



**Factores relevantes para el diseño de nuevos Desarrollos de Vivienda
de Interés Social en México.**

Arriaga Pons María Dolores

*[Facultad de Ingeniería, Ciencias y Arquitectura, FICA-UJED) (Doctora en Arquitectura)]

<https://orcid.org/0009-0007-1788-8148>

Mora Cabral María Teresa

<https://orcid.org/0009-0008-4823-9471>

*[Universidad Americana de Europa (Doctorando en Informática)]

Cortés-Martínez Facundo

<https://orcid.org/0000-0003-2189-3912>

*[Facultad de Ingeniería, Ciencias y Arquitectura, FICA-UJED) (Doctor en Ingeniería con Especialidad en Sistemas de Planeación y Construcción)]

Resumen

La migración afecta mayormente a ciudades con alto desarrollo económico, generando desequilibrios urbanos. En un par de décadas, se espera que más de la mitad de la población mundial resida en áreas urbanas. En México, país densamente poblado, esta urbanización deriva en crisis de vivienda, donde una cantidad importante de habitantes vive en condiciones inadecuadas, enfrentando sobrepoblación y escasez de servicios. Este estudio, centrado en analizar factores que podrían influir el desarrollo de futuros proyectos de vivienda de interés social en México, muestra que actualmente estos se ven afectados por arquitecturas trasplantadas que, en la mayoría de las ocasiones, no responden a las necesidades locales de planeación urbana y sustentabilidad.

Con apoyo de la teoría de la integración, se confrontan casos de DVIS tanto exitosos como desafortunados a nivel global, con el objetivo de

identificar factores relevantes que resulten comunes. Con lo anterior se identifican cuatro factores interdependientes en el diseño de DVIS en México: arquitectónico, social, urbano-ambiental y político-gubernamental. Estos se influyen mutuamente, por lo cual resulta fundamental su comprensión integral.

Destaca por tanto, la necesidad de identificarlos previo, durante y después de la planificación proyectiva de DVIS, promoviendo con ello, el uso óptimo del suelo, sustentabilidad, inclusión social y acceso a equipamiento y servicios. Como recomendación, se sugiere continuar la investigación, ampliándola para en un futuro, contar con las condiciones para desarrollar pautas de diseño que frenen la expansión descontrolada, orientando los futuros proyectos hacia una planificación urbana eficiente y equitativa a la altura de todos los mexicanos.

Palabras clave

Desarrollo, urbano, vivienda.

Abstract

Migration affects mostly cities with high economic development, generating urban imbalances. In a couple of decades, it is expected that more than half of the world's population will reside in urban areas. In Mexico, a densely populated country, this urbanization leads to a housing crisis, where a significant number of inhabitants live in inadequate conditions, facing overcrowding and a lack of services. This study, focused on analyzing factors that could influence the development of future social housing projects in Mexico, shows

that these are currently affected by transplanted architectures that, in most cases, do not respond to local needs for urban planning and sustainability.

With the support of the integration theory, successful and unsuccessful cases of DVIS at a global level are compared, with the objective of identifying relevant factors that are common. With the above, four interdependent factors are identified in the design of DVIS in Mexico: architectural, social, urban-environmental and political-governmental. These influence each

other, which is why their comprehensive understanding is essential.

Therefore, the need to identify them before, during and after the DVIS project planning is highlighted, thereby promoting optimal land use, sustainability, social inclusion and access to equipment and services. As a recommendation, it is suggested to continue the research, expanding

it so that in the future, there are the conditions to develop design guidelines that stop uncontrolled expansion, directing future projects towards efficient and equitable urban planning at the level of all Mexicans.

Keywords

Development, urban, housing.

INTRODUCCIÓN

La migración es un fenómeno sociocultural que tiene su mayor impacto dentro de las ciudades que presentan un alto desarrollo económico, generando desequilibrios en muchas dimensiones, tales como las sociales, culturales, naturales, económicas, urbanas y hasta políticas. Se estima que para el año 2050, cerca del 70% de la población mundial reside en áreas urbanas. Parafraseando a la ONU-Hábitat, según comenta La Jornada (2019), uno de los países más densamente poblados es México, mismo que actualmente enfrenta una crisis de vivienda, ya que cerca del 40% de sus habitantes vive en condiciones inadecuadas, lo que incluye el fenómeno de superpoblación en algunas áreas provocando escases de servicios básicos. Por lo anterior, resulta crucial la inspección de las causas que intervienen en la realidad actual, donde la construcción de vivienda prototipo con arquitectura trasplantada, sembrada de manera expansiva, perjudica a todo lo que debería de favorecer.

