

El derecho a vivienda y el *marketing* social. Reflexiones sobre su concepción y transformación de un derecho a un producto

The right to housing and the social 'marketing'. Reflections on your conception and transformation of a right to a product

DOI: <https://doi.org/10.32870/rvcs.v0i7.123>

GEOMARA CHÁVEZ LÓPEZ

<https://orcid.org/0000-0002-9032-4708> / consultor.chavez@gmail.com

ELIZABETH RIVERA BORRAYO

<https://orcid.org/0000-0002-4516-1372> / elizabethrv@hotmail.com

Universidad de Guadalajara

Recepción: 22 de agosto de 2019 Aceptación: 2 de marzo de 2020

RESUMEN

El presente texto forma parte de un trabajo más amplio de investigación de tesis de posgrado y tiene como objetivo el determinar los factores de habitabilidad que expliquen la relación entre el *derecho a la vivienda* y el *marketing social*, se analiza bajo una concepción crítica sobre la situación actual por la que atraviesa el sector vivienda en México. La línea de orientación investigativa parte de las dos categorías, que constituyen nuestro punto de partida en la construcción y la estructuración del marco teórico-conceptual, que se inicia con el análisis de las aportaciones de diversos autores nacionales y extranjeros sobre la correlación con otros fenómenos relacionados con los factores de habitabilidad, con la finalidad de mostrar el proceso de transformación de la vivienda de un derecho a un producto del sector inmobiliario, donde los ingresos de la población económicamente activa determinan la adquisición de una vivienda, la que no llega a contar con condiciones de habitabilidad mínimas de bienestar establecidas por organismos internacionales. La discusión intenta tomar nuevas visiones

de análisis en los ámbitos económico, político y social, que está cobrando una mayor relevancia como paradigma social, respecto de las problemáticas actuales que tienen nuestras ciudades y de las formas de actuar de los sectores que tienen el poder de decisión en su construcción. Si bien la tesis conlleva mayores alcances, en este trabajo se presenta solo algunos de los elementos de análisis que permitan abrir al debate respecto de una de las problemáticas más acuciantes de la ciudad y la sociedad en general.

Palabras clave: Derecho a la vivienda, *marketing* social, mercancía, habitabilidad.

ABSTRACT

The relationship between the right to housing and social *marketing* is analyzed under a critical conception of the current situation that the housing sector in Mexico is going through. The research orientation line starts from the two categories and constitutes our starting point in the construction and structuring of the theoretical-conceptual framework. Same that begins with



analysis of the contributions of various national and international authors on the correlation with other phenomena related to habitability factors, in order to show the process of housing transformation of a right to a product of the real estate sector, in where the income of the economically active population determines the acquisition of a home, which does not have the minimum habitability conditions of well-being established by international organizations. The discussion tries to take new visions of analysis, both in the economic, political and social field, which is becoming more relevant as a social paradigm, regarding the current problems that our cities have and in the ways of acting of the sectors that have the power of decision in its construction. Although the thesis entails greater scope, this paper presents only some of the elements of analysis that allow the debate about one of the most pressing problems of the city and its society in general.

Keywords: eight to housing, social *marketing*, commodity, habitability.

INTRODUCCIÓN

El actual crecimiento demográfico ha tenido una aceleración impresionante con respecto a otras décadas del pasado el siglo XX, por lo que se ha desencadenado una demanda de servicios públicos, infraestructura y múltiples demandas en la obtención de vivienda y otros servicios sociales requeridos para la obtención de un bienestar, entendiéndose por este un factor que engloba aspectos de la vida, como lo es el compromiso cívico a la vivienda, el ingreso de las familias, el que estas puedan equilibrar su trabajo con el resto de sus actividades, competencias y habilidades que resguarden su salud (Aguilar y Escamilla, 2013; OECD, 2016). Por tanto, la necesidad de contar con trabajos mejor remunerados en los que la población de menores recursos pueda obtener mayores ingresos que le permitan proveer una vida digna se ha acrecentado, principalmente por la creciente migración que desde hace décadas se ha venido presentando —primero del campo a la

ciudad y después de ciudades a ciudades-metrópolis—, todos con la premisa de encontrar mejores oportunidades y cambiar las condiciones de vida, por lo que las ofertas de trabajo de los distintos sectores se convierten en los principales atractivos para dicha población (Ramírez, 1993).

Las ciudades se saturan y su extensión territorial expande sus límites hacia nuevas reservas dedicadas al suelo rural, que se convierte en suelo urbano y, por tanto su capacidad para brindar los servicios básicos se ven rebasada. Según Leal Castillo (2010), este crecimiento urbano se encuentra acompañado del requerimiento de estos servicios, por lo que Coulomb (1991, citado por Ramírez, 1993) alega que se produce una crisis al modelo de urbanización que desde hace tiempo se ha venido produciendo y que conlleva elementos de las crisis económicas que se presentan a escala mundial.

Las formas actuales de fragmentación urbana producidas por el modelo de ciudad provienen de los cambios hechos a partir de la industrialización —bajo el sistema económico fordista—, el que, de acuerdo con Janoschka (2002), se transformó en una sociedad de orientada principalmente a los servicios en su mayoría (tercerización de la economía y suelo urbano), lo que dio mayor acceso a la población de los productos y se tradujo en una disolución de las clases tradicionales.

El incremento en la población, producido desde mediados del siglo XX, desencadenó una demanda de tierra urbana para vivienda (Ramírez Saiz, 1993), lo que permitió que se expandiera el mercado inmobiliario, la cual no ofrece oportunidades u opciones de elección a las distintas clases sociales, principalmente por estar condicionadas por sus niveles de ingreso. Janoschka (2002) considera este fenómeno de la división del espacio urbano como una causa de la segregación y exclusión de la clase baja urbana, cuya desintegración social se representada por limitaciones en accesos y barreras que los aíslan del resto de la ciudad.

