

1. Espacios habitacionales: derecho a la ciudad y ciudades amigables con incidencia en la plusvalía de las viviendas

LUIS FRANCISCO PEDRAZA GÓMEZ*

BERTHA LILIA SALAZAR MARTÍNEZ**

LUIS ARTURO VÁZQUEZ HONORATO***

PEDRO MARTÍNEZ OLIVAREZ****

DOI: <https://doi.org/10.52501/cc.295.01>

Resumen

Los espacios habitacionales requieren contar con diferentes elementos que favorezcan la calidad de vida de los residentes, sin embargo, en ocasiones se encuentran carencias o ausencias que no son adecuados para el desarrollo humano. Por tal motivo, el propósito de esta investigación radica en analizar espacios habitacionales mediante criterios del derecho a la ciudad y ciudades amigables, con la finalidad de evidenciar aquellas características físicas o espaciales que son parte de un problema y que debe solucionarse en favor de la calidad de vida de los residentes y hacer una reflexión sobre el posible impacto en la renta-plusvalía que se generaría en dichos entornos.

Como procedimiento, se realizó una aproximación de tipo cualitativa con un enfoque exploratorio, de este modo, se llevó a cabo un análisis de contenido en casos con espacios habitacionales en Xalapa, Veracruz, entendiendo la relación con temas del derecho a la ciudad y ciudades amigables,

* Estudiante del Doctorado en Arquitectura y Urbanismo. Profesor de licenciatura y posgrado en la Universidad IVES, México. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8848-0365>

** Doctora en Arquitectura. Profesora-investigadora en la Universidad Veracruzana, México. ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-5575-1678>

*** Doctor en Arquitectura. Profesor-investigador en la Universidad Veracruzana, México. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-0622-561X>

**** Doctor en Diseño y Estudios Urbanos. Profesor-investigador en la Universidad Veracruzana, México. ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4629-4975>

para prever consideraciones de plusvalía que permitan el mejoramiento barrial. Como resultado, se destacaron áreas de oportunidad en los espacios habitacionales, principalmente en temas de accesibilidad, movilidad y espacios públicos, los cuales deben ser mejorados para favorecer la estancia de las personas. Por lo tanto, se concluye que los espacios habitacionales deben de ser planeados con apego a los lineamientos del derecho a la ciudad y las ciudades amigables, con la posibilidad de mejorar la plusvalía como instrumento de planificación local para la financiación de proyectos de mejoramiento barrial.

Palabras clave: *espacios habitacionales, derecho a la ciudad, ciudades amigables, plusvalía.*

Introducción

El espacio habitacional debe ser capaz de resolver las necesidades de las personas en la mayor medida de lo posible, considerando criterios de diseño físico y espacial, además de promover la interacción con su entorno urbano inmediato, generando zonas amigables, confortables e incluyentes para los residentes, esto pudiera implicar un posible mejoramiento barrial. Sin embargo, al analizar diferentes casos de estudio se visualizan espacios habitacionales o urbanos con ausencia de elementos funcionales para crear entornos que favorezcan la calidad de vida, por lo cual, es indispensable reconocer el derecho a la ciudad para analizar los espacios habitacionales y hacer una crítica para destacar las áreas de mejora, en función de generar ciudades y entornos habitacionales adecuados para todas las personas.

Al considerar la adecuación de los espacios habitacionales existe la posibilidad de mejorar la plusvalía en estos sitios que, al ser respaldada por criterios del derecho a la ciudad o por criterios para la construcción de ciudades sostenibles, que van de la mano de los derechos humanos que merecen respetarse para el sano desarrollo humano, podrían crearse mecanismos de planeación local donde se aproveche la plusvalía como instrumento de financiación de proyectos de mejoramiento barrial.

Propósito

A partir de lo anterior, el propósito de este trabajo es analizar espacios habitacionales mediante criterios teóricos del derecho a la ciudad y ciudades amigables, con la finalidad de evidenciar aquellas características físicas o espaciales que son parte de un problema y que deben solucionarse en favor de la calidad de vida de los residentes y hacer una reflexión sobre el posible impacto en la plusvalía que se generaría en dichos entornos.

Procedimientos

Este trabajo se planteó desde un enfoque cualitativo para analizar el contenido referente a posturas o criterios del derecho a la ciudad, ciudades amigables y la plusvalía que pueden generarse en los espacios habitacionales, y contrastar las reflexiones surgidas ante las críticas de referentes en la ciudad de Xalapa, Veracruz.

A través de la investigación se llevó a cabo un análisis de contenido o de tipo documental, con revisión bibliográfica por medio de artículos científicos, notas periodísticas, recabando fuentes asociadas a los espacios habitacionales o zonas urbanas en Xalapa, Veracruz, con la cual se evidenciaron críticas para fundamentar problemáticas habitacionales. También se evidenció la importancia de mejorar los entornos habitacionales y urbanos, con la posibilidad de que exista un apego por el derecho a la ciudad y por mejorar la plusvalía de los entornos urbanos.

A partir de lo anterior, el análisis de los artículos y notas periodísticas fue de tipo exploratorio, los cuales evidenciaron la relación que existe entre los espacios habitacionales con el derecho a la ciudad, las ciudades amigables y la plusvalía de estos entornos. De este modo, los artículos científicos que mostraron la fundamentación teórica tuvieron una estructura científica con la finalidad de verificar su validez teórica para ser retomados en la construcción del conocimiento habitacional y urbano, así también, para contrastar o abonar a teorías e interpretaciones que han sido utilizadas como parte de

un fundamento en la investigación de criterios habitacionales, derecho a la ciudad y la plusvalía.

Con este trabajo se pretendió hacer una crítica y debatir sobre las diferentes problemáticas que acontecen en casos de estudio de espacios habitacionales, con el fin de reflexionar sobre la interacción que existe entre diferentes aspectos: arquitectónicos, sociales, urbanos, económicos, políticos, etcétera.

