

Vivienda vertical como estrategia de cohesión social en ciudades medias

Sergio García Alcaraz, María Silvia del Rocío Covarrubias Ruesga, Mariel Organista Camacho, Peter Chung Alonso, Mará del Pilar Ramírez Rivera

¹ Tecnológico Nacional de México Campus Colima; Maestría en Arquitectura Sostenible y Gestión Urbana – División de Estudios de Posgrado e Investigación – México; Av. Tecnológico 1 A.P. 10 y 128, C.P. 28976 Villa de Álvarez, Colima.

Resumen

Las ciudades medias tienden a tener un crecimiento horizontal, esto hace que la mancha urbana crezca de forma exponencial, al aumentar la mancha urbana y dividirse por usos de suelo de alta, media y baja densidad genera que la ciudad se vaya fragmentando en estratos sociales. En el caso de la ciudad de Colima, únicamente el 1% de las viviendas son de morfología vertical, en esta investigación se analiza el factor social de apropiación de las viviendas verticales en la ciudad de Colima para definir si es viable como una estrategia de transición entre los usos de suelo, que lleve a una integración social aunada a la compactación de la ciudad. Para ello, se pretende evaluar a través de encuestas y guías de observación, las condiciones en que se encuentra, las características y la aceptación de la vivienda vertical en la población de Colima-Villa de Álvarez.

Abstract

Medium cities tend to have horizontal growth, this causes the urban sprawl to grow exponentially, as the urban sprawl increases and is divided by high, medium and low density land uses, it causes the city to fragment into social strata, In the case of the city of Colima, only 1% of the houses are of vertical morphology, in this research the social factor of appropriation of vertical houses in the city of Colima is analyzed to define if it is viable as a transition strategy between land uses, that leads to social integration coupled with the compaction of the city. For this, it is intended to evaluate through surveys and observation guides, the conditions in which it is found, the characteristics and the acceptance of vertical housing in the population of Colima-Villa de Álvarez.

Palabras clave: Vivienda Vertical, Cohesión social, Ciudades medias, densificación, Ciudad compacta.

Keywords: Vertical housing, Social cohesion, Medium cities, densification, Compact city.

1. INTRODUCCIÓN

La zona conurbada de Colima – Villa de Álvarez es una ciudad horizontal, esto ha llevado a que la mancha urbana esté creciendo de forma exponencial. Las repercusiones en la producción habitacional se tiene en la zona conurbada de Colima y Villa de Álvarez, donde la superficie urbanizada en los años 70’s fue menor de 150 hectáreas y en los 80’s menor de 300, transformándose la mayor cantidad de suelo en la ciudad de Colima, pero a partir de los 90’s, la cifra se multiplicó hasta rebasar las 2000 hectáreas.

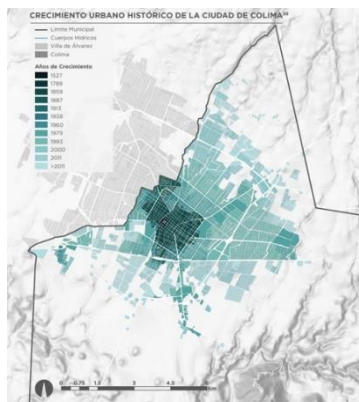


Figura 1. Plano de crecimiento de la mancha urbana ciudad de Colima. Fuente: IPCO, 2019

Según Vaggoine (2014) los modelos compactos de ciudad pueden mejorar la accesibilidad, generar un uso más rentable de la infraestructura y los servicios urbanos, reducir el desgaste de los recursos naturales, reducir los costos comerciales y fomentar la igualdad social. La densificación es un paso indispensable para promover la sostenibilidad a largo plazo en el entorno urbano, natural y rural. Ayuda a incrementar el dinamismo que favorece a las pequeñas empresas, apoya la amplia gama de servicios sociales, cohesiona de forma más económica la dotación de servicios urbanos, el transporte público y el uso de suelo de forma integrada.

Según Guzmán (2013), la fragmentación urbana es un proceso que expresa diferencias físicas, espaciales y sociales, que se presentan en los procesos de urbanización como división o fractura de la ciudad o sociedad. La segregación social y urbana puede entenderse como los espacios donde se separa y excluye, de acuerdo a la condición social, económica y donde el espacio físico determina el espacio social (Chávez, 2009). Por lo que la segregación socio-espacial según Guzmán (2013) es uno de los resultados de la fragmentación urbana expresada de dos formas, la primera es la diferenciación social del espacio urbano a partir de carencias y la segunda, cuando una zona es elegida por un grupo social de manera voluntaria para autoexcluirse del resto de la población.

Según la CEPAL (2007) el concepto de cohesión social no tiene una definición unívoca, por sus usos tan diversos, según la Unión Europea vincularía causalmente los mecanismos de integración y bienestar con la plena pertenencia social de los individuos. En la física, una definición simple de cohesión considera el cruce de tres variables que relacionan los elementos dados de un conjunto, la distancia entre los elementos, la integración entre ellos y el todo y la fuerza que los conecta. En la sociedad, la cohesión puede entenderse como el efecto combinado del nivel de brechas de bienestar entre individuos y entre grupos, los mecanismos que integran a los individuos y grupos a la dinámica social y el sentido de adhesión y pertenencia a la sociedad por parte de ellos. Desde el punto de vista sociológico, puede definirse a la cohesión social como el grado de consenso de los miembros de un grupo social sobre la percepción de pertenencia a un proyecto o situación común; en esta definición el énfasis se ubica en las percepciones y no en los mecanismos.