Según Omar Cervantes (2025), muchas constituciones en América Latina reconocen la vivienda digna como un derecho humano. Mucho se ha hablado sobre la vivienda de interés social, pero este aspecto no puede concebirse sin los desarrollos que la contienen porque, según el representante regional de ONU HABITAT para América Latina y el Caribe, Elkin Velásquez que se introdujo una fórmula fácil de recordar para el desarrollo urbano que busca la agenda 2030: ciudades compactas, conectadas, integradas, incluyentes y más verdes. (ONU-Habitat México, 2023, 3:02)

Con todo lo anterior, para este trabajo, el establecimiento de una base para identificación detallada de factores clave que sean relevantes para el diseño de los nuevos Desarrollos de Vivienda de Interés Social (DVIS), supone una necesidad, que al igual que la función que proporcionan los 7 elementos de la vivienda

[Revista de Investigación Multidisciplinaria Iberoamericana. RIMI](#) © 2023 by [Elizabeth Sánchez Vázquez](#) is licensed under

para ONU Habitat, sirvan de apoyo teórico al tema, para analizar las características a propiciar para los futuros diseños de este tipo de desarrollos.

Es tiempo de abordar el tema analizándolo desde perspectivas que permitan en un futuro cercano, el planteamiento de soluciones prácticas. En México hay 6.1 millones de propiedades deshabitadas, según el Censo de Población y Vivienda 2020 (UNAM, 2023).

ESTADO DEL ARTE

Resulta de suma importancia el conocimiento profundo de la situación de diversos casos de éxito e infortunio dentro del ámbito del diseño de DVIS para la toma de decisiones antes, durante y después del mismo.

A continuación, se presenta la Tabla 1, que permite establecer las circunstancias y el estado de tres DVIS nacionales existentes en la actualidad.

Tabla 1

Tabla de análisis de casos de DVIS nacionales

Nombre	Ubicación	Fecha de construcción	Tipología	Participación de actores urbanos	Objetivos que respaldó la oferta	Estado actual
Unidad Habitacional Independencia	Cd. de México	1960	Edificio habitacional multifamiliar de alta densidad	Si	Núcleos arbolados integrados al equipamiento urbano, proporcionando coloridos espacios públicos de material aparente, relacionados con el arte. Conectividad y equipamiento urbano.	Desarrollo extenso con gran necesidad de mantenimiento, resintiendo las consecuencias sociales de la alta densidad y las administraciones de turno.
Viviendas San Ignacio	La Barca, Jalisco, México	2016	Desarrollo horizontal de vivienda unifamiliar	No	Desarrollo complementado en etapas sobre 450 lotes de 6.00x15.00mts c/u, a un lado de área de cesión destinada a la construcción de parque lineal municipal.	Desarrollo sin concepto, carente de áreas de donación propias. Estructuras habitacionales modificadas por los habitantes.
San Marcos, Ciudad Sustentable	Mérida, Yucatán	2019	Desarrollo horizontal de vivienda unifamiliar	No	Complejo habitacional concebido como sustentable, por estar inmerso en un lugar con gran vegetación circundante. Ofrece un solo prototipo de vivienda de 44m ² . Conectividad y equipamiento urbano.	Desarrollo aún en comercialización. Arquitectura sin identidad, abierta a las adecuaciones que cada usuario requiera.

Figura 1
Unidad habitacional Independencia



Nota. Tomado de Gómez (2020)

Figura 2
Viviendas San Ignacio



Nota. Tomado de Google Maps (2024)

Figura 3
San Marcos Ciudad Sustentable



Nota. Tomado de grupo inmobiliario vivo (2024)

A continuación, se presenta la Tabla 2, que permite establecer las circunstancias y el estado de ocho DVIS internacionales existentes en la actualidad.

