

Aproximaciones al concepto de vivienda adecuada en entornos rurales. Un estudio para el Ejido Lomas del Real, Altamira

Approaches to the concept of adequate housing in rural environments. A study for the Ejido Lomas del Real, Altamira

Elda Margarita Hernández-Rejón¹

Naím Manríquez-García²

Roberto Pichardo Ramírez³

Recibido: 10 de febrero de 2025 Aprobado: 28 de abril de 2025

DOL: <https://doi.org/10.33110/cimexus200109>

RESUMEN

La vivienda rural y campesina es mucho más que un lugar de residencia, representa el hogar, la identidad y la cultura de las comunidades agrícolas. En un mundo en donde la urbanización avanza a pasos agigantados, es vital reconocer la importancia de estas viviendas no solo como estructuras físicas, sino como elementos clave en la preservación de tradiciones y el desarrollo social. El presente artículo es un esfuerzo por conceptualizar la vivienda adecuada en el ámbito rural, para ello se revisan diferentes autores y estudios de caso en donde se conceptualiza el habitar en comunidades rurales, se parte desde una perspectiva histórica-evolutiva de las necesidades humanas y las formas de concebir el espacio, en este caso el de la vivienda como lugar para satisfacer necesidades reproductivas y productivas, así mismo, se reflexiona sobre las políticas habitacionales implementadas en entornos rurales.

Palabras clave: vivienda rural, habitabilidad, ruralidad.

ABSTRACT

Rural and peasant housing is much more than a place of residence; it represents the home, identity and culture of agricultural communities. In a world where urbanization advances by leaps and bounds, it is vital to recognize the importance of these dwellings not only as physical structures, but as key elements in the preservation of traditions and social development. This article is

1 Centro de Estudios Territoriales y del Hábitat. Facultad de Ingeniería Tampico. Universidad Autónoma de Tamaulipas. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3197-2502>. Correo electrónico: mrejon@docentes.uat.edu.mx

2 Investigador Posdoctoral. Secretaría de Ciencia, Humanidades, Tecnología e Innovación. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6931-3705>. Correo electrónico: naim_manriquez@uadec.edu.mx

3 Facultad de Ingeniería Tampico. Universidad Autónoma de Tamaulipas. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1994-7726>. Correo electrónico: rpichardo@docentes.uat.edu.mx

an effort to conceptualize adequate housing in rural areas. To do so, different authors and case studies are reviewed in which living in rural communities is conceptualized, starting from a historical-evolutionary perspective of human needs and ways of conceiving space, in this case that of housing as a place to satisfy reproductive and productive needs, and also reflecting on the housing policies implemented in rural environments.

Keywords: rural housing, habitability, rurality.

INTRODUCCIÓN

El acceso desigual a la vivienda en México es un problema complejo y multidimensional que afecta especialmente a los sectores más vulnerables de la población, como mujeres jefas de familia, personas adultas mayores, jóvenes, comunidades indígenas y otros grupos desfavorecidos. Este se ha intensificado en las últimas décadas, mostrando disparidades significativas en el acceso y la calidad.

Sobre las condiciones del acceso a la vivienda en México, podemos destacar que, en 2020, sólo el 68.63% de las viviendas estaban habitadas por sus propietarios, mientras que el 17.25% se encontraban en renta y el 12.71% eran prestadas o de familiares (INEGI, 2021).

La dinámica del acceso a la vivienda varía entre contextos rurales y urbanos, siendo más acentuada en regiones con mayores disparidades socioeconómicas. Además, la autoconstrucción, una forma tradicional de acceso, representó el 16.21% de las viviendas adquiridas en 2020, dato relevante dentro del 57.8% de vivienda que se construyó o mandó construir por sus propietarios. (INEGI, 2021). Subrayando la necesidad del desarrollo de alternativas accesibles y sostenibles, como acompañamiento técnico, para la construcción de la vivienda.

Otro elemento por resaltar es el acceso a la vivienda para grupos vulnerables (Jóvenes y Mujeres). Cuyo comportamiento en el caso de las mujeres jefas de familia ocupan el 31.9% de las viviendas a nivel nacional, mientras que la edad promedio de los jefes de familia oscila entre 20 y 29 años (INEGI, 2021). Estas cifras destacan la necesidad de políticas específicas para atender a estos sectores, brindándoles acceso a vivienda, mejorar sus condiciones y acceso a créditos hipotecarios asequibles.

También, es necesario considerar los factores de la seguridad de la tenencia de la tierra, el rezago habitacional, la disponibilidad de servicios básicos y la accesibilidad. Solo el 24.3% de las viviendas propias pagadas o en proceso de pago cuentan con escrituras, lo que limita la seguridad jurídica de sus habitantes. Además, el 24.3% de las viviendas presentan rezago habitacional, y el 16.2% carecen de acceso a servicios básicos como agua potable, drenaje o electricidad (SEDATU, 2021).

En términos de asequibilidad, el 7.4% de los hogares destina hasta el 30% de su ingreso mensual al pago de la vivienda, mientras que el 16.9% requiere adaptaciones para personas con discapacidad. Además, solo la mitad de la población considera que su vivienda refleja su identidad cultural (SEDATU, 2021). Estas cifras subrayan la necesidad de enfoques habitacionales más inclusivos y personalizados.

Desde el enfoque cualitativo, el 41% del parque habitacional presenta carencias en servicios básicos o materiales de construcción, según datos de la ENIGH 2022 (SEDATU y CONAVI, 2022). En cuanto al déficit cuantitativo, se estima que más de nueve millones de viviendas son necesarias para satisfacer la demanda actual, concentrándose principalmente en zonas urbanas con más de 80 millones de habitantes (SEDATU, 2023).

A grandes rasgos, se puede resumir en cinco grandes ejes emergentes que enfrenta el acceso a la vivienda en México:

1. Acceso a Suelo asequible,
2. Vivienda para grupos vulnerables mujeres jóvenes, adultos mayores, comunidades indígenas
3. Vivienda y migración
4. Vivienda, energías alternativas y sustentabilidad
5. Vivienda social

Esto da cuenta de que el acceso desigual a la vivienda en México es un problema estructural que requiere soluciones integrales y contextuales. En el caso de la vivienda rural además de los problemas antes mencionados, esta puede tener problemas asociados a la informalidad, el acceso limitado a terrenos, la falta de financiamiento y asesoría técnica en los procesos de autoconstrucción. El objetivo de este artículo es en primera instancia conceptualizar la vivienda adecuada en entornos rurales, y proponer estrategias de acción en materia de política de vivienda en estas localidades. En la primera parte del artículo se da un panorama general de la vivienda rural en México, se presentan estadísticas sobre su evolución y contexto, posteriormente se conceptualiza la vivienda adecuada en estos espacios y finalmente se proponen estrategias de acción para mejorar la calidad de vida en este tipo de localidades.

