



Instituto Municipal de Investigación y Planeación de Ensenada, B.C. (IMIP)
Instituciones de Educación Superior e Investigación (IESI)
"La innovación para el desarrollo sustentable del municipio de Ensenada, B.C."

Ponencia: La oferta de vivienda en Ensenada y la calidad de vida de la población.

Presentada por:

C.P. Carlos R. Martínez Zúñiga
Dra. Virginia Guadalupe López Torres

Resumen

El presente trabajo describe la relación entre vivienda y calidad de vida, señala como la dimensión de la vivienda afecta el comportamiento de quienes la habitan, además se describe la imperiosa necesidad de impulsar el desarrollo de la vivienda sustentable como un medio para minimizar el impacto ambiental de la construcción sobre el ambiente natural y los habitantes. Propone la creación de una política pública que impulse el desarrollo de la vivienda sustentable y la modificación de la Ley y Reglamento de Edificación para favorecer su desarrollo.

Introducción

Uno de los principales retos que existen actualmente en el mundo, es lograr disminuir las concentraciones de los gases que producen el efecto invernadero, el cual incide negativamente en la temperatura promedio de la superficie de la del planeta. Desafortunadamente, el medio ambiente se ha visto afectado por los desechos que generan la actividad humana e industrial esto ha provocado problemas de contaminación y agotamiento de los recursos naturales (Inmobiliare, 2009).

A partir de 1992 como resultado de la Cumbre Mundial del Medio Ambiente realizada en Brasil, más de diez países han incorporado proyectos de viviendas sustentables. México aún no lo ha hecho, pero la Comisión Nacional de la Vivienda (CONAVI) puso en marcha el Programa Piloto de Vivienda Sustentable (PPVS), que pretende fomentar el uso de ecotecnologías en la construcción y evaluar los impactos de su práctica. Se espera que resultados obtenidos sirvan para desarrollar un conjunto de indicadores que definirán el concepto de vivienda sustentable, ayuden a diseñar criterios técnicos de aplicación general y a elaborar códigos y normas para establecer las bases de una política nacional de vivienda sustentable (Félix, 2008).

Por otra parte, según Gómez-Vela y Sabech (s.f.) la expresión calidad de vida aparece en los debates públicos en torno al medio ambiente y al deterioro de las condiciones de vida urbana. Gómez-Vela y Sabech (s.f.) citan a Dennis *et al* (1993), para argumentar que los enfoques de investigación de este concepto son variados, y que dentro de los indicadores: Sociales (se refieren a condiciones externas relacionadas con el entorno como la salud) se ubican

entre otros: el bienestar social, la amistad, el estándar de vida, la educación, la seguridad pública, el ocio, el vecindario, la vivienda. Es decir, se señala que la vivienda es una variable que impacta la calidad de vida de las personas.

La Unión Mundial de la Conservación (Programa de Medio Ambiente de las Naciones Unidas y del Fondo Mundial para la Conservación de la Naturaleza) indicaba en 1991 que "el desarrollo sostenible implica mejora de la calidad de vida dentro de los límites de los ecosistemas". Y con el fin de acomodar la idea de sostenibilidad a la ciudad, el Consejo Internacional de Iniciativas Ambientales Locales (ICLEI) propuso la siguiente definición: "el desarrollo sostenible es aquel que ofrece servicios ambientales, sociales y económicos básicos a todos los miembros de una comunidad sin poner en peligro la viabilidad de los entornos naturales, construidos y sociales de los que depende el ofrecimiento de estos servicios" (Rueda, 1997).

Rueda (1997) enfatiza que la sostenibilidad de la ciudad del futuro está relacionada con la modificación de las ideas dominantes que conforman, hoy en día, la calidad de vida de los ciudadanos y los propósitos tanto empresariales como institucionales.