Tabla 2

Tabla de análisis de casos de DVIS internacionales

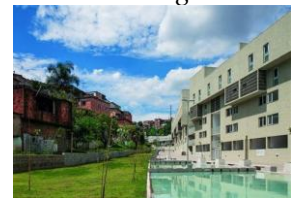
Nombre	Ubicación	Fecha de construcción	Tipología	Participación de actores urbanos	Objetivos que respaldó la oferta	Estado actual
Vivienda en Bondy	Zúrich, Suiza	2010	Desarrollo de vivienda vertical en forma de "u", densidad media	Si	Construcción en bloques de 4 pisos para 34 viviendas sociales, rodeado por un bosque de árboles centenarios. Estacionamiento subterráneo.	Vivienda social digna y sustentable, eficiente sus espacios energéticamente por medio de luz natural y captación de agua de lluvia, aprovechando la vegetación del lugar, así como el equipamiento urbano de la zona.
Residencial Parque Novo Santo Amaro V	Sao Paulo, represa de Guarapiranga	2012	Desarrollo multifamiliar vertical lineal, densidad media-alta	Si	Desarrollo de 589 viviendas sociales agrupadas en 3 conjuntos de diferentes tipologías que aprovechan las características naturales del terreno como la diversidad de curvas de nivel que presenta el terreno.	En planta, la estructura del conjunto se desarrolla a través de un parque lineal orientado por un lago que lo recorre, sirviendo de acceso a la mayoría de las viviendas y desembocando en áreas sociales comunes a los dos extremos.

Figura 4
Vivienda social. Bondy, Francia



Nota. Tomado de Google Maps (2024)

Figura 5
Novo Santo Amaro V Park Housing



Nota. Tomado de Leonardo Finotti (2023)

Grüne Mitte	Düsseldorf, Alemania	2013	Desarrollo urbano de vivienda vertical, densidad alta	Si	Desarrollo con gran conectividad urbana que incluye 500 apartamentos nuevos de los que el 50% de ellos serán destinados a programas de vivienda social asequible. Conectividad y equipamiento urbano.	Inclusión social, aprovechamiento de recursos y equipamiento urbano. Áreas ajardinadas centrales propician la socialización y convivencia.
Vivienda Social el Chipiona	Chipiona, Cádiz, España	2016	Desarrollo multifamiliar vertical lineal, densidad media	Si	Dos entradas unidas por eje central que abre en área ajardinada. Edificio de 2 niveles, plantea espacios para alojar a 24 familias. Estacionamiento subterráneo. Conectividad y equipamiento urbano.	Desarrollo que reubicó familias que ocupaban de manera irregular las ruinas de un antiguo matadero, otorgándole dignidad a los habitantes de escasos recursos, quienes disfrutaban de la plaza central.
Desarrollo urbanístico Pro.Cre.ar	Salta, Argentina	2017	Desarrollo multifamiliar vertical en bloques, densidad media	Si	Desarrollo edificado en 6100 m2, con 56 viviendas de distintas tipologías y 25 locales comerciales. Ofrece conectividad y equipamiento urbano.	Bloques edificados pensando en las necesidades de los usuarios en sus diferentes etapas de la vida. Presenta espacio público de acceso libre entre bloques de edificios para integración social.

Figura 6
Grüne Mitte



Nota. Tomado de Nour Frankharany (2024)

Figura 7
Vivienda Social el Chipiona



Nota. Tomado de Google Maps (2024)

Figura 8
Desarrollo urbanístico Pro.Cre.ar



Nota. Tomado de Google Maps (2024)

Residencia Dorteavej	Copenhagen, Dinamarca	2018	Desarrollo multifamiliar vertical lineal curvo, densidad alta	Si	Materiales aparentes, ofrece 66 nuevas viviendas sociales entre los 60 a 115 m ² desarrollados en 5 pisos con patrón a cuadros en su fachada, basado en una estructura prefabricada. Conectividad y equipamiento urbano.	Privilegia la entrada de luz natural. La edificación ondea suavemente, permitiendo en sus curvas el desarrollo de plazas de esparcimiento social unidas mediante claros en planta baja, que permiten libre acceso entre calles.
Vivienda social Spaarndammerharts	Amsterdam, países bajos	2021	Desarrollo multifamiliar vertical en forma de "u", densidad media	Si	Desarrollo de 80 viviendas entre propias y de alquiler social, generadas en material aparente con amplias entradas libres. Parque interior como espacio público. Conectividad y equipamiento urbano.	Arquitectura que cobija viviendas de alquiler social como a usuarios que son propietarios, generando inclusión y reestructura del tejido social. Área ajardinada central.
Casas Girasol	Viena, Austria	2022	Desarrollo multifamiliar vertical en bloques, densidad media	Si	Conformado por 11 bloques de vivienda de diferente escala, que acogen un total de 82 viviendas. Barrio eminentemente peatonal, entre áreas verdes, con servicios y comercios en cercanía. Conectividad y equipamiento urbano.	Diversidad de diseños, aunado a la disposición que presenta con respecto a las áreas verdes, sirve de bloques colectivos para un tejido urbano diverso y poroso. Numerosas áreas ajardinadas.