VIVIENDA RURAL EN MÉXICO.

En México, según datos del Censo de Población y Vivienda, 2020, en el total de entornos rurales el número de viviendas habitadas ascendía a 7,091,465; esto representa una tasa de incremento del 14.3% respecto al 2010; mientras que, en las zonas urbanas en 2020, el total de viviendas era de 28,080,728, esto representa un incremento del 25.2% respecto al 2010. Es de esperarse que la tasa de crecimiento de viviendas en zonas urbanas es mayor a la de las zonas rurales, sin embargo, algo que llama la atención es que dichas tasas de

crecimiento han sido menores a las de décadas anteriores; esto puede explicarse por múltiples factores, en el caso de las zonas rurales, se pueden mencionar los temas de la migración de la población rural a las zonas urbanas en busca de una mejor calidad de vida (Martínez & Salazar, 2022; Martínez, 2024), el desplazamiento forzado por temas de inseguridad (López, 2020; Lizárraga & Lizárraga, 2021; Velázquez et al, 2022), y la transición de zonas rurales a zonas semi-urbanas (Lara et al, 2020; Hernández-Rejón & Treviño-Hernández, 2024).

Tabla 1. Cantidad de localidades rurales en México.	
Periodo	Localidades
1990	185,243
2000	186,706
2010	188,593
2020	184,295

Fuente: elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda, 1990, 2000, 2010 y 2020.

Tabla 2. Cantidad de viviendas habitadas en entornos rurales y urbanos				
Periodo	Viviendas en entornos rurales (1 a 2,500 habitantes)	Tasa de crecimiento	Viviendas en áreas urbanas (2,500 y más habitantes)	Tasa de crecimiento
1990	4,327,380	-	11,870,422	-
2000	5,159,892	19.2%	16,794,841	41.5%
2010	6,204,984	20.3%	22,427,007	33.5%
2020	7,091,465	14.3%	28,082,728	25.2%

Fuente: elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda, 1990, 2000, 2010 y 2020.

Es relevante mencionar que también, la población rural en México enfrenta una serie de desafíos multifacéticos que abarcan desde la pobreza y la marginación hasta la débil infraestructura de salud y educación.

Tabla 3. Población en localidades rurales			
Periodo	Total	Mujeres	Hombres
1990	23,289,963	11,589,475	11,700,488
2000	24,723,641	12,448,929	12,274,712
2010	26,049,769	13,140,767	12,909,002
2020	26,983,528	13,644,793	13,338,735

Fuente: elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda, 1990, 2000, 2010 y 2020.

En el caso de la vivienda rural, los problemas más relevantes han sido en la mayoría de los casos el de acceso a servicios, seguridad en la tenencia de la tierra y asequibilidad, adicional a que la mayor parte de las viviendas son autoconstruidas y carecen de una tecnificación adecuada.

Tabla 4. Viviendas en localidades rurales	
Periodo	Viviendas
1990	4,327,380
2000	5,159,892
2010	6,204,984
2020	7,074,169

Fuente: elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda, 1990, 2000, 2010 y 2020.

En el caso del INEGI, este considera el área rural cuando esta tiene menos de 2,500 habitantes, mientras que la urbana es aquella donde viven más de 2,500, así mismo, según el INEGI (2021), en el país hay 184,295 localidades rurales. Así mismo, el mismo organismo reconoce ciertos desafíos a los que se enfrentan estas localidades, por ejemplo, en el caso del acceso a agua entubada, solo 111,545 localidades rurales (60.5 %) disponen de esta, además, solo 22,638 localidades rurales (12.3 %) disponen de red pública de drenaje y solo 86,105 localidades rurales (46.7 %) dispone de alumbrado público, por otra parte, del total de localidades rurales hay 38 160 localidades con amezanamiento (20.7 %), 127 624 sin amezanamiento (69.2 %) y 18 511 que no especificaron la condición de amezanamiento (10.0 por ciento). Todo lo anterior da cuenta que, al menos en México, son muchos los núcleos rurales que tienen problemas de calidad de vida motivados por deficiencias en accesibilidad, infraestructuras, servicios elementales y equipamientos (agua, drenaje, infraestructura, etc.).

CONCEPTUALIZACIÓN DE LA VIVIENDA ADECUADA.

El término de vivienda adecuada ha sido abordado por diferentes organismos nacionales e internacionales tales como ONU-Hábitat (2010), CONAVI (2019), ... en donde se establecen siete elementos básicos para tener una vivienda adecuada:

1. Seguridad jurídica de la tenencia de la vivienda. Significa condiciones que garanticen a sus ocupantes protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.
2. Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura. Se refiere a provisión de agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas,

- energéticas para la cocción de los alimentos, calefacción y alumbrado, conservación de alimentos, eliminación de residuos y servicios de emergencia.
3. Asequibilidad. Significa que el costo de la vivienda debe ser tal que todas las personas puedan acceder a ella sin poner en peligro el disfrute de otros satisfactores básicos.
 4. Habitabilidad de la vivienda. Significa la existencia de elementos estructurales y de diseño que garanticen la seguridad física y la protección de sus ocupantes ante las inclemencias del medio ambiente y las amenazas a la salud, así como la suficiencia de espacio, habitable y suficiente, y de protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, entre otros.
 5. Accesibilidad. Se refiere a que el diseño y la materialidad de la vivienda deben considerar las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados, particularmente de personas con discapacidad.
 6. Ubicación. Significa que la localización debe ofrecer acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, y estar ubicada fuera de zonas de riesgo o contaminadas.
 7. Adecuación cultural. Se refiere a que se debe respetar y tomar en cuenta la expresión de la identidad cultural de sus ocupantes.

En México, así como en otros países, se han hecho esfuerzos por elaborar índices de vivienda adecuada, por ejemplo Manriquez-García (2023), ; , sin embargo, la mayoría de estos se han aplicado a localidades urbanas.

VIVIENDA ADECUADA EN ENTORNOS RURALES Y CAMPESINOS.