La integración social, es entendida como el proceso dinámico y multifactorial que posibilita a las personas participar del nivel mínimo de bienestar que es consistente con el desarrollo a diferencia a la noción de inclusión social que podría considerarse como una forma ampliada de la integración. En lugar de poner el acento solo en una estructura a la cual los individuos deben adaptarse para incorporarse a la lógica sistémica, ella también supone el esfuerzo por adaptar el sistema, de manera tal que pueda incorporar a una diversidad de actores e individuos. La inclusión no solo supone mejorar las condiciones de acceso a canales de integración, sino también promover mayores posibilidades de autodeterminación de los actores en juego. La diferencia entre inclusión social y cohesión social, en la medida que la segunda incorpora la disposición y el comportamiento de los actores, aunque sin reducirse a ello.

De acuerdo al plano de zonificación del municipio de Colima y Villa de Álvarez, los usos de suelo habitacionales están divididos en densidad alta, media y baja. La densidad baja se concentra en el norte de la ciudad, la densidad media en el centro y al este del municipio de Colima, y la densidad alta en el sur, sureste y oeste de la ciudad.

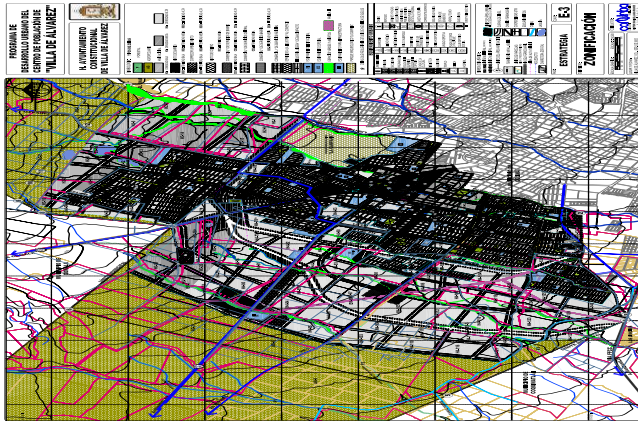


Figura 2. Plano de Zonificación del Municipio de Villa de Álvarez Fuente: Tomado del Ayuntamiento de Villa de Álvarez.

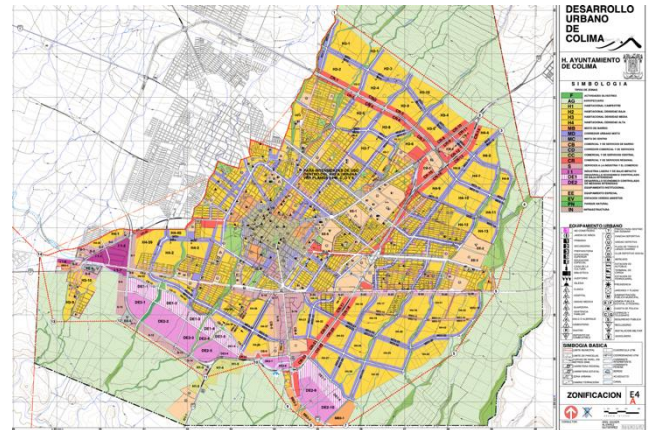



Figura 3. Plano de Zonificación del Municipio de Colima Fuente: Tomado del Instituto de Planeación para el Municipio de Colima

Según INEGI (2020), hasta el 2020 la población municipal de Colima era de 157,048 personas y se registró un parque habitacional 50,352; en Villa de Álvarez, hasta el 2020 la población era de 149,762 habitantes y se registró un parque habitacional de 49,080 viviendas, siendo el total de viviendas de 99,432. En la zona conurbada de Colima y Villa de Álvarez existen 89 edificios de vivienda vertical que contiene 1140 viviendas, lo que corresponde al 1.14% de las viviendas. Ante la escasa oferta de vivienda vertical en la ciudad de Colima y las pocas alternativas de elección, nace la pregunta si la población de Colima es la que rechaza esta oferta de vivienda por ser algo distinto a la oferta habitual dentro de la ciudad, por qué aceptarían este tipo de viviendas, y cuáles son los aspectos que tomarían en cuenta para elegir dicha vivienda.

2. METODOLOGÍA

El principal objetivo de la investigación, es analizar la aceptación de la vivienda vertical por los habitantes de la ciudad de Colima – Villa de Álvarez, por medio del diseño de criterios e instrumentos replicables. Para lograr dicha meta, se realizó un diagnóstico y evaluación de los edificios de vivienda vertical y sus usuarios, por medio de dos instrumentos cuantitativos, una guía de observación para los edificios de vivienda vertical para reunir sus características físicas y del entorno y encuestas para aplicar a los usuarios.