Nota: Elaboración propia. La columna llamada "Participación de actores urbanos", se refiere a la existencia de participación positiva de ciudadana, iniciativa privada, voluntad política y gubernamental.

Figura 9
Residencia Dorteavej



Nota. Tomado de Google Maps (2024)

Figura 10
Vivienda social Spaarndammerharts



Nota. Tomado de Paula Pintos (2022)

Figura 11
Casas Girasol



Nota. Tomado de Agustina Coulleri (2022)

La tabla 1 muestra DVIS existentes y en funcionamiento, la mayoría de estos son casos de éxito y algunos no, en contraste a continuación se presenta un proyecto que actualmente se encuentra en construcción, que integra factores muy importantes a tomar en cuenta para el diseño de los futuros DVIS:

Revolucionando la vivienda social: Proyecto Phoenix

“Proyecto sostenible impulsado por la inteligencia artificial”

Figura 1:

Proyecto Phoenix



Nota: Tomado de Eduardo Souza (2023)

Proyecto para desarrollar 316 viviendas sociales asequibles y sostenibles contando con distintos prototipos usando para su diseño, inteligencia artificial. Se Construirá con aproximadamente la mitad del costo, tiempo y huella de carbono que una construcción típica de un edificio multifamiliar típico en el Área de la Bahía de San Francisco. Ubicado en el corazón de West Oakland, California.

Ofrecerá conectividad y equipamiento urbano.

Actualmente el Proyecto Phoenix, planea implementar para su uso diario, el uso de energías limpias. Además, utiliza métodos de construcción eficientes, como la prefabricación y construcción modular con materiales reciclados. Este proyecto también ofrecerá a sus usuarios y visitantes un agradable espacio arbolado central.

Para la creación de este proyecto, ha sido necesaria la participación de toda la comunidad del lugar, iniciando por la iniciativa privada aportando propuestas proyectivas innovadoras, así como aprovechando la expresión de necesidades de parte de los usuarios, logrando materializarse a través de la voluntad política y unión del estado al gestionar viviendas asequibles y sostenibles dentro de su plan de desarrollo urbano.

Como menciona Luis Alberto Salinas (2019), en su artículo Vivienda social en la periferia de la Ciudad de México como mecanismo de acumulación de capital y control social, es urgente dejar de considerar a la Vivienda de interés Social como mercancía y darle importancia por su valor de uso y no de cambio.

MARCO TEÓRICO

La teoría de la integración no tiene un origen único, sino que se ha acuñado con el paso del tiempo adaptándolo para diversos campos y enfoques como lo son el de la psicología, la sociología, el urbanismo y hasta en la economía, adaptándose a la problemática que cada área aborda.

En sus inicios se puede relacionar con la sociología, donde parafraseando a Juan Pablo Vázquez (2023), en su artículo “Poder, autoridad moral y emociones en la perspectiva sociológica de Emile Durkheim”, este no se dedicó a estudiar la emociones humanas, pero la comprensión de la dimensión afectiva si se encuentra incluida en su diagnóstico sobre las sociedades modernas al expresar que la cohesión y la integración eran indispensables para lograr armonía y estabilidad dentro de una sociedad, previniendo el conflicto.

También destaca el término dentro del campo de la psicología cognitiva, cuando en 1990, Gilles Fauconnier y Mark Turner conciben el término: teoría de la integración conceptual, en donde parafraseando a Ivonne Patricia Rodríguez (2019) en su artículo “Teorías de la integración conceptual: una aproximación ontogénica”, menciona los estudios que explican la manera en la que el cerebro trabaja para integrar conceptos para abstraer ideas y de esta manera encuentran una forma más de estudiar la creatividad.