Las condiciones que tiene la vivienda, vista como una mercancía, responden a las caracte-

rísticas y condicionantes del mercado; según Chávez *et al.* (2010), se llega a olvidar la idea de satisfactor a las familias, como aquel que debe cubrir las necesidades de protección y resguardo —que se caracteriza como uno de los derechos del individuo—, y que, acorde con Max-Neef *et al.* (2010), debe permanecer en un entorno social, su entorno vital, su morada, además de requerir afecto, ya que es en el hogar donde este mayormente se desenvuelve con su privacidad e intimidad.

Las reflexiones presentadas son un avance de un proyecto de investigación del programa de doctorado en Ciudad, Territorio y Sustentabilidad de la Universidad de Guadalajara, que versa sobre la vivienda y el derecho a ella, con reconocimiento de la importancia que tiene y que debe tener para la realización del individuo, y no como una mercancía más dentro del esquema del mercado capitalista, bajo el cual no cumple con las expectativas de bienestar y habitabilidad que las constructoras publicitan a los consumidores. Sabemos que esto forma parte de las estrategias mercadotécnicas a que se ha recurrido desde distintas épocas para obtener mayores ingresos y potenciar el mercado dentro de los sectores inmobiliarios, situaciones que han sido constantemente criticadas pero sin acciones plenas para los sectores sociales más vulnerables, donde se lucra con sus necesidades esenciales, como lo es un lugar donde permanecer y habitar.

Por ello es trascendental continuar el debate sobre el derecho a la vivienda y a la ciudad, basado en un análisis crítico documental de las principales posturas teóricas de pensamiento a escala internacional —principalmente el latinoamericano y el nacional— en torno a la situación que se está viviendo como consecuencia de las acciones de los actores de la actual forma de urbanización, en la que se construye de manera masiva y donde solo el nivel ingreso llega a ser determinante para la adquisición de más o menos características físicas de habitabilidad, en lo que resultan escasa o nulamente favorecidos aquellos sectores poblacionales que forman parte de los niveles socioeconómicos medio bajo y bajo. Esta situación

nos permite reflexionar sobre cómo prevalece la visión de la vivienda como mercancía y no como un derecho humano esencial.

PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN

Dentro del planteamiento, se generan diversas preguntas, que principalmente se rigen por una pregunta general de análisis donde se establece conocer: ¿En qué medida el *marketing* social se relaciona con el derecho a la vivienda a través de los factores de habitabilidad? ¿Cuáles son su relación y sus impactos respecto de la calidad de vida en las viviendas de interés social? Estas y otras inquietudes nos dan la pauta para tratar de entender y explicar una de las múltiples complejidades que surgen dentro del problema de la vivienda social en nuestros contextos particulares.

La premisa de trabajo parte de que los parámetros que se establecen en la actual noción del derecho a la vivienda constituyen un conjunto de elementos que permiten determinar los factores de habitabilidad condicionados a las necesidades humanas, donde el *marketing* social es una estrategia que puede permitir o no un grado de satisfacción, ya que la imposición y reglas por el mercado no llega a cumplir con las expectativas de vida imaginada proyectada, impactando en la calidad de las viviendas.

Se busca determinar y discutir de manera conceptual el tipo de relación existente entre el *derecho a la vivienda*¹ y el *marketing social*,² para identificar los factores de *habitabilidad* que determinan la relación entre el derecho a la vivienda y el *marketing* social, y generar un modelo multivariable que muestre los parámetros de esta relación; contribuyendo estos tres al cumplimiento del objetivo general de la investigación, en la cual se pretende determinar los factores de

1. Sistemáticamente, se trata del “derecho a acceder a los medios necesarios para hacerse de una vivienda, así como el derecho a contar con condiciones necesarias para habitar dignamente en el lugar constituido como vivienda” (Ríos, Silvia, 2008: 134).
2. Estrategia utilizada que debe entregar un valor al cliente, de forma tal que este conserve o mejore su bienestar como el de la sociedad a un largo plazo (Kotler, 2013).

habitabilidad que expliquen la relación entre el derecho a la vivienda y el *marketing* social. En este caso la investigación, si bien tiene un enfoque, o la visión, de un problema global como lo es el derecho a la vivienda, lleva a cabo el análisis en un ámbito específico, el Área Metropolitana de Guadalajara, por considerarla dentro de las principales metrópolis del país, que puede tomarse para ilustrar parte de las condiciones que padecen en diferentes contextos, tanto nacionales como internacionales.

Es necesario aclarar que, si bien el trabajo es un análisis mucho más amplio en la demostración del caso de estudio particular en lo que es el Área Metropolitana de Guadalajara, en este apartado se busca resaltar algunos de los elementos de la problemática, y sobre todo la conceptualización y correlación entre estos dos elementos fundamentales del trabajo: el derecho a la vivienda y el *marketing* social. De donde se toma un conjunto de pautas para entender y explicar parte de lo que acontece, no solo en el sitio particular del análisis, sino también en otros contextos, principalmente en el ámbito latinoamericano, como reflejo de elementos análogos que nos caracterizan cultural y socialmente, y por algunas de las condiciones de crisis económicas y políticas.

EL MÉTODO DE ANÁLISIS

La investigación, en general, se caracteriza como no experimental, transversal y un estudio mixto, ya que pretende establecer un análisis cualitativo en primera instancia para caracterizar la relación existente entre el *derecho a la vivienda* y el *marketing social* a través de los factores de habitabilidad, por medio de una discusión crítico-reflexiva —es este uno de los alcances a los que este documento pretende exponer—, con lo que en una siguiente etapa de la investigación misma permitirá construir los parámetros para el estudio de caso que dará sustento a los hallazgos teóricos, y para finalmente generar fundamentos, de carácter cuantitativo, en los que, sobre la base de los resultados del estudio cualitativo, se establezcan los elementos del modelo multivariable

que se correrá a través de un análisis de regresión múltiple.

A continuación se hace una breve descripción de los principales hallazgos y postulados conceptuales y estudios específicos que hasta el momento se han encontrado dentro de la construcción de este marco de referencia de aproximación teórico-conceptual, y que nos permitieron clarificar algunas de nuestras ideas.