Instrumentos

																																																																																																																											
Introducción: Buenos días/tardes, mi nombre es _____, estamos realizando un estudio sobre los usuarios de Departamentos en la Ciudad de Colima. Le pido por favor que acepte contestarme unas preguntas. La información que usted se sirva darme es confidencial y sólo se usa con fines estadísticos con el propósito de mejorar los servicios para la población.																																																																																																																											
GUIA DE OBSERVACION																																																																																																																											
I. Características físicas																																																																																																																											
Domicilio del edificio: _____																																																																																																																											
Número de pisos: ()		Año de construcción: ()																																																																																																																									
No. de viviendas habitadas: () No. de viviendas deshabitadas: ()																																																																																																																											
Estado físico del edificio: Excelente Bueno Malo Pésimo																																																																																																																											
Densidad de zonificación: Baja Media Alta																																																																																																																											
No prototipos de viviendas: ()																																																																																																																											
M ² por prototipo:																																																																																																																											
1. _____ M ²	2. _____ M ²	3. _____ M ²	4. _____ M ²																																																																																																																								
Programa arquitectónico su departamento tiene:																																																																																																																											
<table border="1"> <tr><th></th><th>Si/No</th><th>Cant.</th></tr> <tr><td>Recámaras</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Baños</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Cocina</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Comedor</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Sala</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Patio de servicio</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Cochera</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Estudio</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Otro:</td><td></td><td></td></tr> </table>		Si/No	Cant.	Recámaras			Baños			Cocina			Comedor			Sala			Patio de servicio			Cochera			Estudio			Otro:			<table border="1"> <tr><th></th><th>Si/No</th><th>Cant.</th></tr> <tr><td>Recámaras</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Baños</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Cocina</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Comedor</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Sala</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Patio de servicio</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Cochera</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Estudio</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Otro:</td><td></td><td></td></tr> </table>		Si/No	Cant.	Recámaras			Baños			Cocina			Comedor			Sala			Patio de servicio			Cochera			Estudio			Otro:			<table border="1"> <tr><th></th><th>Si/No</th><th>Cant.</th></tr> <tr><td>Recámaras</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Baños</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Cocina</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Comedor</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Sala</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Patio de servicio</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Cochera</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Estudio</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Otro:</td><td></td><td></td></tr> </table>		Si/No	Cant.	Recámaras			Baños			Cocina			Comedor			Sala			Patio de servicio			Cochera			Estudio			Otro:			<table border="1"> <tr><th></th><th>Si/No</th><th>Cant.</th></tr> <tr><td>Recámaras</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Baños</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Cocina</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Comedor</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Sala</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Patio de servicio</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Cochera</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Estudio</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Otro:</td><td></td><td></td></tr> </table>		Si/No	Cant.	Recámaras			Baños			Cocina			Comedor			Sala			Patio de servicio			Cochera			Estudio			Otro:		
	Si/No	Cant.																																																																																																																									
Recámaras																																																																																																																											
Baños																																																																																																																											
Cocina																																																																																																																											
Comedor																																																																																																																											
Sala																																																																																																																											
Patio de servicio																																																																																																																											
Cochera																																																																																																																											
Estudio																																																																																																																											
Otro:																																																																																																																											
	Si/No	Cant.																																																																																																																									
Recámaras																																																																																																																											
Baños																																																																																																																											
Cocina																																																																																																																											
Comedor																																																																																																																											
Sala																																																																																																																											
Patio de servicio																																																																																																																											
Cochera																																																																																																																											
Estudio																																																																																																																											
Otro:																																																																																																																											
	Si/No	Cant.																																																																																																																									
Recámaras																																																																																																																											
Baños																																																																																																																											
Cocina																																																																																																																											
Comedor																																																																																																																											
Sala																																																																																																																											
Patio de servicio																																																																																																																											
Cochera																																																																																																																											
Estudio																																																																																																																											
Otro:																																																																																																																											
	Si/No	Cant.																																																																																																																									
Recámaras																																																																																																																											
Baños																																																																																																																											
Cocina																																																																																																																											
Comedor																																																																																																																											
Sala																																																																																																																											
Patio de servicio																																																																																																																											
Cochera																																																																																																																											
Estudio																																																																																																																											
Otro:																																																																																																																											
No. de cajones de estacionamiento: () Cajón por vivienda: ()																																																																																																																											
Áreas comunes: Áreas verdes Terraza Gimnasio Juegos Otro:																																																																																																																											
Área Comercial dentro del edificio: Si No																																																																																																																											
II. Seguridad y equipamiento																																																																																																																											
Cocheras/estacionamientos: Cerrada Abierta No tiene																																																																																																																											
Sistema de vigilancia: Alarma Cámaras Sensores Automatización Otro																																																																																																																											
Percepción de seguridad en el edificio: Excelente Buena Mala Pésima/inexistente																																																																																																																											
Protecciones: Ventanas Puertas Perímetro Barda																																																																																																																											
Áreas verdes por vivienda y m ² : Si tiene, _____ M ² No tiene																																																																																																																											

Percepción de seguridad en la zona:	Excelente	Buena	Mala	Pésima/inexistente
III. Sistema de ahorro de energía:				
Calentador solar	Sistema de riego	Separación de residuos	Paneles solares	Diseño Bioclimático
Otro				
IV. Infraestructura				
Infraestructura peatonal:	Excelente	Buena	Mala	Pésima/inexistente
Infraestructura para discapacitados:	Excelente	Buena	Mala	Pésima/inexistente
Infraestructura ciclista o medios de transporte alternativos:	Excelente	Buena	Mala	Pésima/inexistente
Infraestructura para transporte público:	Excelente	Buena	Mala	Pésima/inexistente
Comercios:	Muchos	Pocos	No hay	otro
Tipo de vialidad:	Avenida	Calle	Andador	otro
Ubicación de predio:	En esquina			
V. Proximidad al centro de la Ciudad				
Proximidad del Servicio de transporte:	<	800mt	>	
Proximidad de primarias/kínder	<	2km	>	
Proximidad de consultorio/centro de salud:	<	2km	>	
Proximidad de mercado o plaza	<	2km	>	
Proximidad de plaza o jardín	<	300mt	>	
Dentro de polígono CONAVI:	<		>	
El Edificio está integrado al entorno:	1. Si	2. No		
Observaciones:				

Figura 4. Guías de observación para levantamiento de edificios de vivienda vertical Fuente: Elaboración propia

Las guías de observación de la figura 4 están divididas en 5 segmentos, el primero que contempla las características físicas del edificio, como número de viviendas, viviendas ocupadas, el programa arquitectónico, estacionamientos, el estado físico del edificio, etc. El segundo apartado comprende seguridad y equipamiento, el tercero si cuenta con algún sistema de ahorro de energía, el cuarto es una evaluación a la infraestructura del entorno del edificio y el último apartado evalúa la proximidad a distintos servicios.