Dentro del área del urbanismo y la planificación territorial el término cobro relevancia en la segunda mitad del siglo XX, donde la calidad de vida de los individuos se plantea a través de la buena integración de elementos tales como los servicios de los que puede gozar, la infraestructura, los espacios públicos y la relación que estos guarden con su vivienda y hasta su centro de trabajo.

La teoría de la integración entonces, por ser multidisciplinaria como menciona Andrés Francel y Claudia Uribe (2020), es la que urbanamente implica lograr cohesión entre aspectos sociales, económicos, de diseño arquitectónico, planificación urbana, etc.

METODOLOGÍA

De acuerdo con la teoría de la integración, que sustentó el presente trabajo, se buscaron las relaciones de los aspectos que resultaran comunes al fenómeno y que tuvieran relevancia para inferir en el resultado exitoso o fallido de un DVIS, sopesando aspectos relacionados a su ubicación, integración social y urbana, equipamiento, diseño tanto urbano como arquitectónico, sustentabilidad, condición de mantenimiento y gestión de programas sociales lo que facilitó su estudio, en este caso, proponiendo que la interpretación del diseño espacial integral de los DVIS se analizara a través de las partes que lo conforman.

Basado en la interconexión de componentes que acompañan a la problemática que se abordó en el análisis del tema de los DVIS, se identificaron todas sus características, lo que evidenció su multidisciplinariedad, misma que descansa en la sinergia holística que la caracteriza, haciendo posible entonces el establecimiento de una perspectiva integral apegada a la realidad que se vive actualmente en este tipo de desarrollos, en los que sí es posible el establecimiento de factores clave, donde la retroalimentación colaborativa de sus mecanismos pueda ser completamente aprovechable en el momento de optimizar el diseño integral de un desarrollo de este tipo .

Para lo anterior se diseñó el método para extraer dicha información a través de los siguientes pasos: observación multidimensional, análisis de las partes que conforman dicha problemática y relación de los aspectos comunes que resultaron de relevancia al tema, para terminar con el establecimiento de los factores relevantes para el diseño de los nuevos Desarrollos de Vivienda de Interés Social en México.

El método se aplicó llevando a cabo un análisis comparativo general de algunos DVIS presentados en la tabla 1, que confrontó casos de éxito, así como casos menos afortunados que existen en diversas partes del mundo, incluyendo a la república mexicana, con la finalidad de identificar los factores cruciales que resultaron comunes para explorar el cumplimiento de sus propósitos y con ello, haber sentado las bases, para que en un futuro, sea posible continuar ampliando su análisis en próximas publicaciones.

RESULTADOS

El detrimento de los DVIS es un fenómeno complejo que impacta en la calidad de vida de los residentes y en la sostenibilidad urbana. Para lograr diseños funcionales que logren los objetivos planteados para la sociedad, logrando también a largo plazo revertir este problema de manera efectiva, es esencial contar con

autoridades expertas en el tema que puedan atender a los objetivos de la agenda 2030 con sus acciones, así como identificar y analizar los factores resultantes de la comparativa general entre desarrollos que se realizó previamente, los cuales pueden clasificarse en cuatro categorías principales: sociales, arquitectónicos, urbano-ambientales y político-gubernamentales.

Dichos factores de relevancia son clave para el diseño y la disposición espacial del tema que ocupa a este estudio, tanto antes de iniciar el proyecto urbano, durante y después de su construcción, ya que intervienen entre sí de manera interdependiente, impactando positiva o negativamente al suelo mexicano y se describen de la siguiente manera:

