólo los hogares pertenecientes al 20% más adinerado en México pueden acceder con facilidad a una vivienda, ya que perciben ingresos mensuales de entre 45 mil y 92 mil pesos. Por otro lado, según el Registro Único de Vivienda (RUV), apenas 1.4% de la vivienda construida en el país durante 2023 fue de tipo económica, es decir, con un costo inferior a 372 mil pesos. En contraste, la vivienda de interés social representó un 40% del total, con un precio promedio de 630 mil 740 pesos.

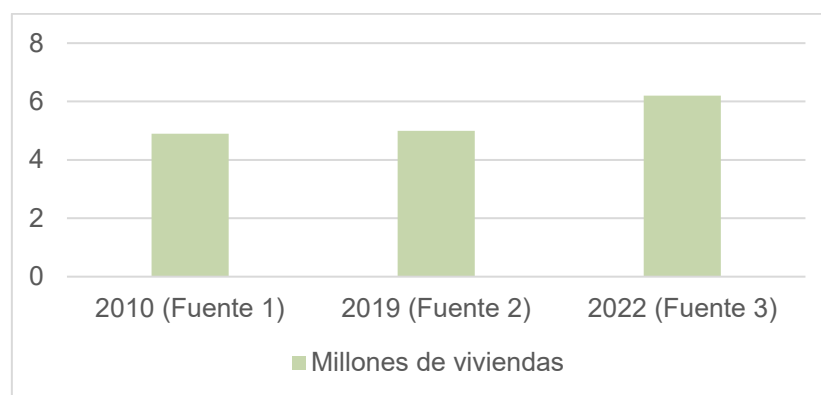
Por otra parte, Canales (2023) recupera algunas iniciativas impulsadas por el Infonavit en 2014 que incluyeron la colaboración de arquitectos mexicanos reputados en el diseño de vivienda económica. Entre éstas, destacan tres proyectos: *Laboratorio de vivienda: 32 proyectos de vivienda unifamiliar regional*, aplicado a los 32 estados de la república; *Un cuarto más*, que ofrecía opciones para ampliar viviendas con condiciones de hacinamiento, y *Mejorando mi unidad*, enfocado en la regeneración del espacio público y la rehabilitación de áreas colectivas. En el marco del *Laboratorio de vivienda*, el arquitecto mexicano Alberto Kalach presentó su *Decálogo para una vivienda social*, en el cual establece que la unidad

habitacional debe ser “intraurbana, con tejido a la trama, calles más angostas y densamente arboladas, lotes con menos frente y más fondo, casas adosadas, con techos verdes, control solar, ventilación cruzada, alturas generosas y espacio continuo” (Kalach, 2015).

Un factor adicional que incide en el fracaso de las políticas públicas de vivienda, así como en las dificultades de acceso a ella, es la cantidad de viviendas deshabitadas en el país, es decir, aquellas unidades habitacionales en donde no se produce el acto de habitar (Nicolai, 2017). El crecimiento de este fenómeno representa “la paradoja de tener a un tiempo millones de viviendas vacías y millones de personas y de familias sin techo” (Ortiz, 2012, p. 14), como se muestra en la gráfica 4.

Algunas de las razones que llevan a la población a abandonar sus viviendas incluyen la lejanía con respecto al resto de la ciudad, la morosidad o el incumplimiento en los pagos, la ubicación en zonas de riesgo natural o con altos índices de inseguridad, así como la mala calidad de la construcción (Martínez et al., 2023). Este abandono resulta en daños ecológicos, aumento de áreas propensas a la criminalidad y el mantenimiento del pago de los créditos ya que miles de familias siguen pagando por viviendas que no habitan (Campos y Ríos, 2024). Según estimaciones de la Sedatu y el SNIIV, en 2022 existían al menos 6.2 millones de viviendas abandonadas en el país (Campos y Ríos, 2024).

Gráfica 4. Viviendas deshabitadas en México (millones de viviendas)



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI (2010), Espinosa (2023), Campos y Ríos (2024)

En Zacatecas, se registraron 90 mil 767 viviendas deshabitadas en 2018, según el Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa realizado por el Coneval. Por su parte, el municipio de Guadalupe contaba con aproximadamente 21 mil terrenos baldíos en 2011. Tanto las viviendas deshabitadas como los terrenos baldíos suelen presentar elementos contaminantes, como escombros, maleza, ramas, hierbas, arbustos, basura o animales en estado de descomposición (Congreso del Estado de Zacatecas, 2024). Si bien en febrero de 2024 se reformó el artículo 91 y se adicionó el 91 Bis del Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios –normativa que estipula la atención de riesgos ambientales, de seguridad y salud pública generados por lotes baldíos, casas abandonadas y construcciones inconclusas, a través de denuncias ciudadanas, inspecciones oficiales y obligaciones legales de los propietarios–, al recorrer la ZMZG resultan evidentes las deficiencias u omisiones en la supervisión y sanción gubernamentales para atender dichos inmuebles abandonados.

Los vacíos urbanos representan otra paradoja en el acceso a la vivienda, consecuente del modelo centrado en la propiedad individual y en la compra de terrenos con el objetivo de revenderlos a un precio mayor, sin desarrollar ningún proyecto en ellos, lo que condena a predios e inmuebles en áreas urbanas consolidadas a permanecer vacíos por largos periodos de tiempo (Resiliente, 2025). Esta situación demanda una gestión más efectiva que fomente el uso de “estos espacios para desarrollar proyectos habitacionales que atiendan las necesidades reales de las comunidades” (Gómez, 2024, p. 46).

2.4.1 Programa Nacional de Vivienda de la Cuarta Transformación

Antes de concluir su mandato, el presidente Andrés Manuel López Obrador presentó en febrero de 2024 una reforma al artículo 123 constitucional que le otorgaba al Infonavit la

capacidad de edificar vivienda y ofertarla a través de arrendamiento público en inmuebles propios del instituto o próximas construcciones, dirigido a los trabajadores que no tienen la posibilidad de adquirir una vivienda propia por la falta de puntos solicitados o por el constante aumento en los precios de compraventa. Más tarde, en septiembre de 2024, esta reforma fue retomada en el plan de compromisos del sexenio de la presidenta Claudia Sheinbaum Pardo. El programa de vivienda y regularización de escrituras, titulado *Vivienda para el Bienestar*, tuvo como objetivo original la construcción de más de un millón de viviendas a escala nacional, destinadas preferentemente a mujeres jefas de familia, jóvenes, población indígena y personas adultas mayores; hacia la segunda mitad de 2025 la cifra se amplió a 1.8 millones. Del total de vivienda 1 millón 200 mil serán financiadas por el Infonavit, mientras que las otras 600 mil estarán a cargo del Fovissste (100 mil) y la Conavi (500 mil). Estas últimas tendrán una dimensión máxima de 60 metros cuadrados, tres recámaras, tasas de interés cero y una mensualidad que no superará el 30% de los ingresos del beneficiario (Milenio, 2024).

De igual manera, este programa de vivienda incluye otras acciones como la creación de una empresa constructora del Infonavit cuyo objetivo será edificar nuevas viviendas y reducir costos, un programa de renta con opción a compra de inmuebles del instituto, y la realización 450 mil mejoramientos y ampliaciones, con una inversión aproximada de 600 millones de pesos, priorizando las zonas con alto grado de marginación.

Asimismo, se contempla un programa dirigido a jóvenes de entre 18 y 30 años, quienes podrán rentar, con un monto menor a 30% de sus ingresos y durante un periodo inicial de cinco años con posibilidad de extenderlo por otros dos, una de las 100 mil viviendas destinadas a esta iniciativa, las cuales estarán ubicadas en las cercanías de centros educativos y laborales (Milenio, 2024). Cabe aclarar que la Financiera para el Bienestar será el organismo encargado de gestionar dicha modalidad para renta (Sheinbaum, 2025). Este programa de alquiler de vivienda, tanto para jóvenes como para derechohabientes, es

definido por Jaramillo (2024b) como “alternativas de acceso a la vivienda de forma desmercantilizada”, comunes en países del Norte global.

Los agentes inmobiliarios respondieron de manera inmediata y a la defensiva ante dicho proyecto federal, al alegar que sería una “competencia desleal” (Jaramillo, 2024b) que afectaría directamente sus intereses. Aún así, y en medio de una serie de cuestionamientos por parte de la oposición política, la reforma constitucional al Infonavit fue aprobada en la Cámara de Diputados el 1 de febrero de 2025 y en el Senado de la República, el 13 de febrero de 2025 (El Sol de México, 2025; El Financiero, 2025).

En febrero de 2025, el Ayuntamiento de Guadalupe se convirtió en el primer municipio de Zacatecas y uno de los primeros en el nivel nacional en adherirse al Programa Nacional de Vivienda para el Bienestar, por medio de la firma de un contrato de donación de dos predios destinados a la construcción de más de 400 viviendas: el primero, ubicado en la tercera sección del Fraccionamiento Villas de Guadalupe, fue cedido al Insus y a la Conavi, y el segundo en la colonia Ojo de Agua de la Palma, fue concedido al Infonavit (Salas, 2025).

A escala estatal, el 7 de abril de 2025 se firmó en Zacatecas el convenio del Programa Nacional de Vivienda para el Bienestar, en el que se estableció la meta federal de construir 22 mil viviendas en el estado durante el sexenio mencionado. Durante el evento, se subrayó la necesidad de ampliar la reserva de suelo con el fin de cumplir dichos objetivos, lo que implica un mayor compromiso por parte del estado y los municipios en la donación territorial. El convenio formaliza un acuerdo de colaboración entre la Sedatu, Conavi, Insus e Infonavit con los gobiernos estatal y municipales. Entre las acciones acordadas destacan la donación de reservas territoriales intraurbanas o periurbanas; la autorización de cambios de uso de suelo y procesos de densificación; la facilitación de trámites administrativos y fiscales, y el otorgamiento de permisos y licencias sin costo (Gobierno de Zacatecas, 2025).

En el momento de la firma, se reafirmaron las dos donaciones de los predios por parte del municipio de Guadalupe, incluyendo uno de 0.78 hectáreas en Villas de Guadalupe,

con una proyección de 144 unidades habitacionales. Asimismo, se presentó un diagnóstico habitacional basado en la Encuesta Nacional de Vivienda (Envi) de 2020, que concluyó que Zacatecas presenta un déficit de 68 mil viviendas. A pesar de ello, la producción anual apenas alcanza las mil unidades financiadas mediante créditos bancarios o del Infonavit; de éstas, sólo 8% (aproximadamente 78 viviendas) son asequibles para trabajadores con ingresos de uno o dos salarios mínimos.

Dentro de este programa, se incluye el crédito del Infonavit destinado a la mejora, reparación o ampliación de viviendas, identificando cuatro mil 460 derechohabientes susceptibles de acceder a este beneficio en Guadalupe. Dicho crédito se caracteriza por otorgar montos que van de 9 mil a 156 mil pesos, con plazos de uno a 10 años y una tasa de interés inferior a 11%; recurso que se deposita de manera directa al beneficiario para utilizarse en su vivienda o en la de un familiar cercano (Gobierno de Zacatecas, 2025).