Las entrevistas se encuentran divididas en 4 segmentos, el primero es de variables demográficas como sexo, edad, estado civil, escolaridad, etc., el segundo segmento es de variables intrínsecas y de pertenencia como las razones por las que eligió vivir en un departamento, si es propio o alquilado, etc. El tercer segmento es de variables de comportamiento como los tiempos que está en el hogar, el espacio que más utiliza, su medio de transporte, etc. Y el último apartado es para medir el nivel de satisfacción con su departamento, como se muestra en la figura 5.

Introducción: Buenos días/tardes, mi nombre es _____ estamos realizando un estudio sobre los usuarios de Departamentos en la Ciudad de Colima. Le pido por favor que acepte contestarme unas preguntas. La información que usted se sirva darme es confidencial y sólo se usa con fines estadísticos con el propósito de mejorar los servicios para la población.

Filtro: realizar entrevista a persona mayor de 18 años que viva en el departamento y pueda darnos información acerca de datos familiares, ingresos, etc.

II. Variables demográficas

Sexo (no preguntar) **Edad** **Estado Civil** **Escolaridad** (¿Cuál es su nivel de estudios?)

1. Masculino 1. 18 - 23 1. Casado(a) 1.- Sin escolaridad
2. Femenino 2. 24 - 29 2. Soltero(a) 2.- Primaria
3. 30 - 35 3. Viudo(a) 3.- Secundaria
4. 36 - 41 4. Unión libre 4.- Preparatoria o Bachillerato
5. 42 - 47 5. Divorciado(a) 5.- Profesional o Licenciatura
6. mas de 48 6. Otro 6.- Posgrado

Lugar de procedencia: Colima Villa de Álvarez otro

Ocupación: ¿Principalmente a qué se dedica?

1. Desempleado 7. Profesional independiente
2. Empleado de empresa privada 8. Empleado de gobierno
3. Oficio por su cuenta 9. Comerciante
4. Ama de casa 10. Empresario
5. Estudiante 11. Trabajador de campo
6. Pensionado o jubilado 12. Otro, especificar

1. ¿Cuántas personas viven en este hogar?

1. Dos
2. Tres
3. Cuatro
4. Vivo solo
5. Otra respuesta

2. De acuerdo a las personas que habitan en este hogar, ¿Cuántas personas trabajan?

1. Solo yo pues vivo solo (a)
2. Dos
3. Tres
4. Cuatro
5. Otra respuesta

4. ¿Hay alguna persona en este hogar con alguna discapacidad (visual, motriz, auditiva, total o parcial)?

1. Si, ¿Qué tipo?
2. ¿Cuántas?
3. No, ninguna

III. Variable intrínsecas

5. ¿Tiene mascotas?

Si: ¿Cuántas? ¿Cuál es su mascota(s)?
No: _____

6. ¿Cuál fue el motivo por el que eligió vivir en este departamento?

1. La zona
2. El diseño
3. Cumple con lo necesario
4. El precio
5. Otro

7. La casa o departamento donde usted vive es:

6. Propia (p.11)
7. Rentada (continuar)
8. De algún familiar o amigo (p.10)
9. Heredada (p.12)

8. En caso de estar rentando, ¿Porque optó por una vivienda alquilada?

1. No tenía ingresos suficientes o estables para comprar una vivienda
2. No quería un crédito
3. El alquiler me permite más movilidad
4. Fue una solución temporal hasta poder comprar
5. Cercanía con familiares y/o el trabajo/escuela
6. Otros motivos

9. ¿Cuánto se paga al mes de renta?

1. Nada
2. Menos de \$5,000
3. De \$5,000 a \$8,000
4. De \$8,000 a \$11,000
5. De \$11,000 a \$15,000
6. Otra cantidad

10. ¿Está interesado en comprar vivienda pronto?

1. Si
2. No
3. NS

11. ¿Porque optó por comprar un Departamento?

1. Para usar mi crédito
2. Me gusta
3. Por la zona
4. Estaba dentro de mi presupuesto
5. Otro

13. ¿Cómo adquirió el departamento?

1. Es prestada
2. Crédito bancario
3. Crédito Incoavi o Fovissste
4. Prestamo de alguna institución
5. Pago de Contado
6. Otro especificar

IV. Variables de comportamiento

16. ¿Cuál es tiempo promedio que está en su hogar de lunes a viernes?

17. ¿Cuál es tiempo promedio que está en su hogar los fines de semana?

21. ¿Cuál es el espacio que más utiliza en su hogar?

23. ¿Disponen de automóvil en el hogar?

1. Si
2. No

24. ¿Qué medio de transporte utiliza?

1. Camión
2. Taxi
3. Carro propio
4. Bicicleta
5. Carro de amigo o familiar
6. Otra respuesta

V. variables de confort

25. ¿Nombre o tipo de prototipo?