Derecho a la ciudad en espacios habitacionales

El derecho a la ciudad en el hábitat

La Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad (CMDC) busca garantizar que todos los habitantes, sin importar su condición económica, social o cultural, tengan acceso a una vida digna en las ciudades que habitan, esto implica la participación en la toma de decisiones que impacten en su entorno habitacional y urbano. Asimismo, existe la posibilidad del acceso equitativo a los servicios e infraestructura urbana (Organización de las Naciones Unidas para la Cultura, las Ciencias y la Educación [UNESCO, por sus siglas en inglés], 2018).

En este sentido, este trabajo aboga por un modelo de ciudad inclusiva, democrática, sostenible y respetuosa de los derechos humanos que, partiendo desde los espacios habitacionales y su entorno, se logre a través de la planificación urbana y políticas públicas orientadas hacia la justicia social, el respeto al medio ambiente y la mejora de la calidad de vida de todos sus habitantes, como bien podría ser la recuperación de la plusvalía.

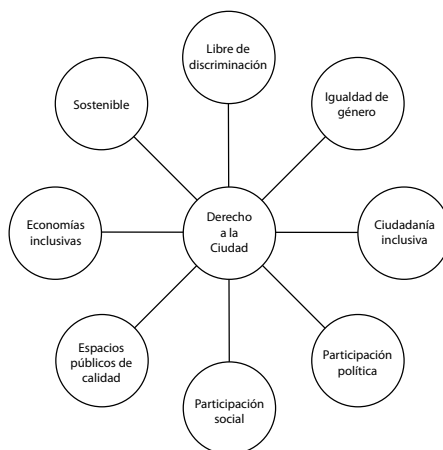
Según la Coalición Internacional para el Hábitat (HIC-AL) (2020), los principios que fundamentan el derecho a la ciudad son:

- Participación ciudadana: los habitantes deben tener el derecho de participar en la toma de decisiones para el mejoramiento de su entorno.
- Inclusión social: la ciudad debe ser un espacio donde todas las personas, independientemente de su condición social, económica o cultural, puedan vivir y desarrollarse plenamente en comunidad.

- **Equidad:** se debe asegurar que todos los habitantes tengan acceso a los servicios, infraestructura y otras alternativas que ofrece la ciudad, sin discriminación alguna.
- **Sostenibilidad:** mediante la planificación urbana se concientiza sobre el impacto ambiental y el desarrollo sostenible de los espacios en la ciudad.
- **Derechos humanos:** los espacios deben promover y respetar los derechos humanos, garantizando una vida adecuada para todos los residentes con su entorno.

Entonces, tenemos que el concepto del *derecho a la ciudad* surge como una estrategia que pretende reconocer los espacios equitativos, justos, con responsabilidad social, así como sustentables, para que se favorezca a todos los grupos sociales tomando en cuenta los derechos humanos de carácter universal y sus diversos fundamentos (véase la figura 1.1). En este sentido señalamos que, anteriormente, la ciudad era considerada como un espacio que fomentaba la igualdad entre las personas, pero, actualmente, la ciudad es observada como un espacio físico que tiene segregación, desigualdad y exclusión entre diferentes grupos sociales que se vuelven vulnerables.

Figura 1.1. *Fundamentos para el derecho a la ciudad*



Fuente: Elaboración propia (2025).

Por tal motivo, el término de *derecho a la ciudad* emerge como una estrategia que incita a reconocer las problemáticas que presentan las urbes contemporáneas donde la sociedad busca poseer una ciudad libre de violencia, que facilite la movilidad, que proporcione trabajo y que reduzca la discriminación. Asimismo, el derecho a la ciudad no ha tenido el reconocimiento mundial, algunos países han incentivado dichas estrategias hasta alcanzar su reconocimiento, como el caso de Brasil, donde han creado estrategias para abatir el rezago de servicios urbanos y disminuir la discriminación; sin embargo, para alcanzar el sueño utópico de la ciudad ideal se necesita establecer líneas de acción que coadyuven a espacios integrales que reduzcan las afectaciones actuales asociadas a los espacios habitacionales (Harvey, 2013).

Con lo anterior, es necesario reivindicar el espacio público y sus componentes urbanos que formen parte de una ciudad segura y abierta, donde promuevan la creación de políticas públicas que analicen y resuelvan las diferentes problemáticas implantadas en el espacio, generando beneficios sociales, económicos y ambientales que ayuden a la inclusión social, a la conservación de la cultura, la renovación urbana, los beneficios fiscales, la mitigación del cambio climático, la contribución a la protección de la biodiversidad, entre otros cambios positivos.

Derechos universales en apego al derecho a la ciudad

Todas las personas merecen estar en un ambiente digno, sano y seguro para su desarrollo y evolución, al mismo tiempo mostrar empatía y responsabilidad por los recursos que tengan a su alcance. En este sentido, la vida urbana y social debe enfocarse en asegurar que todos los habitantes, ya sea de un entorno urbano o rural, en especial los grupos vulnerables, tengan acceso a recursos de forma equitativa y a oportunidades ofrecidas en su entorno.

De este modo, se debe efectuar el derecho a la ciudad como parte de un derecho colectivo, el cual busca crear entornos urbanos inclusivos, socialmente justos, democráticos, sostenibles, donde todas las personas tengan un nivel de vida adecuado y formen parte de un entorno comunitario, al-

canzado el pleno ejercicio de la autodeterminación, acción y organización (Observatorio del Derecho a la Ciudad, 2020).