En respuesta a las acciones estatales del programa Viviendas para el Bienestar, el legislador Marco Vinicio Flores Guerrero solicitó, a mediados de 2025, la rendición de cuentas y el seguimiento del programa por parte del ejecutivo estatal y de los titulares de los onavis. Asimismo, planteó la integración de una Ley de Vivienda para Zacatecas basada en el derecho a la vivienda y a la ciudad, la inclusión, la accesibilidad universal y una mayor participación del nivel estatal en la construcción y planeación habitacional, junto con la creación de un fondo público sujeto a control y transparencia (Periódico Oficial del Estado de Zacatecas, 2025).

Al cierre de la presente investigación, el Ayuntamiento de Guadalupe comentó no contar con el proyecto arquitectónico de las *Viviendas del Bienestar* en el Fraccionamiento Villas de Guadalupe, por lo que únicamente se recabó la imagen digital del modelo 3D del proyecto en Ojo de Agua de la Palma, imagen correspondiente a la figura 5.

Figura 5. Modelo 3D de las Viviendas para el Bienestar en Ojo de Agua



Fuente: Adaptado de Mañanera del pueblo, por Gobierno de México, 2025

(<https://www.youtube.com/watch?v=BxMYhUaDHyw>)

Según Jaramillo (2025a), estos cambios estructurales en materia habitacional y la reforma al Infonavit representan "un gran avance frente a la pasividad y el fracaso de la política de vivienda de las últimas décadas" (párrafo uno). También considera que la construcción de vivienda por parte del Estado "podría ser un factor clave para romper la burbuja especulativa del mercado, cuyo primer pilar está justo en la construcción" (Jaramillo, 2025a, párrafo cinco); no obstante, advierte sobre el "riesgo de re-mercantilización" en el programa de renta social, el cual contempla que, en el futuro, los arrendatarios tengan la opción de adquirir las viviendas considerando los pagos de renta acumulados. Esta preocupación surge del hecho de que las viviendas construidas en terrenos públicos, como los cedidos por los gobiernos locales (caso en Guadalupe) se ofertarían "libremente" en el mercado. En ese sentido, Jaramillo cita el caso de Singapur, donde el arrendamiento social garantiza la tenencia vitalicia mediante contratos de renta a largo plazo y aboga por el fortalecimiento de políticas de vivienda que desafíen "el arraigo tradicional de la ciudadanía que entiende a la propiedad privada de las viviendas como la única forma de tenencia garantizada" (Jaramillo, 2025, 19 de febrero, párrafo 12).

Otro caso de éxito de arrendamiento social son los programas habitacionales en Austria, donde los contratos de renta pueden ser vitalicios, el alquiler representa sólo el 8% del ingreso y muchas personas optan por rentar pese a tener capacidad de compra debido a la certeza que ofrecen los contratos; estas acciones provienen de la regulación del mercado por parte del gobierno de Viena, quien posee 60% de la vivienda (Taboada, 2024).

Aunque esta iniciativa federal es un avance en la integración de sectores excluidos del acceso a la vivienda y aun cuando las *Viviendas para el Bienestar* se anuncian como unidades que cumplen con los criterios de una vivienda adecuada (Conavi, 2025), todavía queda pendiente analizar si cada uno de estos elementos estará garantizado en todos los proyectos.

Como se ha reiterado a lo largo de la investigación, México es un país profundamente diverso en términos climáticos, geográficos y culturales, por lo que una solución sería insuficiente. Se reconoce que este proyecto incorpora discursivamente el factor de asequibilidad para sus beneficiarios y atiende el componente de ubicación, en particular, en el programa de renta para jóvenes, que contempla la cercanía a centros educativos y laborales. Con todo, Ríos (2025) identifica que, en la práctica, los terrenos seleccionados para estas edificaciones no atienden el problema habitacional de fondo, ya que, si bien se localizan en áreas que cuentan con algunos servicios, “eso no los vuelve automáticamente deseables, ni dignos y, en demasiados casos, los predios están dentro de los mismos vecindarios distópicos creados en tiempos de Fox y Calderón, con la diferencia que ya disponen de infraestructura mínima” (párrafo tres). Además, Ríos (2025) sostiene que lo sensato es construir vivienda en áreas laborales comprobadas y que la crisis habitacional no se solucionará construyendo en zonas baratas o regaladas, sino apostando a que “el gobierno expropie predios de alto valor y cambie el uso de suelo para impulsar vivienda vertical social en zonas céntricas” (párrafo nueve).

Aunado a lo anterior, permanece la incógnita en torno a la calidad de los espacios

interiores y exteriores, de los materiales y del respeto a las condiciones culturales y ambientales de cada región; asimismo, también se deberá blindar legalmente a las viviendas del programa para evitar que se integren a la mercantilización de la vivienda social, es decir, que sean adquiridas por el sector inmobiliario mediante el cambio de giro de uso de suelo y, por lo tanto, aumentando su precio. En efecto, será vital cerciorarse de que la política de vivienda contemporánea no permanezca anclada en la mera producción de casas, cuya prioridad se centraba en el número de créditos otorgados y no en la calidad de las unidades habitacionales, lógica instaurada por el Infonavit durante los periodos neoliberales (Azuela, 2025).

Capítulo III.

Alternativas de políticas públicas y edificación en viviendas sociales

3.1 Redirección y optimización de las políticas públicas

Las políticas públicas de vivienda se han caracterizado por su operatividad lenta, anticuada y limitada. Para dimensionar la diversidad de áreas en que pueden mejorarse tanto dichas políticas de vivienda como la cultura habitacional, se establecieron cuatro categorías según la materia competente para ejercer la propuesta, las cuales son legislativa, institucional, política-económica y sociocultural.

Legislativa		
Propuesta	Descripción	Proponente
Reformar la Ley Orgánica de la SHF	Necesidad de actualización orientada a la democratización del acceso a la vivienda (última modificación realizada en 2014).	Gómez (2023)
Modificar el artículo cuarto constitucional	Sustituir “familia” por “personas” ya que limita la diversidad de necesidades y convivencias.	Muxí y Cireddu (2024)
Leyes inquilinarias	Instaurar leyes inquilinarias, padrones de vivienda en renta y fijar límites a la cantidad de viviendas que puede tener una inmobiliaria o individuo.	Escoffié (2024b) y Jaramillo (2024a)
Sanciones a inmobiliarias y desarrolladoras	Tipificar como delito la corrupción inmobiliaria (aplicable a desarrolladores y servidores públicos) y crear una “lista negra” de desarrolladores inmobiliarios que incumplan reglamentos, obligaciones u acuerdos; estar en esa lista implicaría la negación de permisos y su inhabilitación en el municipio. (Legislatura de Querétaro, 2025; González, 2025)	Diputado federal de Querétaro Luis Humberto Fernández Fuentes y Alcalde de Querétaro Felipe Fernando Macías Olvera.

Particularmente en el ámbito de arrendamiento, Zacatecas no cuenta con leyes inquilinarias ni con padrones específicos de vivienda en renta; únicamente dispone de las bases arrendatarias en el artículo 1810 del Código Civil del Estado de Zacatecas, así como de la Ley de Catastro del Estado de Zacatecas, que establece un padrón catastral general de todos los bienes inmuebles. Las propuestas dirigidas a fortalecer la tenencia de vivienda vía renta responden a “desanclar la cultura de la propiedad como única alternativa habitacional” (González, L., 2024, p. 15), ya que además de la meritocracia dirigida a enaltecer la compra de una casa, los arrendatarios necesitan mayor seguridad jurídica y regulación de las barreras legales que enfrentan. Ello implica, entre otras cosas, que el Estado sea el primer comprador de viviendas para renta, controlando la especulación y garantizando la accesibilidad y asequibilidad de la vivienda (González, R., 2024).

Institucional		
Propuesta	Descripción	Proponente
Fusión de onavis y facultad de arrendamiento	Integrar al infonavit con los demás onavis o consolidar los ya existentes, fusionándolos en un solo Instituto Nacional de Vivienda. Además, los onavis puede reforzarse como un programa para ofrecer renta tanto para afiliados como para independientes.	Escoffié (2024b) y Taboada (2024)
Fortalecimiento de subsidios y programas habitacionales	Fomentar una cultura y economía centradas en el mantenimiento y mejora de la vivienda para mitigar carencias constructivas, evitar indiferencia de los gobiernos y mejorar los programas de apoyo técnico y financiero adaptados a las necesidades particulares de cada localidad.	Connolly (2006) y Flores (2009)

Los onavis deben responderles con calidad a sus beneficiarios, ya que, aún cuando en discurso se anuncia que se dirigen a grupos vulnerables solicitantes de viviendas, continúan sirviendo a los intereses y pautas de las constructoras privadas y al otorgamiento de créditos hipotecarios, lo que demuestra que en el trasfondo acatan prioridades económicas sesgadas a otras demandas habitacionales como la modalidad en renta.

Político - Económico		
Propuesta	Descripción	Proponente
Controlar la especulación inmobiliaria	Impulso a los créditos para vivienda usada y regulación de plataformas de alquiler temporal, reduciendo así el impacto de la vivienda nueva vinculada a las burbujas inmobiliarias.	Gómez (2023).
	Consolidar bancos de suelo en México, desde la cesión de predios subutilizados y de terrenos públicos de la Sedatu en colaboración con gobiernos estatales y municipales, para proyectos habitacionales colaborativos sin fines de lucro.	Escoffié (2024) Resiliente (2025)
Herramientas fiscales en favor de la vivienda	Incentivos o desincentivos fiscales contra vivienda desocupada.	Jaramillo (2024a) y Resiliente (2025)
	Utilizar el Impuesto sobre la Adquisición de Inmuebles (ISAI) como herramienta redistributiva para nutrir presupuestalmente a los proyectos de acceso a la vivienda y mejoramiento urbano, beneficiando a las recaudaciones municipales.	Moreno <i>et al.</i> (2025)

Los bancos de suelo son áreas en desuso o subocupadas que se gestionan como reservas territoriales para regular su aprovechamiento, controlar la especulación inmobiliaria,

fomentar una distribución más equitativa del espacio, y reducir la segregación socioespacial.

En referencia a la propuesta de utilizar el ISAI en favor de los proyectos habitacionales, Moreno *et al.* (2025) indican que en dichas sugerencias se incluye la aplicación de tasas progresivas al comprar segundas viviendas o viviendas de inversión (lo que es caso de éxito en Chile y Escocia), etiquetar por lo menos el 50% de la recaudación del ISAI para programas de vivienda y ordenamiento territorial, y cambiar el tratamiento fiscal de las herencias inmobiliarias a través de tarifas sucesivas para herencias inmobiliarias de alto valor (situación favorable en Corea del Sur).

Como ejemplo de iniciativas en políticas habitacionales, el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México comenzó, en mayo de 2025 el Programa de Vivienda en Conjunto, el cual se compone de varias modalidades: vivienda nueva; rehabilitación de inmuebles, catalogados o no como patrimoniales; vivienda progresiva; arrendamiento con opción de compra, y adquisición de vivienda nueva en desuso o de condominio familiar a terceros (Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, s.f.). Según diversas fuentes del instituto, las viviendas tendrán dimensiones aproximadas de 60 a 65 metros cuadrados, los créditos sociales se pagarán a 20 años y las rentas mensuales serán de dos mil pesos mexicanos. Además, el Gobierno de la Ciudad de México incorporará en su política de vivienda centros de cuidado infantil y casas de día para personas mayores, regulará el incremento de rentas, y establecerá un registro digital de contratos de arrendamiento cuyos montos no podrán superar la inflación reportada por el Banco de México (Resiliente, 2025).