En cuanto a la vivienda en localidades rurales, las definiciones de esta puntualizan cuestiones como la ubicación, el entorno, lo social, lo ambiental y lo económico (Olaya et al, 2022). La vivienda puede entenderse como un sistema complejo, que a la vez resuelve y genera funciones y necesidades y está inmersa en una infraestructura de la cual se sirve y a la que sirve. Desde esta visión, la vivienda es la célula más pequeña de las estructuras habitables y resulta de una combinación de dos elementos: los espacios construidos y los espacios abiertos, que funcionan de manera interdependiente y están interrelacionados, con situaciones interactuantes y coactuantes.

Para algunos autores (Torres Veytia, 2011; Muñoz & Meza, 2021; Juárez-Sánchez, 2022), la vivienda rural es aquel tipo de construcción que se realiza en zonas rurales la cual se caracteriza por ser realizada con materiales de la región y con enseñanzas de cultura y tradición que pasan de generación en generación y existiendo una relación de trabajo-producción-vida familia.

En este tipo de localidades, los sistemas de construcción se transmiten de generación en generación; la vivienda tanto en su aspecto formal y espacial,

varía con la región, organizadas por el nivel económico, actividades y costumbres de las familias de las localidades.

La vivienda rural se ha definido fundamentalmente por su múltiple funcionalidad, pudiendo desarrollarse en ella dos actividades principales: de consumo (principalmente para garantizar las cuestiones elementales de la residencia) y de producción, tanto a nivel de unidad doméstica (familiar) como comunitarias (con las demás unidades domésticas y otros actores relevantes). En síntesis, “la vivienda es unidad de habitación y también de producción”.

En ese sentido, la vivienda rural debe ser comprendida de manera amplia, incluyendo no sólo la casa, sino también los espacios de depósito (dedicados a guardar herramientas, semillas y leña), la huerta y las estructuras que sirven de albergue a los animales (gallineros, corrales, chiqueros, etc.) Esta particularidad responde al modo en que se organiza la vida en este tipo de localidades y al papel que allí ocupa la vivienda.

En la actualidad existe un gran porcentaje de viviendas inadecuadas localizadas en las zonas rurales, es notable encontrar viviendas informales, sin título de propiedad, en las que las políticas de gobernanza no son equitativas con respecto al término de la vivienda adecuada. Adicionalmente, se observa que se encuentran construidas con materiales inseguros.

Los pobladores de estas zonas carecen de una vivienda construida de manera formal y legal, espacios insuficientes, ausencia o escasez de agua potable y saneamiento, entre otras falencias.

Así mismo, la vivienda construida en los espacios rurales de México ha vivido cambios en su morfología en el transcurso del tiempo. En las últimas décadas esta se ha transformado de acuerdo con las nuevas necesidades de sus moradores, a los avances tecnológicos y a los medios de comunicación.

En los espacios expulsores de migrantes se edifican viviendas con dinero proveniente de las remesas con una imagen del lugar de inmigración laboral, con lo cual se han modificado las características socio-arquitectónicas de la vivienda rural, así como la integridad del paisaje y la dinámica del modo de vida rural. Por estas razones, se considera que a medida que aumenta el fenómeno de la migración, los paisajes rurales de origen de los migrantes son transformados al intentar reproducir el hábitat del lugar donde laboran, como una consecuencia de la transculturización de su estilo de vida.

HACIA UN INDICADOR DE VIVIENDA ADECUADA EN ENTORNOS RURALES

En México y en América Latina, son varios los autores que han tratado de crear un índice de calidad de vivienda y vivienda adecuada, tal es el caso de Hernández-Rejón y Treviño-Hernández (2021), Manríquez-García (2023) y Cano Tiquet y López Cervantes (2021) por mencionar algunos.

En un ámbito particular, el INEGI (2020) ha medido variables que están relacionadas con la calidad de la vivienda a través de la Encuesta Nacional de

Vivienda. Por ejemplo, para las comunidades rurales, la mayor parte del techo de la vivienda suele ser de losa de concreto (52%), sin embargo, resaltan otros materiales como la lámina metálica (30.1%) y lamina de asbesto (7.8%).

Tabla 5. Material del techo de la vivienda	
Descripción	Porcentaje
Material de desecho	0.12%
Lámina de cartón	0.79%
Lámina metálica	30.13%
Lámina de asbesto	7.81%
Lámina de fibrocemento	0.21%
Palma o paja	1.70%
Madera o tejamanil	2.84%
Terrado con vigería	1.38%
Teja	3.00%
Losa de concreto o viguetas con bovedilla	52.01%
Total	100.00%

Fuente: Elaboración propia basada en ENVI, 2020

Así mismo, en dicha encuesta también se pregunta sobre el material del piso de la vivienda, en la mayor parte es cemento o concreto (73%), y madera o mosaico (19%), sin embargo, hay un cierto grupo poblacional en donde el material del piso es de tierra (6%).

Tabla 6. Material del piso de la vivienda	
Descripción	Porcentaje
Tierra	6.60
Cemento o firme	73.98
Madera, mosaico u otro recubrimiento	19.42
Total	100.00

Fuente: Elaboración propia basada en ENVI, 2020

En el caso del servicio del agua, es importante destacar que este es un problema principal en las comunidades rurales, por ejemplo, el 41% de las viviendas, en el servicio sanitario, le echan agua con una cubeta, lo que evidencia el posible mal acceso a este recurso.

Tabla 7.	
Tipo de servicio sanitario	
Descripción	Porcentaje
¿Tiene descarga directa de agua?	41.50%
¿Le echan agua con una cubeta?	41.67%
¿No se le puede echar agua?	10.55%
No respondió	6.29%
Total	100.00%

Fuente: Elaboración propia basada en ENVI, 2020

Entre otras de las problemáticas que llegan a aquejar a las viviendas rurales es el de problemas con grietas o cuarteaduras, esto debido a que este tipo de viviendas se encuentran en muchas veces en zonas de alta vulnerabilidad, o que carecen de estructuras adecuadas dado que han sido autoconstruidas y no llevaron un proceso técnico adecuado en su construcción.

Tabla 8.	
Problemas con grietas o cuarteaduras en techos y muros.	
Descripción	Porcentaje
Sí	53.11%
No	46.89%
Total	100.00%

Fuente: Elaboración propia basada en ENVI, 2020

En el caso de los problemas de cuarteaduras en techos y muros, el 53% de los hogares han mencionado tener este tipo de problemas, esto representa un riesgo para los hogares dado que son más vulnerables a posibles colapsos o derrumbes de estructuras ante algún fenómeno sísmico o catástrofe natural.