ESTRUCTURA GENERAL DEL MARCO DE REFERENCIA TEÓRICO-CONCEPTUAL

El marco de referencia teórico se construye principalmente a partir de las siguientes categorías de análisis, que son las fundamentales para la investigación: el *derecho a la vivienda*, la *habitabilidad* y el *marketing social*, las cuales se desglosan en cuatro apartados donde las variables se van interrelacionando.

El primero de ellos es el *derecho a la vivienda*, donde la ciudad funge como un administrador de los derechos humanos, que debe proveer un nivel de vida adecuado, para vivir dignamente, y por tanto se analiza la importancia de los bienes intangibles (entre ellos la vivienda) para poder establecerse una vivienda digna como parte de los derechos fundamentales de las personas; apoyándose en autores como referentes esenciales, como Lefebvre (1938) —con el documento paradigmático y reconocido sobre el derecho a la ciudad—, así como otros autores como Montoya (2010), La Pareja Morte (2011)

El segundo es la de la vivienda y los factores de *habitabilidad*, que comienza con la definición de hábitat, sus orígenes hasta la transformación en hábitat humano, para lo cual se consultó a Zulaica y Celemín (2008), Echeverría Ramírez (2009) y CENAC (1998); después se centra en la concepción de habitabilidad, su relación con la calidad de vida, las dimensiones que esta tiene —espacial y temporal—, puesto que las necesidades y los satisfactores de estas son definidos en cada comunidad y evolucionan, presentándose esos aspectos de la habitabilidad con relación a la vivienda, sus tipos puesto que depende de necesidades objetivas y subjetivas, como las que

plantean Ceballos (2006), Landáruzi y Mercado (2004).

Y por último sobre la temática del *marketing social* y la vivienda, esta se presenta cómo el *marketing* ha perdido la concepción para la que fue creada, centrándose únicamente en la de generar ganancias y se olvida de la satisfacción del cliente, por lo que se empieza a estudiar el comportamiento del consumidor, sus necesidades y deseos, de lo cual dependerá el grado de satisfacción que este pueda tener cuando decide consumir lo que el vendedor oferta. Autores como Kotler (2013, 2001), Monferrer Tirado (2013), Stivale y Falabella (2006), han desarrollado esa problemática recientemente.

Debido a esta pérdida de lo que el *marketing* significó en sus inicios, surge una corriente llamada *consumerismo*,³ puesto que la sociedad actual está en una nueva política de consumo, que se encuentra cargada de simbolismos que tienen el objetivo de proyectar imágenes, sueños, deseos. Este movimiento se genera como un medio de defensa del consumidor que busca incrementar sus derechos y darle el poder sobre la compra, transformándose en lo que se conocería como *marketing social*, para el cual la satisfacción es lo importante. Para esto se analizan los textos de Rojas (2005), Lindón (2007), Arévalo (2010), Páramo (2011), Ramírez (2013), Kotler (2013).

En esa misma tesitura hay que citar autores como Zygmunt Bauman (2002), en su icónico libro *Modernidad líquida*, que habla de las subjetividades del consumismo, pues ya no se tiene hoy como una necesidad, una necesidad definida, sino un deseo “una entidad más volátil y efímera...” (p. 80). Bauman abunda al respecto en su libro *Vida de consumo* (2007), sobre la cultura y la sociedad consumista. Otra referencia importante es la de Luis Enrique Alonso, en el libro *La era del consumo* (2006), con su análisis sobre el fenó-

meno del consumo como práctica social, desde la dimensión política sumada a las complejidades actuales de los estilos de vida de la sociedad al servicio del mercado.

Estos y otros autores que intervinieron de forma transversal fueron develándose para intentar mantener una explicación de la correlación que estos conceptos guardan entre sí, dentro de esa madeja de pensamientos que iban surgiendo del cúmulo de información y que se sintetiza a continuación.

INTROSPECTIVAS SOBRE LA RELACIÓN DE LA VIVIENDA COMO UN PRODUCTO MERCADOLÓGICO O UN DERECHO

La problemática urbana tiene su origen en el proceso de industrialización, pues fue el instrumento transformador de la sociedad; ello ha sido tomado como una característica fundamental de la ciudad moderna, puesto que dicho fenómeno se toma como punto de partida para el análisis de nuestra época, ya que con la industrialización nace el capitalismo, surge una burguesía industrial (Lefebvre, 1998) y la realidad de la ciudad se ve modificada, una realidad contradictoria en que la ciudad es una obra que se asocia con el valor de uso que se contrapone a la orientación del dinero, los comercios o los productos que se presenten, y donde estos últimos se asocian con el valor de cambio; no obstante el uso de la ciudad se hace a través del consumo de objetos que dan placer y prestigio.

Este proceso hace que la industria se implante fuera de las ciudades, por lo que se inicia con la producción de sus propios centros urbanos de distinto orden (pequeñas, medianas o grandes aglomeraciones); Lefebvre indica que se trata de un doble proceso que ha sido conflictivo y ha traído consigo múltiples consecuencias: “la industrialización y la urbanización, crecimiento y desarrollo, producción económica y vida social” (Lefebvre, 1998: 23). Sumado a esto, Arango y Lenz (2010) expresan que desencadena el alza en los precios del suelo urbano, lo que ocasiona

3. El término podemos definirlo de modo general como una actitud que se opone al *consumismo*, y que se encuentra caracterizado por un consumo controlado y racional —es decir, con valores éticos y responsables—, que toma en cuenta de forma consciente aspectos de las necesidades reales en términos económicos, sociales, culturales y, en algunos casos, sobre los riesgos ambientales que se producen dentro del mismo acto de consumir.

que los asentamientos se ubiquen en la periferia, cambiando la dinámica de vida de la población, que vive su rutina en el centro de la ciudad y solamente duerme en la periferia.