- **Factor Social:** La sociedad como ente requiere dignidad, trabajo comunitario, participación ciudadana, acceso a servicios básicos, seguridad y respeto a la cultura. Los contextos sociales que resultan adversos, provocan la desintegración del tejido social y desarraigo del sitio, situación que generan deterioro funcional y material de los DVIS.
- **Factor Arquitectónico:** La calidad proyectual en el diseño espacial y construcción de un DVIS, suelen ser características primordiales para contribuir en su funcionalidad y habitabilidad. Relacionado a lo anterior, algunos problemas que se pueden prevenir van relacionados al uso de materiales regionales de buena calidad y aparentes en la medida de lo posible. El problema arquitectónico de estos desarrollos debe contemplar las circunstancias urbanas, ambientales y sociales de su entorno, así como el mantenimiento programado de cada espacio para poder cubrir las necesidades de los residentes.
- **Factor Urbano-Ambiental:** Respecto a este factor, los aspectos determinantes que influyen en la calidad de vida de los habitantes de los DVIS, son la ubicación de los desarrollos habitacionales, el sembrado de las viviendas, la disponibilidad de áreas verdes, la infraestructura de transporte, así como la gestión de residuos. Los problemas que se originan de la mala planificación del entorno urbano son la desintegración del tejido social, la lejanía de los centros de trabajo, la contaminación y la poca accesibilidad a los servicios básicos, el desarraigo y en algunos casos el abandono de viviendas que terminan vandalizadas, lo cual suma al deterioro del desarrollo habitacional.
- **Factor Político-Gubernamental:** Dentro de este factor, existen aspectos determinantes como la buena voluntad política y con ello, las políticas públicas, la regulación y el apoyo institucional para lograr la gestión proyectiva a nivel urbano de los DVIS. La falta de políticas coherentes y efectivas, la protección

de intereses personales por encima de los comunitarios y la ineficiencia administrativa de directivos que no son expertos en el tema, son aspectos que juegan en contra y obstaculizan la implementación de programas de gestión, diseño, construcción, mejora y mantenimiento de los DVIS.

Los factores anteriormente mencionados son esenciales para la toma de decisiones a la hora de proyectar y diseñar un desarrollo habitacional de interés social, ya que si se dejara de lado alguno, se rompería el equilibrio necesario. Los cuatro factores se complementan entre sí, lo que dificulta su consideración de manera aislada sin estimar el impacto de los demás, siendo este estado de complemento lo que enfatiza la necesidad de explorarlos con un enfoque integral para su análisis. Por lo cual, existe la posibilidad de ahondar sobre el tema, analizando las incidencias cruzadas que de estos enfoques puede desprenderse para futuros estudios de DVIS.

DISCUSIÓN

Es necesario mencionar, citando a Luis Alberto Salinas (2019, p.2), investigador del Instituto de Geografía de la UNAM, quien sustenta que la “Política de vivienda, como fenómeno, se le ha analizado desde el ámbito económico y político, sin embargo, poco se ha discutido como un mecanismo de control hacia los sujetos y la sociedad”, aspecto que dentro del discurso de este texto se señala como el factor “Social” que requiere entre otras cosas, dignidad y respeto a la cultura, pero también como el factor “Político-Gubernamental”, que señala la necesidad de buena voluntad política pero también de preparación especializada de las autoridades correspondientes al tema.

Como describe Calderón et al. (2020, p.1), en su artículo “La insostenibilidad de los desarrollos de vivienda de interés social en México: una aproximación desde el pensamiento de diseño. Caso de estudio: Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco”, menciona como parte de su evaluación del desempeño de la investigación al deterioro ambiental del contexto urbano de la vivienda de interés social en las ciudades mexicanas, aspecto en el que este trabajo coincide en su factor denominado como urbano-ambiental, destacando que este abona al detrimento de los DVIS, aparte de hacer hincapié en que estos, han crecido de forma expansiva, extensiva y descontrolada por construir desarrollos habitacionales de interés social en las periferias, donde la tierra es más económica para ser adquirida por las constructoras, con lo que se hipoteca

cada día más, el futuro del estado y de sus habitantes, haciendo más costoso el transporte y menos asequible la vivienda, además de convertir en muy gravosos los servicios municipales.

Esta es la forma de crecimiento en la que los gobiernos municipales, como un espejo en la mayoría de los estados de la república mexicana, han renunciado a su rol de diseñadores urbanos para entregar estas decisiones a la iniciativa privada, consintiendo su enriquecimiento y provocando que su crecimiento tarde años en financiarse.

El modelo de construcción masiva de vivienda que se desarrolla en México a partir del año 2000 es un éxito en términos económicos para empresas inmobiliarias y fondos públicos, pero un fracaso en el ámbito social. (Salinas, 2023)

Si bien es verdad que mucho se ha hablado de la vivienda, por desgracia, el concepto de desarrollo de vivienda de interés social está muy lejos a ser una prioridad para el gobierno de México porque la vivienda de los trabajadores, siempre se ha visto como un rubro comercializable y no como la oportunidad de cubrir una de las necesidades básicas del ser humano en esta ciudad.

