

ESPACIOS MÍNIMOS DE VIVIENDA:  
DE NECESIDAD HABITACIONAL BÁSICA  
AL LUJO Y EXCLUSIVIDAD



Gema Rocío Guzmán Guerra  
Laura Mesta Torres



## Resumen

Al referirse a vivienda mínima se puede entender como el espacio y los servicios mínimos que precisa una persona para vivir, es decir, lo básico donde la actividad humana puede cubrir sus necesidades de protección, alimentación, descanso e higiene personal. En México, la premisa de dotar de vivienda a los estratos menos favorecidos de la población ha devenido en una masificación de la vivienda en serie con un mínimo de área en su configuración, obedeciendo a problemas sociales y económicos reales en lo referente a la adquisición de vivienda digna.

Sin embargo, en la última década, la producción de espacios mínimos para vivienda se ha tornado en un sentido opuesto al que se manifiesta en la vivienda social; siguiendo esquemas de algunos países de primer mundo, se han ofertado complejos de departamentos y viviendas de lujo en espacios sumamente reducidos a costos bastante elevados, apostando por ofrecer un estilo de vida exclusivo que obedece más que a la falta de espacio físico, a una moda. La ubicación de los complejos muchas veces no coincide con los estándares de lujo que ofrecen, ya que se emplazan en áreas de la ciudad donde el contexto no necesariamente refleja dichas características, incluso en zonas periféricas.

## La vivienda mínima y el cohabitar

Desde inicios del siglo XX, la cuestión de la vivienda mínima confrontó a la arquitectura contemporánea a la urgente tarea de hacer frente a la realidad social y a la crisis de vivienda en Europa, lo cual estuvo presente incluso antes de 1918. Después de la guerra, la situación se tornó catastrófica impactando a estratos de la sociedad que antes no se habían visto afectados; el número de personas en busca de vivienda superaba al número de apartamentos disponibles, los cuales generalmente eran considerados insalubres, inadecuados o con exceso de población. Durante esta época, tres cuartos de los habitantes vivían en el nivel llamado mínimo de subsistencia, incluso por debajo de dicho nivel; aunado a esto, los alquileres solían consumir más de la mitad de los ingresos de estas personas (Teige, 2002).

Por lo anterior, en 1928 el Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (*Congrès Internationaux d'Architecture Moderne* (CIAM) entró en actividades con los comités ejecutivos de los delegados del Centro de Investigación Regional Pacífico Centro (CIRPAC) para abordar los temas relacionados con la producción arquitectónica; ya para 1929, durante su segundo congreso, se concentra la atención de la arquitectura moderna internacional en el problema más inmediato, el de vivienda mínima, convirtiéndose en el grito de guerra de la vanguardia arquitectónica (Teige, 2002). Se pretendía encontrar las bases y parámetros de calidad que definirían la vivienda mínima en la época (Molina, 2014).

Los aportes a la configuración de la vivienda mínima desde la CIAM surgen ante la necesidad de reconstruir las ciudades europeas en la posguerra, en función de construir de manera masiva y solucionar rápidamente la necesidad de habitación digna. Según Molina (2014), después de la primera guerra mun-

dial, la calidad de la vivienda mínima mejoró y buscó cubrir las necesidades de las masas que tienen pocos medios. El programa arquitectónico privilegiaba lo privado por sobre lo público y obedecía a un único modelo de familia nuclear (padre, madre y dos hijos), en el que la unidad habitacional se conformaba por salón, cocina, comedor, área de aseo y la célula individual o recámaras; delegando las áreas públicas como el espacio para niños, área de servicios y cultura física como parte del esquema urbano.

En lo referente a la urbanización, estos esquemas de vivienda se reprodujeron dando como resultado la producción a gran escala de bloques habitacionales masivos, surgiendo así las unidades vecinales y los edificios multifamiliares. La unidad habitacional se compactó en tamaño, conservando las mismas áreas funcionales, y se repitió en función de la configuración de la vivienda colectiva (figura 1).