26. ¿Qué calificación le da usted a su departamento en cuanto a:

Las dimensiones de los espacios	Excelente	Bueno	Suficiente	Malo	Pésimo
Espacios suficientes (programa arquitectónico)	Excelente	Bueno	Suficiente	Malo	Pésimo
La zona de ubicación	Excelente	Bueno	Suficiente	Malo	Pésimo
Equipamiento del departamento	Excelente	Bueno	Suficiente	Malo	Pésimo
Accesibilidad	Excelente	Bueno	Suficiente	Malo	Pésimo
Ambiente vecinal	Excelente	Bueno	Suficiente	Malo	Pésimo
Seguridad	Excelente	Bueno	Suficiente	Malo	Pésimo
Diseño arquitectónico	Excelente	Bueno	Suficiente	Malo	Pésimo
Diseño urbano	Excelente	Bueno	Suficiente	Malo	Pésimo
Equipamiento urbano	Excelente	Bueno	Suficiente	Malo	Pésimo
Confort Térmico	Excelente	Bueno	Suficiente	Malo	Pésimo
Mantenimiento de los departamentos	Excelente	Bueno	Suficiente	Malo	Pésimo
Administración del condominio	Excelente	Bueno	Suficiente	Malo	Pésimo
Otro	Excelente	Bueno	Suficiente	Malo	Pésimo

Observaciones:

Figura 5. Encuestas para usuarios de vivienda vertical Fuente: Elaboración propia

Universo y muestra

En Villa de Álvarez localizamos físicamente un total de 22 conjuntos habitacionales que tienen aproximadamente 392 viviendas, mientras que en Colima son alrededor de 67 complejos habitacionales que aproximadamente tienen 748 viviendas, por lo que en la zona conurbada hay un total de 1140 viviendas en condominio vertical.

Para definir el tamaño de la muestra, usamos la siguiente fórmula:

$$\text{Tamaño de muestra} = Z^2 * (P) * (1-p) / c^2$$

Donde:

- z= Nivel de confianza (95% o 99%)
- P= .5
- C= margen de error (.07 = ± 7)

Tamaño de la muestra = 168 entrevistas

Estas 168 entrevistas se aplicaron de forma aleatoria dentro de la zona conurbada, cara a cara en vivienda a residentes de vivienda vertical, una por vivienda.

Las guías de observación se aplicaron a los 89 conjuntos habitacionales dentro de la zona conurbada de Colima-Villa de Álvarez.

3. RESULTADOS

En la zona conurbada se localizaron un total de 89 edificios de vivienda vertical que albergan 1140 viviendas. Este crecimiento se ha ido incrementando de forma moderada a lo largo de los años, en las últimas 3 décadas

ha aumentado entre un 2 % a 7% la construcción de vivienda vertical, a diferencia de la década de los 80's a los 90's donde fue más del doble.

El 71.9% de los edificios de vivienda vertical se encuentran ocupados entre el 75% y el 100% (figura 6), y el 55% tiene menos del 10% deshabitados. En cuanto las características de los edificios el 77.55% es de 3 pisos y el 22.5% es de 4 pisos, la mayoría de los edificios albergan entre 5 y 10 viviendas, casi todos tiene un solo prototipo de vivienda que se compone de 2 recámaras y únicamente el 13.5% de los edificios es vivienda mixta (cuenta con zona comercial al interior del edificio). El 88.8% de los edificios no cuentan con ningún sistema de ahorro de energía; el 62.9% de los edificios cuentan con cocheras abiertas y solo el 6.7% de los edificios no cuentan con protecciones, el 93.3% restante cuentan con protecciones ya sea en ventanas puertas y/o perímetro, esto contribuye a que el 65.2% de los edificios se perciban como seguros mientras el 34.8% como inseguros. El estado físico de los edificios está dividido, el 30.3% es malo, mientras el 28.1% es bueno sin embargo el 23.6% es excelente mientras el 11.2% es pésimo.

Total de Viviendas Ocupadas

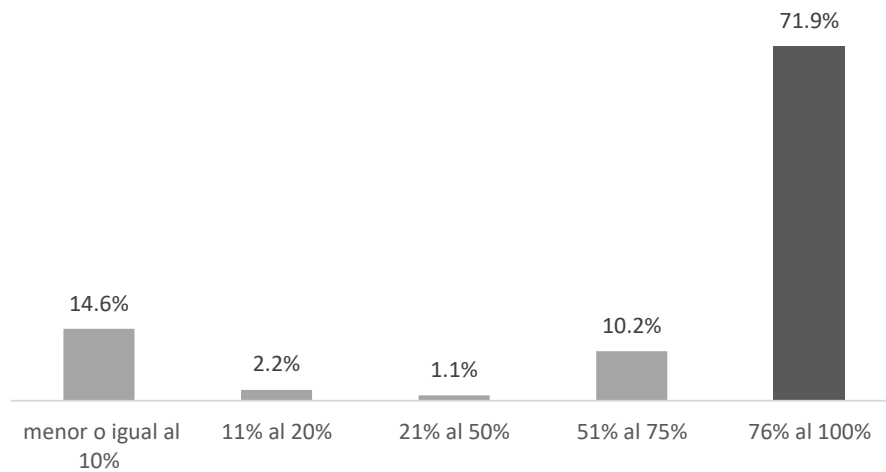


Figura 6. Gráfica del porcentaje de ocupación de los edificios de vivienda vertical. Fuente: Elaboración propia

En cuanto a la zona donde se ubican los departamentos, el 39.4% están en zonas de densidad baja, el 34.8% están en zonas de densidad media y el 25.8% restante están en zonas de densidad alta (figura 7). Estas zonas el 67.4% se perciben como zonas seguras mientras el 32.6 % se perciben como inseguras; la infraestructura del entorno solo es buena para peatones, sin embargo para discapacitados, bicicletas o transporte público es mala, pésima o inexistente. El 50.6% de los predios están ubicados en esquinas, el 74.2% sobre calles, y solo el 23.6% están localizados sobre avenidas.