Estos cambios urbanos, como consecuencia de los modelos económicos que en su momento tuvieron auge, determinaron la manera en que las ciudades latinoamericanas se desarrollaron y que sobre todo fueron la base para el crecimiento de la mancha urbana y determinar la ubicación de las viviendas según la clase a que pertenecían. Al respecto, Janoschka (2002) señala que la casi nula intervención del Estado en el desarrollo habitacional, debido a que actualmente la producción del espacio urbano se ha asignado más a las inversiones privadas, surgiendo las nuevas formas urbanas caracterizadas por desarrollos habitacionales con vigilancia y privados para los sectores de clase alta, una alta concentración y distribución por casi la totalidad del espacio urbano con *Shopping Malls* y *Urban Entertainment Centers*, como lo son las escuelas privadas en la cercanía de los complejos privados, construcción de parques industriales cerca de las autopistas y un crecimiento aislamiento de la clase baja como consecuencia de la poca accesibilidad que tienen sus barrios.

De este último surge el modelo de producción en masa para la clase baja, lo que representa una gran ventaja para las empresas constructoras, porque, al tener una ubicación alejada en las zonas suburbanas, como expresan Arango y Lenz (2010), su precio es más bajo, además de existir nula regulación, y por tanto facilita el uso de materiales de construcción de baja calidad. Para los consumidores estas unidades habitacionales significan poder acceder a un espacio propio, un patrimonio, pero al mismo tiempo resultan inconvenientes por la situación de travesía que deben afrontar hacia sus sitios de trabajo, ya que por lo general no cuentan con las condiciones adecuadas o mínimas de accesibilidad y transporte público.

Como señalan Arango y Lenz (2010), al carecer estos proyectos de una planeación apropiada y tener un nulo desarrollo de infraestructura que

ayude en la movilidad cotidiana de las personas, afectan la calidad de vida de los habitantes, que tienen que hacer recorridos muy largos a sus sitios de trabajo o lugares de estudio, lo que provoca agotables trayectos y recorridos. La producción de la vivienda ha sido basada en el modelo urbano extensivo, que genera comunidades cada vez más dispersas, por lo que el trabajador debe invertir más tiempo y recursos para transportarse; en ocasiones, son las empresas las que tienen que poner el transporte privado. Esta situación se traduce a la larga en un importante número de viviendas abandonadas.

El director del INFONAVIT Carlos Martínez Velázquez, informó que para 2019 el CONEVAL y el INEGI registraron un universo de cinco millones de viviendas abandonadas, y solo en el año 2018, eran 55 mil viviendas las que se abandonaron. En otras cifras se registra también que cada año se abandonan 80 mil viviendas del INFONAVIT en México. De acuerdo en sus distintas declaraciones señala que las dejan porque están mal hechas, mal ubicadas, en zonas inseguras o mal desarrolladas, o, simplemente, porque la gente no puede pagarlas, ya que bajo el actual esquema de créditos, se resta y se resta a los trabajadores y nunca baja la deuda (Efrén Flores, SinEmbargo, 6 de febrero 2019); se señala también que muchas veces se construyeron incluso en lugares donde no se debió haber puesto una piedra, así como que carecían de elementos básicos, como cercanía a los lugares de trabajo, equipamientos, usos mixtos, espacios públicos (Alberto Nájjar, BBC News Mundo, México, 19 de febrero de 2019).

En México, señalan la Fundación CIDOC⁴ y SHF⁵ (2015) que “el lugar sea adecuado” o la falta de una “adecuación cultural” son principalmente uno de los factores que provocan el incremento en el abandono de las viviendas; por el primero se entiende como la falta de una política que obligue a brindar un “suelo asequible” y “adecuado”.⁶

4. Fundación-Centro de Investigación y Documentación de la Casa.

5. Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

6. De acuerdo con la ONU, la vivienda adecuada es aquella que posee “un lugar para poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación,

Se ha generado la irregularidad en la mayoría de los desarrollos habitacionales, lo que se traduce, por consiguiente, en la violación a sus derechos. Por otro lado, la adecuación cultural⁷ nos habla de cómo la producción en masa de estas viviendas no considera las particularidades culturales de las personas y rompe con la armonía, lo que se vuelve una falta de identidad con el lugar donde se halla la vivienda.

Ante este escenario en donde la vivienda y la ciudad son percibidas como bienes de inversión que se han visto inaccesibles para la mayoría de la población, el Observatorio de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESC) propone la defensa del derecho a una *vivienda digna*⁸ y en la ciudad; puesto que forma parte de los derechos fundamentales que las personas deben tener, ya que aquellas viviendas que pueden llamarse dignas son vistas como mercancías en lugar de bienes accesibles para todos, lo que las convierte en uno de los productos que más acumulación de capital ha generado (La Pareja Morte, 2011; Borja, 2016).

Según la ONU, el derecho a la vivienda digna y decorosa, es el

...derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a tener un hogar y una comunidad seguros en que pueda vivir en paz y dignidad (...) y debe reunir como mínimo los siguientes criterios: La seguridad de la tenencia; disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; Asequibilidad; Habitabilidad; Accesibilidad; Ubicación y Adecuación cultural” (ONU-Hábitat, 2008).

adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable”.

7. Donde se debe respetar la expresión de la identidad cultural, ver: ACNUDH, ONU Hábitat, *El derecho a una vivienda adecuada*, Ginebra, ONU, 2010.

8. Si bien en México nuestra Constitución Política reconoce (Artículo 4, párrafo 7) el derecho de las familias a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, y remite a leyes secundarias para que se establezcan los instrumentos y apoyos para lograrlo, estas adolecen de ciertas inconsistencias —lo que forma parte de un debate más amplio en términos legales— que impiden darle ese sentido en el derecho a la vivienda como derecho humano y colectivo.