Tabla 9.	
Problemas con humedad o filtraciones de agua en cimientos, muros o techos	
Descripción	Porcentaje
Sí	56.07%
No	43.92%
No sabe	0.01%
Total	100.00%

Fuente: Elaboración propia basada en ENVI, 2020

Entre otro de los problemas que llegan a presentar las viviendas, es el de la humedad o filtraciones de agua, estas pueden causar daños estructurales, corrosión y pérdida de consistencia en la estructura, ello conlleva a que la

vivienda sea vulnerable. Las viviendas rurales presentan un 56% de problemas de este tipo.

Tabla 10.

Esta vivienda, ¿tiene problemas con el sistema eléctrico (muros, techos, etcétera)?	
Descripción	Porcentaje
Sí	82.23%
No	17.75%
No sabe	0.02%
Total	100.00

Fuente: Elaboración propia basada en ENVI, 2020

En lo que respecta al sistema eléctrico en las viviendas, este no representa un problema grave, dado que el 82% cuentan con este sistema. Esto debido a que la electrificación en el país se ha desarrollado mediante obras de construcción de líneas de distribución, postes y transformadores en gran parte de las localidades del país.

Tabla 11.

¿Esta vivienda cuenta con escritura o título de propiedad...	
Descripción	Porcentaje
a nombre del dueño(a)?	41.01%
a nombre de otra persona?	9.87%
¿No tiene escrituras?	31.62%
No sabe	0.39%
No respondió	17.10%
Total	100.00%

Fuente: Elaboración propia basada en ENVI, 2020

En lo que concierne al tema de seguridad de la tenencia de la vivienda, este ha representado un problema para las viviendas en el sector rural pues el 31% menciona no contar con escrituras o título de propiedad, esto se puede deber a la poca información jurídica de los hogares. La inseguridad de la tenencia es un problema que puede derivar en conflictos, desplazamiento y pérdida de derechos.

Tabla 12. ¿se tiene la necesidad de reparación o renovación?	
Descripción	Porcentaje
Mucho	45.30%
Algo	37.58%
No especificado	0.01%
NA	17.10%
Total	100.00%

Fuente: Elaboración propia basada en ENVI, 2020

Además de los problemas de seguridad en la tenencia, otra cuestión que refleja la calidad de la vivienda, es la necesidad de hacer alguna reparación o renovación en la misma. Para el caso de las viviendas rurales, el 45% (mucho) y 37% (algo) mencionan la necesidad de hacer reparaciones o renovaciones. Esto se complementa con la necesidad de realizar algún arreglo y remodelación, en donde el 45% menciona necesitarlo.

Tabla 13 ¿se tiene la necesidad de arreglos y remodelación?	
Descripción	Porcentaje
Sí	45.30%
No	37.58%
No sabe	0.01%
NA blanco por secuencia	17.10%
Total	100.00%

Fuente: Elaboración propia basada en ENVI, 2020

VIVIENDA ADECUADA EN LOMAS DEL REAL, TAMAULIPAS.

Lomas de Real es una localidad que se encuentra ubicada en el municipio de Altamira, Tamaulipas. Este municipio ha experimentado durante las últimas tres décadas una dinámica económica muy relevante en la zona metropolitana del sur de Tamaulipas debido al puerto y corredor industriales y la fuerte presencia de la industria petroquímica (Esqueda, 2004). Sin embargo, comunidades como estas reflejan una realidad contrastante dentro de este panorama de progreso, enfrentando retos relacionados con el desarrollo económico, social e infraestructura básica, según datos del INEGI (2020) viven cerca de 1,200 personas dentro de 352 hogares; de los cuales la mayoría son de escasos recursos y viven en alto grado de marginación.

METODOLOGÍA

Para medir la calidad de la vivienda en la localidad de Lomas del Real, se utilizó un instrumento-encuesta y trabajo de campo. La muestra estuvo conformada por los hogares que habitan en las viviendas de la localidad, siendo estos la unidad de muestreo. Esta localidad, tiene un total de 343 viviendas y 1,247 habitantes, aplicándose un total de 153 encuestas, dirigidas a los jefes de familia o responsable del hogar al momento de realizar la encuesta.

La encuesta se aplicó el día 19 de octubre de 2024 en los hogares de la localidad, para su aplicación se conformaron seis cuadrillas de trabajo, constituidos por cinco miembros, cuatro encuestadores y un facilitador. La comunidad fue dividida en cuadrantes, cada grupo fue responsable de la aplicación de la encuesta en cada sector.

Los datos obtenidos con base al cuestionario para la aplicación de la encuesta fueron revisados asegurando que el porcentaje de las respuestas para todas las variables fuera mayor de un 95%. Las preguntas abiertas fueron categorizadas a posteriori. La base de datos fue diseñada en SPSS en su versión 26.0 y trabajada en Stata 16.0.

El análisis estadístico realizado para las diferentes variables fueron los porcentajes, las medidas de tendencia central y dispersión. En forma general, se trata de contrastar las respuestas de la población con el instrumento y variables que se pretenden medir para finalmente proceder a su análisis y emitir recomendaciones.

CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS Y SU ENTORNO

Entre uno de los aspectos más importantes al evaluar las condiciones de las viviendas es el número de integrantes que habitan dentro de las mismas, en el caso de la localidad de Lomas del Real, 29 viviendas están integradas únicamente por 3 personas, esto representa el 25.6% respecto al total de viviendas habitadas en la localidad.

Como puede observarse, en la tabla 14, el 73.56% de las viviendas habitadas están integradas por dos a cuatro personas, teniendo en la localidad el promedio de 3.5 habitantes por hogar, en contraste con datos del Censo de Población y Vivienda del 2020 para el caso de Tamaulipas, este se encuentra en un número promedio de 3.2 habitantes por hogar.

Tabla 14. Cantidad de personas que habitan en las viviendas		
Cantidad de personas en la vivienda	Número de viviendas	Porcentaje
1	4	3.31
2	29	23.97
3	31	25.62
4	29	23.97
5	16	13.22
6	7	5.79
7	1	0.83
8	2	1.65
9	2	1.65

Fuente: elaboración propia

Por otro lado, en la variable de la antigüedad de la vivienda, se tiene que el 23.3% tiene hasta 10 años de antigüedad, 45% de estas tienen de 11 a 30 años, el 31.8% tiene más de 30 años, estos datos pueden dar idea de las condiciones de habitabilidad, pues se tiene la hipótesis que las viviendas más antiguas son las que muestran mayor cantidad de signos de desgaste como grietas, cuarteaduras o daños en la estructura de la misma, requiriendo reparaciones y renovaciones más frecuentes en la mayoría de los casos. Así mismo, se puede mencionar que las viviendas antiguas a menudo no son tan eficientes en términos energéticos como las construidas más recientemente.