La vivienda se constituye en un sector clave para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) causantes del calentamiento global. De hecho, la participación de la vivienda en el inventario de emisiones de México irá creciendo con el tiempo. Por ello, es necesario integrar en las políticas de vivienda programas e instrumentos capaces de moderar y abatir las emisiones directas e indirectas, y al mismo tiempo, aprovechar las oportunidades que ofrecen los mercados internacionales de carbono en plena expansión (Quadri, 2009).

De ahí el planteamiento del presente trabajo, que describe las limitaciones que tienen los programas habitacionales de vivienda y proponer la necesidad de plantear reformas en la Ley y Reglamento de Edificaciones a nivel estatal y municipal, a fin de promover el desarrollo de viviendas sustentables a través de lineamientos que hagan obligatorio paulatinamente la introducción de materiales sustentables y se logre con ello posicionar al municipio de Ensenada como punta de lanza en este sentido en México.

Marco Teórico

Para Villavicencio y Durán (2003), México como casi todos los países de América Latina, sufre de un serio problema de vivienda; entendido éste como la carencia que experimenta una familia de un lugar adecuado donde habitar.

El fracaso de la acción habitacional en México ha tenido que ver con varios factores, la carencia, especialmente desde fines de la década de los ochenta, de una política habitacional con contenido social a pesar de que el discurso oficial plantea siempre que la oferta debe orientarse hacia los más pobres.

Según Sobrino (1998) la calidad de vida debe entenderse a partir de las necesidades y bienestar, dentro de las primeras, catalogada como necesidad social se ubica la vivienda, misma que se incorpora dentro de los servicios públicos destinados al desarrollo social. Sobrino (1998) cita a Mohammad (1993) para argumentar que la vivienda y varias de sus dimensiones (características) impactan la calidad de vida, por ello en los índices de calidad de vida aparecen variables como: número de personas por cuarto, servicios con que cuenta la vivienda, piso de la vivienda, entre otros.

El desarrollo sostenible es aquel que satisface las necesidades de las generaciones presentes, sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades.

Llevando el término sustentabilidad al desarrollo de vivienda, es posible definir que una vivienda sustentable es aquella construida “buscando aprovechar los recursos naturales de tal modo que se minimice el impacto ambiental de la construcción sobre el ambiente natural y los habitantes” (Pradanos y Contandriopoulos, s.f.).

Pero, se debe aclarar que construcción sustentable no significa edificar casas de madera ni usar materiales reciclados o reciclables, sino ofrecer una propuesta integral que favorezca el equilibrio ecológico, la responsabilidad social y la eficiencia económica, para brindar una mejor calidad de vida a los futuros habitantes (Mendoza, 2007).

La sustentabilidad es un tema que ha cobrado tal importancia que la Organización de las Naciones Unidas (ONU) está interesada en ver cuáles son los parámetros de una vivienda para que pueda considerarse como habitable. Así lo señala Hirata Nagasako, subdirectora general de Fomento al Crecimiento del Sector Vivienda, perteneciente a la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), quien agrega que “el nuevo urbanismo está enfocado a la sustentabilidad, lo cual implica una serie de aspectos que parecen muy teóricos pero que en la vida real serían fácil de conseguir”.

Para ser sustentable una vivienda se necesita que se tome en cuenta medidas para el ahorro de energía, agua, el reciclamiento de aguas, el manejo adecuado de residuos sólidos, diseño bioclimático y de áreas verdes, bajo orientaciones normativas y esquemas de apoyo financiero.

De ahí que en conjunto se argumente que el fin último de una vivienda es la mejora en la calidad de vida de sus habitantes y la convivencia armónica de la comunidad. Donde el diseño sustentable de la vivienda, funciona como corazón del desarrollo urbano, y determina comportamientos individuales y sociales, por lo que resulta ser un tema sensible ante la escasez de recursos y el crecimiento de las necesidades de la población.