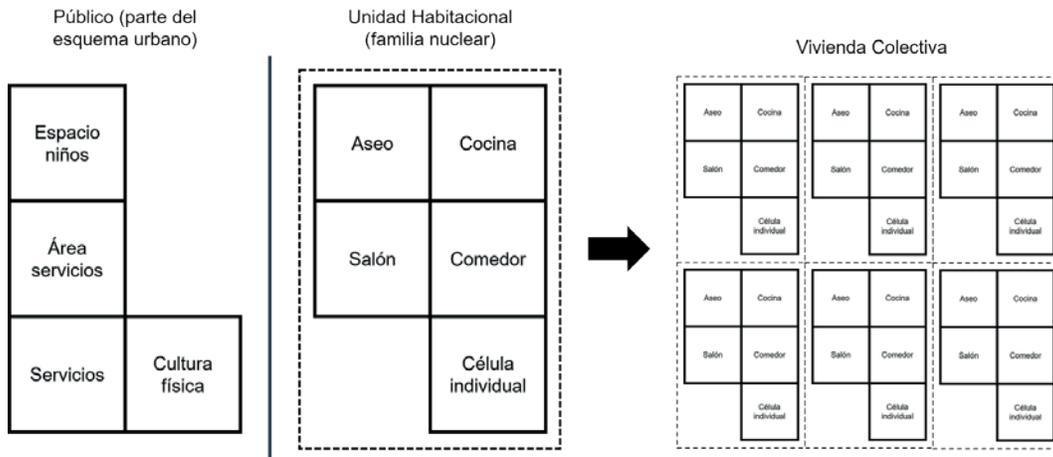


Figura 1. Vivienda mínima y vivienda colectiva.  
Fuente: Guerra Guzmán, G., Mesta Torres L. (2021).

La industrialización de la construcción y de la racionalización de los procesos generadores de vivienda se tornaron uniformes, lo que sin duda ha favorecido enormemente las cuestiones de estandarización de requerimientos de luz, aire, confort y salud; sin embargo, también ha repercutido en los enfoques más individualistas, como la consideración de los diversos estilos de vida, la frecuencia de ocupación de la vivienda y de los espacios, así como la relación doméstica entre los habitantes.

Para Karel Teige (2002), la vivienda mínima debe ser concebida como un diseño total del espacio de vida, pensado hasta el último detalle; por esto, la configuración de ésta se debería plantear a partir de lo que denomina célula

de vida, donde todo lo que no está directamente relacionado con las funciones privadas de la habitación se elimina del plano, es decir, no hay estudio o habitación de los niños sino que es un lugar para dormir, un lugar para disfrutar de la vida privada, intelectual y emocional. Se reduce el espacio de todas las funciones de la casa dedicadas a propósitos privados a una sola habitación; en este sentido, los demás espacios adquieren un carácter de uso colectivo (figura 2).

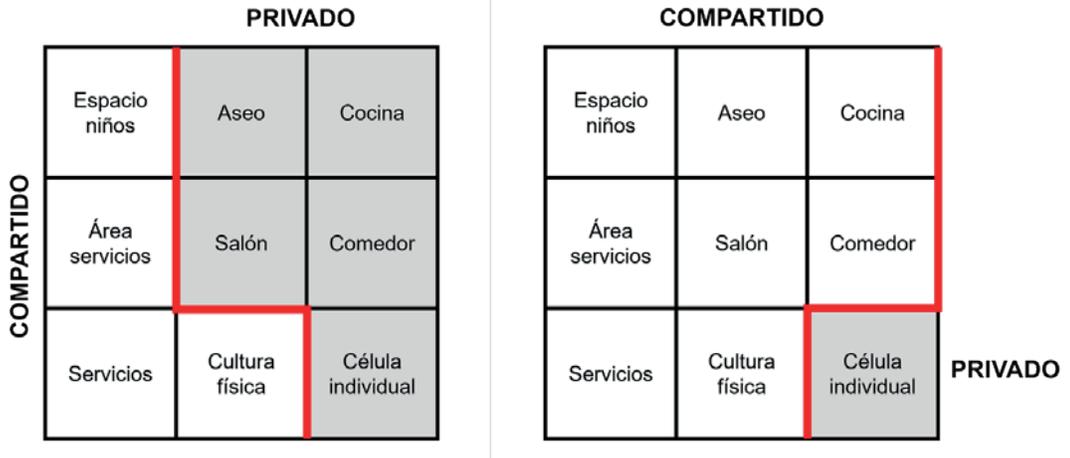


Figura 2. A la izquierda, el modelo de vivienda funcional-razional de la CIAM en 1929; a la derecha el modelo de vivienda basado en los grados de privacidad o publicidad propuesto por Teige en 1932. Fuente: Guerra Guzmán, G., Mesta Torres L. (2021).