Al visualizar que diversas ciudades o países han presentado iniciativas que pueden parecer controversiales, en Zacatecas es necesario cuestionar si es viable llegar a tales extremos en un esfuerzo por eficientar las políticas públicas habitacionales y satisfacer la demanda de vivienda asequible y céntrica, garantizando así el derecho a la vivienda.

En adición, se reconoce que el tiempo es un privilegio para ciertos sectores poblacionales, por lo que es lícito afirmar que los individuos pueden optimizar su tiempo

mediante la proximidad de los conjuntos habitacionales a las áreas escolares, laborales y recreativas, junto con la implementación de un transporte público eficiente y diverso (Ríos, 2023; Muxí, 2024), lo que contribuiría al alcance de sus objetivos de desarrollo personal y colectivo.

Por otro lado, en la actualidad se debate la pertinencia de la verticalidad frente a la horizontalidad, cuya viabilidad depende de las características del lugar y su contexto. Escoffié (2024c) denomina esta controversia como la “falacia de la posición”, aludiendo a una disputa absurda entre la expansión horizontal –que sacrifica la movilidad y el entorno ambiental–, y la vertical –que se torna insostenible sin una adecuada atención y que, además, no está destinada a la población que más necesita vivienda. Asimismo, Canales (2023) advierte que la verticalidad se encuentra

bajo la lógica de una redensificación urbana que no contempla la adecuación de los sistemas de agua, drenaje, transporte público, espacio colectivo o zonas verdes. Lo que se densifica es la comercialización de metros cuadrados de vivienda bajo una falsa idea de eficiencia de un modelo de ciudad compacta que no contempla la mejora de la calidad de vida (...) ni logra crecimiento urbano sostenible (p. 9).

De manera complementaria, González (2022) expone que la posibilidad de construir más metros cuadrados influye directamente en la capacidad del suelo. Aunque pueda parecer que no hay un límite para la altura de los edificios, éste está determinado por la infraestructura y el equipamiento urbano disponibles en la ciudad.

Como última categoría, en el ámbito sociocultural se identifica que la promoción de una cultura de apropiación y valoración del espacio por parte del habitante es uno de los pilares en la atención a las condiciones físicas de la vivienda, por ello debe resignificarse a la

unidad habitacional como agente social y activar su valor desde la creación de sindicatos de inquilinos o colectivos barriales (Davis, 2018; Jaramillo, 2024).

Finalmente, los cambios gubernamentales no podrán consolidarse sin la participación ciudadana, la cual garantiza la sostenibilidad de los proyectos. Ello supone superar la desconfianza de la población hacia las instituciones, reconocer en los conflictos territoriales una oportunidad más que un obstáculo, e impulsar diálogos constructivos, cohesión vecinal y la formación de nuevos vínculos entre habitantes y técnicos (por ejemplo, arquitectos). Todo esto bajo la premisa de que una ciudad más habitable es aquella sin muros, y que garantizar viviendas asequibles y un techo digno para la ciudadanía representa una vía hacia la movilidad social (Mejor ciudad, 2025).

3.2 Innovación en materiales, técnicas y diseño en viviendas sociales.

La globalización ha homogeneizado tanto las formas de vida como las soluciones a los retos habitacionales y urbanos. Al respecto, Moreno (2023) esgrime que “el hombre siempre se ha apropiado del espacio de manera creativa por medio de la técnica y luego de la tecnología” (p. 23); sin embargo, en el contexto de la revolución digital, el urbanista advierte sobre “la manía de copiar y pegar las soluciones tecnológicas” de la *smart city*, lo que da lugar a edificaciones desvinculadas de su entorno. Por consiguiente, es fundamental partir del acceso a recursos materiales autóctonos y considerar los elementos culturales para desarrollar proyectos habitacionales sustentables de forma económica y ecológica, mismos que integren las nuevas herramientas tecnológicas y sistemas constructivos de manera contextualizada.

Apostar por los modelos de vivienda colectiva implica retomar la vida en comunidad, gestionando los recursos naturales desde la organización compartida, así como los sistemas de cuidados; se trata de fomentar la convivencia y no sólo la coexistencia, ya que “la

vivienda colectiva no es un simple agrupamiento de células habitables, sino parte de un sistema de relaciones con el otro” (Orensanz y Durán, 2024, p. 17). En ese sentido, Flores (2024) reconoce en el *cohousing* y el *coliving* “alternativas emergentes de vivienda que ofrecen apoyo mutuo y conexión, y que pueden ser reconocidos como una forma de arquitectura social” (p. 60). Aunque conceptualmente similares, estas alternativas responden a lógicas distintas: el *cohousing* plantea un modelo en el que los habitantes mantienen sus viviendas de manera privada pero la configuración espacial entre ellas produce comunidad; mientras que el *coliving* se refiere a unidades habitacionales en las cuales los residentes comparten espacios, servicios y responsabilidades (Flores, 2024).

La vivienda colectiva integra aspectos sociales, urbanos y ecológicos de la sostenibilidad, como el reciclaje de edificios, barrios, ideas y modelos de proyectos que responden a las ciudades del futuro; por lo que este enfoque debe aplicarse más allá de lo ambiental o de una solución técnica añadida, ya que es un principio transversal en toda la cadena de valor de la vivienda: planeación, construcción, uso y mantenimiento (Martín, 2024). Además, representa una apuesta por la resiliencia, la equidad y la viabilidad futura, orientada “no sólo a reducir emisiones o reciclar materiales, sino a generar hábitats adaptables, accesibles y capaces de sostener la vida a largo plazo” (Resiliente, 2025, p. 41). Entre las estrategias propuestas por el grupo Resiliente (2025) están el uso de materiales locales, los cuales disminuyen costos y huella de carbono frente a los insumos importados, y la rehabilitación de inmuebles en vez de demoler.

Un ejemplo de esta perspectiva es la unidad habitacional La Colectiva, ubicada en la periferia sur de Buenos Aires y construida entre 2021 y 2023 bajo la dirección de María Eugenia Nilde, de Proyecto Habitar. El proyecto desarrollado a través de una cooperativa de vivienda facilitó la adquisición de un terreno donde se edificó una construcción de cinco niveles con ocho unidades de convivencia. La mitad del espacio se destinó a funciones colectivas y se aplicaron técnicas constructivas sostenibles, como botellas PET en las losas

de entrepiso (Nilde, 2025).

En México también han surgido diversas iniciativas institucionales orientadas a desarrollar nuevos modelos de vivienda que integren principios de asequibilidad, accesibilidad, inclusión y aprovechamiento de elementos naturales. Un caso destacado es *Un hogar, mil historias. Tectónica y flexibilidad en el paisaje doméstico*, proyecto ganador del Concurso Nacional de Propuesta de Diseño Arquitectónico para el Prototipo de Vivienda Asequible: Los Pirules, Celaya, Guanajuato, en 2022. En él, el equipo de arquitectos incorporó los conceptos de paisaje doméstico, arquitectónico y urbano, esbozando espacios flexibles, polivalentes, no jerárquicos, inclusivos y accesibles, basados en criterios de diseño biofílico y con perspectiva de género (Sánchez *et al.*, 2024).

Las unidades habitacionales cuentan con una superficie de 60 metros cuadrados y están diseñadas para integrar espacios de cuidado, reproducción y actividades productivas. Además, incorporan medidas de accesibilidad como unidades en planta baja para personas con discapacidad y pisos con texturas diferenciadas para identificar los distintos espacios, y además, ofrecer 3.22 metros cúbicos de almacenamiento por habitante superando el mínimo recomendado de 2.5 metros cúbicos (Sánchez *et al.*, 2024). Además, el diseño biofílico busca “una mayor conexión entre el ser humano y la naturaleza mediante la vinculación de los procesos naturales (...) por esto, los espacios comodines pueden usarse como terrazas y existen jardineras en fachada que promueven esta conexión” (Sánchez *et al.*, 2024, p. 153).

Para superar las jerarquías en la vivienda, Muxí y Cireddu (2024) plantean que la “vivienda contemporánea debe cumplir con tres premisas: igualdad, visibilidad y accesibilidad” (p. 64). La igualdad son espacios sin jerarquías, como dormitorios de tamaño similar y sin baños exclusivos; la visibilidad se refiere a la calidad espacial ejemplificada en cocinas abiertas, lavaderos cercanos a dormitorios y áreas de almacenamiento estratégicas; y la accesibilidad se entiende en dos dimensiones: económica y física, esta última vinculada a diseños que aseguren la autonomía de personas con cuerpos no normativos (Muxí y

Cireddu, 2024). Además, las autoras proponen fortalecer los espacios intermedios en los conjuntos habitacionales, ya que sirven como puentes entre lo privado y lo público, lo que facilita la interacción y colaboración, rompiendo las dicotomías espaciales exterior-interior.

En síntesis, estas aportaciones proponen una evolución de la habitabilidad de la vivienda a partir de tres ejes principales: el uso de materiales constructivos reciclados y asequibles, la inclusión que rompe los diseños jerárquicos y la promoción de la vida comunitaria. Al mismo tiempo, buscan generar conciencia en las instituciones para que ejecuten los proyectos habitacionales en función del entorno sociocultural del lugar, dado que “un objeto habitable no se explica por sí mismo, sino también por las prácticas sociales e individuales que conlleva” (Mercado, 2011, p. 66).

Capítulo IV.

Experiencias habitacionales en el estudio de caso

4.1 Entrevistas a residentes: instrumento y participantes

Instrumento

Para complementar el análisis documental, se realizaron entrevistas semiestructuradas mediante un cuestionario de preguntas abiertas. Se intentó aplicar las entrevistas directamente en las viviendas de los participantes, con el fin de observar las condiciones de su contexto natural y obtener una aproximación realista a los niveles de habitabilidad; sin embargo, tres de las cinco entrevistas se desarrollaron en un espacio privado dentro de sus centros de trabajo por indicaciones y tiempos de los participantes.

El guion de la entrevista se compone de once preguntas, algunas de ellas se formularon con el propósito de permitir un acercamiento a las condiciones físicas a través de la descripción de la vivienda y su entorno, en caso de que los participantes no pudieran atender la entrevista en su vivienda.

1. ¿Cómo fue el proceso para adquirir su vivienda?
2. ¿Cuánto tiempo tiene viviendo aquí?
3. ¿Cuántos viven aquí?
4. Descríbame su vivienda: cantidad de espacios, etcétera.
5. ¿Me puede platicar de su plan de vida dentro de esta vivienda? ¿Tiene planeado vivir aquí en un corto, mediano o largo plazo?
6. ¿Ha modificado su vivienda? ¿Ha realizado alguna actualización? (Ejemplo: tinaco, cisterna)
7. ¿La modificación fue con su iniciativa o con consulta de un profesional o técnico?

8. Cuénteme sobre los servicios del fraccionamiento: recolección de basura, suministro de agua, iluminación pública.
9. ¿Utiliza el transporte público o vehículo particular? ¿Me puede platicar de las condiciones viales y tiempos de traslado?
10. ¿Cómo es la relación entre vecinos?
11. Si pudiera cambiar algo más de su vivienda y de su fraccionamiento ¿qué sería?