Como ya se mencionó la CONAVI en 2004 puso en marcha el PPVS, un proyecto piloto del que forman parte Casas Palenque, Bracsa de México, Pulte Homes México, ITAVU, INVI NL y Urbi Desarrollos Urbanos. Se espera que una vez concluido el proyecto se tengan 4,997 viviendas sustentables. Entre las ecotecnologías que se promueven para la vivienda sustentable están: los materiales térmicos y aislantes, focos ahorradores de energía, aprovechamiento de energía solar, microsistemas para tratamiento de aguas grises, sanitarios ecológicos, captación, almacenamiento y re-uso de aguas pluviales, calentadores de agua, análisis de radiación térmica e indicadores climatológicos. En principio implicaría un costo mayor de construcción, pero según la CONAVI una familia que adquiriera una vivienda sustentable, podrá a mediano plazo, lograr importantes ahorros en Luz 30%, Agua 40%, Gas LP 17%, Mantenimiento 20%.

Es importante destacar que en México el desarrollo de construcciones sustentables es mínimo, a diferencia de otros países como los europeos, construir bajo criterios de sustentabilidad continúa siendo una novedad y un tema sobre el que hay mucho desconocimiento. No hay un dato muy preciso en cuanto a costos, aunque los expertos estiman que la construcción de una

vivienda con estas características requiere una inversión de entre 15 y 45% más que una vivienda convencional.

El presidente Calderón en su Plan Nacional de Desarrollo dedica un apartado a la construcción y la vivienda, en el cual destaca la necesidad de promover el desarrollo de dichos sectores como un elemento esencial de la estrategia de su administración. Enfatiza que la vivienda constituye la base del patrimonio familiar y que es el centro de la convivencia y desarrollo social. Ilustra que su política de vivienda tendrá un sentido preponderantemente social y buscará, ampliar el acceso de las familias de menores recursos a una vivienda, atendiendo sus necesidades, preferencias y prioridades a lo largo de su ciclo de vida (PND, s.f.). Sin embargo no trata explícitamente el tema de la sustentabilidad en la vivienda.

Por otra parte, es importante destacar que habitar una vivienda de menos de 90 m² puede generar conflictos sociales y familiares, así lo señala el Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (Hábitat). No obstante, el 42% de la oferta del Infonavit, organismo que financia más viviendas en México, tiene entre 35.54 y 50 m². Al respecto Fernández Díaz, especialista en psicología social de la Facultad de Psicología de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), argumenta: un individuo que habita en un espacio reducido tiende a cambiar su conducta, “se torna violento y tenso”, asimismo menciona que la vivienda económica se pensó para familias de cuatro individuos, pero en México el promedio es de 5.2 por unidad, lo que quiere decir que cada miembro de la familia habita en un lugar pequeño (Cervantes, 2009).

En el marco de carencia de agua que sufre Ensenada y B.C. en general, la vivienda sustentable emerge como una solución que puede aminorar el problema de escasez.

Marco legal

La Ley de Vivienda expedida en junio de 2006 establece el sistema de distribución de competencias en materia de vivienda, así como los instrumentos más importantes a ser incluidos en las políticas sectoriales. Además, define algunos criterios básicos para imprimir una dimensión de sustentabilidad en el desarrollo de la vivienda promovida por entidades de gobierno. La Ley apunta que la política nacional de vivienda deberá considerar el respeto al entorno ecológico, la preservación y el uso eficiente de los recursos naturales. Igualmente, postula que debe propiciarse que las acciones de vivienda constituyan un factor de sustentabilidad ambiental, ordenación territorial y desarrollo urbano (Artículo 6).

En Baja California la Ley de Edificaciones del Estado norma la construcción a fin de asegurar las condiciones mínimas de seguridad, higiene, funcionamiento, acondicionamiento ambiental e integración al contexto urbano, vigilando a su vez el cuidado del patrimonio histórico, cultural e impacto ambiental.

Adicionalmente el municipio de Ensenada cuenta con un Reglamento de Edificaciones, mismo que en su artículo 75 define los tipos de vivienda, los cuales son:

“vivienda mínima es aquella que tenga cuando menos una pieza habitable, sala-comedor y servicios completos de cocina, baño y que no sea menor de 45 m². Se considera vivienda progresiva aquella que se habilita con menos de 45 m² de superficie de construcción.