No obstante, hay falta de oportunidades que ha originado procesos de migración, lo que aumenta la población y genera mayor demanda de viviendas, propiciando espacios habitacionales como manchas urbanas desordenadas, segregación espacial y social con privatización del espacio público, llevando el espacio habitacional a un estado de precariedad. Ante estas problemáticas, la CMDC busca mejorar la calidad de vida de las personas respecto a los impactos derivados de la vivienda, no importando si es una escala urbana o rural, comprometidos con proponer lineamientos democráticos, sustentables y humanísticos; asimismo, promueve la participación de la sociedad civil, sectores gubernamentales y organizaciones internacionales para que cumplan con los propósitos planteados.

De acuerdo con la CMDC (2013), existen artículos legales que deben ser puestos en práctica, al menos 21 regulaciones que, de manera general, proponen derechos y obligaciones por parte de distintos actores de intervención, por ejemplo, todos los ciudadanos tienen derecho a una ciudad sin discriminación (cualquiera que sea el tipo de discriminación), concibiendo el espacio colectivo de manera integral en un entorno urbano, semirural o rural, adoptando principios morales, así como medidas normativas y legislativas, pues las políticas urbanas deben estar enfocadas en prevalecer el interés social, cultural, económico y ambiental, con especial atención a grupos o personas en condiciones vulnerables.

En este sentido, cuando se desarrollan los espacios habitacionales deben existir fundamentos y principios que sirvan como estrategia de diseño para la planificación y gestión de la ciudad. De igual forma, se debe evitar la exclusión y segregación espacial; dicho de otro modo, el desarrollo habitacional y urbano debe ser equitativo y sustentable, y debe empatizar con las necesidades de las personas.

Los habitantes tienen derecho a la libertad, a la integridad, a la justicia, garantizando la conciliación, mediación y arbitraje por si hubiera algún conflicto; tienen derecho a la seguridad pública y a la convivencia pacífica, por lo que igualmente tienen derecho a la asociación, a la manifestación y a la participación ciudadana. Entonces, este tipo de derechos forman parte

del quehacer en el desarrollo de espacios habitacionales para favorecer la estancia de las personas.

Como parte de un desarrollo integral de los espacios habitacionales, los residentes poseen el derecho a servicios públicos domiciliarios como el agua, el saneamiento, los servicios energéticos y de telecomunicaciones, tienen accesibilidad a los equipamientos de su entorno, derecho al transporte público, derecho a la vivienda, al trabajo y a un medio ambiente digno y sano; esto servirá para complementar rasgos de la habitabilidad en el espacio habitacional y componentes urbanos útiles para su función (Organización de las Naciones Unidas [ONU], 1948 y 2015).

Con lo anterior, se debe promover la creación de espacios habitables y saludables para asegurar un ambiente adecuado y funcional para las actividades diarias de sus habitantes; en el contexto de las leyes y normas oficiales mexicanas, estos espacios deben cumplir con ciertos requisitos adecuados para garantizar la comodidad, la seguridad y la funcionalidad, pero también regidos por los principios y objetivos internacionales propuestos por la ONU, es decir, los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), o también la Nueva Agenda Urbana, donde existe una clara relación entre las diferentes metas a las que se pretende dar solución.

Ante esta razón, los documentos normativos respaldan compromisos para asegurar el derecho a la ciudad. En consecuencia, las organizaciones civiles, sectores gubernamentales locales y nacionales, parlamentarios y asociaciones internacionales participan en la elaboración de marcos institucionales, realizan foros, campañas, seminarios y conferencias para la difusión, construyen plataformas que ayuden a la toma de decisiones de la sociedad civil respecto a la habitabilidad, se promueven consultas ciudadanas para recopilar opiniones de los habitantes, entre otros mecanismos, con el fin de sensibilizar y trabajar en conjunto por un bien común, y al mismo tiempo llevar de la mano la implementación de los derechos humanos.

Por otro lado, con una mirada mundial, ante los procesos transformadores en la ciudad existen repercusiones sociales; por ejemplo, Haussmann destruyó barrios pobres en París desalojando a la clase obrera por medio de mecanismos de control militar, pues esta población fue vista como amenaza para los intereses de personajes poderosos y para la reconstrucción del orden público, siendo que los habitantes debieron tener derechos sobre la

ciudad ante dicha situación (Pavez, 2019). Incluso en China también las personas pobres han sido despojadas de sus viviendas por diversos factores como el poco respaldo de los derechos sobre la propiedad privada, dificultades financieras que repercuten en el pago de sus rentas y la fácil persuasión en la compra-venta a cambio de un pago relativamente bajo (Instituto Tricontinental de Investigación Social, 2021).

En otros casos, se puede observar un desalojo forzado debido a la violencia con que se trata a los usuarios para ocupar terrenos de modo ilegal; de manera indirecta el sector inmobiliario también genera problemas al no brindar viviendas a bajo costo en zonas céntricas que dispongan de servicios urbanos, orillando a las personas a ocupar zonas periféricas, a veces sin tener condiciones óptimas para ser habitadas. Es claro que la urbanización ha servido para absorber capitales excedentes en las ciudades conocidos como plusvalía, por lo que, tristemente, el derecho a la ciudad se ve ejercido por élites económicas y políticas, restringiendo los intereses públicos a un sector privado.

Es así que debe existir la defensa de los derechos sobre el hábitat y la propiedad. El derecho a la ciudad provee a los ciudadanos la libertad para acceder a recursos urbanos enfocados en mejorar los estilos de vida, mejorar bienes naturales y el uso de las tecnologías, al mismo tiempo defender los derechos humanos con la creación de lazos sociales a través de valores. En este sentido, los movimientos sociales urbanos también sirven para reformar principios y valores. Otra buena propuesta sería la creación de fondos de ahorro a través de la captura de plusvalía para la dotación de vivienda social sin intermediarios que se beneficien de los bienes públicos urbanos.