Densidad de zonificación

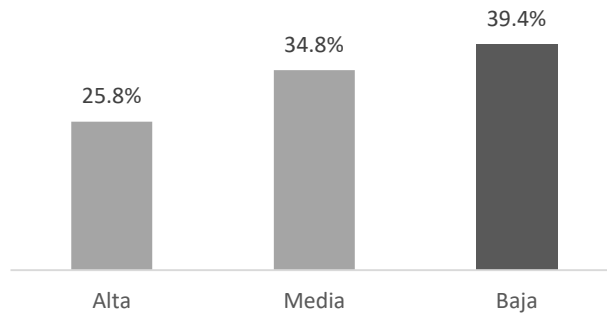


Figura 7. Gráfica de densidad de zonificación de la localización de la vivienda vertical. Fuente: Elaboración propia

De acuerdo a la zona donde se encuentran ubicados, el 59.6% de los departamentos cuentan con mucho comercio, entre el 79% y el 91% tienen a menos de 2km una primaria o kínder, un consultorio o centro de salud y un mercado o plaza, también cuentan con servicio de transporte a menos de 800m y un parque a menos de 300m.

1.- ¿Cuántas personas viven en su hogar?

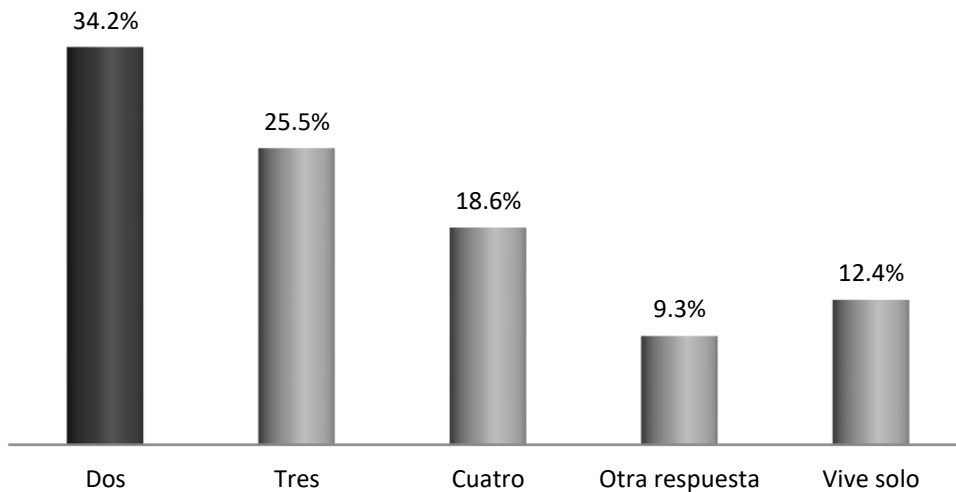


Figura 8. Gráfica del total de habitantes por vivienda Fuente: Elaboración propia

El perfil de los habitantes de las viviendas se compone por 55% de mujeres y 45% hombres, la mayoría son jóvenes de 24 a 41 años de edad, la mayoría son empleados ya sea de empresas privadas o instituciones públicas, y en su mayoría son entre 2 y 3 habitantes promedio. El 41.6% son solteros mientras que el 59% viven en pareja ya sea casados o unión libre. En el 44.1% de las viviendas entrevistadas trabajan 2 personas (figura 8) y el 44.1% de los entrevistados tienen el grado de licenciatura. Únicamente el 7% de los hogares tienen una persona con discapacidad, y el 34% cuentan con alguna mascota dentro de la vivienda. El 57.2% son originarios de Colima-Villa de Álvarez y solo el 20.5% viene de fuera (figura 9).

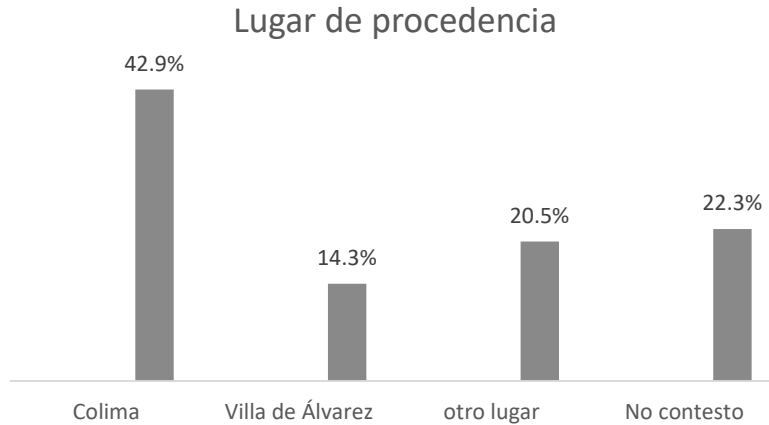


Figura 9. Lugar de procedencia Fuente: Elaboración propia

En cuanto a los hábitos, el 22% de los entrevistados está todo el día en su casa entre semana, el 16% está menos de medio día, sin embargo el 42% se negó a contestar la pregunta, los fines de semana el 71% de los encuestados están todo el día en sus hogares.

22. ¿Cuál es el espacio que más utiliza en su hogar?

