

# Decálogo

POR LA CALIDAD DE LA

# Vivienda

Estableciendo parámetros claros para romper la  
subjetividad de la calidad de la vivienda

PRESENTADO EN EL

FORO LOS  
NUEVOS  
RETOS DE  
LA VIVIENDA



ALIADOS ESTRATÉGICOS



# Romper la subjetividad

## DE LA CALIDAD DE LA VIVIENDA

**A**probó el Senado un dictamen que actualiza la Ley de Vivienda, sustituyendo el término “vivienda digna y decorosa”, por el de “Vivienda Adecuada”.

Dirán los clásicos: es un pequeño paso para el hombre, pero un salto enorme en lo que respecta a la forma de entender y atender los retos de la vivienda.

Diran los escépticos: es apenas un ajuste de forma, que no aporta nada positivo a los procesos de dar respuestas al reto habitacional.

Dirán los sensatos: gran noticia, porque brinda criterios claros, que permiten dar mejores respuestas a todas las vertientes de los retos de la vivienda.

Porque ojo... Ese pequeño ajuste legislativo, fortalece el contexto en que debemos entender los retos y oportunidades de la vivienda.

A ver... Esto no es una Reforma meramente cosmética, todo lo contrario, es un ajuste de forma, que incide de lleno en el fondo, al cancelar un término insípido y etéreo, y que en realidad no decía nada, sustituyéndolo por uno bastante más claro, desarrollado y de aceptación prácticamente mundial, que se puede traducir en políticas y programas encaminados a planear ciudades, jerarquizar inversión pública y atender el rezago habitacional.

Es, además, un ajuste legislativo que armoniza la Ley de Vivienda con recientes Reformas Constitucionales, que modifican los artículos cuarto y 123 de nuestra Constitución,

reconociendo el Derecho de las personas trabajadoras a una Vivienda Adecuada.

Además, el concepto y los alcances del término Vivienda Adecuada, se alinean con una serie de instrumentos internacionales suscritos por nuestro país.

La Reforma enriquece políticas y acciones de vivienda, al incorporar criterios claros y susceptibles a su análisis, medición y corrección.

Hay que recordar que el término Vivienda Adecuada fue desarrollado por la ONU, a través de su agencia, ONU-Habitat, para definir esa Vivienda Adecuada a partir de siete conceptos:

- ✓ Seguridad de la tenencia,
- ✓ Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura,
- ✓ Asequibilidad,
- ✓ Habitabilidad,
- ✓ Accesibilidad,
- ✓ Ubicación y
- ✓ Adecuación cultural.

Y estos siete conceptos, permiten modelar esquemas que fortalecen las políticas públicas y abren caminos para dar mejores respuestas a la compleja integralidad del rezago habitacional, reconociendo que hacer vivienda no es levantar cuatro paredes y ponerles techo, sino algo mucho más profundo... Es hacer hábitat.

Porque el paraguas de la Vivienda Adecuada vincula el espacio privado con el espacio público y con todos los alcances de la correcta integración con las estructuras urbanas.

Y brinda, además, un punto de partida que, iniciando con la vivienda,



pone a las personas como parte fundamental de los procesos urbanos.

Viviendas para la gente... Ciudades para la gente...

Sobre esa base, toca profundizar en modelos que permitan garantizar la calidad, presente y futura, de las viviendas en que habremos de vivir.

Porque está claro que el reto no se limita a hacer y/o financiar más viviendas, sino que va más allá y trata de, claro, hacer más, pero, sobre todo, hacerlas mejor... Mucho mejor.

Y mejor sobre la base de criterios y metas de alcance global como los ya mencionados siete criterios de la Vivienda Adecuada, y los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible asumidos como meta para la Agenda 2030, desarrollados también por la ONU, y, que citamos a continuación:

- ✓ Fin de la pobreza,
- ✓ Hambre cero,
- ✓ Salud y bienestar,
- ✓ Educación y calidad,
- ✓ Igualdad de género,
- ✓ Agua limpia y saneamiento,

- ✓ Energía asequible y no contaminante,
- ✓ Trabajo decente y crecimiento económico,
- ✓ Industria, innovación e infraestructura,
- ✓ Reducción de desigualdades,
- ✓ Ciudades y comunidades sostenibles,
- ✓ Producción y consumo responsable,
- ✓ Acción por el clima,
- ✓ Vida submarina,
- ✓ Vida de ecosistemas terrestres,
- ✓ Paz, justicia e instituciones sólidas y
- ✓ Alianzas para lograr los objetivos.

Sobre esa base, lo mínimo que hay que buscar, es que las agendas urbanas y de vivienda se basen en ese catálogo de conceptos y en sus consecuentes esquemas de implementación.

Esquemas que hay que traducir en instrumentos que veamos reflejados en los modelos de producción.

Porque sí, cumplamos los ODS y los criterios de la Vivienda Adecuada...

Pero... ¿Con qué esquemas de financiamiento, fuentes de fondeo, marcos normativos, regulaciones urbanas, certificaciones, materiales y tecnologías?

A eso hay que entrarle, para que cada vez nos quede más claro qué define la calidad de la vivienda, los conjuntos habitacionales, los espacios urbanos y las zonas metropolitanas...

Con eso en mente, un grupo de empresas e instituciones, incluyendo a muchas que forman parte de la cadena de valor que produce los materiales y tecnologías que se usan en la producción de vivienda, abrieron un diálogo sobre la necesidad de abrir la discusión para entrar a profundidad a cada concepto, tecnología, material y servicio, involucrado en el proceso de definir la calidad de la vivienda.