Tabla 15. Años de antigüedad de la vivienda		
Años	Frecuencia	Porcentaje
0 a 10	30	23.3%
11 a 20	32	24.8%
21 a 30	26	20.2%
31 a 40	22	17.1%
Más de 40	19	14.7%

Fuente: elaboración propia

Además de la antigüedad de las viviendas, otra variable de interés es el número de cuartos para dormir con los que cuentan las viviendas, en este aspecto, es de destacar que el 41.0% de las viviendas cuentan con solo dos cuartos, mientras que el 26.1% cuenta con un solo cuarto para dormir.

Tabla 16. Número de cuartos para dormir		
Número de cuartos	Viviendas	Porcentaje
0	1	0.75%
1	35	26.12%
2	55	41.04%
3	32	23.88%
4	7	5.22%
5	2	1.49%
6	2	1.49%

Fuente: elaboración propia

En el caso de la forma de adquisición de las viviendas, la tabla 15 muestra el porcentaje de viviendas que se compraron hechas o derivan de procesos de autoconstrucción. Según las respuestas de los hogares encuestados, el 57.6% fueron viviendas autoconstruidas y el 29.9% se mandaron construir. La autoconstrucción puede decirse que es una forma de construcción en la que los dueños de la vivienda la construyeron por sí mismos o con ayuda de terceros que en la mayoría de ocasiones pueden no estar calificados.

Aquellas personas que eligen la autoconstrucción generalmente son quienes compran terrenos y luego construyen sus casas gradualmente, ajustándolas según sus necesidades y los recursos que tienen disponibles.

Una de las motivaciones principales de la autoconstrucción es el ahorro. Algunas personas deciden solo invertir en materiales y en colaboraciones económicas a quienes las ayudan, para no tener que pagarles a arquitectos, obreros y demás profesionales. El problema al construir de esta manera es que existen ciertos riesgos tales como: colapsos de obra, puede que algunos aspectos no se hagan bien, lo que resulta en incomodidades y problemas serios.

Tabla 17. Tipo de adquisición de la vivienda		
Tipo de adquisición	Viviendas	Porcentaje
Se compró hecha	7	5.11%
Se mando a construir	41	29.93%
Se autoconstruyo	79	57.66%
No sabe	4	2.92%
Otro	6	4.38%

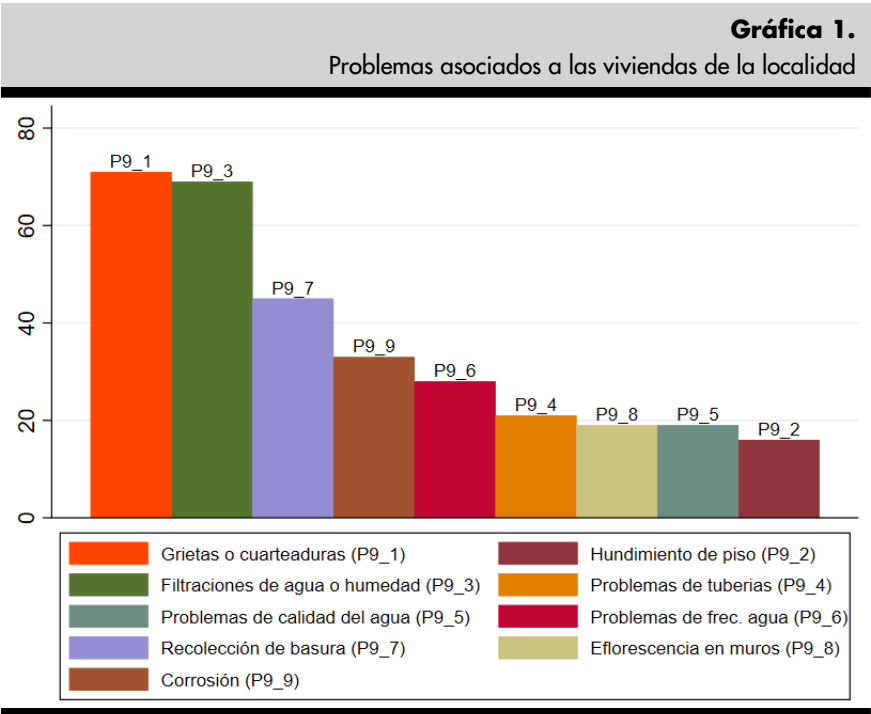
Fuente: elaboración propia

Otra de las dimensiones que se abordó en el cuestionario fue sobre las problemáticas dentro de la vivienda, destacándose entre los principales problemas

el de grietas o cuarteaduras (70% de las viviendas) y filtraciones de agua o humedad (68% de las viviendas). En el caso de las grietas y cuarteaduras, estas llegan a ser un factor de *riesgo para los miembros del hogar*, además estas suelen ser causadas por un mal asentamiento de los cimientos de la construcción.

Por otra parte, la humedad en una vivienda puede tener consecuencias en la salud de las personas y en el estado de los materiales de construcción. Por ejemplo, los muros que contienen *humedad* en su interior tienen el peligro de que sus materiales se deterioran y así reducir su capacidad de aguante y de carga, pudiendo colapsar en algún momento.

Asimismo, las *consecuencias* para la salud de convivir con *humedades* son muy negativas, estas pueden llegar a provocar problemas respiratorios, alérgicos, dolores musculares e incluso enfermedades pulmonares, así como ser el hábitat perfecto para el desarrollo de ácaros, hongos y bacterias.



Fuente: elaboración propia

En la encuesta se hizo la pregunta sobre el tipo de material predominante en la vivienda, en este caso, el 86.0% mencionó piedra o cemento, mientras que, el 10.5% mencionó lámina de cartón o metálica, y el 2.94% de material de desecho.

Tabla 18.