Para realizar un proyecto eficaz que contemple principios relacionados con el derecho a la ciudad y los espacios habitacionales, además de realizar estudios culturales, socioeconómicos, geográficos y ambientales, es fundamental promover el derecho al medio ambiente sano. En este caso, es necesario aportar desde la planeación, proyección, ejecución y mantenimiento de un espacio público que forme parte de conjuntos habitacionales, que busque el bienestar humano, vegetal, animal, etc., mediante jardines, plazas, áreas verdes, y otros elementos que contribuyan a un mejoramiento barrial, que haga hincapié en el hecho de que se trata de espacios sostenibles, espacios capaces de salvaguardar recursos naturales para futuras generaciones,

preservar árboles, incluir elementos para la accesibilidad universal, infraestructura que garantice la sana convivencia e interacción con la naturaleza, así como mobiliario urbano sustentable y acorde con las necesidades del sitio.

También se debe promover el derecho a la dignidad humana y el derecho a la igualdad, asegurar que los espacios habitacionales construidos sirvan para la inclusión y cohesión social de todos los habitantes, sin distinción alguna, con diseños útiles para la interacción humana y para el medio ambiente, que los espacios sean resilientes y óptimos para la realización de actividades multigeneracionales, creando entornos o ciudades amigables para la sociedad.

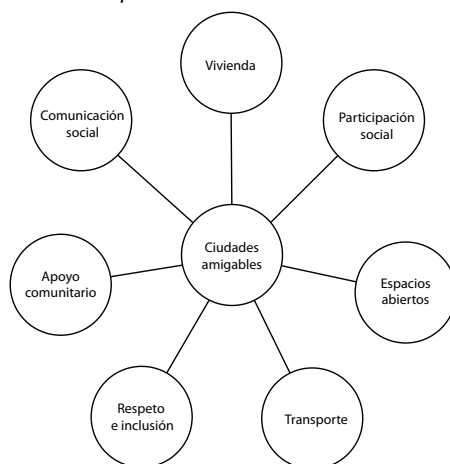
Ciudades amigables como un mecanismo para el entorno habitacional

La ciudad amigable debe ser un espacio de integración de múltiples factores que resuelvan problemáticas complejas y que al mismo tiempo sirva para el bienestar social, ambiental, etc. De este modo, consideramos el análisis y evaluación de la vivienda, el transporte, los espacios al aire libre y edificios, el apoyo comunitario y los servicios de salud, la comunicación e información, la participación física, los espacios de empleo, tener respeto e inclusión social, la participación social. En este sentido, la ciudad amigable implica adaptar servicios, infraestructura o elementos físicos que coadyuven a la inclusividad para las personas mayores y sus necesidades.

Por otro lado, existen estrategias para llevar a cabo acciones que sirvan en la construcción de ambientes amigables. Por ejemplo, se requiere hacer una planificación estratégica que se construya con una visión común que detecte las fortalezas y debilidades; por otro lado, tener fase de actuación y aplicación del plan de acción que involucre a los adultos mayores, asegurando los recursos de forma operativa, porque después existe la evaluación, dar seguimiento a los avances, evaluar los resultados y crear alianzas como parte de la participación ciudadana, donde se obtiene un compromiso político y se crean grupos de trabajo para dar continuidad a proyectos de espacios amigables.

Esto significa que la inclusión social para las personas mayores implica incorporar el tema de ciudad amigable (véase figura 1.2). Se requiere, por lo tanto, la participación social para que la inclusión sea efectiva. Lo mismo en el caso de los niños, niñas y adolescentes, quienes tienen el derecho a ser escuchados, a ser valorados, respetados y tratados de manera justa, con la oportunidad de construir el derecho a ser niño y todo lo que ello implica (Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia [UNICEF, por sus siglas en inglés], 1990).

Figura 1.2. *Criterios para la construcción de ciudades amigables*



Fuente: Elaboración propia (2025).

En cuanto a los espacios al aire libre, la ciudad amigable para los ancianos o adultos mayores serían espacios que requieren ser habilitados con infraestructura y mobiliario adecuado, cómodos y seguros para ellos, que brinden nuevas opciones para distraerse y convivir de manera tranquila, que sientan la confianza de transitar en los espacios con la accesibilidad adecuada. Para los niños, niñas y adolescentes sería tener derecho a vivir en un entorno seguro y limpio, tener derecho al disfrute y al juego, por lo cual es importante que los espacios al aire libre sean habilitados con diversas opciones de juego y recreación en general, para generar un sano desarrollo, con la posibilidad de satisfacer necesidades físicas o emocionales. Ahora, en servicios y transportes para ancianos o adultos mayores, la ciudad amigable contempla que el transporte público, como los autobuses, debe

tener una ergonomía adecuada para que los ancianos puedan abordar y descender de manera cómoda, además de que los asientos permitan un trayecto seguro a partir de las medidas ergonómicas. Mientras tanto, para los niños, niñas y adolescentes, estos tienen derecho a ser valorados, y por lo mismo, a formar parte de los sujetos a quienes se les preste atención en el tema de servicios y transportes, mejorar la ergonomía y accesibilidad, así como temas de protección física para su uso.

En la vivienda para ancianos o adultos mayores se requieren espacios que sirvan para la contemplación o la recreación en los espacios de manera confortable, segura, que brinde protección y sirva de alojamiento adecuado. Mientras que, para los niños, niñas y adolescentes, tienen derecho a vivir en entornos seguros y limpios, con servicios esenciales para que aseguren su libre tránsito al interior, pero siempre favoreciendo su cuidado y protección. En lo que respecta a la salud, en los ancianos o adultos mayores se debe favorecer el apoyo comunitario y los servicios de salud, con oportunidades de atención y medicación de forma segura, brindando la opción de una vida de calidad. En el caso de los niños, niñas y adolescentes, deben tener derecho a servicios esenciales de salud, de cuidado, de prevención de enfermedades, derecho a un sano desarrollo, con todo lo que ello implique. A partir de todo lo anterior, también se construyen elementos que sean consecuentes con la construcción de ciudades amigables (véase la figura 1.2).