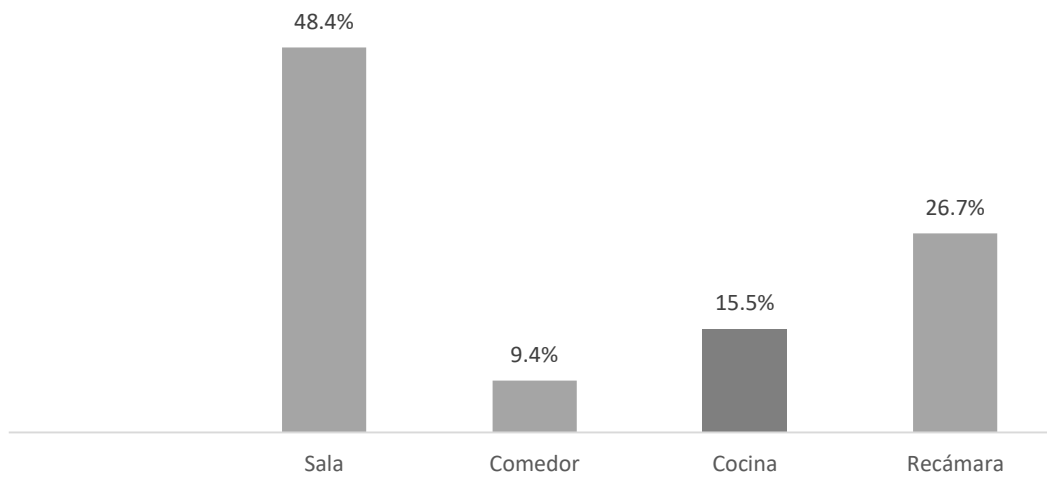


Figura 10. Gráfico del espacio más utilizado Fuente: Elaboración propia

El espacio que más utilizan en su hogar es primero la sala con 48.4% seguido por las recámaras con un 26.7%.

6.- ¿Cuál fue el motivo por el que eligió vivir en este departamento?

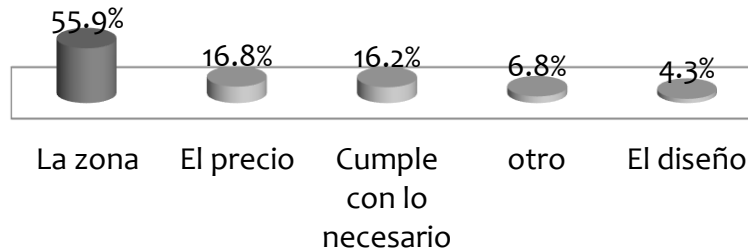


Figura 11. Gráfico del motivo por el que eligieron vivir en un departamento. Fuente: Elaboración propia

En la figura 11 se observa que el 55.9% de los entrevistados eligieron vivir en un departamento por la zona en la que se encuentra, dentro de las guías de observación localizamos que la mayoría de los edificios se encuentran cerca de servicios básicos y comercio, además de percibirse en su mayoría como zonas seguras. Al preguntarle a los usuarios acerca del entorno, el 28% calificó su zona de ubicación como excelente mientras que el 55.9% la calificó como buena, el diseño urbano el 57.8% lo califican como bueno. El 64.6% califican la accesibilidad como buena a pesar que en las guías de observación se muestra que la infraestructura para discapacitados, transporte público o bicicletas es mala o inexistente. Con respecto al equipamiento urbano, el 62.7% lo califican como bueno, el 50.3% consideran que el ambiente vecinal es bueno y el 68.9% considera la zona como segura.

El 16.8% de los entrevistados eligieron vivir en un departamento por el precio, el 55.3% de los entrevistados rentan el departamento mientras que el 34.2% es propio, los que adquirieron su propio departamento, el 18.6% lo eligieron por la zona, el 15.5% por que estaba dentro de su presupuesto y el 10% por que les gustó. De los usuarios que rentan el departamento el 18.5% fue porque no podían comprar una vivienda mientras que el 20.5% es porque les permite más movilidad o estar cerca de cierta área, el 36% de los precios de renta son de menos de 5,000 mientras que el 13.7% son de entre 5,000 y 8,000 pesos.

El 16.2% de los entrevistados eligieron vivir en un departamento por que cumple con lo necesario. El 83% de los entrevistados consideran que el programa arquitectónico es suficiente, el 88.8% de los departamentos son de 2 recámaras y dentro del perfil de las familias el 72.1% tiene menos de 3 habitantes. El 68.3% consideran que las dimensiones de los espacios son buenos, el 63.4% considera que el equipamiento de los departamentos es bueno, el diseño arquitectónico el 45.3% considera que es bueno y el 60.9% considera que tiene buen confort térmico.

Mantenimiento de los dptos.

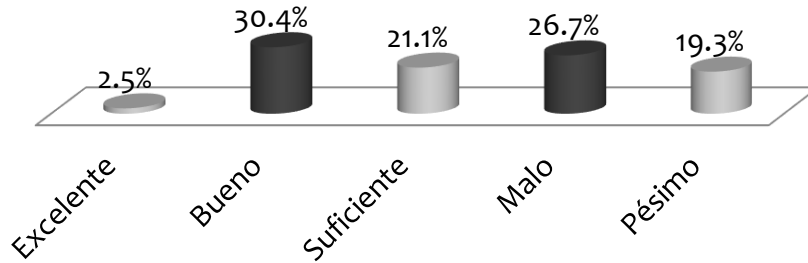


Figura 12. Gráfico del estado de mantenimiento de los departamentos Fuente: Elaboración propia

En la figura 12 se muestra que el 30.4% de los entrevistados considera que el mantenimiento de los departamentos es bueno, el 21.1% que es suficiente, el 26.7% dice que es malo y el 19.3% dice que es pésimo. En las guías de observación el 51.7% es bueno o excelente mientras el 41.5% es malo o pésimo y el 6.7% son edificios en construcción. De acuerdo a los entrevistados, el 51% de los edificios reciben mantenimiento al menos básico mientras el 46% reciben poco o nada de mantenimiento. El 35.5% de los entrevistados cree que es pésima la administración del condómino donde viven, el 21.7% cree que es mala, el mismo porcentaje cree que es buena, el 15.5% cree que es suficiente y únicamente el 5.6% cree que es excelente. (Figura 13)