Los participantes

A través de un muestreo intencional, se estableció como criterio de selección que los participantes fueran mayores de 18 años, hubieran adquirido una vivienda en el Fraccionamiento Villas de Guadalupe y la habitaran actualmente. Por lo tanto, se excluyó a quienes rentan una vivienda, ya que el objetivo es analizar las experiencias de quienes accedieron a una propiedad mediante prestaciones sociales otorgadas por algún organismo nacional de vivienda, así como su relación con la inmobiliaria o constructora correspondiente y el nivel de asequibilidad al momento de la adquisición. Este criterio permite una exploración detallada de los desafíos y oportunidades que enfrentan los residentes dentro de contextos socioeconómicos particulares.

Los participantes son de diferentes profesiones, edades y habitan en diferentes privadas o etapas del Fraccionamiento Villas de Guadalupe. Asimismo, sus hogares tienen composiciones familiares heterogéneas, con variaciones tanto en el número como en las edades de habitantes. Esta diversidad enriquece la investigación, pues permite comprender y describir las múltiples formas de habitar, así como las necesidades habitacionales.

Participante	Género	Edad	Habitantes	Zona dentro de Villas de Guadalupe
P1	Masculino	33	2 adultos, 1 menor	Rinconada del Edén
P2	Femenina	39	2 adultos	Circuito Norias
P3	Masculino	61	1 adulto	Cuarta sección
P4	Masculino	38	2 adultos, 3 menores	Sección Despertares
P5	Femenina	34	2 adultos, 1 joven y 1 menor	Villa Sur I

4.2 Categorización de entrevistas

Se definieron tres categorías principales derivadas de los objetivos y preguntas de investigación. Éstas se desarrollaron mediante la vinculación del estudio de caso con los elementos que conforman una vivienda adecuada: seguridad en la tenencia, disponibilidad de servicios, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural (ONU-Habitat, 2019).

Primera categoría: Proceso de adquisición de la vivienda

Surge de cómo los participantes experimentaron el proceso de adquisición de su vivienda desde el ámbito burocrático, debido a la postura facilitadora de las políticas públicas habitacionales, los agentes gubernamentales y los organismos de vivienda con el mercado inmobiliario (Whitaker, 2015; Ziccardi, 2018; Ríos, 2023).

Elección habitacional	Agentes constructores: organismo de vivienda, inmobiliaria y constructora
P1: “Tengo 4 años viviendo aquí (...) estaba buscando pues casas, lo más cercano quería ya por Villa perdón por San Agustín	P1: “Mediante crédito Infonavit (...) el proceso fue sencillo, pero sí bastante complicado porque estábamos en pandemia

creo se llama, ya entonces pues llegamos aquí, una inmobiliaria nos recomendó esta”. P2: “Tengo viviendo allí 11 años pero la casa yo la compré en el 2005 (...) la inmobiliaria se acercó a mí”. P4: “Las primeras etapas de Villas de Guadalupe se me hacían casas incompletas (...) mi esposa y yo buscamos y decíamos ‘en Villas de Guadalupe, no’ (...) entonces anduvimos viendo otras áreas, pero pasamos (...) y nos llevamos la sorpresa que ya estaban terminadas”. P5: “Sinceramente, yo no tenía muchas intenciones de venir a vivir a Villas (...) nos dijeron: ‘pues se acaba de desocupar otra casa ya si ustedes gustan escoger esa o la que ya tenían prevista”.	(...) no había mucho movimiento en ese entonces”. P2: “Una promotora de ahí (...) me citó, fui, me checó ahí mismo mi crédito, me dijo ‘sí ajustas’ (...) y me dijo ‘existen estas casas, ¿cuál quiere?’ (...) fue muy rápido (...) y no batallé nada, se portaron muy amables”. P4: “Nos recibe el vendedor, él propone mediante el crédito Infonavit, muy amables, nos investigan, nos checan, nos dicen ‘¿sabes qué? sí la completas’, porque en cuestión de precios sí fue lo que más se nos acomodó”. P5: “Fue a través de Infonavit (...) empezamos a ver las casas como que con varias constructoras (...) ya cuando él se acercó a la constructora (...) pues les explicó su situación que de los puntos (...) y prácticamente ellos hicieron todo”.
--	---

Si bien no se preguntó directamente a los participantes si deseaban vivir en este fraccionamiento, durante las entrevistas compartieron cómo llegaron a esta zona: por recomendación directa del agente inmobiliario (3 participantes), por cercanía con su lugar de trabajo (1 participante) o por coincidencia en el proceso de búsqueda de una vivienda (1 participante). Además, durante las entrevistas los participantes P4 y P5 comentaron que la constructora responsable de su vivienda es “Grupo Soldi” con domicilio en Aguascalientes.

Al observar que la totalidad de los participantes afirmó haber recibido una atención facilitadora por parte de la inmobiliaria o promotores de venta, se confirma que el consumidor es incitado por los agentes comerciales, quienes imponen en el futuro residente una

ideología específica sobre la vivienda y sus necesidades o gustos, los cuales no son realmente personalizados (Pradilla, 1987).

Segunda categoría: Características de la vivienda

Busca identificar las condiciones actuales de la vivienda y las necesidades espaciales de los participantes, al evidenciarse que los conjuntos habitacionales ofrecen una forma idéntica de habitar, ya que solo oferta un mismo modelo de vivienda, algo que Escoffié (2022) define como “la peligrosa homogeneización” que concibe que todas las personas habitamos igual. Esta problemática se asocia con el desinterés de los agentes inmobiliarios y de las autoridades gubernamentales por identificar y respetar las diversas necesidades de los residentes (Flores, 2009).

Descripción de la vivienda	Modificaciones actuales o a futuro
P1: “Es un baño, una recámara, cocina y sala comedor y patio, la cochera, se toma reducido (...) sí ocupamos más espacio porque, pues por lo que ves, tenemos aquí cosas y ya no tenemos el espacio para ponerlo”. P2: “Es una casa chiquita (...) de una recámara solamente (...) entras, está la salita, el comedor del lado izquierdo, el baño, la cocina está chiquita (...) y el patio trasero solamente. A mí me la entregaron como tipo pie de casa”. P3: “Dos recámaras, un baño, sala comedor, cocina, cochera, patio, de un nivel (...) por lo general, no estoy mucho; no, no estoy, me la paso fuera de la casa y, por lo general, me la paso en la recámara”.	P1: “Mi plan es hacer dos cuartos, un baño y un estudio en la planta de arriba (...) y en el tercer piso hacer un <i>roof garden</i> para tener visitas (...) mediante un arquitecto o un ingeniero”. P2: “Solamente he techado la cochera (...) como ahí en la familia tenemos un albañil de confianza, él nos ayudó (...) no buscamos ni a un arquitecto ni a un ingeniero (...) [nos gustaría] que sea un poquito más amplia (...) se escucha todo a los lados”. P3: “Se ha agrandado una de las recámaras, se ha puesto piso en la cochera y techo, se han puesto algunas bardas atrás y adelante, techo atrás también, en el patio

P4: “Es de dos pisos (...) la casa de origen son dos recámaras, sala comedor, cocina, baño, patio delantero y patio trasero (...) aunque sean casas pequeñas, sí están bien diseñadas en cuestiones de electricidad, de tuberías, etcétera”. P5: “Para una familia de cuatro y ya con hijos grandes pues sí, ya se reduce mucho el espacio, la verdad, pues si te fijas como que todo se ve muy amontonado (...) tiene dos cuartos y un baño completo”.	(...) [se hizo] directamente con un albañil (...) tengo un tinaco más grande, lo cambié”. P4: “La cochera la hicimos una sala amplia (...) [en] el patio trasero ya hicimos una habitación pequeña para mi niño (...) una habitación para mí en la parte de arriba (...) la parte de atrás la ampliamos (...) la modificación fue de manera autónoma”. P5: “Me gustaría ampliar la cocina (...) contratar un arquitecto o alguien que diseñe las ampliaciones (...) nuestra intención es que cada hijo tenga su cuarto (...) mi esposo ya empezó en el patio con los castillos (...) y cemento en el piso”.
---	--

Las experiencias de tres de los cinco participantes –quienes modificaron o ampliaron su vivienda con ayuda de un albañil– evidencian la ruptura de la relación directa entre el consumidor (residente) y diseñador (arquitecto constructor o agente técnico intermediario), consecuencia de la producción seriada de vivienda (Pradilla, 1987). Del mismo modo se constata que los habitantes adoptan técnicas constructivas conforme a sus necesidades o posibilidades, pero sin una asesoría arquitectónica adecuada que les acerque a una solución integral de habitabilidad, lo que resulta en gastos innecesarios que podrían evitarse con un diseño apropiado y flexible (Sánchez, 2012). Sobresale la aportación de la participante P5 sobre su interés en ampliar su vivienda pero no conocer a un especialista en la materia:

Lo más común es que contratas un albañil, le dices ‘hágame esto’ y él lo hace con base en su experiencia (...) queremos contratar a alguien especializado, pero no conocemos lugares ni gente que se dedique a la construcción (...) quedas en el limbo (...) ellos [los albañiles] saben en qué ferreterías es más barato (...) nosotros tenemos esos huecos.

Lo anterior expone la distancia social y estructural entre residentes y arquitectos, lo que fragmenta los orígenes sociales y comunitarios de la arquitectura. Este fenómeno refuerza la concepción de que “la vivienda necesita disciplinas con (...) alcance público” (Aravena (2023, p. 7) y que la arquitectura debe ser una profesión al servicio de las personas (Muxí, 2018).

Se destacan los comentarios de las participantes P2 y P5 respecto a la propuesta de ampliación que la inmobiliaria y la constructora les plantearon al momento de recibir su vivienda. Ambas coinciden en que dicha propuesta carece de personalización y no contempla un acompañamiento técnico posterior. La participante P5 relató que *“cuando nos entregaron las escrituras previas nos entregaron también un plano como para construir, o sea, como para ampliar, pero pues no, la verdad a mí no me gustó porque era nada más (...) repetir el piso de abajo hasta arriba”*. Por su parte, la participante P2 comentó que *“en los planos que me entregaron (...) por lo que entendí, en la orilla del techo está un falso plafón que es el que está preparado para que lo tires, para que ahí sean las escaleras, para que armes tu segundo piso”*.

Estos testimonios permiten identificar una estrategia generalizada por parte de las desarrolladoras, que consiste en presentar sugerencias genéricas de crecimiento habitacional sin considerar las necesidades particulares de cada familia ni ofrecer asesoría técnica a largo plazo.

Las participantes P2 y P5 mencionaron que conocen viviendas en otras zonas del fraccionamiento, así como las experiencias de vecinos en su misma área, y detallaron sobre la calidad estructural y material de su vivienda. La participante P2 indicó que su casa es *“chiquita, de las primeritas que entregaron (...) todavía mi casa está más amplia que las de abajo, que son de dos pisos (...) tienen menos tiempo que las de nosotros, entras a esas casas, porque las conozco (...) nada te cabe”*.