El término de vivienda mínima, según Teige (2002), no debe ser entendido como vivienda diminuta, por lo que no debería ser conceptualizada como una reducida o restringida versión de una vivienda unifamiliar tradicional, por lo que se debe erradicar el estilo de vida basado en la composición de la familia tipo.

Con estos conceptos los proyectos del CIAM, poseían una forma clara de organizar el programa privado y público. El programa privado constaba de todas las actividades relativas a los habitantes o familia sanguínea que vivía en una célula habitacional. Como en el manual de Alexander Klein, una célula debía poseer tres actividades mínimas para asegurar su utilidad (cocinar-comer habitar-descansar y dormir-higienizarse). El programa público sólo debía contemplar las circulaciones comunes y las actividades de servicio o administración del edificio. En contraposición, Teige creía que los programas comunes debían representar un sistema primordial de apoyo al programa privado, el cual sólo debía ser el dormitorio, o el espacio de vida, que el CIAM había omitido. (Córdova, 2020: 37).

Si bien los planteamientos sobre el modelo de vivienda mínima derivados de la CIAM, los cuales han trascendido también a los bloques de vivienda colectiva, siguen vigentes en México hasta la actualidad. La concepción de la vivienda mínima ha tenido una transformación conceptual a lo largo de las últimas décadas, trascendiendo de un esquema que buscaba cubrir lo básico en lo referente a las necesidades de la actividad humana a un costo relativamente bajo, a asociarse a esquemas de habitabilidad que sugieren un uso exclusivo y un nuevo enfoque de cohabitación.

## El concepto de co-living o cohabitación

La habitabilidad, al igual que el ser humano, ha evolucionado a través del tiempo adaptándose a las necesidades tanto personales, sociales y económicas; en este sentido, es relevante hablar acerca del concepto de *co-living* o co-habitabilidad, el cual es un término que tiene varias significaciones que se refieren a la habitabilidad de un grupo de personas en un solo espacio. Sin embargo, al ser un neologismo de reciente difusión, especialmente a través de las redes sociales, es confundido en ocasiones con el término de la co-vivienda, por lo cual es importante destacar las diferencias entre co-habitabilidad y co-habitación; de estos conceptos base se desprenden algunos términos que se relacionan con los diferentes niveles del “co”. Refiriéndonos al primer concepto *co-living* como se puede ver en la tabla 1, se refiere a modos de vida relacionados con lo colectivo, lo conveniente y lo comunitario, mientras que la cohabitación tiene un enfoque más dirigido a la colaboración y la cooperatividad (Coricelli, 2022), ambos conceptos brindan la pauta para entender los principios que rigen esta forma de habitar.

Es	No es
Co- living: Co- habitabilidad	Co - vivienda
Collective-living: Habitar colectivamente	Collective- housing: Vivienda colectivas
Convenient – living Habitar convenientemente	Viviendas colaborativas
Community- living Habitar en comunidad	Viviendas cooperativas

Tabla 1. Distintos significados del prefijo “co” en relación a la habitabilidad. Fuente: Guerra Guzmán, G., Mesta Torres L. (2021) Nota: Adaptado de Coricelli, 2022.

Coricelli (2022) reflexiona sobre esta variedad en los conceptos:

En el *co-living*, la comunidad se construye de arriba hacia abajo con base en la capacidad económica de sus habitantes, mientras que la co-vivienda es el escenario de una comunidad que se construye de abajo hacia arriba, es la razón de ser de todo el concepto. El *co-living* no pretende ser un modelo asequible y resolver la crisis de la vivienda, su elogiada “conveniencia” debe leerse en relación con los crecientes costes y patrones de consumo de la ciudad contemporánea. El modelo de covivienda se concibió también por razones prácticas, pero la misión social de este modelo no puede compararse con la del *co-living*, que se dirige explícitamente a las estancias medias cortas y a las clases medias urbanas. [...] el enfoque tradicional de las empresas promotoras y ges-

toras sobre la vivienda como refugio y sobre el suelo se sustituye en el discurso contemporáneo por una narrativa de características experienciales y beneficios inmateriales. (p. 299)