Administración del condominio

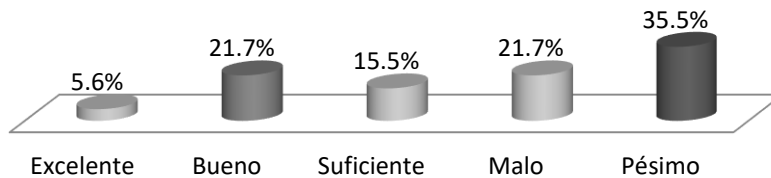


Figura 13. Gráfico de la administración del condominio Fuente: Elaboración propia

4. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

Las ciudades medias tienden a tener un crecimiento horizontal, esto hace que la mancha urbana crezca de forma exponencial, la zonificación misma de la ciudad va generando una fragmentación en el tejido urbano donde la vivienda se empieza a definir por alcances económicos y hace una sociedad más polarizada. El sector inmobiliario y la especulación generan plusvalías en ciertas áreas, y se vuelven inaccesibles para ciertos estratos sociales. Por lo que las áreas de la ciudad se van perfilando para un solo sector poblacional.

La importancia de generar más alternativas de vivienda dentro de una ciudad, brinda la oportunidad a nuevos usuarios, con diferentes perfiles de establecerse en distintas áreas urbanas. La vivienda vertical funciona como estrategia de transición entre diferentes estratos sociales para acceder a ciertas áreas de la ciudad.

En la investigación concluimos que en una ciudad media con poca existencia de vivienda vertical este tipo de vivienda es aceptada socialmente, siempre y cuando cumpla con ciertas condiciones. En el caso de Colima la mayoría de la vivienda vertical se encuentra ocupada arriba de un 75% de su capacidad, las tres principales razones por las que los usuarios eligieron este tipo de vivienda fue la ubicación con un 55.9%, el precio con un 16.8% y porque cumple con lo necesario un 16.8%.

En tanto a las condiciones que se tienen que cumplir para generar un desarrollo vertical exitoso en una ciudad media son las siguientes, la ubicación tiene que dar acceso a cercanía con servicios e infraestructura, el costo de la vivienda tiene que ser menor a la vivienda unifamiliar y tiene que responder a las necesidades del perfil de los habitantes. El perfil de los usuarios de Colima son personas jóvenes de entre 24 a 41 años, que viven entre 2 y 3 personas por departamento y los departamentos en su mayoría cuentan con dos recámaras, sala comedor y cocina que los usuarios califican como suficiente.

El mantenimiento de los departamentos se liga estrechamente con una buena o mala administración del condominio, que puede ser factor para el deterioro del mismo y la pérdida de usuarios de éste.

REFERENCIAS

- [1] Guzmán Ramírez, Alejandro, & Hernández Sainz, Kitziah Marcela (2013). LA FRAGMENTACIÓN URBANA Y LA SEGREGACIÓN SOCIAL UNA APROXIMACIÓN CONCEPTUAL. Revista Legado de Arquitectura y Diseño, (14),41-55. [fecha de Consulta 29 de abril de 2022]. ISSN: 2007-3615. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=477947373004>
- [2] Chávez Reyes, Héctor Saúl y Fitch Osuna, Jesús Manuel (2009), “La composición de fragmentos urbanos y su efecto en el mercado inmobiliario” en Revista ASINEA, octubre 2009, Numero 35, ASINEA, México.
- [3] Comisión Económica para América Latina y el Caribe (2007). Cohesión social, Inclusión y sentido de pertenencia en América Latina y el Caribe Santiago de Chile: Naciones Unidas LC/G.2335
- [4] CONAVI. (2010). código de edificación de vivienda (2a ed.). México: autor. recuperado de http://www.inafed.gob.mx/work/models/inafed/resource/332/1/images/codigio_edif_vivienda.pdf
- [5] Félix Palafox (2015) impactos del crecimiento vertical en la expansión de la zona conurbada de Querétaro, universidad autónoma de Nuevo León, facultad de arquitectura.
- [6] Fernández Valiñaz Ricardo (2009). segmentación de mercados, mc graw hill, México, d.f.
- [7] Gerencia de estrategia y evaluación 2013 manual explicativo del programa vida integral infonavit: vivienda sustentable. México.
- [8] Gómez Torres k del r. 2014. re-densificación con base a la vivienda vertical: una apuesta por la calidad de vida, Toluca, estado de México, México, revista legado de arquitectura y diseño.
- [9] Ley de asentamientos humanos del estado de colima, viii supremo 7 de mayo de 1994.
- [10] Ley de condominios, 160. 31 de octubre de 1981.
- [11] Ministerio de tecnologías de la información y las comunicaciones (2011). guía para la caracterización de usuarios de las entidades publicas, republica de Colombia, gobierno en línea.
- [12] Pablo Vaggione, (2014). planeamiento urbano para autoridades locales, programa de las naciones unidas para los asentamientos humanos (onu-hábitat)
- [13] Reglamento de zonificación del estado de Colima, xiv, xvii,xx (14 de mayo de 2016).
- [14] Rodríguez Figueroa (2019). evolución histórica de las viviendas verticales en la zona conurbada de Colima y Villa de Álvarez. proyecto fin de grado en arquitectura instituto tecnológico de colima, facultad de arquitectura. Villa de Álvarez, col.
- [15] Sánchez, Corral (2012), la vivienda social en méxico: pasado-presente-futuro, jsa, d.f., México. 1

Correo de autor: g2046006@colima.tecnm.mx