Plusvalía y mejoramiento de los espacios habitacionales

Espacios habitacionales en México

La vivienda en México ha tenido múltiples problemáticas, partiendo desde las condiciones físicas y espaciales que conforman la habitabilidad, procesos constructivos y hasta la forma de adquirir una vivienda, considerando factores económicos, empresariales, políticos y sociales. En este sentido, los espacios habitacionales enfrentan diversas situaciones ante la compra-venta y oferta-demanda que se suscita en el país.

Si bien se debería facilitar la construcción y adquisición de inmuebles de tipo habitacional, en realidad existen características que están sujetas a

un mercado inmobiliario con una visión capitalista en la cual buscan acaparar más ganancias económicas a través de una dotación de inadecuadas viviendas que no cumplen con satisfacer necesidades humanas y, a su vez, existe una injusticia en el hábitat y la renta urbana (Montejano *et al.*, 2018), he aquí una problemática frente al derecho a la ciudad.

Es por ello que, a partir de esta concepción, es conveniente analizar mecanismos que podrían mejorar las condiciones de las viviendas, por ejemplo, la infraestructura con la que cuentan, porque además de mejorar la habitabilidad en las viviendas y ser consecuentes con el derecho a la ciudad, también sirve para la recuperación de plusvalías mediante un reajuste de suelo, con accesos de bienes y servicios públicos distribuidos de manera equitativa para el cumplimiento de adquisición o accesibilidad de una propiedad con una función social.

Sistemas político-administrativos para espacios habitacionales

Las políticas de vivienda social en México han tenido diferentes cambios a través de los sexenios, pero en varios casos, parte de los resultados que han propiciado es que los habitantes en estado de vulnerabilidad o de pocos recursos económicos sean más excluidos de tener acceso a una vivienda. Por otro lado, las periferias urbanas se siguen urbanizando de manera informal. Jaramillo (2011) destaca que hay existencia de propiedad o espacios habitacionales, sin embargo, aún se conciben viviendas con deficiencias habitacionales y urbanas, que no cumplen con el derecho a la ciudad, donde el suelo cobra un sentido distinto a lo que debería ser, pues no disponen de elementos que favorezcan la plusvalía de manera integral, que vaya acorde con las políticas en materia de vivienda.

A esto se agrega que en diferentes espacios habitacionales existe una desarticulación con las normativas constructivas donde las inmobiliarias o constructoras con mentalidad capitalista buscan acaparar el suelo para hacerlo urbanizable. En este sentido, existe el acaparamiento de tierras que, según Daley (2011), al concentrarse la propiedad en manos de pocos puede ser la posibilidad para invertir en escala mayor. Por lo anterior, se construyen miles de viviendas sin medida, que adquieren un incremento económi-

co colosal a partir de estos procesos de producción del espacio, que al final se traduce en modos de producción capitalista.

Ahora bien, en una sociedad capitalista la venta es un beneficio, lo cual se entiende como plusvalía, pero ¿qué es la plusvalía? Este concepto presenta transiciones conceptuales las cuales parten de teorías economistas vinculadas por la adquisición o producción de bienes; no obstante, en varios casos se ha tratado de las ganancias en sistemas de producción que generaban pasivos económicos y rentas significativas (Arnaudo, 2013).

Estos sistemas se pueden vincular con la plusvalía habitacional que, de acuerdo con Moncayo (2011), está relacionada con el aumento del valor de los terrenos ligado con políticas urbanísticas, adecuaciones de infraestructura y las propias modificaciones a la regulación o no del suelo. De este modo, Friendly (2017) destaca que estos factores externos serían positivos para aumentar el valor de los terrenos, y también sería un beneficio para los propietarios o autoridades locales, porque es un resultado de acciones del Estado o de ajustes en el entorno urbano, pero ante esta situación, ¿por qué diversos espacios habitacionales aún no generan un aumento de la plusvalía con beneficio para los residentes?

La vivienda de interés social, un caso como espacio habitacional

La vivienda de interés social, a pesar de ser construida en masa a través de conjuntos habitacionales que arrojan un capital económico positivo para los dueños que, sistemáticamente, tienen control sobre la compra-venta de las viviendas, presenta limitaciones. Ante la falta de recursos urbanos en diferentes fraccionamientos de interés social ubicados en el país, los residentes no logran conseguir buenas dinámicas de oferta y demanda para cuando requieran modificar la percepción del valor de un terreno. Esto se debe a que varios espacios o conjuntos habitacionales de interés social no cumplen con satisfactores de habitabilidad, condicionan a familias en su modo de habitar y desde aspectos físicos como materiales o estructura pueden llegar a ser deficientes, con lo cual esas viviendas pueden formar parte de una inversión especulativa. Por lo anterior, Barreto (2003) considera que debe existir una retribución del valor generado, ya sea desarrollado a través

de la vivienda o por medio del desarrollo urbano, porque ambos casos impactarán en la habitabilidad y en la plusvalía del suelo urbanizable. De este modo, el valor del terreno está influenciado por aspectos internos y externos a las viviendas.

Ante esta situación, en el suelo urbanizable conviene prever una captura y distribución de la plusvalía con valor agregado mediante una propuesta de diseño y construcción adecuada, que genere integración social, sitios de recreación o esparcimiento, cercanía con comercios, servicios educativos y de salud. Esto coadyuvará a tener mejores estrategias en la planeación urbana en varios sitios de México, además servirá para el cumplimiento de derechos humanos y para la creación de ciudades amigables.