Como afirma García (2010), la vivienda es un bien necesario que ha sido ligado a las políticas públicas para ser considerada como un derecho, uno establecido en la *Declaración Universal de los Derechos Humanos*. Como lo hace notar Glendhil (2010), el derecho a la vivienda es una condición que todos deben disfrutar, para tener un nivel de vida adecuado que asegure salud y bienestar. No obstante, existen intereses relacionados con dicho bien, pues por un lado tenemos a los propietarios del suelo, los constructores que posteriormente se convierten en comercializadores, y el ente que financia la adquisición de la vivienda; ante este panorama podemos decir que estamos frente a una mercancía.

Las personas tienen el derecho de vivir en el lugar donde se han relacionado socialmente, en el entorno que tiene un significado para ellas, y el que contribuyeron a construir, por lo que Borja (2004) indica que el derecho a la vivienda se integra fundamentalmente al de la ciudad, puesto que la vivienda debe estar en el tejido urbano, articulada con todos los elementos sociales en los que conviven las poblaciones y se dan sus actividades; si esto no ocurre, entonces se presenta la marginación de los sectores poblacionales, en muchos casos los de bajos ingresos.

Rolnik (2014) señala que el actual paradigma se basa en la retirada del Estado en el sector de la vivienda, pues se limita a la creación de políticas que modelen la financiación de la vivienda en el enfoque de mercado; por tanto, su mercantilización junto con su utilización como inversión en el mercado financiero ha contribuido al no disfrute del “derecho a la vivienda adecuada”. Por ello organismos internacionales, como la OCDE (2016), resaltan que, en el caso de México, este país requiere necesita una política orientada al desarrollo humano, pues, a pesar de su rápida urbanización, carece de este tipo de políticas.

En el pasado el gobierno se centraba generalmente en la construcción de vivienda, pero no se centraba en realizar una planificación urbana-metropolitana como tal de la ciudad, y descuidaba la política urbana; de la cual se ha ramificado la política de vivienda como un accidente que

se ha centrado en cumplir con objetivos cuantitativos, pero ha descuidado el paradigma cualitativo que integre la vivienda y el medio ambiente urbano; resaltándose la importancia de estudiar las condiciones de vida y el acceso a servicios básicos que se tienen en las viviendas. Dejando a un lado que la vivienda es el hábitat que satisface necesidades, citando a CENAC⁹ (1998) que indica desde un ámbito básico como el cobijo hasta aquello que se vuelve complejo como el desarrollo del individuo en la sociedad, pasando de la individualidad a la colectividad y viceversa; entonces es deseable que las condiciones del hábitat sean óptimas de manera física para que el derecho pueda ver su materialización y se den “condiciones de dignidad” para el habitante; de ello se concluye que la vivienda no solo trata necesidades básicas, sino también las sociales que se encuentran en aumento cuando el proceso urbanizador se incrementa.

Tobergte y Curtis (2013) consideran difícil proponer alternativas de mejora para un modelo cuyos actores están satisfechos: el Estado financia la producción de vivienda que se traduce en apoyos (números), mientras que las constructoras producen sin riesgo y sin competencia, además de provocar que no se dé la innovación en la construcción de estos conjuntos habitacionales. Se tiene la creencia de que se ha resuelto el problema de la vivienda con la generación de nuevas casas que proveerán de una vivienda a los “sin techo”, pero la inadecuación de estas viviendas se ha convertido en una problemática de los “con techo”.

Las viviendas adquiridas por este sector de la población, de acuerdo con las mismas declaraciones de los funcionarios, son producto de las políticas y programas del Estado que se promocionaron, principalmente a principios de 2000,¹⁰ las cuales tienen características deficientes que no se adaptan a sus necesidades, por lo que los espacios construidos no llegan a satisfacer las

necesidades objetivas y subjetivas de sus habitantes; esto es parte de la habitabilidad interna de la casa, orientándose la construcción masiva principalmente a la vivienda de interés social, donde estudios como el de Landáruzi y Mercado (2004) demuestran que el diseño arquitectónico está estrechamente relacionado con la habitabilidad interna y la calidad de vida de los moradores; siendo significativo el contar con mayor número de espacios y circulaciones, así como el tamaño de las habitaciones; por otro lado aquello que provee de placer es la cercanía que se tiene con espacios públicos, porque es gratificante poder ver la calle, oír a los vecinos, ver al vendedor, y entonces la satisfacción de estos habitantes está dada por el modo de vida.

Resulta significativo recalcar la función que el factor de la ubicación o localización desempeña como componente de la movilidad residencial intraurbana, y que ha contribuido al abandono de las viviendas, puesto que los individuos cayeron en la ilusión, debido a que las constructoras son expertas en crear objetos de deseo, realidades atractivas para el consumo. Como hace notar Álvarez, Bové (2015), la publicidad pretende establecer la forma de habitar y forjar el estilo de vida, puesto que toma elementos de la realidad para tornarlos más hermosos y atractivos de lo que en verdad son, lo que se traduce en una publicidad más simbólica que real, más emotiva que racional, puesto que en el competitivo mercado de la actualidad el adherir valores que se asocian al bien es una forma de diferenciarse, para determinar los deseos de los usuarios y representarlos de manera llamativa.

Acorde a Chávez Farías (2014) en que este tipo de fraccionamientos, principalmente en las periferias de los municipios, llega a ofrecer estilos de vida muy similares a los de los suburbios estadounidenses, donde se garantiza transporte, seguridad y demás servicios indispensables para la vida, pero con el paso del tiempo la realidad se hace presente y los desperfectos comienzan a salir, una situación en la que la mayoría de los compradores se arriesgaron para adquirir este

9. Centro de Estudios del Hábitat Popular.

10. Ver diferentes declaraciones por parte del director del INFONAVIT Carlos Martínez Velázquez (Alberto Nájjar, BBC News Mundo, México, 19 de febrero de 2019).

sueño a través de financiamientos que tendrán que sostener por varios años.¹¹

Se olvidan del principal sentido que tiene una vivienda, el cual le da un nivel significativo dentro de la calidad de vida de las personas; dicho con palabras de Espinosa (2014), más que una necesidad básica, se convierte en un satisfactor para distintas necesidades, tales como protección, seguridad, descanso, privacidad, etc., funciones que tienen implicaciones muy profundas ligadas a la satisfacción de necesidades de las familias que las habitan; sin embargo, como señalan Chávez *et al.* (2010), en la actual política mexicana se olvida que las familias son distintas, y se conciben las viviendas para familias iguales y estáticas, como si nunca cambiaran; por ello, aun existiendo construcción, esta no da una solución a las necesidades, sino genera insatisfacción, ya que, al ser concebida la vivienda como un producto, se descuidan los espacios, o si su localización favorecerá al desarrollo de un barrio, una comunidad, pueblo, etcétera.