El modelo del *co-living* ha sido adoptado desde hace algunos años principalmente por jóvenes profesionistas que se han trasladado a ciudades de Estados Unidos, para insertarse laboralmente en empresas dirigidas al desarrollo tecnológico; por ejemplo, podemos puntualizar la masiva llegada de estos usuarios a Silicon Valley en el norte de California, con necesidades de alojamiento, pero sin un poder adquisitivo adecuado para la compra o renta de un inmueble. Típicamente, sus dinámicas laborales incluyen jornadas muy extensas, por lo cual dentro de estas empresas tienen disponibles áreas de esparcimiento y descanso, así como lavanderías y restaurantes, por lo cual la casa se vuelve un espacio casi exclusivo para el descanso; sin embargo, esto no los exime de la necesidad de obtener una vivienda asequible. La convivencia entre este tipo de usuarios es un factor determinante para la elección de un espacio habitable, hablamos de una generación que prioriza la comunicación masiva, la socialización y el alejamiento del arraigo a las raíces nativas, que aboga por una economía colectiva y un cúmulo de experiencias que no necesariamente implican un gasto económico. Esto ha permitido que las empresas inmobiliarias encuentren un nicho de mercado lucrativo; al respecto, Pepper y Manji (2019) segmentan precisamente ese mercado:

Finalmente, la convivencia se distingue por el objetivo demográfico específico. En general, los *millennials* solteros de clase media (definidos como la población nacida entre 1981 y 1996, o entre los 23 y los 38 años) son los principales candidatos (Dimock, 2019). Algunas empresas

se dirigen a un usuario muy específico dentro de este grupo demográfico mientras que otros lanzan una red más amplia. Más recientemente, las empresas han comenzado a incursionar en la convivencia diseñada específicamente para parejas y familias que podrían ampliar el grupo demográfico objetivo. (p. 13).

Según Corfe (2019), una de las principales características del *co-living* es que consiste en un sistema de viviendas en las cuales los habitantes pueden acceder a una serie de espacios comunitarios compartidos, definiéndose como comunidades de viviendas independientes con espacios compartidos dentro de los cuales se incluyen: gimnasios, piscinas, lavanderías, bares, salas de cine, espacios exteriores, espacios de *co-working*<sup>1</sup>, comedores comunes y salones de eventos sociales. Los costos de mantenimiento son absorbidos por el precio de la renta, lo cual ayuda a mantener el espíritu comunitario, que es una de las bases fundamentales de este concepto, además de permitir cuotas de renta más económicas y evitar la compra de algunos equipos necesarios dentro del hogar, tales como una lavadora, ya que incluyen lavanderías comunitarias, y los gimnasios que reducen la necesidad de adquirir una membresía o comprar un equipo de ejercicio en casa, esto permite tener una mejor calidad de vida a un costo más asequible.

Este sentido de comunidad caracteriza las narrativas promocionales de las empresas inmobiliarias que ofertan este tipo de viviendas, presentando por un lado a la ciudad contemporánea como el hábitat natural de los co-habitadores en donde se satisface todo el rango de necesidades sociales y habitables en espacios compartidos, pero a la vez volviéndose espacios aliena-

---

1 El término *co-working* se refiere a los espacios de trabajo compartidos.

dos del resto de la sociedad, creando una marcada diferencia entre los estilos de vida alternativos en donde se incluye el *co-living* y los estilos de vida tradicionales, caracterizados por modelos de familia nucleares. En la actualidad, han comenzado a cobrar relevancia en el mercado urbano de alto precio desde hace apenas una década, y aunque si bien cada una tiene distintos modelos operativos, la definición de convivencia en estos espacios no es del todo clara, han existido algunas comparaciones erróneas; por ejemplo, con las comunas o co-viviendas populares en Dinamarca, sin embargo, se acercan más a la idea de “dormitorios para adultos” en una clara referencia a los dormitorios universitarios potencializados a través del uso de mejoras superficiales tales como los acabados y la ambientación, pero siempre buscando un tema unificador que conecte a todos los residentes, enfatizando la interacción social, es también común que se organicen eventos sociales y comunitarios con fines integradores (Pepper y Manji, 2011). Los aspectos de convivencia se han vuelto un elemento determinante en el *co-living* y han permitido la exploración hacia nuevos modelos de habitar. Al respecto, Pereyra (2017), citado en una publicación de Purehouse Lab, expone:

Si la convivencia se vuelve más inclusiva de diferentes grupos demográficos y socioeconómicos, entonces las personas podrán vivir juntas a pesar de sus diferencias. Incluso podrían entenderse mejor y respetar sus diferencias. En una era en la que estamos cada vez más aislados gracias a las burbujas de las redes sociales que hemos creado para nosotros mismos, estamos perdiendo nuestra conexión con personas de diferentes ámbitos de la vida y nuestra empatía por otras perspectivas. Si la convivencia inclusiva se convierte en la nueva normalidad, no sólo

tendrá un impacto positivo dentro de un vecindario local, sino que tendrá un impacto positivo para la humanidad en su conjunto. (s/p).

Las implicaciones sociales y discursivas que el *co-living* implica, permiten abordar cuestiones que van más allá de las características físicas del espacio habitable, dando paso a la reflexión del futuro de la denominada vivienda mínima.

## Ciudad Juárez y la vivienda colectiva

Ciudad Juárez está localizada al norte de México, en frontera con la ciudad de El Paso, Texas; se caracteriza por ser una ciudad industrial, en donde un porcentaje elevado de sus habitantes se desempeña como trabajadores de la industria maquiladora, con una población aproximada de 1'501,551 habitantes según datos del censo de población 2020 (INEGI, 2020). Desde hace algunos años, la ciudad ha presentado un problema de abandono de vivienda, aproximadamente 70 mil domicilios se han contabilizado con esta característica, de las cuales la mayoría son las consideradas viviendas mínimas. Este fenómeno se ha acrecentado por diversas razones, tales como precios elevados, inseguridad o por inmigración de los ciudadanos hacia otras partes del país o incluso a Estados Unidos (Rodríguez, 2020).

Sin embargo, existen algunos otros factores que podemos considerar, tales como la concepción generalizada de la vivienda mínima pensada bajo la lógica de la vivienda unifamiliar tradicional, desconociendo los nuevos patrones de vida y las dinámicas domésticas que en últimos años se han manifestado dentro de la población, tal como lo enfatizaba Teige (2002). El concepto de nú-

cleo familiar ha ido evolucionando, por lo cual las necesidades físicas e incluso sociales demandan de la vivienda espacios más flexibles y abiertos.

Otro de los factores que permiten encaminarnos a repensar las necesidades de los usuarios es que dichos espacios responden a un sinnúmero de funciones en dimensiones muy reducidas, caracterizando áreas definidas con dinámicas que no corresponden a su diseño original y que por necesidad se adaptan a las actividades de sus habitantes, pudiendo inferir que se vuelvan cualitativamente deficientes, potencializando el abandono y el deterioro de construcciones de vivienda en serie.

## Lujo y vivienda mínima

Actualmente, en Ciudad Juárez ha surgido un enfoque de habitabilidad cuyos planteamientos devienen de la configuración de la vivienda mínima, pero el direccionamiento es totalmente opuesto, ya que el mercado meta es el sector social económicamente favorecido. Diversas inmobiliarias han centrado sus esfuerzos en ofertar espacios mínimos bajo un nuevo discurso de lujo y exclusividad, donde las edificaciones se configuran a manera de vivienda colectiva bajo un modelo “tipo hotel”, donde se replican las formas de habitar propuestas desde la CIAM, al integrar corredores con habitaciones repetidas frente a frente, y espacios comunes de manera aislada que permiten actividades conjuntas de índole social. Bajo la premisa del hospedaje y alojamiento alternativo, ofrecen viviendas de una sola planta con un área de 38 m<sup>2</sup> <sup>2</sup>, en la

---

2 Ejemplo de ello es el modelo Studio ofertado en el desarrollo Elys Vertical Campos Elíseos <https://www.elys.mx/>

cual se integra un espacio abierto con área para dormir y descansar, cocina, alacena, lavandería, baño y un pequeño balcón, a un costo de casi dos millones de pesos.