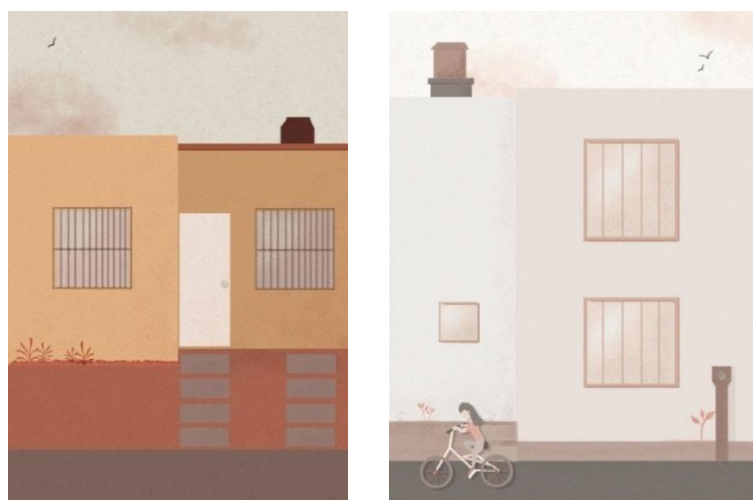
A su vez, la participante P5 mencionó que, al adquirir la vivienda, se ofrecía una garantía por desperfectos durante el primer año. Aunque en su caso no se presentaron problemas graves, muchos de sus vecinos reportaron fallas como paredes cuarteadas, ventanas mal instaladas, cableado eléctrico invertido y errores en las conexiones de agua caliente y fría. Explicó que las viviendas fueron entregadas con ecotecnologías, como paredes con aislante térmico y boiler solar; sin embargo, algunos materiales (como el unicel para aislar fachadas con orientación al sol) generaron molestias porque impedían colgar cuadros o instalar cortineros. Comentó que los mayores problemas se presentaron en las casas entregadas al final del proyecto, en las que hubo vecinos que incluso no lograron hacer efectiva la garantía a causa de retrasos en la atención por parte de la constructora. También indicó que, en varias viviendas, el boiler solar quedó inhabilitado por una mala instalación o por falta de mantenimiento adecuado (P5, comunicación personal, 2025).

Estas experiencias confirman la postura lucrativa de las inmobiliarias que se dirigen a sectores con capacidad de ahorro, necesidad de vivienda y, en algunos casos, capacidad de endeudamiento, aun cuando ello compromete su calidad de vida (Gómez, 2023). Esta situación se agrava por la negligencia institucional y la falta de un marco legal sólido, lo que permite la producción de proyectos inmobiliarios orientados al beneficio de las élites políticas y económicas (Davis, 2018), y que derivan en la entrega de productos habitacionales deficientes.

Los agentes inmobiliarios y constructores utilizan el concepto de ecotecnologías como un recurso retórico para enaltecer o maquillar las condiciones reales de la vivienda de interés social que ofrecen; sin embargo, dicho término se reduce a la simple adición de un calentador solar, focos ahorradores o una fachada aislante. Una vivienda sostenible implica más que esos elementos, pues requiere integrarlos con otras estrategias, tales como: la adecuada orientación respecto al sol y la ventilación cruzada; uso de celosías y muros pantalla; la captación y el uso eficiente del agua –por ejemplo, mediante sistemas de

tuberías que redirigen el agua fría de la regadera hacia la cisterna o el tinaco–; el diseño biofílico que incorpore vegetación –en el caso de Guadalupe puede apostarse por jardines secos y flora local–, así como aprovechar aplicaciones en dispositivos digitales capaces de controlar y programar la iluminación artificial.

Figura 6 y 7. Ilustraciones digitales de las viviendas de los participantes P1 y P5



Fuente: elaboración propia.

Tercera categoría: Fraccionamiento y comunidad

Esta categoría y sus subcategorías derivan del supuesto de que los conjuntos habitacionales periféricos presentan un debilitamiento en los servicios básicos, así como una lejanía respecto a las zonas de empleo, educativas y de esparcimiento (Ziccardi, 2015). La consulta sobre la vida comunitaria parte del reconocimiento de la vivienda como unidad que se relaciona con su entorno y preserva las relaciones colectivas, expresiones culturales y hábitos de vida (Padilla, 2002). En ese sentido, la política de vivienda no debe limitarse sólo a promover la oferta, sino también a garantizar un ambiente exterior acorde a las condiciones culturales vigentes que fomente la interacción con los otros (Connolly, 2006). Preguntar a los participantes por sus percepciones y propuestas proviene de integrarlos en la demanda,

planeación, gestión y conservación de la vivienda y su contexto (Castellanos et al., 2022).

Servicios públicos y condiciones urbanas	Relación entre vecinos	Percepciones y propuestas
P1: “Contamos con todos los servicios, poca la iluminación, las luces parpadean o no funcionan a veces, tandean el agua creo que son dos veces a la semana y pues no he tenido problemas con la electricidad”. P2: “Por mi área donde yo vivo, la iluminación está muy bien (...) la basura pasa martes, jueves y sábado (...) del agua no batallamos (...) el transporte público es muy accesible (...) los camiones pasan cada 10-15 minutos, con buenos horarios”. P3: “La iluminación está bien, la calle está muy arbolada (...) la recolección de basura va martes, jueves y sábado (...) sí está bien el agua, pues como vivo solo nunca me falta (...) el transporte público es rápido porque no hay tantos semáforos”. P4: “El agua según eso son	P1: “Yo con los vecinos no he tenido ningún problema (...) somos cordiales, a veces nos reunimos y tenemos un parque de recreación y tocamos temas pues no sé, como de limpieza, de lo que hace falta”. P3: “En la calle nos pusimos de acuerdo para poner cámaras de vigilancia y todo eso, nos hablamos, no conozco a muchos vecinos, pero sí nos hablamos para lo mínimo”. P4: “Se ha llevado muy buena relación en el sentido de que te estacionas afuera (...) hay un grupo de WhatsApp (...) lo que sí nos salió muy bien es poner topes (...) en cuestión de cámaras no se llegó a un acuerdo”. P5: “Hay una señora que nos cuida mucho con eso (...) lo hace por gusto (...) nos ha educado mucho (...)	P1: “Juegos de recreación para niños (...) como columpios (...) les hace falta algo de ejercicio (...) La cuestión de seguridad más que nada (...) es muy poca (...) mejorar Villas de Guadalupe (...) hay espacios donde se han descuidado demasiado (...) todos los espacios están destruidos”. P2: “Si te soy sincera, mi fraccionamiento me gusta mucho (...) tenemos transportes (...) tiendas (...) servicios de todo (...) yo en lo personal vivo muy tranquila (...) se me hace un gozo a mí (...) he escuchado que las dúplex, que son arriba, está muy peligroso”. P3: “Se cataloga a Villas de Guadalupe como peligroso pero realmente para mí no, no es peligroso”. P4: “Dicen que Villas de Guadalupe es foco rojo pero en la actualidad cualquier lado lo es (...) al caminar al

tres días pero llega dos días a la semana (...) todo bien el alumbrado (...) en servicios de internet ahí sí hay monopolio, nada más con Megacable (...) recolección de basura también cumple con los días que son”. P5: “Ya no volvimos a tener días establecidos, ya tenemos como unos dos años o tres para acá que (...) escuchas que se está llenando el tinaco así de la nada (...) de la basura tenemos los días establecidos (...) no ha fallado”.	un vecino se autoproclamó presidente (...) después una señora que renta empezó a gestionar (...) cuando recién nos venimos éramos familias similares, jóvenes con hijos”.	parquecito que está cerca, salimos con tranquilidad (...) hay mucho perro callejero y riesgo para niños y adultos (...) que haya cuidado (...) y (...) control de animales”. P5: “En general, nosotros hemos vivido a gusto, contentos, sí con un espacio muy reducido, pero pues uno se va adaptando, te adaptas al espacio en el que estás, igual los niños se han adaptado”.
--	--	--

De manera general, los participantes manifestaron contar con servicios básicos adecuados, como drenaje y alumbrado público; así mismo expresaron una alta satisfacción con el servicio de recolección de basura. En contraposición, reiteraron que el suministro de agua es irregular o limitado a ciertos días de la semana. Estos problemas en el Fraccionamiento Villas de Guadalupe se relacionan con la incapacidad de los distintos niveles de gobierno para atender la demanda, lo que evidencia la necesidad de una mayor inversión pública en infraestructura urbana y ejerce presión sobre los presupuestos locales (Davis, 2018).

La participante P5 expuso cómo ha experimentado cambios en el servicio de agua corriente a lo largo del tiempo, particularmente desde que adquirió su vivienda en el fraccionamiento, tras haber dejado de rentar otro inmueble en la misma zona. Relató que, en una etapa inicial, contaba con suministro diario y presión elevada; no obstante, actualmente

el servicio es más inestable debido al crecimiento comercial en la demarcación:

Cuando rentamos, hace 17-18 años, batallamos mucho con el agua, teníamos que andar detrás de los días que echaban agua para los quehaceres, por eso no quería venirme a Villas (...) al principio [en la vivienda actual] el agua llegaba todos los días con mucha presión, que reventaba tuberías (...) cuando empezaron a llegar los comercios, bajó la presión y el agua llegó solo lunes, miércoles y viernes (...) empezamos a juntar y cuidar el agua.

En referencia a la convivencia con sus vecinos, todos los participantes se describieron como personas introvertidas. Aun así, comentaron establecer acuerdos y mantener una relación cordial con sus vecinos más cercanos, principalmente dentro de su misma sección del fraccionamiento.

En materia de seguridad, los participantes comentaron sentirse tranquilos en sus respectivas zonas o privadas dentro del fraccionamiento, y compartieron propuestas como aumentar los rondines policiacos y mejorar los espacios públicos. Se enfatiza este tema debido a que el fraccionamiento ha sido estigmatizado como un lugar inseguro por los medios de comunicación y presenta, además, una alta densidad poblacional. La arquitecta López-Marchán (comunicación personal, 16 de abril de 2025), refiere que, en los inicios del fraccionamiento, muchas viviendas eran rentadas y no habitadas por sus propietarios, mientras que algunas de las casas deshabitadas fueron invadidas por delincuentes, lo que, junto a la alta densidad del conjunto, contribuyó al aumento de la inseguridad. Dichos fenómenos se relacionan con el hecho de que los conjuntos habitacionales presentan viviendas con una tipología poco flexible, lo cual incide negativamente en la densidad habitacional (Sánchez, 2012). Aunado a lo anterior, muchas personas abandonan sus viviendas a causa de la morosidad o el incumplimiento en sus hipotecas, la ubicación alejada

del resto de la ciudad, la presencia de problemáticas sociales generadoras de inseguridad e, incluso, la mala calidad de la construcción (Martínez et al., 2023).

Se interpreta que los participantes han desarrollado estrategias de adaptación a su vivienda y a las condiciones disponibles; no obstante, la internalización o normalización de estas circunstancias reflejan una forma de supervivencia, al mismo tiempo que se perpetúan estructuras de poder que imponen limitaciones en el espacio habitacional. Esto se asocia con “el aspecto de la vivienda que restringe las oportunidades [e] inhibe las protestas” (Madden y Marcuse, 2018, citado por Salinas, 2021, p. 710).

Conclusiones

El mercado inmobiliario guiado por el modelo neoliberal y la globalización, ha consolidado una producción habitacional homogénea que desatiende la diversidad de habitar y expande de manera desmedida el territorio urbano, privilegiando la velocidad y cantidad de producción sobre la calidad de las viviendas y su entorno.