La vivienda de interés social, según ONU HABITAT debe de contar con 7 elementos para considerarse adecuada, mismos que son: Seguridad de la tenencia, Disponibilidad de servicios materiales, instalaciones e infraestructura, Asequibilidad, Habitabilidad, Accesibilidad, Ubicación y Adecuación cultural, mismos que en este trabajo de investigación han servido de eje rector e inspiración para lograr su objetivo.

En un futuro cercano y ampliando el tema, se considera que conceptos como el que expone Carlos Moreno (2023) en su entrevista titulada “La ciudad de 15 minutos”, son posibles de ser aplicados también en México, analizando sus diversos desarrollos y sectores a través de una escala de barrio, para lograr un policentrismo multiservicial planificado que tenga sustento en los cuatro factores de detrimento planteados mediante el presente estudio.

CONCLUSIONES

Centrada en la necesidad de identificar factores comunes en los desarrollos de vivienda de interés social existentes, que sean de suma relevancia para la conformación de los que vayan a ser construidos en un futuro y que a su vez permitan dilucidar el éxito del propósito para el que se construyan.

La recomendación es en el sentido de continuar la exploración de este estudio en futuras publicaciones para generar recomendaciones específicas y propuestas de diseño encaminadas a frenar la construcción expansiva y descontrolada de los DVIS, con el fin de optimizar el uso del suelo, fomentar sustentabilidad, integración e inclusión, así como mejorar la accesibilidad a los servicios urbanos.

REFERENCIAS

Calderón, C. E., Salas, H., y Ávila, P. (2020). La insostenibilidad de los desarrollos de vivienda de interés social en México: Una aproximación desde el pensamiento de diseño. Caso de estudio: Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco. *ACE: Architecture, City and Environment*, 14(42), e2656.
<https://doi.org/10.5821/ace.14.42.2656>

Cervantes, O. (2025). Vivienda en América Latina: ¿derecho humano o lujo inalcanzable? *El Occidental*.
<https://oem.com.mx/eloccidental/analisis/vivienda-en-america-latina-derecho-humano-o-lujo-inalcanzable-21073492>

Coulleri, A. (2022). Las casas del girasol [Figura]. *ArchDaily*. Accedido el 10 de octubre de 2024, de <https://www.archdaily.mx/mx/994204/las-casas-del-girasol-arenas-basabe-palacios-plus-buschina-and-partner>

Dirección General de Comunicación Social, UNAM. (2023). En México hay 6.1 millones de propiedades deshabitadas, según el Censo de Población y Vivienda 2020.
https://www.dgcs.unam.mx/boletin/bdboletin/2023_559.html#:~:text=En%20M%C3%A9xico%20hay%206.1%20millones,para%20E%80%9Crepartirse%20E%80%9D%20los%20municipios

Finotti, L. (fotógrafo). (2023). Novo Santo Amaro V Park Housing [Figura]. *CP Company*. <https://catalogue-staging.cpcompany.com/study/parque-novo-santo-amaro.html>

Frankharany, N. (2024). Grüne Mitte, complejo de viviendas sociales. Düsseldorf, Alemania [Figura]. *ArchDaily*. Accedido el 10 de octubre de 2024, de <https://www.archdaily.mx/mx/1012138/mvrdv-y-lola-presentan-grune-mitte-un-complejo-de-viviendas-sociales-participativas-en-dusseldorf-alemania>

Francel, A. E. (2020). Métodos de investigación formativa en historia de la arquitectura y el urbanismo. *Revista de Investigación Multidisciplinaria Iberoamericana*. RIMI © 2023 by Elizabeth Sánchez Vázquez is licensed under