Parte de ese proceso han sido una serie de reuniones de trabajo, así como el proceso de ir ampliando el número de instancias participantes, y parte de este proceso fue, también, a decisión de realizar una serie de encuentros, teniendo como objetivo el intercambio de ideas, para profundizar en el

análisis de lo que debe significar la Calidad de la Vivienda.

También fue parte del proceso la realización de un primer encuentro formal; el Foro Los Nuevos Retos de la Vivienda, realizado el miércoles 15 de abril en la Ciudad de México, teniendo como sede las instalaciones del Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México, en el que se llevaron a cabo una serie de mesas de trabajo y sesiones de vinculación, y en el que se presentó el primer borrador conceptual de este proyecto: El Decálogo por la Calidad de la Vivienda.

Una serie de conceptos simples, pero suficientemente claros, y que alineados con los 17 ODS y los siete principios de la Vivienda Adecuada, se proponen como una primera idea que tendría que analizarse en sentido vertical, pero, sobre todo, transversal.

Poner parámetros claros a las definiciones de calidad, entendiendo que la calidad de la vivienda define la calidad de vida de los mexicanos, y que esa calidad de la vivienda no es más que la suma de las calidades de cada una de las partes que la forman, sean criterios de diseño, tecnologías y materiales y de construcción y ejecución de obra, así como servicios financieros, de venta y posventa, y procesos relacionados con instancias legislativas y de gobierno.

Y claro... Esta misma conversación tendría que llegar a temas relacionados con gestión pública, y acceso a financiamiento y capital.

Porque el verdadero reto, es fortalecer todos los factores que definen los ecosistemas en que se desarrollan las transformaciones urbanas y los retos de la vivienda.

Por lo pronto, sí, sustituir el término Vivienda Digna por Vivienda Adecuada, es un pequeño paso para el hombre, pero un salto enorme en lo que respecta a la forma de entender y atender los nuevos retos de la vivienda; un salto encaminado a romper la subjetividad del concepto: calidad.

Y si... Toca llevar esa forma de entender la vivienda a todo proceso relacionado con esa actividad fundamental.



# Decálogo

POR LA CALIDAD DE LA

# Vivienda

- 1. SEGURIDAD,**
- 2. DURACIÓN,**
- 3. MANTENIMIENTO,**
- 4. PATRIMONIO,**
- 5. COMUNIDAD,**
- 6. HABITABILIDAD,**
- 7. ARQUITECTURA,**
- 8. SUSTENTABILIDAD,**
- 9. CAPACIDADES DE PRODUCCIÓN  
Y LOGÍSTICA, Y**
- 10. RESILIENCIA.**

# Decálogo

POR LA CALIDAD DE LA

# Vivienda

**1. SEGURIDAD.** Asumiendo la obligación de que la calidad del diseño y construcción de la vivienda, y los conjuntos habitacionales, garantizan la seguridad física de sus habitantes y las comunidades en que se ubican.

**2. DURACIÓN.** Asumiendo el compromiso de que sustentada en la calidad de los criterios de diseño, sistemas constructivos y materiales de construcción, la vida útil de la vivienda debe exceder ampliamente los 40 años,

**3. MANTENIMIENTO.** Las viviendas deben estar pensadas para que con base en su diseño, materiales y sistemas constructivos, el mantenimiento sea mínimo, sencillo y barato, garantizando la calidad de viviendas y conjuntos habitacionales.

**4. PATRIMONIO.** Además de su papel fundamental como un bien social, la vivienda debe ser un activo económico que mantenga y gane valor, respaldado en desempeño del mercado inmobiliario y en la calidad de su diseño y construcción.

**5. COMUNIDAD.** El diseño y construcción de viviendas y conjuntos habitacionales, debe superar la barrera de las cuatro paredes para asumir objetivos con la calidad del hábitat y de la vida comunitaria.

**6. HABITABILIDAD.** El diseño de viviendas y conjuntos habitacionales debe plantear soluciones naturales, constructivas y de equipamientos, que aseguren el confort de sus habitantes y ofrezcan soluciones óptimas a los retos que cada región presenta.

**7. ARQUITECTURA.** La arquitectura debe ser insumo esencial al hacer vivienda, garantizando beneficios estéticos y funcionales que no solo no eleven costos, sino que permitan reducirlos tanto en la producción, como en la vida útil de las viviendas.

**8. SUSTENTABILIDAD.** El diseño, construcción y vida útil de las viviendas debe ser sustentable, y considerando la sustentabilidad de cada material, considerando desde su producción e instalación, hasta su vida útil, mantenimiento y eventual remplazo.

**9. CAPACIDADES DE PRODUCCIÓN Y LOGÍSTICA.** El diseño de las viviendas debe considerar materiales cuyos productores tengan capacidades de producción y logística que garanticen su respuesta eficiente y oportuna a la demanda.

**10. RESILIENCIA.** El diseño y construcción de viviendas y conjuntos habitacionales deben responder a una lógica que permita respuestas rápidas y eficientes ante todo tipo de emergencias, permitiendo salvaguardar la habitabilidad y el valor patrimonial.

**NOTA.** Para cada etapa existen certificaciones que agregan valor a cada material y sistema constructivo, y que, sean requisito o no, se deben considerar al establecer la calidad de la vivienda. La calidad de la vivienda es la suma de las calidades de cada una de sus partes, materiales y sistemas constructivos.



# Decálogo

POR LA CALIDAD DE LA

# Vivienda



## ALIADOS ESTRATÉGICOS