Incrementar el valor del suelo y, a su vez, la plusvalía, servirá como valor capitalizable en las rentas, suelo o dotación de bienes públicos destinados para fines sociales (McAllister *et al.*, 2018), por lo cual podrá generarse la recuperación del suelo mediante gestiones urbanísticas que integren al sector habitacional, en este caso tratándose de un conjunto de viviendas de interés social, pero siempre tomando en cuenta que la recuperación sea entendida como un proceso donde el sector público también obtiene una parte de valor del suelo atribuible a las acciones de una comunidad, no sólo del Estado (Maldonado, 2007).

Resultados

Primero, a partir de un contraste teórico se destacó una articulación entre el derecho a la ciudad con los derechos universales y, a su vez, de manera más particular con la construcción de las ciudades amigables. Esto permeó sobre aspectos sociales en los lineamientos de coexistencia pacífica, sin discriminación, sin desigualdad, con criterios que impactaran de manera positiva al entorno habitacional y urbano, que además incentiven la participación ciudadana y la sostenibilidad.

No obstante, Harvey analizó el rezago de estas estrategias que ayudarían a disminuir la discriminación o la falta de acceso de servicios e infraestructura urbana para apegarse a los derechos humanos en favor de la calidad espacial y desarrollo humano. En este sentido, se formuló la necesidad de

reivindicar una ciudad segura y abierta con políticas públicas en materia urbana que analicen los procesos de migración, aumento de población, demanda de viviendas, temas de segregación espacial, crecimiento desordenado, etc.

Entre la CMDC y los objetivos propuestos por la ONU hay semejanza en cuanto a desarrollar espacios habitacionales íntegros y tener acceso a servicios públicos domiciliarios como el agua, el saneamiento, los servicios energéticos y de telecomunicaciones, y criterios espaciales como la accesibilidad. Estos aspectos se vincularon con los lineamientos para la construcción de las ciudades amigables con la posibilidad de mejorar la estancia de ancianos y niños, según lo propuesto por la UNICEF.

Ahora bien, en relación con la plusvalía para tratar de mejorar los entornos barriales, se destacó que hay una relación con el derecho a la ciudad para asegurar el acceso a la vivienda, con servicios e infraestructura urbana que coadyuvaran a la calidad de vida de los habitantes y, a su vez, a elevar los costos de los entornos habitacionales; si bien Jaramillo destacó aspectos sobre la ocupación de propiedad habitacional, las viviendas aún no dispusieron de suficientes elementos para favorecer la plusvalía de forma integral.

Entonces, tomando en cuenta los contrastes o vínculos teóricos que existieron entre los autores o instituciones involucrados en esta visión, se hizo una relación con casos situados en la ciudad de Xalapa, Veracruz, como parte de la crítica mediante el derecho a la ciudad y criterios de ciudades amigables, de manera general se encontró lo siguiente:

En esta ciudad la accesibilidad no fue amigable para las personas, principalmente para ancianos o adultos de la tercera edad, pues, para comenzar, es difícil trasladarse de un punto a otro y llegar a sitios de interés. Además, el transporte público no está preparado para los niños y ancianos, porque las dimensiones de ascenso y descenso no son las mejores para las condiciones físicas. Los parques que se encuentran cerca de espacios habitacionales pueden servir como un espacio para la convivencia y eso podría generar integración del habitante con la naturaleza, no obstante, hace falta agregar más sitios de convivencia y con accesibilidad.

La traza urbana y la naturaleza de la ciudad hicieron que sea complicado el recorrido entre los espacios habitacionales con los sitios de interés, es difícil que sea de otra manera, si hubiera otras iniciativas de transporte u

otros sitios de interés como los que están ubicados en la zona centro de la ciudad, entonces podrían mejorar las características de ciudades amigables. Por otra parte, el tamaño de las banquetas podría ser mayor en vialidades cercanas a los espacios habitacionales, porque actualmente son pequeñas y de riesgo al transitar en ellas; igual que en el resto de la ciudad, en los barrios residenciales es difícil caminar en las banquetas porque están en zonas con alta frecuencia vehicular.

Hizo falta un vínculo de espacios públicos y áreas verdes con los espacios habitacionales, así como generar circuitos, porque de ese modo podrían incentivarse temas de accesibilidad y convivencia; asimismo, los ayuntamientos deben tener buenas planeaciones que tomen en cuenta la participación social y considerar los recursos públicos que deben ser utilizados de manera correcta en la construcción de ciudades amigables.

El espacio habitacional que puede ser mejorado de manera arquitectónica y urbana es aquel donde las vialidades de alto flujo vehicular cercanas a espacios habitacionales, como en la zona de los Sauces, El Porvenir, Casa Blanca, entre otras, tengan dimensiones más amplias para la accesibilidad, pues a esta afectación se agrega el visible deterioro, la falta de diseño o la ausencia de elementos que sirvan para una adecuada accesibilidad y, al mismo tiempo, brinden protección al peatón. Si bien es importante considerar el tipo de vialidad, la cantidad de carriles y la frecuencia de movilidad que tienen las calles, las banquetas deberían tener dimensiones óptimas y seguras para el tránsito peatonal, de modo que las personas no se bajen a la calle y puedan caminar dos o tres personas juntas de manera segura, sin que los atropellen.

Las banquetas tienen medidas de 1 m o menos, además tienen postes que obstaculizaron el tránsito de personas, por lo que deben tener un ancho de 1.20 m (mínimo) para un paso seguro de abuelos, padres o madres con sus hijos (que no recurran a llevar al infante por delante) y que exista algo como un acotamiento peatonal para que, en caso de tener que bajar accidentalmente de la banqueta, cuenten con un espacio de salva para evitar los autos. En relación con el reglamento de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda, las medidas de las banquetas se con-

traponen a lo establecido por el reglamento, donde existen medidas de 2.50 m hasta 1.50 m para las zonas habitacionales.