Esta figura está destinada a los programas oficiales de vivienda subsidiada con fondos de vivienda a nivel federal, estatal y municipal o a la vivienda unifamiliar para el uso propio construida por el propietario de un solo inmueble, por única vez, sin fines de comercialización ni de arrendamiento. En ningún caso la vivienda progresiva podrá ser menor a 21 m²”.

Como puede verse las modificaciones hechas al Reglamento en 2007 permite la construcción de viviendas en mínimos de espacio, lo que sin duda afecta la calidad de vida de sus habitantes como se ha señalado.

Además es importante destacar que ni la Ley estatal ni el Reglamento municipal tocan el tema de “vivienda sustentable” el cual dadas las condiciones de cambio climático es pertinente.

Método

Se realizó una investigación de tipo exploratorio con diseño no experimental, definida en función de los trabajos de Hernández, *et.al.* (2006), cuyo fin es identificar las características de la oferta de vivienda en la ciudad de Ensenada, donde el objeto de estudio son las viviendas.

La técnica utilizada fue la observación, la cual consiste en el registro sistemático, válido y confiable de comportamientos o conductas (Hernández *et al.*, 2006).

Según Hernández *et al.* (2006) el papel desempeñado correspondió al de observador limitado, es decir un observador externo.

Resultados y Propuesta

En la ciudad de Ensenada la oferta de vivienda esta cubierta mayormente por compañías desarrolladoras de fraccionamientos, la lista la encabeza el Grupo GEO, seguida de Grupo Urbi, CYD Desarrollos Urbanos, Covi, Homex, Grupo Vehcsa, Promotora e Inmobiliaria DAFE, Inmobiliaria Mar de Ensenada, Fincamex, Inmobiliaria Bahía de Ensenada (Juan diego Residencial). Las dos primeras se enfocan básicamente en casas de interés social y las restantes combinan la oferta de casas de interés social, medio y residencias.

Los contenidos tecnológicos de la vivienda de interés social corresponden a opciones convencionales seleccionadas por su costo relativamente bajo y su amplia disponibilidad en el mercado. En consecuencia, las emisiones de gases de efecto invernadero y el consumo de agua en la vivienda tienden a alcanzar niveles significativamente más elevados que aquellos que podrían obtenerse con tecnologías de mayor eficiencia.

Por ello se propone que así como el tema ambiental y el desarrollo habitacional en el país están en la agenda de los legisladores federales y locales, con ese mismo tenor sería conveniente que tomaran la consideración de promover a través de subsidios el desarrollo de viviendas sustentables, ya sea de interés social e interés medio para lograr crear un mercado que resulte atractivo para las empresas constructoras.

Es importante destacar que con el fomento a la vivienda sustentable, los desarrolladores tendrían una oportunidad para extender su actividad productiva y negocios, pero también de contribuir a reducir las emisiones de gases efecto invernadero a la atmósfera, una tarea en la que se hace necesaria la participación de los gobiernos en todos sus niveles, los sectores industriales y

productivos del país, así como la sociedad en su conjunto. Los proyectos que se planifiquen bajo esos parámetros permitirán sentar las bases para adecuarse al futuro agotamiento de energéticos y para la construcción de una sociedad ecológicamente responsable.

Sin embargo, casi la totalidad de los programas y políticas promovidas por el gobierno consideran solamente la construcción de viviendas económicas, sin considerar un programa de vivienda sustentable. Ciertamente es necesario profundizar en el análisis de este tema, considerando la realidad de la ciudad y el estado (ver figura 1), por medio de un enfoque holístico e integrador a fin de que se diseñe una política pública promotora de la vivienda sustentable y que mejore la calidad de vida de los ciudadanos.

Figura 1 Marco sistémico de la vivienda sustentable

Fuente: Elaboración propia según revisión de estado del arte.