Autores como Espinosa (2014) aluden que la carencia de vivienda, junto con la alimentación y el vestir como el privar a las personas de su derecho a vivir con dignidad, favoreciendo a la salud física y psicología del individuo el tener el derecho de usar y disfrutar de su vivienda, siempre que esta no prive sus necesidades sociales y culturales; puesto que en ella “confluyen las condiciones para hacer efectiva la pertenencia a una comunidad, posibilitando así la interacción entre individuo, familia, sociedad y cultura” (Torres, 2007, p. 10).

A pesar de que la vivienda esté en condiciones idóneas, en cuanto a su estructura física, el que se encuentre en un área vulnerable o de difícil acceso a servicios o equipamientos ocasiona que no se cumpla con la conceptualización de habitabilidad, ya que, como indica Silvia H. Moreno (2008), para llegar a ello la vivienda debe estar integrada físicamente a la ciudad. Que no se cumpla, como en los casos situados en las periferias

de las ciudades, trae la presencia de situaciones señaladas por Chávez *et al.* (2010), tales como la subutilización de la vivienda, puesto que, al tener que trasladarse durante largo tiempo, sus habitantes solo les dan el uso de dormitorios; el abandono, por no cumplir las tan mencionadas expectativas, y que se conviertan en una segunda vivienda, lo que se traduce en que se están construyendo viviendas para quienes no las necesitan.

Por tanto, si se rastrea el origen del vocablo *hábitat*, como afirma Echeverría Ramírez (2009), se encuentran conexiones con *habere*, como *tener* y *permanecer*, teniéndose una referencia a lo humano por Leroi-Gourhan (1971) en donde radica en la integración del espacio-tiempo, refiriéndose a la parte simbólica de la estética social y material. Se define el *hábitat* como:

Subsistema de oferta de recursos y servicios urbanos teóricamente disponibles respecto de una sociedad urbana determinada, pudiéndose hablar de una *naturaleza secundaria*; en tanto que el habitar es el *subsistema de demandas* de recursos y servicios urbanos teóricamente requeridos por una sociedad determinada, que comprende las condiciones aceptables (definidas por los hombres) para la vida social, incluyendo en este concepto la calidad de vida (Zulaica y Celemín, 2008:132).

Entendemos, entonces, que el *hábitat* es un hecho material en el que se interrelacionan la cultura, la socialización y el desarrollo económico; es decir, es multidimensional, porque el hombre no habita solo su casa, sino todo también su entorno, puesto que este es una ampliación de su casa de una manera espacial (CENAC, 1998). Por ello resulta importante que se valide si la masiva producción de vivienda que se ha dado alcanza los “mínimos parámetros de habitabilidad que otorgan las condiciones propicias para que una familia aumente su calidad de vida” (Hernández y Velásquez, 2014:4).

La cual, según Marengo y Elorza (2010) se conforma de una dimensión espacial y una temporal, puesto que las necesidades y los satisfactores de esta son definidos en cada comunidad y evolucionan, expresándose de distintas maneras técnicas,

11. Véase diversas noticias sobre el abandono de vivienda en desarrollos habitacionales como Silos (Del Castillo Agustín, UDGTV, Jalisco, 27 de septiembre de 2018, o García Georgina, UDGTV, Jalisco, 19 de septiembre de 2019).

procedimientos o habilidades de satisfacción; por tanto, se puede decir que los satisfactores son “históricos y culturales”, por lo que no se puede crear un único modelo de calidad de vida.

Por tanto, al extender el término vivienda a vivienda digna, se está asociando el derecho a un hábitat adecuado donde se desarrolle la vida, convirtiéndose en el espacio donde se satisfacen las necesidades humanas, donde se crean los lazos con su grupo social, representando a su vez el patrimonio de la familia que la habita. Siendo dicho derecho el que se ha ligado a garantizar un nivel adecuado de vida, disponiendo de un lugar que permita usarlo como habitación, teniendo dentro sus componentes fundamentales del derecho a la vivienda: “la Seguridad legal de tenencia; Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; Gastos soportables; Habitabilidad; Accesibilidad; Lugar adecuado; y la Adecuación cultural” (Torres, 2007:14).

El *derecho a la vivienda* no puede estar desvinculado del derecho a la ciudad, ya que en nuestro mundo las ciudades son la extensión territorial fundamental de los procesos económicos, políticos y administrativos; dicho en las palabras de Espinosa (2014), las ciudades crecen como consecuencia de que representan el espacio donde se generan las oportunidades donde las personas pueden mejorar su condición de vida; no obstante, la historia muestra que es la misma ciudad la que ha generado un desarrollo inequitativo que presenta condiciones donde se concentra la riqueza o la pobreza, la marginación y la exclusión social.

Es fundamental retomar el derecho a la ciudad que posibilite la construcción de ciudades que permitan vivir dignamente, que los ciudadanos satisfagan sus necesidades y se distribuya equitativamente los recursos con que se cuenta. Empero, es común toparnos con que las áreas habitacionales se han convertido en islas que segregan a la población que a través del falso discurso que la publicidad ha formado para negar parte de la realidad que está a su alrededor.

Muxi (2004) agrega que en la nueva inversión inmobiliaria se ha dejado de lado la ciudad como un espacio de encuentro, fundamentándose en la

seguridad individual y el negocio rápido; jugando a “como si no existiera el otro”, generando una ciudad global dual donde coexisten dos modelos productivos en un espacio enfrentado en el que ambos son socioeconómicamente interdependientes e imprescindibles uno del otro.