Tipo de material predominante en la vivienda		
Tipo de material	Viviendas	Porcentaje
Material de desecho	4	2.94%
Lámina de cartón	9	6.62%
Lámina metálica	4	2.94%
Adobe	2	1.47%
Piedra o cemento	117	86.03%

Fuente: elaboración propia

La importancia del tipo de material de la vivienda recae en que, por ejemplo, el tipo de suelo y la mala calidad de materiales pueden causar que la vivienda sea más vulnerable ante inclemencias climáticas, así como en el confort, calidad de vida y nivel de bienestar de quien las habita.

Entre otras de las cuestiones que se abordó en la encuesta, fue el tipo de servicio sanitario con el que cuentan dentro de la vivienda, el 44.5% menciona que su sanitario tiene descarga directa de agua, el 42.3% cuenta con pozo o letrina y el 12.4% dice echarle agua con una cubeta, es de destacarse que en la localidad durante el trabajo de campo y a través de otras preguntas del cuestionario, se da cuenta que dentro de la localidad, uno de los servicios con los cuales se presentan problemáticas es el del sistema de drenaje y alcantarillado.

Tabla 19.

Característica del servicio sanitario (baño)		
	Viviendas	Porcentaje
Tiene descarga directa de agua	61	44.53%
Le echa agua con una cubeta	17	12.41%
Pozo o letrina	58	42.34%
No tiene baño	1	0.73%

Fuente: elaboración propia.

En lo que concierne al problema de agua, una medida que puede ahorrar y aumentar las reservas de agua en el hogar es la captación de agua de lluvia, en general, la recolección de agua de lluvia consiste en recoger el agua, filtrar y almacenarla para luego bombearla a donde se requiera, el *agua* obtenida por este medio es posible utilizarla en actividades como riego, limpieza o lavado de ropa.

Tabla 20.		
Recolección de agua de lluvia		
	Viviendas	Porcentaje
Si	23	16.79%
No	101	73.72%
Algunas veces	13	9.49%

Fuente: elaboración propia.

En el caso de la localidad, solo el 16.79% menciona recolectar el agua de lluvia, el 9.49% solo lo hace algunas veces, mientras que el 73.72% no lo hace; en ese sentido, un área de oportunidad ante los problemas de agua en la localidad puede ser el de establecer mecanismos de recolección de agua de lluvia en los hogares, a su vez, esto les permitiría también ahorro en cuestión monetaria y de energía. Por último, otra de las cuestiones relevantes en las que se indago fue el tema de la posesión de la vivienda, sobre todo para contrastar con el tema de asequibilidad y seguridad en la tenencia. Entre los hogares encuestados, el 86.8% menciona tener la casa propia, el 8.03% afirma rentar la vivienda y solo el 5.11% declara que es prestada.

Tabla 21.		
Tipo de posesión de la vivienda		
	Viviendas	Porcentaje
Prestada	7	5.11%
Rentada	11	8.03%
Propia	119	86.86%

Fuente: elaboración propia.

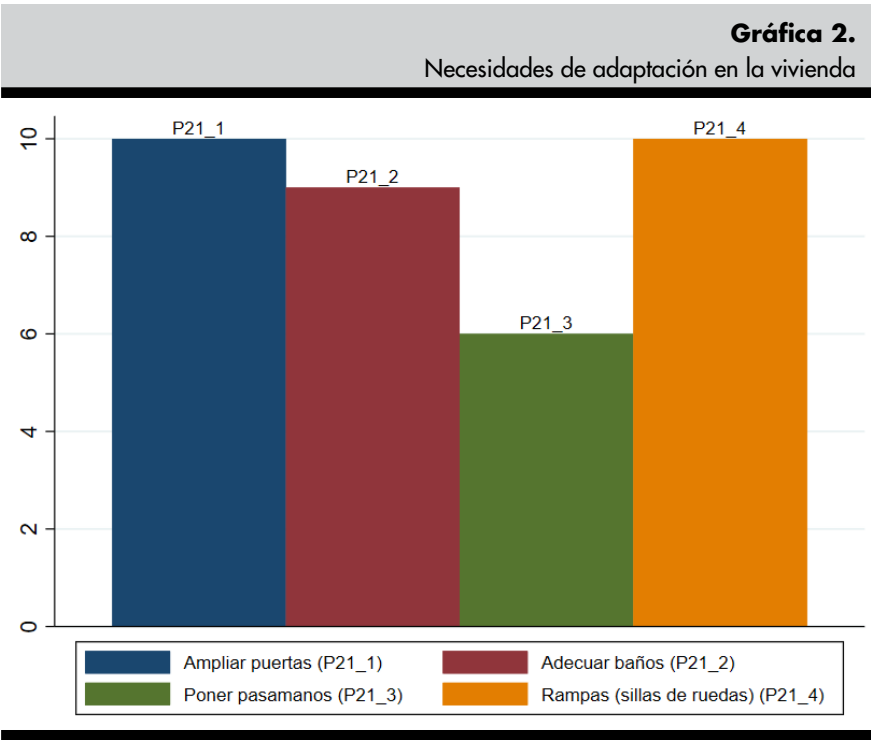
Así mismo, se indago sobre la seguridad legal de la tenencia de la vivienda, lo cual es un concepto, que se refiere al documento oficial que identifica al propietario de la vivienda, y que es reconocido por las autoridades. En la localidad, el 57.66% de los hogares menciona contar que la vivienda cuenta con título de propiedad, en tanto, el 27.74% argumenta que la vivienda no cuenta con algún título de propiedad, y el 14.6% no lo sabe.

Tabla 22.		
Tenencia de la vivienda		
	Viviendas	Porcentaje
Cuenta con título de propiedad	79	57.66%
No cuenta con título de propiedad	38	27.74%
No sabe	20	14.6%

Fuente: elaboración propia

HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD

La habitabilidad es la cualidad de ser habitable, es decir, de poder ser habitado. Se refiere a la capacidad de un espacio para que las personas se desarrollen en él, y se considera un concepto interdisciplinario que abarca aspectos físicos, psicológicos y sociales. En el caso de la accesibilidad, se toma la premisa que el espacio debe posibilitar el acceso y uso a todas las personas, así como focalizarse en el ser humano como actor principal. Para medir parte de la accesibilidad se incluyó la pregunta si en la vivienda se tienen necesidades de adaptación para personas con discapacidad o adultos mayores, el 10% mencionó necesitar ampliar puertas en las viviendas y adecuar espacios para sillas de ruedas, mientras que el 9% mencionó adecuar baños.



Fuente: elaboración propia

Es de importancia mencionar que las rampas, estas son importantes porque permiten a las personas con movilidad reducida o que utilizan silla de ruedas acceder a espacios públicos, y garantizar su seguridad, en el caso de ampliar puertas o poner pasamanos, estas también sirven como soporte para mejorar la movilidad o prevenir alguna caída o accidente.