- Gómez, F. (2020). Unidad Independencia: la miniciudad que recibió a Kennedy [Figura]. *La Silla Rota*. Cita de *METRÓPOLI*. Accedido el 10 de octubre de 2024, de <https://www.archdaily.mx/mx/1011364/revolucionando-la-vivienda-social-phoenix-un-proyecto-sostenible-impulsado-por-la-inteligencia-artificial>
- Google. (s.f.). Pro.Cre.Ar Huaico Salta / Sergio Alberto Cabrera Arquitectos [Figura]. Recuperado el 10 de octubre de 2024, de <https://www.google.com.mx/maps/@-24.7236135,-65.4190641,3a,75y,157.1h,88.59t/data=!3m7!1e1!3m5!1sQyZaM6P5L0g6zyossZ2AIA!2e0>
- Google. (s.f.). Residencia Dortheavej: Casas para todos [Figura]. Recuperado el 10 de octubre de 2024, de <https://www.google.com.mx/maps/@55.7078157,12.529507,3a,75y,50.49h,96.79t>
- Google. (s.f.). Vivienda Social en Bondy / Atelier du Pont [Figura]. Recuperado el 10 de octubre de 2024, de <https://www.google.com.mx/maps/place/Av.+Henri+Barbusse,+Francia/@48.9002071,2.4928009,81m>
- Google. (s.f.). Viviendas Sociales en Chipiona / Gabriel Verd Arquitectos [Figura]. Recuperado el 10 de octubre de 2024, de <https://www.google.com.mx/maps/@36.7407046,-6.428632,3a,75y,312.72h>
- Grupo Inmobiliario Vivo. (2024). San Marcos [Figura]. *Grupo Inmobiliario Vivo*. Accedido el 10 de octubre de 2024, de <https://vivo.mx/san-marcos/>
- Gutiérrez, J. P. (2023). Poder, autoridad moral y emociones en la perspectiva sociológica de Émile Durkheim. *Estudios Sociológicos*, 41(122), 501-529.
- Montejano, J. A., Caudillo Cos, C. A., & Cervantes Salas, M. (2018). Vivienda de interés social, segregación residencial y accesibilidad: análisis de 121 conjuntos urbanos en el arco nororiente del Valle de México, 2001-2010. Obtenido de https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S0186-72102018000100187&script=sci_arttext
- Moreno, C. (11 de mayo de 2023). La ciudad de los 15 minutos. Entrevista con el Arquitecto Carlos Moreno. Obtenido de <https://youtu.be/LYnqL3tDDm8>

- ONU-HABITAT. (2019). Obtenido de <https://onu-habitat.org/index.php/la-vivienda-en-el-centro-de-los-ods-en-mexico>
- ONU-Habitat. (2019). *Casi 40% de la población de México vive en condiciones de hacinamiento: ONU-Habitat*. Recuperado de <https://www.jornada.com.mx/2019/06/14/sociedad/034n2soc>
- Pintos, P. (2022). Viviendas Spaarndammerhart [Figura]. *ArchDaily*. Accedido el 10 de octubre de 2024, de <https://www.archdaily.mx/mx/993661/viviendas-spaarndammerhart-marcel-lok-architect-plus-korth-tielens-architects>
- Romero, I. P. (2019). Teoría de la integración conceptual: Una aproximación ontogenética.
- Salinas, L. A. (2019). *Revista de Urbanismo, 40*. Vivienda social en la periferia de la ciudad de México como mecanismo de acumulación de capital y control social.
- Salinas, L. A. (2020). Políticas de vivienda y habitabilidad en la periferia de la periferia de la Zona Metropolitana del Valle de México
- Souza, E. (2023). Revolucionando la vivienda social: Phoenix, un proyecto sostenible impulsado por la inteligencia artificial [Figura]. *ArchDaily*. Accedido el 10 Oct 2024. <https://www.archdaily.mx/mx/1011364/revolucionando-la-vivienda-social-phoenix-un-proyecto-sostenible-impulsado-por-la-inteligencia-artificial>
- Universidad Nacional Autónoma de México. (2023, julio 21). *El concepto de vivienda de interés social está en el olvido*. Boletín UNAM-DGCS-559. https://www.dgcs.unam.mx/boletin/bdboletin/2023_559.html#:~:text=En%20M%C3%A9xico%20hay%206.1%20millones,para%20%E2%80%9Crepartirse%E2%80%9D%20los%20municipios.
- ONU-Habitat México (Director). (2023, febrero 27). *Entrevista con Elkin Velásquez en Milenio TV* [Video recording]. Min 3:02. <https://www.youtube.com/watch?v=4NAHo4ygbhg>