REFLEXIONES FINALES

En primera lugar debemos comprender que el proceso de industrialización fue el punto de partida para que las ciudades se vieran modificadas, puesto que, al tener el capitalismo como base las distintas clases sociales, tuvieron un poder adquisitivo que les dio acceso a mayores oportunidades de satisfacción de sus necesidades, por lo que surgieron las aglomeraciones en distintos tamaños y sectores que quedaron definidas por los niveles de ingresos que sus habitantes tenían, lo que determinó las características que poseían las viviendas que adquirirían, puesto que la realidad de la ciudad se fue asociando al valor de uso del dinero, el comercio y los productos, donde la mayoría de los objetos tienen un valor de cambio, con lo que surge el consumismo de objetos que brinden placer, pero sobre todo un estatus en la sociedad.

En segundo término encontramos que la vivienda es reconocida como una condición que todos deben disfrutar, y es un satisfactor de las necesidades básicas, un satisfactor llamado “singular” que se asocia a la subsistencia de las personas e influye en su salud física y psicológica, ya que de la vivienda depende el desarrollo que como individuo social tenga con su familia y el entorno que lo rodea; se liga a las políticas públicas por ser considerada un derecho humano, puesto que su carencia, como factor ambiental, es asociado a distintas enfermedades y la esperanza de vida.

En tercer lugar se encuentra la asociación de la vivienda a la perspectiva económica, como consecuencia de los intereses relacionados de los actores: los constructores/comercializadores y financiadores; donde el Estado tiene una nula participación, fungiendo en algunas ocasiones como

el ente que financia; por tanto los actores aprovechan la oportunidad de un nicho de mercado que carece de recursos económicos debido a su bajo poder adquisitivo y que no podría acceder a otras oportunidades para adquirir su vivienda; ante este escenario se concibe la vivienda como una mercancía en el sector inmobiliario.

Debido a este panorama resulta importante generar la relación vivienda-*marketing*-derecho, que se enfoque en aquello que motiva a los compradores para adquisición de la vivienda, pues sobre esta base se crean expectativas sobre un estilo de vida que los vendedores inmobiliarios, a través del *marketing*, establecieron, y estas personas, al llegar a su vivienda, se encuentran con la realidad, con espacios distintos a los prometidos e inclusive inconclusos; factores que tendrán repercusiones negativas en los desarrollos habitacionales para los aún habitantes de estos lugares.

BIBLIOGRAFÍA

- Aguilar, A. G. e I. Escamilla (2013). *Interacciones y tensiones entre la expansión urbana y el suelo de conservación*. México: Porrúa.
- Alonso, Luis Enrique (2006) *La era del consumo*. Reimpresión. Madrid: Siglo XXI.
- Álvarez Bové, Romina Alejandra (2015). *Construcción de imaginarios urbanos del habitar en la publicidad inmobiliaria*. Tesis de maestría. Universidad de Chile.
- Arango Miranda, Azucena y Bárbara Lenz (2010). *La periferia conurbada de la Ciudad de México: Movilidad cotidiana y manejo de tiempo de la población en unidades habitacionales de Ixtapaluca*. Tesis de doctorado. Humboldt Universität zur Berlin.
- Arévalo Silva, Erika (2010). “Consumo simbólico en la configuración de estilos de vida de los tweens”. *Ad-Minister*, enero-junio (16): 103-117.
- Bauman, Zygmunt (2002). *Modernidad líquida*. Argentina: Fondo de Cultura Económica.
- (2007) *Vida de consumo*. México: Fondo de Cultura Económica.
- Borja, Jordi (2004). *Los derechos en la globalización y el derecho a la ciudad*. Madrid: Laboratorio de alternativas. Disponible en: https://www.funacionalternativas.org/public/storage/labora-torio_documentos_archivos/xmlimport-nIVn-Rv.pdf. Consultado: 1 de noviembre de 2018.
- (2016). “La vivienda popular, de la marginación a la ciudadanía”. *Geograficando*, 12(2), e009. Disponible en: <http://www.geograficando.fahce.unlp.edu.ar/article/view/Geoe009>. Consultado: 10 de febrero de 2019.
- Castillo Agustín del (2018) “Silos, el fraccionamiento prometedor que defraudó”. Sitio web UDGTV, Jalisco, 27 de septiembre. Disponible en: <http://UDGTV.com/noticias/jalisco/silos-el-fraccionamiento-prometedor-que-defraudo/>.
- Ceballos Ramos, Olga Lucía (2006). “Política habitacional y calidad de la vivienda. Reflexiones sobre la habitabilidad de la vivienda de bajo costo en Bogotá”. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 1(10): 148-157.
- CENAC, Centro de Estudios del Hábitat Popular (1998). *Vivienda y hábitat... Claves en el tejido de ciudades*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia (UNC). Disponible en: <http://bdigital.unal.edu.co/3248/1/vivhabitat.pdf>. Consultado: octubre de 2017.
- Chávez Farías, Maura (2014) *Factores urbano-arquitectónicos que producen el abandono de las viviendas de interés social adquiridas a través de un crédito del INFONAVIT en Morelia, Michoacán, México*. México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Chávez, Martha E.; Valladares Anguiano, Reyna y Miriam Aguirre Fuentes (2010). Situación de la vivienda en una ciudad media. *Caso Colima*, V (II), julio-diciembre: 39-52.
- Echeverría Ramírez, María Clara (2009). “Hábitat: concepto, campo y trama de vida”. En Echeverría Ramírez, Sánchez Ruíz, Gutiérrez Flórez et al. *¿Qué es el hábitat? Las preguntas por el hábitat* Medellín: Escuela del Hábitat – CEHAP. Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional de Colombia, pp. 15-82.
- Espinosa Ortiz, Fabricio (2014). *Vivienda de interés social y calidad de vida en la periferia de la ciudad de Morelia, Michoacán*. Tesis de doctorado. Universidad Nacional Autónoma de México.
- Flores, Efrén (2019) “INFONAVIT: son 5 millones de casas chatarras abandonadas. Anuncia plan para aligerar los créditos”. Sitio web de sin embargo, 6 de febrero. Disponible en: <https://www.sinembargo.mx/06-02-2019/3532339>.