En cuanto a la habitabilidad, desde la perspectiva del entorno urbano, constituye una aproximación a las posibilidades que tiene el espacio público

en las ciudades como elemento de integración social, por ello, se hizo la pregunta a los hogares sobre su grado de satisfacción con la localidad respecto a la cercanía de espacios de trabajo, escuelas, centros de salud, parques y mercados.

Tabla 23.					
Grado de satisfacción con respecto a cercanía a espacios clave					
	Muy satisfecho	Satisfecho	Neutral	Insatisfecho	Muy insatisfecho
Trabajo	19.85%	37.40%	22.90%	12.98%	6.87%
Escuelas	22.27%	50.00%	12.12%	9.09%	1.52%
Centros de salud	22.22%	54.07%	8.15%	13.33%	2.22%
Parques	18.18%	44.70%	18.18%	11.36%	7.58%
Mercados	2.40%	2.40%	8.80%	23.20%	63.20%

Fuente: elaboración propia

Entre los niveles de insatisfacción (insatisfecho y muy insatisfecho) más altos se encuentra el acceso a mercados con 86.4% y el acceso a lugares de trabajo con 19.85%; por otra parte, los hogares encuestados mencionan sentirse satisfechos (muy satisfecho y satisfechos) con la cercanía a escuelas y centros de salud, 72.27% y 79.26% respectivamente.

Particularmente, en el caso de la inconformidad en cuanto a la falta de acceso a los lugares de trabajo, esto también se traduce en una posible explicación sobre la situación de pobreza y poco desarrollo económico, de allí la importancia también de generar mecanismos de economía social y solidaria en la localidad.

Adicionalmente al tema de la satisfacción con el entorno, se indaga sobre diferentes problemáticas del entorno a las viviendas, tales como, basura tirada en las calles, falta de espacios públicos, robos o asaltos, alumbrado público, drenaje o alcantarillado, pavimentación de calles y problemas de energía eléctrica. En cuanto a estas problemáticas, el 74.07% menciona la pavimentación de calles, el 61.19% problemas de drenaje y alcantarillado, el 57.58% problemas de falta de espacios públicos.

Tabla 24.		
Problemas asociados al entorno de la vivienda		
	Si	No
Basura tirada en las calles	54.07%	45.93%
Falta de espacios públicos	57.58%	42.42%
Robos o asaltos	19.70%	80.30%
Alumbrado público	34.33%	65.67%
Drenaje o alcantarillado	61.19%	38.81%
Pavimentación de calles	74.07%	25.93%
Energía eléctrica	30.30%	69.70%

Fuente: elaboración propia.

En lo que respecta al problema de la basura, el 54.07% de los hogares lo menciona, sin embargo, cuando se les pregunta sobre qué hacen con los residuos que generan, el 27.94% la suele quemar, algo que es perjudicial para la salud, el ambiente contaminado con partículas, producto de la quema de basura, puede provocar afecciones respiratorias, desde reacciones alérgicas hasta cuadros más severos como la obstrucción pulmonar y el cáncer de pulmón.

El ambiente se contamina cuando existe una quema, sin importar el contenido del desecho, por supuesto, si lo que se incinera son sustancias tóxicas, el nivel de perjuicio en el organismo es mayor, cabe resaltar que este tipo de prácticas puede afectar tanto a personas consideradas sanas como a las enfermas.

Tabla 25.
Manejo de los residuos generados

	Cantidad de viviendas	Porcentaje
Se la lleva el camión recolector	96	70.59%
La queman	38	27.94%
La entierran	1	0.74%
Otros	1	0.74%

Fuente: elaboración propia

ESTRATEGIAS DE ACCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA EN LOMAS DEL REAL.

El derecho a una vivienda adecuada constituye un derecho universal, sin embargo, en la mayoría de los casos, pese a ser un derecho, para la mayoría de la población es inaccesible, por las distintas connotaciones del entorno de la población. En el caso de la localidad de Lomas del Real se detecta que en la mayoría de los casos existen áreas de mejora.

En una manera particular, se encontró que las casas tienen condiciones adecuadas para satisfacer necesidades básicas de las familias (techo, alimentación y dormitorio), pero que carecen de elementos de lo que hoy en día llega a ser una vivienda adecuada. Se destaca que seis de cada diez son viviendas autoconstruidas y con una edad promedio entre veinte a treinta años y casi el treinta por ciento no tienen título de propiedad, en ese sentido, se debe tomar en cuenta que existen barreras legales, económicas y administrativas que afectan a los más pobres, por lo que sería conveniente incidir en la asesoría legal, costos y trámites administrativos.

En cuanto a la autoconstrucción, en este tipo de localidades, la vivienda suele ser entendida como un proceso de gestión evolutiva, es decir, para satisfacer las necesidades de la vida cotidiana, esta se va adaptando a exigencias y posibilidades económicas de sus habitantes y a los cambios de tipo social, de la composición familiar y del entorno, sin embargo, en la mayoría de los casos de

autoconstrucción en este tipo de localidades, suele hacerse sin alguna asesoría especializada, por lo que una estrategia sería el de colaborar con las familias en asesorías técnicas sobre autoconstrucción de vivienda adecuada.

Por otra parte, respecto al tema del habitar, los encuestados consideraron que su localidad es muy tranquila y segura, sin embargo, en ella se tienen problemas en cuanto al drenaje, alcantarillado y basura tirada en la calle, respecto a este último tema, se menciona que tres de cada diez hogares queman la basura, algo que es perjudicial para la salud, es por ello que otra estrategia en la localidad es la de trabajar con los hogares para el fomento del reciclaje y aprovechamiento de residuos con economía circular; mientras que en el caso de los problemas de agua, la estrategia a seguir puede ser la de promover los sistemas de captación de agua de lluvia.

REFLEXIONES Y CONCLUSIONES.

En México, la política de vivienda rural está estrechamente vinculada a factores como las consideraciones económicas, las tendencias migratorias y climáticas. Las zonas rurales mexicanas enfrentan desafíos únicos que requieren un enfoque político multifacético para garantizar el desarrollo de vivienda sostenible y atender las necesidades socioeconómicas de sus residentes.