Este nicho específico de población, que es abordado por el mercado inmobiliario a través de la vivienda mínima, es muy distinto a la clase proletaria que originó los parámetros de ésta. Ahora se compone mayormente de gente joven, independiente, con poder adquisitivo, sin aspiraciones a una vida familiar tradicional y muy activos en diversas plataformas digitales, donde la interacción social se vive desde otro enfoque. El espacio habitable es sólo un complemento al estilo de vida compartido de estos sujetos, que validan mayormente la experiencia del espacio a través de sus redes sociales, es decir, basta con que se vea bien en fotografía o en una transmisión en vivo; sus mismas dinámicas de vida los conducen a muchas otras actividades y espacios como restaurantes, bares, centros comerciales y lugares recreativos de diversa índole, por lo que no permanecen en su vivienda por tiempos prolongados, o bien, tienen otro tipo de interacciones en las áreas públicas complementarias que su complejo habitacional les provee.

Si bien, muchos de los emplazamientos de las nuevas viviendas verticales se encuentran en zonas con la mayor plusvalía en la ciudad, no siempre sucede esto. Frecuentemente, dichos complejos habitacionales se han ubicado en diversas zonas que no necesariamente son favorecidas por las visuales aledañas, las colindancias y/o las características físicas de la zona, lo que emerge una fragmentación conceptual muy evidente. Varios desarrolladores han optado por “amurallar” los complejos para generar estas microciudades lujosas, dotándolas de áreas comerciales y de esparcimiento al interior.

La reducción de los espacios habitables de lujo no surge como solución ante la falta de habitación, ya que Ciudad Juárez es una ciudad dispersa en su

horizontalidad y con gran porcentaje de abandono de vivienda; sino que más bien se centra en reproducir modelos de habitabilidad presentes en algunos países europeos y orientales de primer mundo ante la falta de espacio físico, generando una necesidad aspiracional que los jóvenes pueden vincular con lo observado en sus viajes a otros lugares.

## Consideraciones finales

Este nuevo enfoque ha favorecido a la generación de un cambio de paradigma sobre la concepción de la vivienda mínima y de la cohabitación, generando una disociación de estos conceptos a cuestiones relacionadas con la marginalidad y el empobrecimiento, llevándolos a un nuevo nivel perceptual.

Asimismo, es evidente que sigue persistiendo el programa arquitectónico basado en el modelo tradicional que unifica los requerimientos y las necesidades comunes de los usuarios, pero esta vez orientados únicamente a un solo individuo, por lo que surge el siguiente cuestionamiento: ¿cómo será la influencia en el desarrollo de la vida colectiva y las actividades comunes en estos sectores favorecidos de la población?

## Referencias de consulta

- Coricelli, F. (2022) *The Co-'s of Co-Living: How the Advertisement of Living Is Taking Over Housing Realities*. Urban Planning, Vol. VII, pp. 296-304.
- Córdova, J. (2020). La privacidad mínima para existir: La concepción de lo doméstico en tres casos de cohabitación contemporánea [tesis de

- maestría]. Pontificia Universidad Católica de Chile, Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos.
- Corfe, S. (2019) *Co-Living: A solution to the housing crisis?* The Social Market Foundation. Londres, Inglaterra.
- Fix, R., Lezniak, M. (2017) "*Perspectives on coliving, reimagining the experiences, process and design of shared living*". Purehouse Lab. Recuperado de The present and future of co-living typologies and business models (pressbooks.com)
- Manji, A., Pepper, S. (2019). Co-Living as an Emerging Market: An Assessment of Co-Living's Long-Term Resiliency. Tesis de maestría. Instituto de tecnología de Massachusett.
- Molina, E. (2014). *Orígenes de la vivienda mínima en la modernidad* [tesis de maestría]. Universidad Nacional de Colombia.
- Rodríguez, A. (2020). Casas abandonadas de cierta ciudad desierta. Norte Digital. Recuperado de: <https://nortedigital.mx/entre-el-desarrollo-y-el-caos-4/#factor>
- Teige, K. (2002). *The Minimum Dwelling*. Massachusetts: The MIT Press.