- Fundación CIDOC y SHF (2015). *Estado actual de la vivienda en México 2015*. México: Biblioteca Mexicana del Conocimiento.
- García Georgina (2019) “Inician demolición de viviendas abandonadas en Silos”. Sitio web UDGTV, Jalisco, 19 de septiembre. Disponible en: <http://UDGTV.com/noticias/inician-demolicion-viviendas-abandonadas-silos/>.
- García Peralta, Beatriz (2010) “Vivienda social en México (1940-1999): actores públicos, económicos y sociales”. *Cuadernos de vivienda y urbanismo*. 3(5): 34-49.
- Glendhill, John, (2010). “El derecho a una vivienda”. *Revista de Antropología Social*. 19: 103-129.
- Hernández, Gustavo y Sergio Velásquez (2014). “Vivienda y calidad de vida. Medición del hábitat social en el México occidental”. *Bitácora Urbano Territorial*, 29(1): 1-36.
- Janoschka, Michael (2002). “El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana”. *Eure*, XXVIII. Santiago.
- Kotler, Philip (2001). *Dirección de mercadotecnia. Análisis, planeación, implementación y control*. México: Pearson Educación.
- y Armstrong, Gary (2013). *Fundamentos de marketing*. México Pearson Educación.
- Landáruzi Ortiz, Ana Maritza y Serafín Joel Mercado Doménech (2004). “Algunos factores físicos y psicológicos relacionados con la habitabilidad interna de la vivienda”. *Medio Ambiente y Comportamiento Humano*, 5 (1 y 2): 89-113.
- La Pareja Morte, Estel (2011). “Introducción”. En Institut de Drets Humans de Catalunya, *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Thesis Eleven, pp. 8-13.
- Leal del Castillo, G. (2010). *Ecourbanismo. Ciudad, Medio ambiente y Sostenibilidad*. Bogotá DC: Ecoe Ediciones.
- Lefebvre, Henry (1998). *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Ediciones Península.
- Leroi-Gourhan, André (1971). *El gesto y la palabra* (Felipe Carrera D., traductor). Caracas: Ediciones de la Biblioteca de la Universidad Central de Venezuela.
- Lindón, Alicia (2007). “¿Qué son los imaginarios y cómo actúan en la ciudad?: Diálogo con Néstor García Canclini”, *Eure*. XXXIII(99): 89-99.
- Marengo, Cecilia y Ana Laura Elorza (2010). Calidad de vida y políticas de hábitat. Programa de Mejoramiento Barrial en Córdoba, Argentina. Caso de estudio: barrio Malvinas Argentinas. *Bitácora Urbano Territorial*, 17(2): 79-94.
- Max-Neef, Manfred; Elizalde, Antonio y Martín Hopenhayn (2010). *Desarrollo a escala humana. Opciones para el futuro*. Madrid: Biblioteca CF+S.
- Moreno Olmos, Silvia Haydeé (2008). La habitabilidad urbana como condición de calidad de vida. *Palapa*, 3(2): 47-54.
- Monferrer Tirado, Diego (2013). “Fundamentos de marketing”. *Publicacions de la Universitat Jaume I*.
- Montoya, Lucas Correa (2010). “¿Qué significa tener derecho a la ciudad? La ciudad como lugar y posibilidad de los derechos humanos”. *Territorios*, 22: 125-149.
- Muxi, Zaida (2004). *La arquitectura de la ciudad global*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Nájjar, Alberto (2019). “Por qué en México hay 5 millones de casas deshabitadas”. Sitio web de BBC News Mundo, México, 19 de febrero. Disponible en: <https://www.bbc.com/mundo/noticias-america-latina-47263282>.
- OCDE (2016). *Better Life Index (Índice para una vida mejor)*. Organisation for Economic Co-operation and Development. Disponible en: <http://www.oecdbetterlifeindex.org/es/>. Consultado: 16 de junio de 2016.
- ONU-Hábitat (2008). *El derecho a una vivienda adecuada*. Folleto informativo núm. 21 (Rev. 1). Disponible en: https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf. Consultado: 30 de julio de 2019.
- Páramo Morales, Dagoberto (2011). “Mundos simbólicos”. *Pensamiento & Gestión*, (31):VII-X.
- Ramírez Saiz, J. M. (1993). *La vivienda popular y sus actores*. México: Red Nacional de Investigación Urbana de la Universidad de Guadalajara.
- Ríos, Silvia de los (2008). “El derecho a la vivienda y las declaraciones constitucionales”. *INVI*, 23(62): 127-147.
- Rojas, Martha (2005). “Olor a claustro. Imaginarios sociales”. *Revista de Arquitectura*, (7) enero-diciembre: 17-20
- Rolnik, Raquel (2014). “Neoliberalismo reciente: la financiarización de la vivienda propia y el derecho a la vivienda”. *Bitácora Urbano Territorial*, 24(1): 1-21.
- Stivale, Silvia y M. Teresita Falabella (2006). “Metodología de evaluación del hábitat residencial social: Factibilidad de una propuesta académica”. *INVI*, 21(56): 100-115.

Tobergte, David R. y Curtis, Shirley (2013) *Los con techo: un desafío para la política de vivienda social*. 53 (9) Chile: Ediciones SUR.

Torres Ramírez, Jorge Enrique (2007), *Las condiciones habitacionales de los hogares y su relación con la pobreza*. Colombia: CENAC, Departamento Nacional de Planeación.

Zulaica, Laura y Juan Pablo Celemín (2008). "Análisis territorial de las condiciones de habitabilidad en el periurbano de la ciudad de Mar del Plata (Argentina), a partir de la construcción de un índice y de la aplicación de métodos de asociación espacial". *Revista de Geografía Norte Grande*, 41: 129-146.