Esto requiere de enfoques de intervención multifacéticos, por ejemplo, algo que no se abordó en este artículo en el caso del factor climático, los fenómenos meteorológicos extremos como la sequía y el calor, por ejemplo, impactan significativamente a las comunidades rurales de México, lo que provoca un aumento de la migración rural-urbana. Estas perturbaciones climáticas contribuyen a cambios sustanciales en la población, lo que a su vez afecta la infraestructura, la asignación de recursos y la prestación de servicios. En ese sentido, la integración de estrategias de resiliencia climática en las políticas de vivienda es crucial para proteger a las poblaciones rurales y mitigar las presiones migratorias.

Entre otros aspectos de cobertura de servicios, por ejemplo, en el caso de Lomas del Real, uno de los problemas principales es el del drenaje y agua, un recurso importante sobre todo para sobrellevar la vida, tanto en salud como en labores domésticas de la casa, una propuesta para mitigar por ejemplo este problema, es el de promover políticas de intervención en la localidad, en donde se integren ecotecnias en las viviendas, por ejemplo, sistemas de captación de agua de lluvia.

Además de esto, otro problema en los que se debe trabajar es el de la seguridad en la tenencia, la inseguridad jurídica también es prevalente en las zonas rurales, en donde las propiedades carecen de títulos legales claros.

Finalmente, es importante recalcar que las diferencias entre entornos urbanos y rurales subrayan la necesidad de enfoques diferenciados en las políticas públicas de vivienda. En las ciudades, es esencial abordar los problemas

derivados de la especulación inmobiliaria, mientras que, en las áreas rurales, las intervenciones deben centrarse en la rehabilitación del parque habitacional, la mejora y acceso a infraestructuras básicas. Solo un enfoque integral que considere las especificidades de cada contexto puede garantizar un acceso equitativo a la vivienda.

REFERENCIAS

- CONAVI. Comisión Nacional de Vivienda (2019). Criterios técnicos para una vivienda adecuada. Recuperado del siguiente enlace: https://www.conavi.gob.mx/gobmx/pnr/10.-Criterios_Vivienda_Adecuada.pdf
- Hernández Rejón, E. M., & Treviño Hernandez, R. (2021). Análisis de la "vivienda digna y decorosa" en localidades rurales de Tamaulipas a través de un indicador integrado. *Vivienda y comunidades sustentables*, (9), 9-26.
- Hernández-Rejón, E. M., & Treviño-Hernández, R. (2024). Condiciones socioeconómicas de las mujeres y hombres en localidades en transición rural-urbana del estado de Tamaulipas, México. *Vivienda y Comunidades Sustentables*, (16), 37-54.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (1990). XI Censo General de Población y Vivienda 1990. Aguascalientes, México. Recuperado de: <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/1990/#microdatos>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2000). XII Censo General de Población y Vivienda 2000. Aguascalientes, México. Recuperado de: <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2000/#microdatos>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2010). Censo de Población y Vivienda 2010. Aguascalientes, México. Recuperado de: <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2010/#microdatos>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2021). Muestra del Censo de Población y Vivienda 2020. Cuestionario ampliado. Aguascalientes, México. Recuperado de: <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/#Microdatos>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2020). *Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020*. Org.mx. Recuperado el 7 de febrero de 2025, de <https://www.inegi.org.mx/programas/envi/2020/>
- Juárez Sánchez, J. P. (2022). De vivienda vernácula a vivienda popular rural en el municipio de Calpan, Puebla, México. *Revista invi*, 37(106), 262-283.
- Juárez Sánchez, J. P., Ramírez Valverde, B., López Fuentes, M., & Ortega López, G. (2018). Transformación de la vivienda rural mexicana ante la migración. El caso de una localidad en Puebla, México. *Revista de El Colegio de San Luis*, 8(16), 203-228.
- Lara, J., Yedra, M. C., Moyeda López, D. V., Prats Molina, A., & Téllez Muñoz, J. A. (2020). Migración rural urbana e informalidad en las zonas metropolitanas de México. Una estimación de corto plazo. *Estudios Eco-*

- nómicos (México, DF)*, 35(2), 297-329.
- Lizarraga, O., & Lizárraga, D. A. (2021). La migración interna forzada en la zona serrana de Sinaloa, México (2010-2018). *Ciencia y Universidad*, (43).
- López López, R. C. (2020). Emigración forzada de familias por la violencia en el sur de Sinaloa: experiencias trágicas y complejas. *Secuencia*, (108).
- Manríquez-García, Naím. (2023). Determining elements of housing satisfaction in Mexico: analysis by estimating an Ordered Probit Model. *Vivienda y Comunidades Sustentables*, (14).
- Martínez, N. V. (2024). Migración rural y cambio de hábitos: impactos en el consumo y el medio ambiente. *Revista Digital Universitaria*, 25(3).
- Martínez Chapa, O., & Salazar Castillo, J. E. (2022). Desafíos presentes en el México rural: problemas y posibilidades. *Espacio Abierto. Cuaderno Venezolano de Sociología*, 31(3), 87-105.
- Muñoz, A. M. H., & Meza, M. I. L. (2021). Vivienda Rural Indígena: La identidad territorial Pewenche y la respuesta de las políticas habitacionales a las necesidades de su habitar. Comuna de Alto Biobío, Chile. *URBE. Arquitectura, Ciudad y Territorio*, (12), 69-84.
- Olaya-García, B., Delgado Ramos, G. C., Olivieri, F., Lara Martínez, F. D., & Masera Cerutti, O. (2022). Vivienda ecotecnológica básica para zonas rurales: una revisión de literatura. *Academia XXII*, 13(26), 114-153.
- ONU Hábitat (2010). El derecho a una vivienda adecuada. Folleto Informativo núm. 21/ Rev. 1. Ginebra: Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos/ONU-Hábitat. Disponible en: <https://bit.ly/2O9AZn9>
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (2021). Programa Nacional de Vivienda 2021-2024. Recuperado el 30 de noviembre de 2024 del siguiente enlace: <https://www.gob.mx/sedatu/documentos/programa-nacional-de-vivienda-2021-2024>
- Torres Veytia, E., Vega Díaz, L. M., & Higuera Meneses, C. (2011). La dimensión socio espacial de la vivienda rural en la ciudad de México: El caso de la Delegación Milpa Alta. *Revista invi*, 26(73), 201-223.
- Velázquez, J. A. F., Hernández, J. A. L., & Perea, C. G. S. (2022). El desplazamiento forzado en México. Un acercamiento a su historia reciente. *Mujer y Políticas Públicas*, 1(2), 109-119.