Esta lógica reproduce unidades con diseño arquitectónico trivial e indiferente, que merman el acto de habitar al opacar la relación entre las personas y los espacios que residen. Las viviendas han conservado modelos heteronormativos, adultocentristas, androcentristas y disergonómicos que excluyen o someten a la diversidad de habitantes, lo que representa una involución de la vivienda. Esta situación fractura los fines sociales de la arquitectura y debilita su alcance político, lo que la reduce a colaborar con los objetivos institucionales y económicos centrados en métricas cuantitativas que desatienden las cualidades técnicas y sociales que integra una vivienda, partiendo que es un derecho universal y reflejo de las prácticas familiares y colectivas.

Persisten diversas narrativas meritocráticas en torno a la vivienda que restringen el derecho a la misma y se dirigen a servir al sistema capitalista, tales como el valor de la unidad habitacional nueva sobre la usada, la propiedad sobre el alquiler y la ubicación urbana céntrica de nivel medio contra la periférica de interés social. En este marco, emergen violencias estructurales contrarias al desarrollo humano, como la marginalidad espacial y el sofocamiento del tiempo y economía de los habitantes.

Además, la realidad urbana presenta múltiples paradojas en torno a las tensiones habitacionales, entre ellas la coexistencia de terrenos vacíos con un elevado número de viviendas desocupadas, al mismo tiempo que persiste la presencia de personas sin hogar. A ello se añade una cadena de conflictos originados por la distribución de responsabilidades en los ámbitos arquitectónicos, de infraestructura, gubernamental y económico. Todo esto

evidencia la necesidad urgente de voluntad política y de acciones tangibles que rompan con los pactos capitalistas y superen recursos técnicos superficiales, como limitarse únicamente a cumplir con las medidas mínimas establecidas para la vivienda y los conjuntos habitacionales.

La investigación expuso que el sector de la construcción aprovecha las ventajas competitivas económicas de forma contradictoria. Por un lado, promueve la competencia en torno a los productos industriales de construcción impuestos por el capital, lo que desplaza a los materiales y técnicas locales; por el otro, restringe la participación de pequeños constructores y concentra el mercado en manos de grupos oligopólicos.

Si bien recientemente se ha fortalecido la exigencia del derecho a la vivienda desde participaciones sociales, activistas y académicas, así como la iniciativa del programa federal *Viviendas para el Bienestar*, este proyecto conserva algunos de los errores en la construcción de unidades habitacionales de los sexenios presidenciales del periodo neoliberal, tales como: ubicación en zonas periféricas en varias ciudades del país y apertura a constructoras particulares para la edificación de las viviendas. Esto reduce el proyecto general a un mero discurso sobre la dotación de vivienda adecuada, manteniendo el sistema habitacional y urbano que no garantiza flexibilidad, cercanía y conformación de comunidad.

Particularmente en el caso de estudio, las entrevistas realizadas revelan que Villas de Guadalupe no es una ciudad dormitorio, pues mantiene una vida cotidiana activa aunque dichos movimientos se focalizan en las respectivas privadas o secciones; no obstante, enfrenta desafíos en el abastecimiento de agua, la calidad de los espacios públicos y la seguridad. De igual manera, los participantes se han adaptado a las condiciones existentes de su vivienda, en la cual en tres de las cinco entrevistas se registró que las personas han realizado modificaciones a su unidad con la intervención de un albañil. Aun cuando las primeras secciones del Fraccionamiento Villas de Guadalupe fueron edificadas por una constructora de Aguascalientes, se mantiene la presencia dominante de un grupo constructor

zacatecano en las nuevas viviendas del programa *Viviendas para el Bienestar* en la colonia Ojo de Agua de la Palma. En cuanto a dicho proyecto federal aplicado en el caso de estudio, al término de esta investigación las instituciones correspondientes no facilitaron información bajo el argumento de no contar con los datos, lo que evidencia su falta de coordinación y deslindamiento de responsabilidades.

Al terminar los análisis de la documentación teórica y de las experiencias habitacionales en el estudio de caso, es evidente que uno de los retos más grandes entorno a la concepción y accesibilidad general de una vivienda adecuada, además de las acciones gubernamentales, es el cambio en la cultura habitacional y urbana. Por ello la presente investigación se sostiene como una carta abierta para que las diversas herramientas y reflexiones aquí expuestas inviten a otras maneras de habitar desde valorar y transformar nuestro espacio más íntimo: nuestra vivienda.

Referencias

- Adler, V. (2018). Accesibilidad a la vivienda en los países de LAC: Los desafíos de segunda generación. En V. Adler & F. Vera (Coords.), *Vivienda, ¿qué viene? De pensar la unidad a construir la ciudad* (pp. 37-40). BID.
- Adriá, M. (2022). *Vivienda colectiva: Estrategias para la redensificación urbana*. Arquine.
- Aravena, A (2022). La pertinencia del libro como herramienta. En Adriá, M. *Vivienda colectiva. Estrategias para la redensificación urbana*. Arquine
- Arias, J. V. (2020). Habitabilidad, conceptos básicos. En E. García A. Jiménez (Coords.), *Arquitectura y vida cotidiana en México* (pp. 33-43). Ediciones Navarra
- Arrazola, A. (2021). *Crítica al diseño arquitectónico de la vivienda de interés social en Ixtapaluca* (Tesis de maestría, Universidad Nacional Autónoma de México).
- Augé, M. (2015). *Los nuevos miedos*. Ediciones Culturales Paidós.
- Ayala, E. (2006). *Casas del Siglo XX*. Consejo Nacional para la Cultura y las Artes.
- Azuela, A. (19 de agosto de 2025). La política nacional de vivienda de la Cuarta Transformación. Sesión: La política habitacional del gobierno de la Cuarta Transformación. Balance y perspectivas. IIS UNAM [Video]. Youtube.
<https://www.youtube.com/watch?v=fV5dzyfzw-g&t=3777s>
- Calderón, F. (Coord.). (2007). *Ciudadanía y desarrollo urbano*. PNUD, Siglo Veintiuno Editores.
- Calderón, F. (2017). La nueva cuestión social bajo la mirada del desarrollo humano: Una fundamentación sociológica desde la experiencia latinoamericana. En Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales (pp. 257-280).
- Campos, R., & Ríos, V. (2024). *Así no es: No creas todo lo que te dicen sobre meritocracia, clase media, clasismo, salarios e ingresos*. Grijalbo.
- Canales, F. (2023). *Vivienda colectiva en México: El derecho a la arquitectura* (2a ed.).

Editorial GG.

Canton, A., & De Koning, M. (2022). Russian-Ukrainian conflict: Impact on the construction sector worldwide. En F. Dastugue (Ed.), CICA.

<https://www.cica.net/wpcontent/uploads/2024/03/CICA-Ukraine-Overview-01122022.pdf>

Castellanos, R., et al. (2022). La funcionalidad de la vivienda de interés social ante el confinamiento por la COVID-19 en Acapulco, Gro. UNAM-AMECIDER, 79-94.

<http://ru.iiec.unam.mx/5918/>

Castillo, N. (2022). Desarrollo humano, un antónimo de desigualdad y exclusión. PAVSA, UAZ.

Comisión Nacional de Vivienda. (2023). Necesidad de viviendas en México: Una proyección del parque habitacional de 2020 a 2050. SEDATU, CONAVI.

https://siesco.conavi.gob.mx/doc/analisis/2023/Proyeccion_hogares.pdf

Congreso del Estado de Zacatecas. (2024, 3 de febrero). Decreto No. 445: Se reforman y adicionan diversos artículos del Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios. Suplemento 6 al Núm. 10 del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas. <https://periodicooficial.zacatecas.gob.mx>

Connolly, P. (2006). Demanda habitacional. En R. Coulomb & M. Schteingart (Coords.), Entre el Estado y el mercado: La vivienda en el México de hoy (pp. 85-114). Miguel Ángel Porrúa.

Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social. (2020). Pobreza por localidad urbana, 2020. Entidades federativas.

https://www.coneval.org.mx/Medicion/Documents/Pobreza_municipal/2020/pob_loc_urbana/Sintesis_pobreza_localidad_entidades_2020.pdf

Cortina, A. (2017). Aporofobia: El rechazo al pobre. Paidós.

Coulomb, R., & Schteingart, M. (Coords.). (2006). Entre el Estado y el mercado: La vivienda

en el México de hoy. Miguel Ángel Porrúa.

COVID-19 Tablero México. (2023, 25 de junio). COVID-19 Tablero México.

<https://datos.covid-19.conacyt.mx/#DOView>

Davis, D. (2018). El nexo urbanización–desarrollo: Repensando el rol de la vivienda en el urbanismo sustentable. En V. Adler & F. Vera (Coords.), *Vivienda, ¿qué viene? De pensar la unidad a construir la ciudad* (pp. 260-277). BID.

De Hoyos Martínez, J. E., & Albarrán Carrillo, V. (2022). Habitabilidad: Un estudio desde la vivienda social en México como espacio habitado. *Vivienda y Comunidades Sustentables*, 11(1), 51-61.

El Financiero. (15 de febrero de 2025). Reforma del Infonavit: Los 7 puntos clave para entender los cambios a la ley que aprobó el Congreso. *El Financiero*.

<https://www.elfinanciero.com.mx/economia/2025/02/14/reforma-del-infonavit-los-7-puntos-claves-para-entender-los-cambios-a-la-ley-que-aprobo-el-congreso/>

Escoffié, C. (3 de febrero de 2022). Manifiesto en contra de la vivienda digna. *La Brújula Nexos*. <https://labrujula.nexos.com.mx/manifiesto-en-contra-de-la-vivienda-digna/>

Escoffié, C. (2023). *País sin techo: Ciudades, historias y luchas sobre la vivienda*. Grijalbo.

Escoffié, C. (2024a, 4 de julio). *Vivienda justa y prosperidad compartida* [Video]. YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=ay9gRW8AldA&t=9869s>

Escoffié, C. (2024b, 12 de julio). La vivienda que podría ser: Reflexiones en torno a la iniciativa de reforma al Infonavit. *Arquine*. <https://arquine.com/la-vivienda-que-podria-ser-reflexiones-entorno-a-la-iniciativa-de-reforma-al-infonavit/>

Escoffié, C. (2024c, 13 de agosto). ¿Verticalidad vs. horizontalidad? La falacia de la posición. *Arquine*. <https://arquine.com/verticalidad-vs-horizontalidad-la-falacia-de-la-posicion/>

Escoffié, C. (2024d). *Viviendo aquí y ahora, perspectivas de las diferentes generaciones*. En *Segundo Foro Nacional de Vivienda 2024: Viviendo en Latinoamérica hoy, mañana y siempre* (pp. 30–32). Obra Blanca.