También hubo falta de criterios de diseño de escaleras y rampas en relación con lo que se menciona en el Reglamento de Construcción del Estado de Veracruz, pues las dimensiones para subir o bajar las banquetas no resultaron cómodas, debieron tener alturas de 15 cm para que los ancianos y los niños transiten con seguridad, así como utilizar texturas antiderrapantes para que no se caigan, y tener un mejor diseño para que los conductores de transportes públicos o particulares puedan observar a quienes pretenden cruzar de una banqueta a otra, por lo cual, también deben plantearse cruces peatonales seguros, con dimensiones que permitan separar el espacio de los autos o autobuses, asimismo, colocarlos en zonas más cercanas y cómodas para los adultos e infantes, no sólo en las esquinas, sino en sitios de interés donde es más propenso caminar por las banquetas y cruces peatonales.

De igual modo, implementar dichas propuestas en las rutas peatonales de los espacios habitacionales hacia las escuelas, parques y centros de salud no resultaron con apego a criterios de ciudades amigables, por lo cual, para tener apego por los derechos de los niños y los ancianos, se requiere utilizar señaléticas y diseños visuales con colores que sirvan de atractivo visual. En este sentido, es necesario generar el tránsito peatonal de los niños y ancianos de manera segura, cómoda, con buen atractivo visual y de ese modo mejorar la calidad de los espacios urbanos y el fácil tránsito de todas las personas. En el caso habitacional señalado, claramente se observó la falta de criterios para la construcción de ciudades amigables, y que, al ser un suelo de mayor acceso a la construcción de vivienda, el uso de suelo cambió y se elevó el costo para la adquisición de una vivienda. Si bien contaron con suficiente acceso a infraestructura o servicios urbanos, la plusvalía pudo aumentar por el crecimiento desmedido de viviendas.

En criterios de apego por el derecho a la ciudad, para el caso particular de espacios habitacionales en Xalapa, se mencionó que es una ciudad con muchas bondades respecto a la traza urbana y los servicios con los que cuenta, sin embargo, no todos los sectores de la población tienen acceso a espacios públicos, recolección de residuos, transporte público y oportunidades de empleo o económicas, situación que vulnera el derecho a la ciudad y, por lo tanto, el disfrute justo y equitativo de los derechos humanos de sus

habitantes. Por otro lado, aunque el gobierno municipal ha desarrollado programas y políticas públicas para resolver algunas situaciones relacionadas con la movilidad de la ciudad, no se cuenta con la infraestructura adecuada ni con la cultura para responder a estas propuestas. Un ejemplo de lo anterior es la falta de rutas de transporte público que respondan a las necesidades de traslado de los usuarios; asimismo, como se menciona en el texto anterior, la falta de infraestructura para dotar de movilidad universal a la ciudad que, en la mayoría de los casos, es la situación que más incomoda la accesibilidad de y para los espacios.

Así que para estimular la convivencia entre diferentes personas, los espacios públicos deben ser inclusivos para todas las edades, accesibles aún más si se trata de personas discapacitadas; estos espacios deben brindar seguridad, apego a los derechos humanos, debe existir igualdad de género, pues el espacio ideal será aquel que pueda ofertar múltiples actividades para todas las generaciones, como es el caso del parque El abuelo, en la ciudad de Xalapa, donde el señor Artemio y la comunidad inmediata generaron un espacio con juegos recreativos para todos los usuarios, y útiles para los espacios habitacionales que existen a su alrededor.

Esta opción de recreación sirvió para una retribución del valor generado, pues el impacto del parque sirvió para la recreación, la cohesión con la comunidad y para la plusvalía del suelo urbanizable, de este modo, las viviendas cercanas a este espacio recreativo se vieron influenciadas al elevar el costo de suelo para una compra-venta.

Otro caso de estudio, donde se genera la intervención del espacio público para respaldar el derecho a la ciudad en zonas habitacionales, es la propuesta de un corredor peatonal en la Laguna de Casa Blanca, dando la oportunidad de apoyar con un proyecto arquitectónico o urbano para dar soluciones reales que cubran las necesidades de una comunidad, lo cual podría concluir en una apropiación simbólica del espacio.

El caso anterior serviría para la producción del espacio, haciéndolo urbanizable o, en todo caso, hacer que cumpla con políticas urbanísticas, hacer adecuaciones en la infraestructura y modificaciones en la regulación o no del suelo, buscando una captura y distribución de la plusvalía que apoye la integración social.

Debate

De manera conjunta se evidenció que es importante agregar elementos que otorguen sentido de identidad y pertenencia, pues si se otorgaran más elementos simbólicos los habitantes podrían dar mayor uso al espacio público dentro de un ambiente sano de carácter habitacional, de lo contrario, ocurrirán casos como el del parque Benito Juárez, en Xalapa, donde las personas no tuvieron la confianza de realizar actividades a determinadas horas del día. Además de incluir elementos arquitectónicos o urbanos, como rampas para el acercamiento de personas, que forman parte del derecho a la accesibilidad, se deben generar políticas urbanas que aporten reglas de inclusión para el futuro de todos, en especial para los ancianos, niños o discapacitados, y de este modo considerar el mejoramiento de los espacios habitacionales.

En una escala mayor, la configuración espacial de una ciudad puede influir en los estilos de vida de sus habitantes, esto sugiere la importancia de tener entornos o comunidades sustentables para la calidad de vida, integradas por viviendas, comercios, áreas verdes, equipamientos y que estén disponibles para los habitantes. De lo contrario, la ausencia de estos espacios traerá conflictos, como sucedió en la colonia El Moral, perteneciente a Xalapa, donde la falta de equipamientos urbanos o los largos tiempos de traslado para ir del hogar a un trabajo afectan el desarrollo humano.