Que considere la normatividad vigente, los programas y proyectos, el avance de las ecotecnologías, la necesidad de crear una cultura a favor de la sustentabilidad, que favorezca la ecoconstrucción, que impulse la ecogestión en la vivienda, entienda ésta como el manejo sustentable de la energía, agua, los desechos y el mantenimiento.

Conclusiones

En Ensenada la oferta de vivienda se centra básicamente en casas de interés social, viviendas de tipo económico que permite al grueso de trabajadores por su bajo ingreso acceder a una vivienda con una superficie de construcción muy limitada.

Sin embargo, la situación actual de efecto invernadero destaca la necesidad de desarrollar viviendas sustentables, cambio que requiere de la voluntad de

participación por parte todos los agentes que intervienen en el proceso y acción de la construcción de vivienda, incluyendo las dependencias de los tres niveles de gobierno que participan en el proceso, empresarios de la industria de la construcción de vivienda, instituciones de crédito, profesionales y técnicos, asociaciones civiles y/o organismos intermedios, y por supuesto también de los propios habitantes.

Es imperante cuidar los recursos naturales como el agua, de ahí la relevancia de modificar el Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada y para Baja California, lineamientos que incluyan la regulación y obligatoriedad de la utilización de eco-tecnologías, para con esto lograr el manejo, recuperación y tratamiento del agua. Así como la eficiencia energética, para permitir el funcionamiento de la vivienda con la menor energía posible; y el diseño bioclimático.

Referencias

Cervantes Sarai (2009) Vivienda chica ¿psicosis grande?, Obras web, Edición 435, marzo, consultado el 7 junio de 2009 en Internet en http://www.obrasweb.com.mx/art_view.asp?cont_id=4373&pg=0&seccion=Noticias+de+la+Industria

Félix Troche Salvador (2008) El camino hacia la vivienda sustentable, CNN Expansión, 10 de enero, consultado el 7 junio de 2009 en Internet en <http://www.cnnexpansion.com/obras/pulso-de-la-construccion/el-camino-hacia-la-vivienda-sustentable>

Hernández Sampieri, Roberto Fernández Collado Carlos y Baptista Lucio Pilar (2006) *Metodología de la investigación*, Editorial: Mc Graw-Hill, México.

Inmobiliare (2009) Vivienda sustentable, publicado el 29 de marzo, consultado el 7 junio de 2009 en Internet en http://www.inmobiliare.com/index.php?option=com_content&view=article&catid=17%3Adel-experto&id=105%3Avivienda-sustentable&Itemid=83&showall=1

Mendoza Cruz Angel (2007) Vivienda sustentable, Obras web Edición 409, enero, consultado el 7 junio de 2009 en Internet en http://www.obrasweb.com.mx/art_view.asp?seccion=Vivienda&revista=409

PND Plan Nacional de Desarrollo (s.f.) Economía competitiva y generadora de empleos, consultado en Internet el 10 de junio de 2009 en <http://pnd.calderon.presidencia.gob.mx/economia-competitiva-y-generadora-de-empleos/construccion-y-vivienda.html>

Pradanos Pedro y Contandriopoulos Jeremie (s.f.) Experiencias en proyectos de vivienda sustentable, Energía Racional, p. 22-26.

Quadri De la Torre Gabriel (2009) Programa Específico para el Desarrollo Habitacional Sustentable ante el Cambio Climático, CONAVI, consultado el 7 junio de 2009 en Internet en <http://www.conafovi.gob.mx/img/PROGRAMA%20METODOLOGIAS%20VIVIE>

[NDA%20SUSTENTABLE%2015%20ABR%20\[Modo%20de%20compatibilidad\].pdf](#)

Sobrino Jaime (1998) Desarrollo Urbano y calidad de vida, El Colegio Mexiquense A.C., p. 1-28.

Villavicencio Blanco y Durán Contreras Ana María (2003) 30 años de vivienda social en la Ciudad de México: nuevas necesidades y demandas, Scripta nova, Revista electrónica de geografía y Ciencias Sociales, Universidad de Barcelona. Vol. VII, núm. 146(028), 1 de agosto. [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(028\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(028).htm)