- Esquivel, M.T. y Villavicencio, J. (2006). Características de la vivienda en México al año 2000. En R. Coulomb y M. Schteingart (Coords.), *Entre el Estado y el mercado, la vivienda en el México de hoy*. (pp. 51-84). Miguel Ángel Porrúa
- Espinosa, F. (2023) *La vivienda desde la producción social: alternativas colectivas y colectivizadoras*. En J. Martínez, C. Paquette y A. Reséndiz (coords.), *Las políticas habitacionales en México, nuevos retos y perspectivas* (pp. 153-170). Ediciones Navarra
- Falcón, J. (2015). El hacinamiento en viviendas de interés social y su impacto en las políticas públicas territoriales. En Ziccardi, A. y González, A. (Coords). *Habitabilidad y política de vivienda en México*. (pp.465-475) UNAM
- Flores, L. (2009). *La Vivienda en México y la población en condiciones de pobreza*. Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública
- Flores, R. y Ponce, G. (2006). *Vivienda y dinámica demográfica*. En Coulomb, R. y Schteingart, M. (Coords.). *Entre el Estado y el mercado, la vivienda en el México de hoy*. (pp.15-50) Miguel Ángel Porrúa
- García, B. (2010). *Vivienda social en México (1940-1999): Actores públicos, económicos y sociales*. Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, 3(5), (pp. 34–49). IIS-UNAM
- García-del Castillo, R. (2017). Problemas del desarrollo urbano en México: Obstáculos para una gestión sustentable. En A. Ziccardi & D. Cravacuore (Coords.), *Los gobiernos locales y las políticas de vivienda en México y América Latina* (pp. 73-90). Ediciones del CCC Centro Cultural de la Cooperación Floreal Gorini, UNAM.
- García, R. (2025, 10 febrero). En Zacatecas hay 756 viviendas abandonadas con crédito Infonavit. *El Sol de Zacatecas*. <https://oem.com.mx/elsoldezacatecas/local/en-zacatecas-hay-756-viviendas-abandonadas-con-credito-infonavit-21598479>
- Gobierno de México. (2025). *Mañanera del Pueblo desde Palacio Nacional. Lunes 14 de julio de 2025*. [Video]. Youtube. <https://www.youtube.com/watch?v=BxMYhUaDHyw>

- Gobierno del Estado de Zacatecas. (2021). Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027 [Suplemento al Periódico Oficial]. Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas, CXXXI (103)
https://indyce.zacatecas.gob.mx/ped20172021/pdf/CXXXI_SUPL_1_AL_103%20AA.pdf
- Gobierno de Zacatecas (2025, 7 de abril). Firma de convenio Programa de Vivienda para el Bienestar en Zacatecas [Publicación]. Facebook.
<https://www.facebook.com/gobiernozac/videos/894731259390084>
- Gómez, R. (2023) Financiarización y burbujas inmobiliarias en la tipología de vivienda en México, entre los años 2005-2022. En J. Martínez, C. Paquette y A. Reséndiz (coords.), Las políticas habitacionales en México, nuevos retos y perspectivas (pp. 95-109). Ediciones Navarra
- González, Á. (25 de abril de 2025). Querétaro creará una «lista negra» de desarrolladores inmobiliarios para proteger el patrimonio familiar. El Universal Querétaro.
<https://www.eluniversalqueretaro.mx/metropoli/queretaro-creara-una-lista-negra-de-desarrolladores-inmobiliarios-para-proteger-el-patrimonio-familiar/>
- González, G.M. (2013). Vivienda nueva y deshabitada en Zacatecas–Guadalupe, 1990–2010. Revista CIENTÍFICA Investigación.
- González, G. (2023). Política pública de vivienda en México en el periodo de 1970 a 2012: la vivienda de interés social promovida por el Infonavit. [Tesis de Maestría] Universidad Nacional Autónoma de México
- González, R. (2020a, 28 de enero). La vivienda como espacio político de la lucha feminista. Arquine. <https://arquine.com/la-vivienda-como-espacio-politico-de-la-lucha-feminista/>
- González, R. (2020b, 22 de diciembre). La casa como espacio productivo. Arquine.
<https://arquine.com/la-casa-como-espacio-productivo/>
- González, R. (2021a, 5 de abril). Desmercantilizar la vivienda. Arquine

<https://arquine.com/desmercantilizar-la-vivienda/>

González, R. [@LaManchaGris_]. (2021b, 16 de abril). Por qué no es posible pensar a la vivienda como un producto en el sistema del mercado tradicional. [Tweet]. Twitter.

https://x.com/LaManchaGris_/status/1383205829315153921

González, R. (2024). Nuevos esquemas para la vivienda en renta, retos y oportunidades. En Segundo Foro Nacional de Vivienda 2024: Viviendo en Latinoamérica hoy, mañana y siempre (pp. 10–14). Obra Blanca.

González L. (2024). Nuevos esquemas para la vivienda en renta, retos y oportunidades. En Segundo Foro Nacional de Vivienda 2024: Viviendo en Latinoamérica hoy, mañana y siempre (pp. 15–16). Obra Blanca.

Hernandez, J. (13 de febrero de 2025). Dispararán costos de construcción aranceles al acero y aluminio. El Herald de México.

<https://heraldodemexico.com.mx/economia/2025/2/13/dispararan-costos-de-construccion-aranceles-al-acero-aluminio-676157.html>

Holguín, R., & Maycotte, E. (2024). La vivienda social invadida y la percepción de soledad: Un estudio de caso sobre los fraccionamientos con viviendas deshabitadas en el suroriente de Ciudad Juárez. Noésis. Revista de Ciencias Sociales y Humanidades. <https://doi.org/10.20983/noesis.2024.2.4>

Hurtado, A. [Canal Instituto de Investigaciones Sociales] (06 de junio de 2025). Sesión 03 - Seminario Internacional La vivienda social en América Latina: más allá de los consensos. [Video]. Youtube.

<https://www.youtube.com/watch?v=hizA8oVNTdg&list=WL&index=6&t=7s>

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (s.f.). Glosario de términos: Censo de Población y Vivienda 1990

<https://www.inegi.org.mx/app/glosario/default.html?p=CPV1990>

Instituto Mexicano para la Competitividad. (2024, enero). Radar económico. Obtenido de:

- https://imco.org.mx/wp-content/uploads/2024/01/Radar-economico_Enero-2024.pdf
- Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. (s.f.). Programa de Vivienda en Conjunto.
- <https://www.invi.cdmx.gob.mx/programas/programa/pvc>
- Jaramillo, M. (2024a). Pobres porque quieren: Mitos de la desigualdad y la meritocracia. Editorial Grijalbo
- Jaramillo, M. (2024b, 21 de octubre). El Plan Nacional de Vivienda: ¿Competencia desleal o desmercantilización? El Universal. <https://www.eluniversal.com.mx/opinion/maximo-jaramillo/el-plan-nacional-de-vivienda-competencia-desleal-o-desmercantilizacion/>
- Jaramillo, M. (2025a, 19 de febrero). Reforma al INFONAVIT, vivienda pública y arrendamiento social. El Universal. <https://www.eluniversal.com.mx/opinion/maximo-jaramillo/reforma-al-infonavit-vivienda-publica-y-arrendamiento-social/>
- Jaramillo, M. (2025b, 11 de junio). La crisis de vivienda es nacional. El Universal. <https://www.eluniversal.com.mx/opinion/maximo-jaramillo/la-crisis-de-vivienda-es-nacional/>
- Kalach, A. (2015). Decálogo para una vivienda social. Kalach. Recuperado 5 de noviembre de 2024, de <https://www.kalach.com/hermosillo>
- Legislatura de Querétaro. (2025, 28 abril). Los diputados Homero Barrera, Ulises Gómez y Edgar Inzunza, presentaron iniciativa en contra de delitos inmobiliarios en el estado. <http://legislaturaqueretaro.gob.mx/los-diputados-homero-barrera-ulises-gomez-y-edgar-inzunza-presentaron-iniciativa-en-contra-de-delitos-inmobiliarios-en-el-estado/>
- Ley de Vivienda (2006). Diario oficial de la Federación. Última reforma 14 de junio de 2024. Artículo 2.
- López-Marchán, M. (2015). Estatus de la vivienda, una política pública en reconstrucción para centros históricos: el caso de Zacatecas, México. En Ziccardi, A. y González, A. (Coords). Habitabilidad y política de vivienda en México. (pp. 175-188) UNAM.
- Mariel, M. (2025). *Rincones inciertos* [Obra digital]. En *Catálogo Habitar del Proyecto*

Pictórico de Recuperación de Espacios, Ciudad de México.

MarketDataMéxico. (s. f.). MarketDataMéxico Colonia Villas De Guadalupe, Guadalupe, en Zacatecas. <https://www.marketdatamexico.com/es/article/Colonia-Villas-De-Guadalupe-Guadalupe-Zacatecas>

Martín, S. (2024) Vivienda social social sostenible en siete ciudades de iberoamérica. En Martín, L. (compiladora), Lecciones sobre vivienda para un presente postdoméstico (pp. 75-96). Editorial Ediciones Tecnológico de Monterrey

Martínez, J., et al. (2023). Habitabilidad en viviendas de interés social en México. Una problemática agudizada por el COVID 19. En J. Martínez, C. Paquette y A. Reséndiz (coords.), Las políticas habitacionales en México, nuevos retos y perspectivas (pp. 19-38). Ediciones Navarra

Mayen, J. (2023, 19 octubre). ¿La guerra en Israel empeorará la inflación en México? Esto dice Banxico. Dinero En Imagen. Recuperado el 22 de octubre de 2024. <https://www.dineroenimagen.com/economia/guerra-israel-empeorara-inflacion-mexico-esto-dice-banxico/1576>

Mercado, A. (2011) La habitabilidad de la vivienda pública bajo el régimen del libre mercado. En J. Andrade & E. Carballo (Coords.), La Vivienda Popular En México. Retos para el siglo XXI. (pp. 65-120). Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Xochimilco

Meganoticias. (2022, April 24). Villas de Guadalupe; de las zonas más inseguras en Zacatecas. Meganoticias. <https://www.meganoticias.mx/zacatecas/noticia/villas-de-guadalupe-de-las-zonas-mas-inseguras-en-zacatecas/323540>

Mejor Ciudad (2025). <https://www.mejorciudad.org/proyectos>

Meyer, R. (04 de junio de 2025). Ordenar el territorio es ordenar el futuro. OEM El Sol de México. https://oem.com.mx/elsoldemexico/analisis/ordenar-el-territorio-es-ordenar-el-futuro-23914150?utm_source=twitter&utm_medium=social&utm_id=opinion

MILENIO. (14 de octubre de 2024. La Mañanera del Pueblo con Sheinbaum, 14 de octubre

- de 2024 [Vídeo]. YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=R5HASIDxsOI>
- Moix, LI. (2022). Palabra de Pritzker, conversaciones con 23 ganadores del principal premio de arquitectura. Anagrama Crónicas
- Moreno, C. (2029). La revolución de la proximidad. De la “ciudad mundo” a la “ciudad de los quince minutos”. Alianza editorial
- Moreno et al. (2025). ISAI, Una herramienta fiscal para financiar nuestro derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad. Política Colectiva y el Instituto de Estudios Sobre la Desigualdad (INDESIG).
<https://drive.google.com/file/d/1fnUoQwUdc7kBZUs8qRFcv5b6POsEPkcq/view>
- Muxí, Z. (2018). Mujeres, casas y ciudades. DPR-Barcelona
- Muxí, Z. y Cireddu, A. (2024). De la vivienda a la ciudad y viceversa. Escalas del habitar con perspectiva de género. En P. Soto (Coord.), Habitar y comprender la vivienda y el hábitat desde una perspectiva de género y cuidados. Prácticas, saberes y propuestas (pp. 57-76). UAM
- Nilde, M. E. (28 de febrero de 2025). Vivienda adecuada, espacios públicos y comunitarios para la igualdad de género [Ponencia]. Ciclo de conferencias: Transformaciones urbanas para la igualdad de género, casos internacionales, PUEC UNAM, Evento virtual vía Zoom.
- ONU-Hábitat. (2019) Elementos de una vivienda adecuada. ONU-Hábitat. Recuperado el 18 de octubre de 2024. <https://onu-habitat.org/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>
- Orensanz, F. y Durán R. (2024) Tres escalas, tres proyectos. En Martín, L. (compiladora), Lecciones sobre vivienda para un presente postdoméstico (pp. 17-35). Editorial Ediciones Tecnológico de Monterrey
- Ortiz, E. (2012) Producción social de la vivienda y el hábitat, Bases conceptuales y correlación con los procesos habitacionales. Habitat International Coalition