Conclusiones

Los espacios habitacionales requieren contar con elementos físicos y espaciales adecuados para garantizar la calidad de vida de los residentes, apoyados de elementos urbanos que en gran medida pueden mejorar las condiciones sociales, económicas y ambientales, además, poseer apego por los derechos humanos y fomento por la construcción de ciudades amigables, y, de ese modo, considerar un mejoramiento integral del hábitat con su entorno.

Finalmente, la defensa del derecho a la ciudad y la protección de los derechos sobre el hábitat y la propiedad son fundamentales para garantizar

que el desarrollo urbano sea inclusivo y justo. La implementación de mecanismos como la creación de fondos de ahorro para la vivienda, la promoción de la participación ciudadana y el apoyo a los movimientos sociales puede contribuir a un entorno urbano que respete y promueva los derechos de todos los habitantes. Al integrar estos principios, se puede avanzar hacia ciudades más equitativas y sostenibles, donde todos los ciudadanos tengan la oportunidad de vivir en condiciones dignas y contribuir al desarrollo de su comunidad.

Por lo anterior, se destaca que los residentes de las viviendas tienen legítimo derecho a participar en la recuperación de plusvalías donde ellos mismos encuentren una retribución a partir del mejoramiento urbano y arquitectónico, propiciando acciones que corrijan la desigualdad en el suelo urbanizable; a su vez, es importante reconocer que las zonas comerciales, equipamientos, áreas verdes, cobran relevancia para mejorar la habitabilidad urbana, calidad de vida y reajustar el valor de plusvalía en conjuntos habitacionales.

Además, como lo destacan Munévar y Hernández (2017), deben existir libertades del propietario para que la plusvalía urbana se vincule con un propósito social sobre el uso y destino de la propiedad, así como generar una distribución justa con beneficios y costos factibles para la gestión urbana mediante la participación urbana y la adecuación de conjuntos habitacionales.

Referencias

- Arnaudo, F. (2013). Teoría de la Plusvalía en Marx. *Revista Cultura Económica*, 86, 42-49. <https://repositorio.uca.edu.ar/handle/123456789/2111>
- Barreto, N. (2003). La Plusvalía como contribución especial con fines urbanísticos. *Derecho Fiscal*, 1(1), 9-35. <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/fiscal/article/view/2666>
- Coalición Internacional para el Hábitat HIC-AL. (2020). *Derecho a la ciudad*. HIC-AL. <https://hic-al.org/que-hacemos/derecho-a-la-ciudad/>
- Daley, E. (2011). *Gendered impacts of commercial pressures on land*. International Land Coalition/ CIRAD/ Mokoro.
- Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia. (1990). *Convención sobre los Derechos del Niño*. Unicef. Proclamado por la Asamblea General el 20 de noviembre de 1989.
- Friendly, A. (2017). Land value capture and social benefits: Toronto and São Paulo

- compared, imfg. *Papers on Municipal Finance and Governance*, 33, 1-50. https://munkschool.utoronto.ca/imfg/uploads/431/imfgpaper_no33_land_value_capture_abigail_friendly_july_12_2017.pdf
- Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Akal.
- Instituto Tricontinental de Investigación Social. (2021). *Servir al pueblo: la erradicación de la extrema pobreza en China*. Tricontinental. <https://thetricontinental.org/es/estudios-1-construccion-socialismo/>
- Jaramillo, S. (2011). Fundamentos económicos de la participación en plusvalías. En S. Jaramillo, V. Moncayo y O. Moncayo (Eds.), *Plusvalías urbanas. Fundamentos económicos y jurídicos* (pp. 59-210). Universidad Externado de Colombia.
- Maldonado, M. (2007). Recuperación de plusvalías. En M. Smolka y L. Mullahy (Eds.), *Perspectivas urbanas: Temas críticos en políticas de suelo en América Latina* (pp. 195-258). Lincoln Institute of Land Policy.
- McAllister, S., Shepherd, E. y Wyatt, P. (2018). Policy shifts, developer contributions and land value capture in London 2005-2017. *Land Use Policy*, 78, 316-326. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264837717315624>
- Moncayo, V. (2011). La plusvalía urbana en Colombia: un instrumento fiscal de afectación de la renta diferencial inmobiliaria. En S. Jaramillo, V. Moncayo y O. Moncayo (Eds.), *Plusvalías urbanas. Fundamentos económicos y jurídicos* (pp. 211-329). Universidad Externado de Colombia.
- Montejano, J. A., Caudillo, C. A., y Cervantes, 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. *Estudios demográficos y urbanos*, 33(1), 187-224. <https://doi.org/10.24201/edu.v33i1.1639>
- Munévar, C., y Hernández, N. (2017). La naturaleza jurídica de la plusvalía urbana. Un análisis desde los derechos colectivos y la función social de la propiedad. *Opción. Revista de Ciencias Humanas y Sociales*, 33(82), 280-297. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6233628>
- Observatorio del Derecho a la Ciudad. (2020). *¿Qué es el Derecho a la ciudad?* ODC. <https://observatoriociudad.org/que-es-el-derecho-a-la-ciudad/>
- Organización de las Naciones Unidas. (1948). *Declaración Universal de los Derechos Humanos*. ONU. *Declaración proclamada por la Asamblea General de las Naciones Unidas en París*.
- Organización de las Naciones Unidas. (2015). *Objetivos de Desarrollo Sostenible*. ONU. <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/objetivos-de-desarrollo-sostenible/>
- Organización de las Naciones Unidas para la Cultura, las Ciencias y la Educación. (2018). *Derecho a la ciudad*. UNESCO. <https://es.unesco.org/fieldoffice/mexico>
- Pavez Reyes, M. (2019). *Revisitando a Haussmann: reformas urbanas que promueven, más que impiden, la guerra de las calles*. Centro de estudios arquitectónicos, urbanísticos y del paisaje. Universidad de Chile. https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/176419/Revisitando_a_Haussmann.pdf.pdf?sequence=1