- Padilla, L. S. (2002) "Aspectos sociales de la población en México: vivienda". Instituto de Geografía-UNAM
- Paquette, C., et al. (2023). La política de vivienda social en grandes conjuntos en México en el último cuarto de siglo. Trayectoria y perspectivas de un modelo en crisis. En J. Martínez, C. Paquette y A. Reséndiz (coords.), Las políticas habitacionales en México, nuevos retos y perspectivas (pp. 38-60). Ediciones Navarra
- Paquette, C. (2024). Viviendo aquí y ahora, perspectivas de las diferentes generaciones. En Segundo Foro Nacional de Vivienda 2024: Viviendo en Latinoamérica hoy, mañana y siempre (p. 37). Obra Blanca.
- Pastrana, T. (2020). Arquitectura y vida cotidiana en México. En E. García y A. Jiménez (coords). Arquitectura y vida cotidiana en México (pp. 9.28) Ediciones Navarra
- Pérez, J., González, G. y Quintero, D. (2020). Evolución del proceso territorial en la ciudad de Zacatecas-Guadalupe, 1988-2017. En Factores críticos y estratégicos en la interacción territorial desafíos actuales y escenarios futuros. UNAM y Asociación Mexicana de Ciencias para el Desarrollo Regional A.C, Coeditores, Ciudad de México <https://ru.iiec.unam.mx/5193/1/4-156-Perez-Gonzalez-Quintero.pdf>
- Periódico Oficial del Estado de Zacatecas. (2025, 28 de junio). [Acuerdo No. 66]. Gobierno del Estado de Zacatecas. <https://periodico.zacatecas.gob.mx/visualizar/5480741b-af7f-446e-a4ad-1b8108ed321f;1.1>
- Pradilla, E. (1987). Capital, Estado y vivienda en América Latina. Fontamara, S.A.
- Pradilla, E. (2009) Los territorios del neoliberalismo en América Latina. UAM. Miguel Ángel Porrúa
- Resiliente: Estudio de Soluciones Urbanas. (2025). Hacer posible la vivienda asequible. Desafíos, alternativas y propuestas. CoRe Ciudades Vivibles y Amables, A. C.
- Ríos, V. (2023). No es normal, el juego oculto que alimenta la desigualdad mexicana y cómo cambiarlo. Grijalbo

Ríos, V. (20 de agosto de 2025). Criminales de la vivienda. Milenio

<https://www.milenio.com/opinion/viri-rios/no-es-normal/criminales-de-la-vivienda>

Salas, A. (2025, 8 febrero). Es Guadalupe primer municipio del estado en unirse al Programa

Nacional de Vivienda para el Bienestar. FresnilloMX. <https://fresnillo.com.mx/es-guadalupe-primer-municipio-del-estado-en-unirse-al-programa-nacional-de-vivienda-para-el-bienestar/>

Salinas, L. A. y Janoschka, M. (2023) Las biopolíticas de la financiarización de la vivienda en México. En J. Martínez, C. Paquette y A. Reséndiz (coords.), Las políticas habitacionales en México, nuevos retos y perspectivas (pp. 81-94). Ediciones Navarra

Salinas, L. A. (2021). Madden, David y Marcuse, Peter (2018). En defensa de la vivienda. Madrid: Capitán Swing Libros, 230 p. Estudios Demográficos Y Urbanos, 36(2), 717–722. <https://doi.org/10.24201/edu.v36i2.2101>

Sánchez, J. (2012). La vivienda “social” en México, pasado - presente - futuro. Instituto de Investigaciones Económicas de la UNAM

Sánchez, D., Estrada, M., Ruiz, R. A., Martín, L., Guísar, L. E., Muñoz, J. (2024). Un hogar, mil historias. tectónica y flexibilidad en el paisaje doméstico. En Martín, L. (compiladora), Lecciones sobre vivienda para un presente postdoméstico. (pp. 147-166) Ediciones Tecnológico de Monterrey.

Santini, T. (2015). Japón Urbano. Revaloraciones y comprensión de la ciudad nipona. Anales de Investigación en Arquitectura, 5, 93–111. <https://doi.org/10.18861/ania.2015.5.0.2649>

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (2021). Glosario SNIIV.

<https://sistemas.sedatu.gob.mx/repositorio/proxy/alfresco-noauth/api/internal/shared/node/FbR2jXfZReirHW6feb3o4Q/content/GLOSARIO%20SNIIV.pdf>

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (2025). Infografía: Rezago habitacional

- 2024 [Infografía]. Dirección General de Política de Vivienda, SEDATU.
<https://sistemas.sedatu.gob.mx/repositorio/s/vDtaOQFUSsh-uoexCxyi2Qw>
- Secretaría de Hacienda y Crédito Público. (2023). Reporte de asequibilidad por género 2022.
https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/830456/Reporte_de_asequibilidad_por_genero_2022.pdf
- Sen, A. (1990). El desarrollo como expansión de capacidades. En K. Griffin & J. Knight (Eds.), *El desarrollo humano y la estrategia internacional de desarrollo para los años noventa* (pp. 1–20). Londres: Macmillan.
- Sennett, R. (2023). Prefacio [Prefacio]. En M. Moreno, *La revolución de la proximidad. De la “ciudad mundo” a la “ciudad de los quince minutos”*. (pp. 9–11). Editorial Alianza
- Sheinbaum, C. (2025, 10 febrero). Inicia construcción de más de 50 mil viviendas en 25 entidades. Conferencia presidenta Sheinbaum [Video].
<https://www.youtube.com/watch?v=Hp9vkbwzn-A>
- SIEM Zacatecas. (s. f.). Población 2020 Guadalupe. Sistema de Información Estadística Municipal (SIEM). <https://siem.zacatecas.gob.mx/poblacion>
- Siller, G. (2023, 10 octubre). ¿Cómo afecta a mi bolsillo la guerra entre Hamás e Israel? Milenio. Recuperado 22 de octubre de 2024. <https://www.milenio.com/negocios/como-afecta-a-mexico-la-guerra-entre-hamas-e-israel>
- Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (2020). Rezago municipal, número de viviendas. https://sniiv.sedatu.gob.mx/Demanda/Rezago_municipal#
- Solís, G. (2021, septiembre 29). Mala construcción es causante de encharcamiento en Villas de Guadalupe. Meganoticias. <https://www.meganoticias.mx/zacatecas/noticia/mala-construccion-es-causante-de-encharcamiento-en-villas-de-guadalupe/275548>
- Soto, P. (19 de agosto de 2025). La vivienda desde la perspectiva de cuidados. Sesión: La política habitacional del gobierno de la Cuarta Transformación. Balance y perspectivas, IIS UNAM [Video]. Youtube.

<https://www.youtube.com/watch?v=fV5dzyfzw-g&t=3777s>

- Taboada, F. (2024). Nuevos esquemas para la vivienda en renta, retos y oportunidades. En Segundo Foro Nacional de Vivienda 2024: Viviendo en Latinoamérica hoy, mañana y siempre (pp. 18–20). Obra Blanca.
- Torres, R. (2006). La Producción Social de Vivienda en México. Su Importancia Nacional y su Impacto en la Economía de los Hogares Pobres. Coalición Internacional para el hábitat.
- Tu Casa Nueva. (2024, diciembre). Costo promedio de renta en México 2024: Precios por estado. <https://tucasanueva.com.mx/vivienda/costo-promedio-renta-mexico-2024/>
- UAM Cuajimalpa (03 de marzo de 2022). Impacto económico en México, del conflicto entre Rusia y Ucrania. <https://www.cua.uam.mx/news/miscelanea/impacto-economico-en-mexico-del-conflicto-entre-rusia-y-ucrania>
- Vera, F. y Wainer, L. Vivienda ¿qué viene? Atributos para re-imaginar la vivienda de las próximas décadas. En V. Adler y F. Vera (coords.), Vivienda, ¿qué viene? De pensar la unidad a construir la ciudad. (2018). (pp.48-101) BID
- Wikipedia. (2023). Zona metropolitana de Zacatecas. En Wikipedia. https://es.wikipedia.org/wiki/Zona_metropolitana_de_Zacatecas
- Whitaker, J. (2015) Experiencias internacionales de producción de vivienda social, Brasil. En Ziccardi, A. y González, A. (Coords). Habitabilidad y política de vivienda en México. (pp.39.46). UNAM
- Yesenia, A. (2022). La arquitectura bioclimática como alternativa al discurso de la producción de vivienda de interés social sustentable con eco tecnologías. El caso de la Comarca, en Guadalupe, Zacatecas. (Tesis de maestría, Universidad Nacional Autónoma de México)
- Zamorano, C. (2007). Vivienda y familia en medios urbanos. ¿Un contenedor y su contenido? Sociológica (México), 22(65), 159-187

http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S018701732007000300159&lng=es&tling=es.

- Zamorano, C. (2023, 26 abril). Mujer y Ciudad: amalgama de violencias estructurales e infraestructurales [Video]. YouTube. Recuperado 29 de octubre de 2024, de <https://www.youtube.com/watch?v=YwHJcz2syJ8&list=WL&t=2423s>
- Ziccardi, A. (2015). Cómo viven los mexicanos. Análisis regional de las condiciones de habitabilidad de la vivienda. Encuesta Nacional sobre las Condiciones de Habitabilidad de la Vivienda. UNAM
- Ziccardi, A. y González, A. (coordinadores). (2015). Habitabilidad y política de vivienda en México. UNAM
- Ziccardi, A. y Cravacuore, D. (coordinadores). (2017). Los gobiernos locales y las políticas de vivienda en México y América Latina. Ediciones del CCC Centro Cultural de la Cooperación Floreal Gorini, UNAM.
- Ziccardi, A. (2018). Ciudad de México: dos modelos de ciudad y una conflictiva gobernanza local. Revista latinoamericana de investigación crítica, 5(8), 15-36.
<https://portal.amelica.org/ameli/journal/45/4510007/html/index.html>
- Ziccardi, A. (2021) Habitabilidad, entorno urbano y distanciamiento social. Una investigación en ocho ciudades mexicanas durante COVID-19. UNAM (pp.15-31, 283-302)
- Ziccardi, A. y Suárez, M. (coordinadores). (2023). Ciudades mexicanas y condiciones de habitabilidad en tiempos de pandemia. Serie: La década COVID en México: los desafíos de la pandemia desde las ciencias sociales y las humanidades; tomo 12. UNAM
- Zurita j., Martínez, J., y Rodríguez, F. (2009). La crisis financiera y económica del 2008. Origen y consecuencias en los Estados Unidos y México. El Cotidiano (157), (pp. 17-27) Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco.