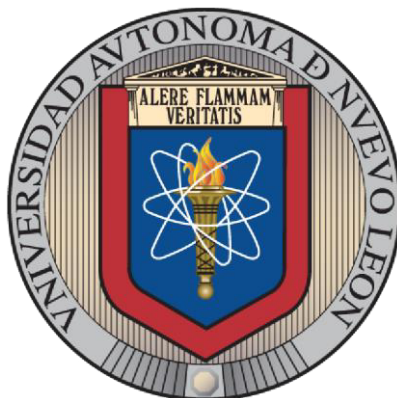


**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
FACULTAD DE ARQUITECTURA**



TESIS

***CALIDAD DE VIDA EN LAS PERIFERIAS DE LA ZONA
METROPOLITANA DE MONTERREY, ANÁLISIS COMPARATIVO
ENTRE PLANEACIÓN Y PROYECCIÓN URBANA***

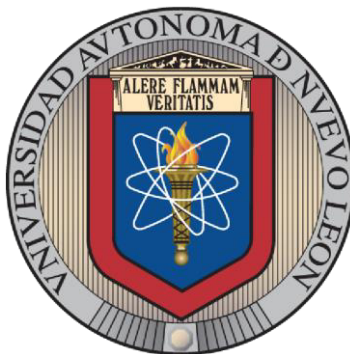
PRESENTA

FRANCISCO FABELA BERNAL

PARA LA OBTENCIÓN DEL GRADO DE DOCTOR EN FILOSOFÍA
CON ORIENTACIÓN EN ARQUITECTURA Y ASUNTOS URBANOS

JULIO 2016

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
FACULTAD DE ARQUITECTURA**



TESIS

***CALIDAD DE VIDA EN LAS PERIFERIAS DE LA ZONA
METROPOLITANA DE MONTERREY, ANÁLISIS COMPARATIVO
ENTRE PLANEACIÓN Y PROYECCIÓN URBANA***

PRESENTA

MC. FRANCISCO FABELA BERNAL

PARA LA OBTENCIÓN DEL GRADO DE DOCTOR EN FILOSOFÍA
CON ORIENTACIÓN EN ARQUITECTURA Y ASUNTOS URBANOS

COMITÉ TUTORAL

DIRECTOR: DR. JOSÉ ROSAS VERA

CO-DIRECTOR: DR. CARLOS E. APARICIO MORENO

CO-DIRECTOR: DR. ESTEBAN PICAZZO PALENCIA

JULIO 2016

Lectores

Dr. José Rosas Vera

Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales,
Pontificia Universidad Católica de Chile
Director de Tesis

Dr. Esteban Picazzo Palencia

Instituto de Investigaciones Sociales, UANL
Co-Director de Tesis

Dr. Carlos Estuardo Aparicio Moreno

Facultad de Arquitectura,
Universidad Autónoma de Nuevo León
Co-Director de Tesis

Dra. María Teresa Ledezma Elizondo

Facultad de Arquitectura,
Universidad Autónoma de Nuevo León
Sinodal

Dr. Ramón Ramírez Ibarra

Facultad de Arquitectura,
Universidad Autónoma de Nuevo León
Sinodal

Agradecimientos

Resumen

Este trabajo trata sobre el impacto y las consecuencias en la calidad de vida en los asentamientos humanos de las periferias de la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM), derivadas de las discordancias entre los procesos de planeación y proyección urbana. Se expondrá entonces, para tal objetivo, un marco teórico formado por el análisis histórico de los planes de desarrollo urbano en la ZMM y su contraparte a nivel federativo, para el Estado de Nuevo León, tratando de analizar de forma objetiva y rigurosa, la metodología empleada y la discusión de resultados que han llevado a la construcción de determinadas perspectivas y procesos urbanos ligados a la calidad de vida de los agentes sociales del entorno local.

El marco teórico aborda el proceso histórico de construcción de los Planes de Desarrollo Urbano, los actores sociales involucrados y las condiciones sociopolíticas que impulsan o condicionan dichos planes; en cuanto a la metodología se seleccionan dos casos de estudio que en contraste pueden ofrecer un panorama amplio de los elementos que conforman cada uno de ellos y permiten identificar que aun compartiendo realidades físicas y sociales, el nivel de ingreso y emplazamiento periférico puede en un primer plano condicionar diferencias en la calidad de vida; y en un segundo plano esas mismas condiciones no permiten vislumbrar una diferencia significativa, de lo que desde diferentes indicadores de la calidad de vida en uso, pudieran recrear una diferenciación absoluta.

Las variables analizadas para la observación del fenómeno son los Planes de Desarrollo Urbano, el Desarrollo Habitacional en la Periferia, el Contexto Social Periférico y la Calidad de Vida; las cuales, en conjunto forman una realidad construida, que pareciera es incompatible entre lo que se establece en documentos y lo que sucede en un ambiente tangible e intangible, medible por diferentes procesos metodológicos y observaciones teóricas.

En este sentido, lo imaginario del fenómeno urbano, ha construido significados sobre la habitabilidad de la periferia, tomando como base el alejamiento del centro urbano respecto al conjunto habitacional. Así, explicaciones simples como el nivel socioeconómico del asentamiento en relación absoluta con la carencia de algunas infraestructuras y la accesibilidad a equipamientos, se toma como un indicador casi total de la calidad de vida urbana.

Esto último, al descifrar los elementos que definen la calidad de vida periférica y las condiciones que generan un impacto en las diferencias entre plan y proyecto; revelan la importancia constructiva de las políticas públicas y el proceso de gestión de los planes de desarrollo urbano y sus procedimientos de elaboración, implementación y revisión, más que el mero reduccionismo atribuido a un solo factor causal.

Índice

<i>Resumen</i>	04
<i>Índice</i>	06
<i>Introducción</i>	10
I. Estructura de la tesis	11
Capítulo I: Planteamiento del Problema	15
1.1. Declaración del problema	15
1.2. Antecedentes	15
1.2.1. Planeación y proyección urbana	18
1.3. Preguntas de investigación	21
1.4. Objeto de estudio	23
1.5. Justificación	23
1.6. Objetivos	25

Parte 1: Argumentación teórica y metodológica

<i>Capítulo II: Marco teórico</i>	27
2.1. Política urbana	28
2.2. Formulación de Variables e Hipótesis	31
2.2.1. Operacionalización de variables	34
2.2.2. Matriz de congruencia	38
2.3. Plan de desarrollo urbano	39
2.3.1. Estructura del Plan de Desarrollo Urbano	39
2.3.2. Agentes Participantes en su elaboración y gestión	40

2.3.3. Proceso de Aplicación	40
2.3.4. Proceso de Evaluación	41
2.4. Desarrollo Habitacional en la Periferia	41
2.4.1. Proyecto Urbanístico	42
2.4.2 Proyecto Arquitectónico	42
2.4.3 Programas de Financiamiento / Adquisición	43
2.4.4 Proceso de Autorización	44
2.4.5 Infraestructuras Urbanas	44
2.4.6 Equipamientos	45
2.5. Contexto social periférico	45
2.5.1 Desigualdad Social	46
2.5.2 Segregación espacial	47
2.5.3 Fragmentación Urbana	47
2.6. Calidad de vida	48
2.6.1 Calidad de vida y percepción	48
2.6.2 Elementos significantes de la calidad de vida	48
2.6.3 Comparación y categorización social de la calidad de vida	49
2.6.4 Estructura del espacio urbano y la calidad de vida	49
2.6.5 Estructura del espacio de vivienda y la calidad de vida	50
2.6.6 Relaciones sociales y la calidad de vida	50

Capítulo III: Análisis y diseño de investigación

3.1 Diseño de investigación	52
3.1.1 El contexto del área de estudio	52

3.1.2	Caso Uno: La Alianza	53
3.1.2.1	Cronología de la gestión del desarrollo	54
3.1.3	Caso Dos: Las Misiones	56
3.1.3.1	Cronología de la gestión del desarrollo	56
3.1.4	Determinación del tamaño de la muestra	59
3.2	Elaboración del instrumento de trabajo	62
3.2.1	Estructura del instrumento de trabajo	64
3.3	Aplicación del instrumento	66
3.4	Conclusión	73

Parte 2: Análisis e interpretación de resultados

Capítulo IV: Plan de Desarrollo Urbano

4.1	Comparativa crítica de la planeación a la realidad construida	75
-----	---	----

Capítulo V: Desarrollo Habitacional en la Periferia

5.1	La calidad de la vivienda y el entorno urbano, su relación con la calidad de vida	83
-----	---	----

Capítulo VI: Contexto Social Periférico

6.1	Elementos distintivos y referentes en la periferia de la ZMM.	89
-----	---	----

Capítulo VII: Calidad de Vida

7.1	Percepción y valor colectivo a los satisfactores materiales y no materiales desde la perspectiva de los habitantes de los conjuntos - casos de estudio.	103
-----	---	-----

Conclusiones

C.1	Primera: <i>Plan de Desarrollo Urbano</i>	112
C.2	Segunda: <i>Desarrollo Habitacional en la Periferia</i>	116
C.3	Tercera: <i>Contexto Social Periférico</i>	119
C.4	Cuarta: <i>Calidad de Vida</i>	120
C.5	Quinta: <i>Generales</i>	122

	Bibliografía	125
--	---------------------	-----

Anexos

I.	Índices de Calidad de Vida de referencia.	128
II.	Instrumento Encuesta Habitantes: La Alianza	136
III.	Instrumento Encuesta Habitantes: Misiones	136
IV.	Instrumento Entrevista Funcionarios Públicos (2)	144
V.	Instrumento Entrevista Desarrolladores de Vivienda (2)	153
VI.	Graficas de Encuestas Habitantes: La Alianza (99)	165
VII.	Graficas de Encuestas Habitantes: Misiones (9)	180
VIII.	Mapas de Cronología del Desarrollo Periférico: La Alianza / Las Misiones	194
IX.	Mapas de localización de AGEBS de casos de estudio	196

Introducción

Las condiciones económicas imperantes en la metrópoli, la actualidad política en materia de planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio, así como la especulación del valor de la tierra por parte de los desarrolladores inmobiliarios, influyen de manera determinante en la forma en que una ciudad crece. El rebasamiento de los límites políticos y administrativos hace que la mayor parte de las poblaciones viva en entornos cada vez más complejos y además aún no reconocidos en su calidad de zonas metropolitanas por el régimen constitucional vigente que atiende aún modelos de ordenamiento del siglo XIX.

Por lo general, otorgamos un valor superior a los planes de desarrollo urbano y su influencia en la morfología de las ciudades. Esto es normal, ya que desde una perspectiva ciudadana, lo usual sería esperar que una ciudad crezca de la manera pronosticada o anticipada por los documentos “técnicos” que para este fin se han elaborado, no obstante, la realidad operativa es otra. Son múltiples los factores que inciden en la operatividad de los planes de desarrollo urbano – capacidad de gestión, especulativos, legales, económicos, sociales –, empero, al final, su influencia en la calidad de vida y los niveles de bienestar social de quienes habitan en las ciudades terminan por impactar en un sentido muy alejado de la realidad prefigurada por la política estratégica.

En esta perspectiva es que me interesa indagar en la relación existente entre la planeación y la calidad de vida, atendiendo factores tanto infraestructurales (proyectos urbanos, arquitectónicos) como elementos estructuradores de la habitabilidad a nivel social. Los índices de calidad de vida, se definen con la finalidad de responder a la necesidad de medición, desde una perspectiva teórica específica, la cual incluirá, de manera prioritaria, los indicadores que más interesa atender, dejando para el final aquellos indicadores que para la perspectiva en particular tienen menor relevancia.

“La vivienda, por ejemplo, no puede ser concebida como elemento aislado de su entorno y restringirse a la calidad de su construcción y las redes de

infraestructura (agua, drenaje y electricidad). Las vastas áreas periféricas de uso habitacional con serias deficiencias en los bienes básicos – *como equipamiento educativo, de salud, de abasto y recreación, así como transporte público* – se alejan cada vez mas de los centros y subcentros urbanos”.¹

Es a través de este acercamiento a la *actualidad*, referente a la calidad de vida, y su relación con la vivienda y el patrimonio familiar, mismo que cada vez está más orientado geográficamente a la periferia, que se plantea la idea de estudiar este fenómeno y sus implicaciones urbano-sociales.

I. Estructura de la tesis

Las realidades periféricas en las zonas metropolitanas latinoamericanas, en particular en México, estableciendo como área de estudio la *Zona Metropolitana de Monterrey*, “*se caracteriza por la proliferación de complejos residenciales cerrados. El estado ha promovido esta privatización urbana dejando a los desarrolladores inmobiliarios la dotación de infraestructura local a los fraccionamientos*”², (Aparicio, 2011), definida como la tercer mayor metrópoli del país, tanto por volumen de población, como su aportación a la producción nacional en términos económicos (INEGI, 2010), la convierten en un caso de estudio adecuado para el análisis de las condiciones de desarrollo urbano y las implicaciones que la aplicación de una legislación sobre la ordenación del territorio genera en la oferta y demanda de bienes inmobiliarios, así como los impactos que la localización y el acceso a infraestructuras y equipamientos urbanos tienen sobre sus habitantes.

¹ Quiroz Rothe Héctor; Maya Pérez Esther, (comp.) (2012) **URBANISMO. Temas y Tendencias (Bournazou, Eftychia. Segregación Espacial y Bienes Públicos)**. 1era. Edición, México: Universidad Nacional Autónoma de México / Colección Textos FA.

² Aparicio Moreno, Carlos E. (2011) **La segregación socio-espacial en Monterrey a lo largo del proceso de metropolización**,. Región y Sociedad Vol. 23 No. 52 Colegio de Sonora. México.

Básicamente, el presente documento está organizado en dos partes. La primera de ellas, compuesta por tres capítulos, trata sobre la argumentación teórica y metodológica, mientras que la segunda muestra el análisis y la interpretación de resultados a través de cuatro capítulos y conclusiones. Previamente, dentro de esta introducción se presentan los antecedentes de los Planes de Desarrollo Urbano y los modelos de gestión e implementación de los mismos, así como su influencia en los modelos de mercado inmobiliario habitacional en las periferias de la Zona Metropolitana de Monterrey.

La primera parte de la investigación inicia con el segundo capítulo. En este se expone el marco teórico del trabajo, el cual aborda primero la fundamentación de los conceptos de política urbana, planeación y sus relaciones con la proyección urbana y la calidad de vida. Derivado de la fundamentación, se obtiene el marco teórico representado por los Planes de Desarrollo Urbano, Desarrollo Habitacional en la Periferia, el Contexto Social Periférico y la Calidad de Vida; así como las relaciones que guardan todos los elementos en una realidad actual y suscrita en la Zona Metropolitana de Monterrey.

El tercer capítulo está dedicado, al análisis y trata sobre la metodología empleada en esta investigación, abordando el área de trabajo. Se trata de una investigación que utiliza el “modelo mixto”, debido a que durante todo el proceso combina los enfoques cuantitativo y cualitativo.

En base al estudio de la localización espacial de los asentamientos humanos en la periferia de la Zona Metropolitana de Monterrey y utilizando la cartografía estadística asistida por computadora en correlación con los Índices de Bienestar Socio-económico desarrollados por INEGI 2004, se determinan lugares de contraste y en oposición de condiciones, se seleccionan los casos de estudio en el municipio de Escobedo, Nuevo León y Monterrey, Nuevo León, para cada uno; En tanto que en universo y muestra quedan limitados a los asentamientos de La Alianza Real y Las Misiones para cada

uno. En esta exploración del contexto conformado por una colonia popular y un fraccionamiento cerrado, se muestra el medio social, con la interpretación de datos estadísticos, así como el medio construido, a partir de la visita a las áreas de trabajo. Posteriormente se trata el proceso de elaboración del instrumento de trabajo, mostrando la matriz de congruencia, la definición de variables y la operacionalización de las mismas. Este capítulo finaliza con la descripción de la recolección de datos, donde se comenta la labor del equipo de apoyo en la investigación y las condiciones que se presentaron durante dicha colecta.

La segunda parte de esta tesis inicia con el capítulo cuatro, en el cual se hace un análisis de los Planes de Desarrollo Urbano en la Zona Metropolitana de Monterrey y su impacto y consecuencias en la Calidad de Vida, a partir de su implementación y los modelos de medición y/o adaptación. Primeramente al discutir sus modelos de elaboración y los expertos o actores sociales que forman parte de su redacción.

En el capítulo cinco permite tener un acercamiento a la definición del Proyecto Habitacional, mismo que queda suscrito a los programas de vivienda instrumentados por programas gubernamentales para el primer caso, y en proyectos de oferta de vivienda de un valor alto, desarrollado para aquellos quienes cuenta con mayor capacidad de consumo, y cuyas características de diseño urbanístico y de lotificación, así como de espacios públicos y áreas de equipamiento cuenta con características diferenciadas del proyecto habitacional de interés social.

El sexto apartado está destinado a los elementos característicos de las condiciones de habitabilidad en las periferias, definidos en primer lugar por su distancia medida en kilómetros a los centros urbanos y los medios de acceso a las zonas de equipamientos más requeridos, así como las condiciones físicas que lo determinan, en constante relación con el proyecto urbanístico y las posibilidades de ingreso y condiciones socio-económicas de sus habitantes.

En el capítulo siete, se establecen a partir de estudios previos e instrumentos en uso, algunas condiciones de referencia para la Calidad de Vida en las Periferias, en función de la percepción directa con el medio inmediato y con el medio general, definido este como el resto de la población.

El análisis y discusión de resultado obtenidos con las entrevistas, referidos a las características de los impactos y consecuencias en la Calidad de Vida en los asentamientos humanos en las Periferias de la Zona Metropolitana de Monterrey que derivan de las discordancias entre Plan y Proyecto, se presentan en el octavo y último capítulo referente a las Conclusiones, donde se hace mención a la estructura del espacio urbano, definida por los medios de intercambio y localización, definidas por la percepción de los habitantes de los desarrollos y sus conexiones con un medio social inmediato.

Finalmente se hace referencia a los objetivos de esta investigación, así como a la hipótesis de partida, se presentan las conclusiones y reflexiones de este trabajo. En este sentido, se presentan algunas observaciones sobre la localización de los conjuntos habitacionales en la periferia y sus impactos en la Calidad de vida, que devienen en la implementación y gestión de los Planes de Desarrollo Urbano, para la Zona Metropolitana de Monterrey.

Capítulo 1: Planteamiento del problema

1.1. Declaración del problema

Este estudio pretende desarrollar una investigación centrada en la calidad de vida con vistas a su integración en procesos de planeación urbana. Para dicha observación se valdrá de una interpretación sociológica del urbanismo, tratando de entender como factores de estructuración social tales como la desigualdad e inequidad económica o la segregación cultural producen a su vez fragmentaciones y condicionantes urbanos que se reflejarán en los usuarios, equipamientos y servicios; todo lo anterior, en menoscabo de los procesos de gestión y planeación prefigurados por instancias de poderes políticos bajo perspectivas autónomas, pluralistas e incluyentes, pero ausentes de procesos de análisis y comprobación a nivel de cultura urbana.

1.2. Antecedentes: Planes de Desarrollo Urbano del AMM

En el año 1927 inician de manera formal las actividades de planeación urbana en Monterrey. A iniciativa del gobernador José Benítez, el Congreso del Estado lanzó la Ley de Planificación de Construcciones Nuevas de la Ciudad de Monterrey.³ Dicha ley no contemplaba planos reguladores y se enfatizaba la construcción de nuevas edificaciones, por lo cual descontaba hasta el 50% del impuesto predial a los propietarios que construyeran en lotes baldíos.

Diecisiete años más tarde (1944), durante la administración de Arturo B. De la Garza, se hace un nuevo proceso de planeación por medio de la Ley de Planificación donde se hace hincapié en la figura de una Comisión encargada de la expedición y vigilancia de reglamentos, así como de la construcción del plano regulador. Así, comienza a verse la urbanización de Monterrey en una forma conjunta ya que la ley señalaba la obligación de planear tanto a Monterrey como a los municipios aledaños. Términos como “centros

³ Garza Villarreal, Gustavo (Coord). Atlas de Monterrey. UANL - Gobierno del Estado de Nuevo León - Instituto de Estudios Urbanos de Nuevo León - El Colegio de México, 1995. p. 433.

de población” e infraestructura entendida como comodidad e higiene, equipamientos, usos del suelo y servicios urbanos e interurbanos forman ya parte de esta planificación.

A finales de esta década existió también una propuesta por parte de la iniciativa privada, a través del Instituto de Estudios Sociales Monterrey promovido por la Cámara de Comercio, quienes contrataron al académico de Harvard, Kurt Mumm, para realizar una serie de propuestas tendientes a la elaboración de un plan de regulación urbana. El texto fue publicado en 1950 con el título *Apuntes para el Plano Regulador de la ciudad de Monterrey*.⁴

En 1952 se promulga una nueva ley y otra comisión de nivel estatal a la cual se le brindan poderes legales totales en materia de planificación urbana. Diez años más tarde, se crea una Dirección General de Planificación Estatal que incluye un departamento de operación del plan regulador, hasta que en la década de los ochenta se conjugan con total integración las Leyes de Urbanismo y Planificación a través de la ejecución del Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey, 1988-2010.⁵

Uno de los elementos más característicos de la planeación de los años noventa es la introducción del concepto de calidad de vida, que persigue la conexión entre estructura urbana y desarrollo integral del ciudadano. Este panorama se concreta como menciona el propio ayuntamiento en su actual Plan 2013-2025 en la segunda mitad de esa década:

“La participación de la comunidad fue un elemento importante para la elaboración del Plan (1994-2010) y se realizó a través de la organización de foros de consulta popular, encuestas a ciudadanos y presentaciones públicas. El objetivo fue planear el desarrollo urbano del municipio para mejorar los niveles de servicio que ofrece la ciudad y lograr así elevar la calidad de vida de todos sus

⁴ Apuntes para un Plano Regulador para Monterrey. Instituto de Estudios Sociales de Monterrey A.C.México, 1950.

⁵ Ibid, 437

habitantes y establecer una estructura urbana que promueva un desarrollo integral.”.⁶

Hacia 1997 esta planeación es revisada con la introducción del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Monterrey, que incorpora el Plan de Ordenamiento Ecológico de Monterrey-Sur (Huajuco), cuya misión era regular el crecimiento del territorio municipal y proponer una estrategia de planeación para el Cañón del Huajuco, que había sido siempre parte de la administración estatal, sin embargo esta planeación no fructificó de inmediato, ya que la siguiente administración no continuó con este proyecto. Empero, en 2003 con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2002-2020 queda integrada también una visión sustentable en la planificación.

Un hecho importante es que a partir del año 1999 se estableció un cambio en los procesos de planeación del territorio estatal por medio de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León,⁷ quedando así establecida la coordinación metropolitana y a su vez el Plan de Desarrollo Urbano de Nuevo León 2021 queda coordinado con la Ley de Desarrollo Urbano de Nuevo León decretada en 2009.⁸

El Plan de Desarrollo Municipal mantiene en operación, tanto conceptos de calidad de vida como de ordenamiento territorial, y pasa por algunas revisiones o enmiendas hasta 2002 derivadas sobre todo de su ajuste coordinado con el Plan de Desarrollo Urbano de Nuevo León 2000-2021. En 2003, el Plan Metropolitano 2000 – 2021 para el Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey se ajusta a este proceso de coordinación interestatal y el actual Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey continua con esta línea de planeación.

⁶ Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025. p.9

⁷ <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Publicaciones/CDs2007/CDPropiedad/pdf/NL6.pdf>

⁸ Ibid

1.2.1. Planeación y proyección urbana

La planeación moderna de ciudades es un fenómeno que acompaña la industrialización. Como ha señalado Sánchez:

“La industrialización que siguió como efecto de la transformación del modo de producción feudal al capitalista, aparte de inducir la concentración de actividades y población, indujo en los países que optaron por esa vía, a estructurar un cúmulo de acciones con el fin de enfrentar entre otras situaciones: la desordenada expansión de sus ciudades matizada por situaciones de hacinamiento, insalubridad, falta de empleos, vagabundismo, deterioro de la tradición urbana y arquitectónica, etc., expansión que al agudizarse exigió de las partes pensantes y dirigentes de esas sociedades, reflexiones y acciones con la pretensión de controlar lo que cada vez crecía más”.⁹

En las ciudades del noreste mexicano y en particular Monterrey, se destaca también el impulso industrializador que acompaña a las urbes europeas y norteamericanas, aunque en forma un poco más tardía, ya en el último tercio del siglo XIX y en 1890 empresas como Cervecería Cuauhtémoc, la Fábrica de jabón La Reínera y La Fábrica de Ladrillos La Silla y las plantas metalúrgicas Fundición Juárez No. 1, la Compañía Minera, Fundidora y Afinadora de Monterrey y la Compañía de la Gran Fundición Nacional Mexicana son beneficiarias de concesiones que llevan por destino el perfil económico industrial que caracteriza a la ciudad. Algunos años más tarde, antes de entrar al siglo XX se agregan también gigantes industriales como la Fábrica de Vidrios y Cristales y la Compañía Fundidora de Fierro y Acero de Monterrey. La popular Fábrica de Aguas Minerales Topo Chico inicia también sus actividades en esta época.

Un hecho curioso es que los intentos de planeación, como vimos gracias a los antecedentes, se presentaron con más de treinta años de diferencia frente al

⁹ Sánchez Ruiz, Gerardo. Planeación moderna de ciudades. Trillas. México, 2008. p.17

nacimiento de las industrias pioneras y con la diferencia de que mientras que la planeación europea busca una regulación ante el nivel de concentración de industrias, comercio y población que detonaron importantes problemas relacionados con la calidad de vida de los habitantes y el nacimiento del trabajador industrial bajo el concepto de clase obrera,¹⁰ en Monterrey se incentiva la ocupación inmobiliaria de las áreas ante los bajos niveles de concentración territorial.

Este panorama, apenas empieza a adquirir un sentido moderno hasta la década de los cincuentas cuando aparecen las leyes de planificación urbana de carácter regulatorio para el crecimiento y comienza a desarrollarse un perfil metropolitano de la ciudad y sus municipios aledaños. En 1967 una nueva ley de planificación y la incorporación de San Pedro al entorno metropolitano comienzan a gestar una nueva intención regulatoria a partir de los problemas de transporte, hacinamiento, alta concentración central que son ya paralelos a una intervención moderna.¹¹

De lo anterior podemos observar por lo menos tres tipos de relaciones históricas entre la organización urbana del AMM y sus procesos de intervención estratégica. En una primera época (1890 – 1900) hay una proyección urbana espontánea ya que su principal misión es aún una dinámica casi tradicional de poblamiento y refuerzo de la cultura urbana por medio del gigantismo industrial y comercial. Una segunda dinámica se presenta entre los años 20s y 40s del siglo XX que sigue atendiendo una dinámica de poblamiento e intervención donde hay ya un esfuerzo gubernativo y coordinado, pero más preocupado con lotificar y estimular la creación de construcciones.

Por último, hasta los años cincuenta comienza a desarrollarse el problema de planear para un entorno urbano metropolitano. Será hasta esta época que tenemos una clara distinción entre planeación como proceso de carácter estratégico dirigido a la solución de problemas urbanos y la proyección urbana y arquitectónica que son los usos que hacen los individuos de los equipamientos públicos y la infraestructura de servicios que

¹⁰ Sánchez, Op.cit. p.18

¹¹ Oscar Flores y otros. Monterrey, una ciudad internacional 1910-1980. Capítulo IX. Planificación urbana.

puede ser desde una oficina de recaudación fiscal hasta la vivienda, sea esta parte del mercado formal o incluso, informal, autoconstruida.

Por ello, la diferencia entre plan y proyecto se fundamenta en la separación entre un sistema organizado de expectativas de control por parte de la planeación y la realidad urbana atendida por el uso de la ciudadanía en el territorio y su infraestructura. De tal manera que esta separación indica el proceso de observación que tendrá una determinada política pública, por ejemplo, los contenidos de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal respecto a indicadores de calidad de vida, buscando construir un modelo de evaluación para el nivel de atención de los primeros respecto a la ciudadanía. La importancia de esta distinción consiste en que el proceso de planeación urbana sea capaz de contener un dispositivo de apertura hacia los procesos no contenidos en la planeación formal pero operantes en la realidad de la ocupación, movilidad, segregación y dirección del fenómeno.

1.3. Preguntas de investigación

Cómo ya se ha mencionado, en los modelos actuales de regulación urbana, aparecen los planes como instrumentos que acotan y direccionan los procesos de cambio, promovidos por las instituciones de administración pública, a través del ordenamiento y gestión del territorio. Todos los planes tienen dos conceptos de calidad de vida uno implícito y otro explícito, es decir, en el primer caso, existe un concepto no declarado de las expectativas de cambio a nivel socio urbano y otro totalmente declarado en los propósitos del documento de planeación. Como vimos en los antecedentes de planeación de la AMM, hasta los años noventa del siglo pasado, aparece de forma explícita el concepto de calidad de vida.

A partir de lo anterior, se distinguen algunos tipos de preguntas de investigación, unas relativas al plan y otras vinculadas a la proyección real derivada del uso de las estructuras y equipamientos, así como la vivienda. Las primeras dirigidas a la concepción de la planeación serían las siguientes:

¿Los planes de desarrollo urbano son pertinentes a las necesidades y calidad de vida de los habitantes de la ZMM?

¿Qué tipo de aportaciones conceptuales, metodológicas y técnicas desarrollan los planeadores municipales para la gestión del desarrollo urbano municipal?

¿Se encuentran vinculadas directa, proporcional y científicamente las expectativas de planeación estratégica con la implementación a nivel social?

El segundo tipo de preguntas, representa la necesidad de conocimiento del estado real del sitio, valorado a través de la proyección urbana en determinadas zonas y su vinculación con la calidad de vida a registrarse con fines comparativos. Serían las siguientes:

¿Qué características identifican a un Asentamiento Humano en la periferia de la ZMM?

¿Quiénes y por qué razones, habitan en la periferia de la ZMM?

¿Cuáles son las condiciones de la calidad de vida en la periferia de la ZMM?

1.4. Objeto de estudio

El objeto de estudio según Dieterich (2002); debe estar delimitado en el tiempo, espacio y significado específico, para convertirse en un objeto de investigación susceptible de un proceso analítico. Por tal motivo, esta investigación distinguirá tanto fondo como forma objetiva. El análisis conceptual del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 será la forma de la investigación dado que construye una determinada visión así como expectativas del desarrollo, ordenamiento y regulación del territorio metropolitano.

El fondo en cambio, quedará constituido por un entorno real conformado por la calidad de vida en las periferias y las proyecciones urbanas gestionadas por los actores sociales.

1.5. Justificación

A partir de los años cuarenta del siglo XX la ciudad de Monterrey creció a un ritmo muy acelerado, la forma en que lo ha hecho ha dependido de las condiciones de la época; al inicio del periodo mencionado se puede observar el modelo de crecimiento urbano monocéntrico, para años más adelante sufrir fenómenos de crecimiento identificados con los modelos policéntricos y difusos. Estas y otras formas de crecer de la ciudad, definitivamente han tenido efectos importantes en las condiciones de vida de los habitantes.

Gracias al recorrido por los antecedentes de los procesos de planeación, sabemos las respuestas que han tenido los gobiernos locales ante el crecimiento y el ordenamiento urbano. De tal manera que nos encontramos en un momento del desarrollo urbano de las ciudades mexicanas, en particular en la ciudad de Monterrey y su zona metropolitana, donde el entorno construido y el crecimiento urbano, han superado y/o se mantienen por delante de la aplicación y actualización de los planes y programas de desarrollo establecidos por la administración pública y los organismos competentes.

De igual forma las necesidades de construcción, gestión, desarrollo e implementación de políticas públicas acordes con las demandas sociales de infraestructura y acceso a bienes sociales, que permitan una correcta alineación de los intereses de los diferentes grupos participantes del proceso de oferta, demanda y administración del suelo urbano y habitacional es una necesidad creciente de la sociedad y su gobierno.

Esta realidad, nos hace cuestionar de manera obligada ¿cuál es la situación de quienes habitan en la periferia respecto? En un ejercicio de observación simple, podemos ubicar *diferentes realidades periféricas*, es decir en un mismo entorno urbano, encontramos asentamientos humanos en la periferia, de diversa composición social, cuyo emplazamiento físico en muchos de los casos no es congruente con los lineamientos establecidos en los planes y programas de desarrollo urbano vigentes, de los cuales la administración pública y las instituciones encargadas de su aprobación, gestión y seguimiento, parecieran no dar cuenta de ello, y no estar dentro de su agenda, para su atención y tratamiento, es precisamente este el tema o subtema que se pretende estudiar.

Con las siguientes interrogantes y con las posibles respuestas que en este apartado se establecen, se busca demostrar y dar validez de la importancia del presente trabajo de investigación: a) *¿Para qué sirve?*, b) *¿Cuál es su relevancia social?*, c) *¿Cuáles son sus implicaciones prácticas?*, d) *¿Qué valor teórico aporta?*

“... son muchas las dificultades que diariamente tienen que enfrentar los habitantes de estos conjuntos habitacionales. Dificultades que como se mencionó, se relacionan con el tamaño de la vivienda, la escasez de servicios de equipamiento urbano... y en el caso de las unidades habitacionales de emplazamiento periférico, se añade la poca conectividad a los centros urbanos más próximos...”¹²

¹² Quiroz Rothe Héctor; Maya Pérez Esther, (comp.) (2012) **URBANISMO. Temas y Tendencias (Maya, Esther. Balance de la política habitacional en México en las dos últimas décadas 1990-2010)**. 1era. Edición, México: Universidad Nacional Autónoma de México / Colección Textos FA.

1.6. Objetivos

Esta investigación aborda el análisis de la relación entre planeación municipal y los impactos y consecuencias en la calidad de vida en los asentamientos humanos en las periferias de la ZMM. Por lo tanto, el objetivo general de este trabajo es:

"Reconocer el nivel de coherencia y calidad entre la planeación urbana municipal y la proyección urbana, considerando el impacto y las consecuencias de la planeación en la calidad de vida de los asentamientos humanos en las periferias de la ZMM".

Derivado de lo anterior, los objetivos particulares que nos permitirán ahondar en la investigación de esta relación entre planeación y proyección urbana son:

- 1. Conocer la pertinencia y calidad de los actuales planes de desarrollo urbano de la ZMM.*
- 2. Identificar las características de los asentamientos humanos en la periferia de la ZMM con vistas al análisis comparativo entre planeación y proyección del sitio.*
- 3. Identificar a los grupos de población que habitan en la periferia de la ZMM en asentamientos humanos regulados con vistas al análisis comparativo entre planeación y proyección social.*
- 4. Conocer las condiciones específicas de planeación urbana municipal de la Calidad de Vida y la relativa a las condiciones de la periferia urbana de la ZMM.*

Parte 1:

Argumentación teórica y metodológica

Capítulo II: Marco teórico

Todo ejercicio de planeación comienza con el desarrollo de un campo de observación a través del ejercicio argumentativo, esta actividad es desempeñada por la teoría. La elección teórica no es un asunto sencillo, ya que requiere de una concordancia entre los supuestos y la forma metodológica. Por ejemplo, desde un método cuantitativo la teoría tiene como objetivo explicar y predecir un fenómeno de acuerdo a un estricto apego a la relación de variables, el valor científico de la teoría (verdad) sólo dependerá de la base empírica de la observación.¹³

En un método cualitativo en cambio, integrar, unificar, sistematizar o interpretar un cuerpo de conocimientos que hasta el momento se consideraban incompletos, imprecisos o inconexos, es la principal función de una argumentación que pretende su valor científico del lado de la naturaleza conjetural o hipotética del fenómeno observado.¹⁴

En ambos casos se requiere, tanto de que el valor de la teoría sea comprobado con el paso del tiempo por una realidad en forma empírica o tendiente a esta, como de que la teoría presuponga una expectativa de cambio, la cual no siempre puede estar organizada de forma rígida.

Iracheta menciona que la interacción entre teoría abstracta y práctica concreta en una forma que permita complementar su acción se da por medio del concepto de “práctica teórica”.¹⁵ Así, la planeación urbana, como una “consciente y deliberada intervención en cuestiones sociales y por lo tanto con un contenido altamente político”¹⁶ tiene como características de su análisis, según este autor:

- a) La dirección de la planificación hacia teorías que distingan las relaciones de la estructura social y sus manifestaciones espaciales.

¹³ Kerlinger, F. Investigación del comportamiento. McGraw Hill. México, 1997, pp.10

¹⁴ Martínez, M. La investigación cualitativa etnográfica en educación. Trillas. México, 2000. pp.87

¹⁵ Iracheta X., Alfonso. Hacia una planeación urbana crítica. UAM-Gernika. México, 1998. pp.19

¹⁶ Ibid, pp.21

- b) Apoyar con un marco de referencias tendiente a convertirse en una guía crítica para la recreación de procedimientos, técnicas y elementos de la praxis planificatoria.
- c) Concretar su marco de observación bajo el apoyo de la teoría social, permitiendo un análisis crítico de la realidad urbana.

Desde dicho enfoque entonces, una teoría social se constituye en un adecuado marco argumentativo para el conocimiento crítico de la realidad urbana. Si bien la realidad urbana se produce en múltiples elementos como el morfológico, antropológico, estético o estadístico, la planeación urbana destaca como un objeto que une tanto el conjunto de prácticas técnicas contenidas en el dominio administrativo como en las subjetividades en torno a la construcción del proceso de planear, las cuales no siempre reflejan una forma paradigmática consciente o en algunos casos se producen entre prejuicios, prenociones y tendencias que sólo refuerzan a estos y poca luz pueden brindar sobre nuevas maneras de hacer ciudad.

2.1. Política urbana

Castells¹⁷ indica que el sistema urbano especializa la estructura social compuesta por tres factores, economía, política e ideología. Esto significa que los agentes sociales no surgen en lo urbano sino de la estructuración social que se basa en relaciones contradictorias, en las cuales se expresa territorialmente la ciudad considerando conflictos y transformaciones. Es por lo tanto, en la política, como se concreta el análisis del fenómeno urbano ya que ahí se expresan los escenarios en los cuales las clases dominantes ejercen su poder, entendido como la capacidad de realización de sus intereses en detrimento de otras que pasan a tener una relación de sub alteridad.

¹⁷ Castells, Manuel.

El urbanista mexicano José Luis Lezama plantea de manera muy específica que la política urbana es la expresión de la coyuntura entre sociedad y ciudad, siendo su análisis efectivo a partir de dos factores bien identificados, la planificación urbana y los movimientos sociales urbanos donde expresa:

“La primera se refiere a la intervención de lo político sobre el sistema social que se articula en una unidad colectiva de reproducción de la fuerza de trabajo, para asegurar su reproducción ampliada y para resolver (regulando o reprimiendo) las contradicciones de clase, con el propósito de realizar los intereses de la clase dominante y de reproducir el modo de producción. El movimiento social urbano está compuesto por un conjunto de prácticas sociales que tienden a la transformación estructural del sistema urbano y a la modificación del estado”.¹⁸

Todo proceso de planeación estratégica se convierte en un entorno de lucha por el cambio y la transformación social y urbana. Dicho cambio se justifica, entre otras cosas, en el análisis ya emblemático en el mundo académico que hace García Ortega para las ciudades fronterizas mexicanas, desde el problema de la relación entre planeación y sociedad que es tanto la falta de aplicación del proceso de planeación como el rebasamiento de los planes debido al dinamismo urbano. Indica el autor:

“Con excepción de algunos espacios centrales sujetos a recientes proyectos de remozamiento o de regeneración urbana, las ciudades fronterizas mexicanas manifiestan un crecimiento en general desordenado y abundante en asentamientos precarios, irregulares y dispersos en la periferia, casi siempre en lugares de difícil y costosa cobertura de servicios. Asimismo, una de las razones de su poco cumplimiento es que la mayor parte de estos planes no ha sido consensuada con la comunidad, por lo que son considerados una

¹⁸ Lezama, José Luis. Teoría social, espacio y ciudad. El Colegio de México. México, p.292

imposición, dando como resultado que no los hagan suyos ni exijan al gobierno su cumplimiento”.¹⁹

En esta perspectiva de crecimiento desordenado en las ciudades fronterizas, donde el crecimiento horizontal y periférico marca la dinámica urbana y demográfica, mientras la planeación estratégica carece aún de un adecuado marco de operación regulatoria, Hoekman²⁰ propone un modelado de gestión cuyo objetivo se dirige al sostenimiento de una adecuada gobernabilidad urbana.

Dicha gobernabilidad pasa a depender tanto de procesos y mecanismos de concertación entre gobiernos locales, organismos públicos y actores sociales de diversa representatividad en un contexto participativo e incluyente, como del desarrollo de capacidades de planeación a nivel técnico donde el marco temporal sea claramente establecido así como las posibles formas de implementación.

Una las formas de implementar una política sana capaz de impactar la gobernabilidad urbana, viene de la utilización del concepto de calidad de vida como un indicador para determinar el alcance e impacto de la gestión política. Si bien, como señala adecuadamente Graizbord,²¹ dicho concepto es problemático debido a la falta de consenso entre administradores, funcionarios gubernamentales y planificadores, ya que esto faculta la medición cuantitativa por medio del ingreso económico, otros factores cualitativos con un alto grado de subjetividad como estabilidad, salud, vida familiar y comunitaria, satisfacciones personales, quedarían poco representados en un esquema homogéneo.

Una manera bastante racional y realista de trabajar con indicadores para un concepto tan subjetivo, viene de la propuesta de Myers que se concentra en el factor temporal del concepto resaltando las tendencias de acuerdo a la aparición o concentración de

¹⁹ García Ortega, Roberto. Contradicciones entre planeación y realidades regionales, metropolitanas y socio ambientales. UANL-Colegio de la Frontera Norte. México, 2004. p.40-41

²⁰ Hoekman, Ariel. La relevancia de la planificación urbana y la construcción de una buena gobernabilidad. En Hoekman y otros. Ciudades y población. Fondo Editorial Nuevo León. México, 2008.

²¹ Graizbord, Boris. Calidad de vida urbana: ¿sinónimo de ciudad sustentable?. En Metrópolis, estructura urbana, medio ambiente y política pública. Colegio de México. México, 2014.

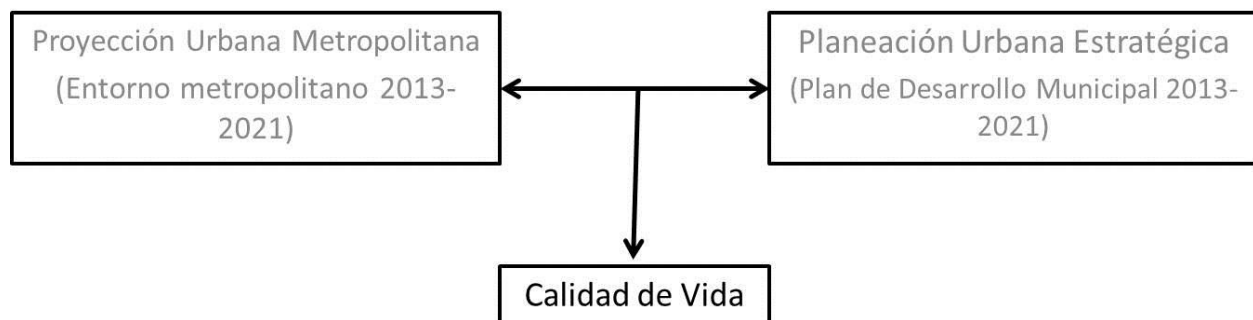
variables ambientales como espacios abiertos, el diseño urbano centrado en la amenidad urbana entre los diferentes sectores comerciales y habitacionales, la observación de externalidades negativas como el crimen, el congestionamiento vial, la contaminación, la calidad de los servicios públicos y la oferta de empleo y vivienda considerando el costo de la vida, es decir, el precio relativo de bienes y servicios.²²

En tal perspectiva, el concepto de calidad de vida es capaz de aportar la necesaria visibilidad de la proyección urbana al momento de evaluar la pertinencia de la planeación estratégica municipal.

2.2. Formulación de Hipótesis y variables

Las variables de este estudio son el proceso de planeación metropolitana, concretado a través del Plan Municipal de Desarrollo Urbano y la proyección urbana metropolitana. La primera será la dependiente mientras la segunda la independiente. Esto dado que suponemos que la planeación es una acción a posteriori, es decir, que es el resultado del análisis y diagnóstico de la proyección urbana metropolitana integrada por las condiciones del entorno social, urbano y arquitectónico.

Como refuerzo indicador de esta relación entre plan y proyecto, agregamos la Calidad de Vida como variable interviniente del análisis como puede observarse en el diagrama:



²² Myers, Dowell. Internal Monitoring of Quality of Life for Economic Development. Economic Development Quarterly. Vol.1. W.E. Upjohn Institute for Employment Research. USA, 1987.

Así, del lado de la planeación tenemos el conjunto de técnicas, datos y teorías organizados como estrategias y políticas sobre el hecho urbano, mientras del lado de la proyección el comportamiento real de la población urbana, el cual trataremos de observar a través de la intervención del concepto de calidad de vida por medio del registro demográfico, en la proyección urbana a través del equipamiento público y el factor habitacional en zonificaciones periféricas.

La lista de indicadores de estas variables sería la siguiente:

Variable	Definición
Plan de Desarrollo Urbano	v1 Documento elaborado por las instituciones establecidas por la administración pública con el ánimo de regular y administrar los procesos de gestión, urbanización y edificación.
Desarrollo Habitacional en la Periferia	v2 Resultados de la intervención de los diferentes actores sociales en los procesos de gestión, urbanización y edificación de vivienda.
Contexto Social Periférico	v3 La Suma de las diferentes características comunes a los grupos de población que habitan determinada zona geográfica.
Calidad de vida	v4 Evaluación por medio de indicadores estandarizados que permite identificar desde enfoques particulares, las condiciones y percepción del habitar humano.

De acuerdo a la triangulación entre las variables mencionadas con anterioridad, las hipótesis propuestas son las siguientes:

H1 "La planeación urbana municipal actual (2013-2021) tiene un alto nivel de correspondencia con las variantes de calidad de vida contenidas en usos de suelo, equipamientos públicos y zonificación periférica del área metropolitana".

H2 "La planeación urbana municipal actual (2013-2021) tiene un bajo nivel de correspondencia con las variantes de calidad de vida contenidas en usos de suelo, equipamientos públicos y zonificación periférica del área metropolitana".

2.2.1. Operacionalización de variables

Variable	Dimensiones	Indicadores	Ítem
Plan de Desarrollo Urbano	V1	V1	V1
	Estructura	Antecedentes	1.01 Mencionar las referencias previas de donde parte la elaboración del Plan de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en vigencia y uso.
		Objetivos	1.02 Describir los alcances y objetivos de dicho documento.
		Vigencia	1.03 Mencionar la duración o plazo de uso y aplicación de dicho documento
		Contenido	1.04 Mencionar brevemente los capítulos o elementos generales que lo conforman.
	Participantes	Elaborador institucional	1.05 Identificar a la institución u organismo encargados de su elaboración y presentación.
			1.06 Identificar al titular o titulares de dicha elaboración, por cargo o nombramiento.
		Especialistas externos	1.07 Describir que especialistas y en que área de experiencia se desempeñan en caso de existir apoyos externos al órgano elaborador.
			1.08 Mencionar el proceso de selección e invitación de dichos especialistas.
		Consultores / Evaluadores	1.09 Identificar a los consultores o evaluadores y en que área de experiencia se desempeñan en caso de existir tal comisión.
			1.10 Mencionar el proceso de selección e invitación de dichos consultores o evaluadores.
	Aplicación	Procedimientos	1.11 Describir los procedimientos, formatos y normativas por medio de las cuales se legitima y hacer valer lo contenido en dicho documento.
		Autorizaciones	1.12 Describir que instituciones o que nombramientos dentro de los órganos o instituciones a cargo de su aplicación están facultados para realizar las diligencias necesarias para su aplicación o modificación operativa.
	Evaluación	Institución	1.13 Menciona bajo la jurisdicción o atribución de que organismo esta normada la evaluación de dicho documento.
		Procedimientos	1.14 Describir los procedimientos, formatos y normativas por medio de las cuales se gestiona y desarrolla dicha evaluación.
Autorizaciones		1.15 Describir que instituciones o que nombramientos dentro de los órganos o instituciones a cargo de su aplicación están facultados para realizar las diligencias necesarias para su aplicación o modificación operativa.	

	V2	V2	V2
Desarrollo Habitacional en la Periferia	Proyecto Urbanístico	Ubicación	2.01 Describir la ubicación del proyecto, dentro de la ZMM.
		Geometrías urbanas	2.02 Describir el trazo del diseño urbanístico del proyecto.
		Volumetría del proyecto	2.03 Señalar la cantidad de lotes y/o viviendas que conforman el proyecto.
		Secciones viales	2.04 Describir las dimensiones en metros de las secciones de calle secundarias, incluyendo arroyo y senderos peatonales del proyecto.
	Proyecto Arquitectónico	Tipologías de vivienda	2.05 Describir los m2 de vivienda promedio en el proyecto.
		Mezcla de tipologías	2.06 Describir los umbrales superior e inferior de las diferentes tipologías de vivienda expresado en m2 de vivienda en el proyecto.
		Sistema constructivo	2.07 Describir el sistema constructivo característico de las viviendas en el proyecto.
	Programas de Financiamiento / Adquisición	Valor de la vivienda	2.08 Describir el valor promedio de la vivienda expresado en pesos mexicanos en el proyecto.
		Mercado objetivo	2.09 Describir el mercado o beneficiarios a los cuales se dirige el proyecto arquitectónico de vivienda en el proyecto.
		Esquema de crédito	2.10 Describir el esquema de financiamiento o cobertura de pagos por medio del cual se acredita la propiedad de la vivienda en el proyecto.
	Proceso de autorización	Institución	2.11 Describir la dependencia u organismo que está a cargo de la autorización de los proyectos de vivienda en el proyecto.
		Factibilidades	2.12 Describir que condiciones mínimas debe cubrir el proyecto de vivienda para ser aprobado en la proyecto.
	Infraestructuras urbanas	Espacio público	2.13 Describir las condiciones y lineamientos de diseño en el proyecto.
		Acceso a transporte público	2.14 Describir las condiciones y lineamientos de acceso a transporte público en el proyecto
		Vías primarias de conexión	2.15 Describir las dimensiones y elementos de diseño y seguridad de las vías primarias de conexión en el proyecto.
	Equipamientos	Área verde	2.16 Describir las dimensiones, condiciones y cobertura de las áreas verdes en el proyecto.
		Salud	2.17 Describir la cercanía y acceso a sistemas de atención médica y salud en el proyecto.
		Educación	2.18 Describir la cercanía y acceso a instituciones educativas en el proyecto.
		Transporte público	2.19 Describir la cercanía, disponibilidad y acceso a sistemas de transporte público en el proyecto

	Valor del Suelo y Plusvalía	Valor de cambio	2.20 Describir el valor del suelo antes de urbanización, en relación con el suelo servido y su plusvalía por ubicación y mejoras contextuales.
Contexto Social Periférico	v3	v3	v3
	Desigualdad Social	Análisis estadístico: AGEB (colonia)	3.01 Colonia (AGEB)
		Población	3.02 Sexo
			3.03 Edad
			3.04 Estado civil
			3.05 Habitantes por vivienda
		Origen	3.06 Familias que habitan el inmueble
			3.07 Lugar de nacimiento
			3.08 Lugar anterior de residencia
			3.09 Pertenencia a algún grupo étnico
		3.10 Tiempo de residencia en la ZMM	
		Escolaridad	3.11 Grado máximo de estudios
		Ingresos	3.12 Ocupación
			3.13 Nivel de ingresos de la persona que más gana en la casa (\$ pesos mensual)
3.14 Nivel de ingresos de todos los miembros de la casa (\$ pesos mensual)			
Vivienda	3.15 Tiempo viviendo en esta colonia		
	3.16 Propietario en financiamiento o propietario completo.		
	3.17 Horas promedio que pasa en casa		
Segregación espacial	Distribución de los grupos en el espacio	No aplica *	
	Análisis del contexto	No aplica **	
Fragmentación urbana	Elementos físicos que rompen la permeabilidad del tejido urbano	No aplica ***	
Calidad de vida	v4	v4	v4
	Imaginario de la calidad de vida	Elementos urbanos representativos de la calidad de vida	4.01 Describa que elementos de la ciudad son ejemplos deseables de un nivel de calidad de vida deseable
		Elementos de la vivienda representativos de la calidad de vida	4.02 Describa que elementos de la vivienda son ejemplos deseables de la calidad de vida

	Elementos significantes de la calidad de vida	Representación de la calidad de vida cotidiana	4.03 Describa que elementos forman parte de su día ordinario que le permiten identificar su nivel de calidad de vida personal.
	Comparación y categorización social de la calidad de vida	Elementos diferenciadores de la calidad de vida	4.04 Describa o dibuje que elementos forman parte de su día ordinario que le permiten reconocer que cuenta con un menor o mayor nivel de calidad de vida en relación con las personas de su entorno inmediato.
			4.05 Describa que elementos forman parte de su día ordinario que le permiten reconocer que cuenta con un menor o mayor nivel de calidad de vida en relación con las personas del resto de la ciudad.
	Estructura del espacio urbano y la calidad de vida	Identificación de elementos urbanos	4.06 Describa que elementos de la ciudad permiten que relacione su presencia con un nivel de calidad de vida alto.
			4.07 Describa que elementos de la ciudad permiten que relacione su presencia con un nivel de calidad de vida bajo.
	Estructura del espacio de vivienda y la calidad de vida	Identificación de elementos de la vivienda	4.08 Describa que elementos de la vivienda permiten que relacione su presencia con un nivel de calidad de vida alto.
			4.09 Describa que elementos de la vivienda permiten que relacione su presencia con un nivel de calidad de vida bajo.
	Relaciones sociales y la calidad de vida	Identificación de elementos interpersonales de la calidad de vida	4.10 Describa que situaciones de su relación con los vecinos le permiten identificar que el nivel de calidad de vida es alto
			4.11 Describa que situaciones de su relación con los vecinos le permiten identificar que el nivel de calidad de vida es bajo

2.2.2. Matriz de congruencia

Título	"Calidad de Vida en las Periferias de la Zona Metropolitana de Monterrey, Análisis comparativo entre Planeación y Proyección Urbana"			
Preguntas de Investigación	¿Los planes de desarrollo urbano son pertinentes a las necesidades y calidad de vida de los habitantes de la ZMM?	¿Qué tipo de aportaciones conceptuales, metodológicas y técnicas desarrollan los planeadores municipales para la gestión del desarrollo urbano municipal?	¿Se encuentran vinculadas directa, proporcional y científicamente las expectativas de planeación estratégica con la implementación a nivel social?	
	¿Qué características identifican a un Asentamiento Humano en la periferia de la ZMM?	¿Quiénes y por qué razones, habitan en la periferia de la ZMM?	¿Cuáles son las condiciones de la calidad de vida en la periferia de la ZMM?	
Objetivo General	"Reconocer el nivel de coherencia y calidad entre la planeación urbana municipal y la proyección urbana, considerando el impacto y las consecuencias de la planeación en la calidad de vida de los asentamientos humanos en las periferias de la ZMM".			
Objetivos Específicos	OE1 Conocer la pertinencia y calidad de los actuales planes de desarrollo urbano de la ZMM.	OE2 Identificar las características de los asentamientos humanos en la periferia de la ZMM con vistas al análisis comparativo entre planeación y proyección del sitio	OE3 Identificar a los grupos de población que habitan en la periferia de la ZMM en asentamientos humanos regulados con vistas al análisis comparativo entre planeación y proyección social.	OE4 Conocer las condiciones específicas de planeación urbana municipal de la Calidad de Vida y la relativa a las condiciones de la periferia urbana de la ZMM.
Hipótesis	H1 "La planeación urbana municipal actual (2013-2021) tiene un alto nivel de correspondencia con las variantes de calidad de vida contenidas en usos de suelo, equipamientos públicos y zonificación periférica del área metropolitana".			
	H2 "La planeación urbana municipal actual (2013-2021) tiene un bajo nivel de correspondencia con las variantes de calidad de vida contenidas en usos de suelo, equipamientos públicos y zonificación periférica del área metropolitana".			
Variables	V1 Plan de Desarrollo Urbano	V2 Desarrollo Habitacional en la Periferia	V3 Contexto Social Periférico	V4 Calidad de vida

2.3. Plan de Desarrollo urbano

El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 – 2025²³; se constituye en la variable dependiente en la relación analítica propuesta. Este proceso como observamos en los antecedentes, se caracteriza por ofrecer ya, a diferencia de anteriores ejercicios de planeación, una consideración explícita de funcionamiento metropolitano, la introducción de la calidad de vida urbana y la noción de desarrollo sustentable, esfuerzos que aparecieron en distintos momentos y que en esta planeación son reconocidos buscando ofrecer un distintivo “integral” del proceso. A continuación, se describen los principales aspectos de este documento:

2.3.1. Estructura del Plan de Desarrollo Urbano

En su aparato E. Del medio construido, el PDU señala su organización de elementos a planear:

- a) Estructura Urbana (Delegaciones, Centro Metropolitano, Subcentros Urbanos, Corredores Urbanos)
- b) Usos de Suelo, Infraestructura y Movilidad
- c) Equipamientos
- d) Vivienda
- e) Imagen Urbana.

²³ Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 – 2025; Municipio de Monterrey.

2.3.2. Agentes Participantes en su elaboración y gestión.

Se identifican los tres agentes principales en el proceso de elaboración y gestión, de políticas y programas públicos, en este particular haciendo énfasis en los Programas de Desarrollo Urbano: Institución Pública, Inversores Privados y Ciudadanía en general.

Como lo menciona Pintaudi (2005)²⁴, A las nuevas formas de gestión pública se denomina de “Democracia Participativa” (vs Democracia Representativa): La participación ciudadana en el poder local presupone distribución de poder entre todos los integrantes de una comunidad, lo que implica un problema político porque sociedad y estado tienen objetivos contradictorios en lo que respecta al poder. Además existen grados de subordinación al estado muy distintos entre miembros de una misma comunidad local.

Lo que permitiría una aplicación y dirección de la toma de decisiones enfocada en el bien colectivo y no en el de un grupo reducido.

2.3.3. Proceso de Aplicación

Los Planes de Desarrollo Urbano, en general son guías o referencias sobre las mejores prácticas que favorecerían el orden de las ciudades y su crecimiento, y adaptación a las cambiantes necesidades de sus habitantes, sus sectores productivos y de acceso a bienes sociales; Estos documentos se convierten en la base fundamental para la creación de las Leyes y/o Reglamentos que den las facultades a los organismos públicos que las harán cumplir; esta instrumentación de Planes y Leyes, y los actores sociales que las aplican en suma es la Política Pública, en temas urbanos y de la administración o gobernanza.

²⁴ Pintaudi, S. M., 2005, Participación Ciudadana en la Gestión Pública: Los Desafíos Políticos. En Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, IX (194) (102). España: Universidad de Barcelona

2.3.4. Proceso de Evaluación

En gestión de la administración pública, se han encontrado históricamente una evolución de los procesos tradicionales, a nuevas formas donde los agentes externos, tanto locales (gobiernos federales), así como los internacionales; además de los agentes de la económica global, exigen en mayor o menor medida una rendición de cuentas; en el primero de los casos para la obtención de apoyos, subsidios, etc.; y en segundo para la dirección de inversiones privadas, justificadas por las buenas prácticas o los modelos de incentivos y garantías que los gobiernos locales pudieran ofrecer.

En ese sentido; según un texto publicado por la OCDE, elaborado por Zall y Rist, se describe un procedimiento para el Seguimiento y Evaluación, donde enuncian las ventajas de seguir un modelo como este:

“Construir un sistema de SyE (Seguimiento y Evaluación) en esencia agrega la cuarta pata al escaño de la gobernabilidad (Tres previas: sistemas de recursos humanos, sistemas financieros y sistemas de rendición de cuentas adecuados). De lo que regularmente han carecido los sistemas del gobierno ha sido del componente de retroinformación con respecto a resultados y consecuencias de acciones gubernamentales. A lo anterior se debe que la construcción de un sistema de SyE proporcione a los encargados del proceso decisorio una herramienta adicional de gestión del sector público”.²⁵

2.4. Desarrollo Habitacional en la Periferia

Por Desarrollo Habitacional en la Periferia, entendemos el conjunto de elementos que integran los usos de una determinada unidad territorial a través infraestructuras materiales, usos de suelo, políticas y equipamientos públicos, etc. Es el conjunto de estructuras físicas – arquitectónicas que manifiestan las contradicciones de la localidad. Las dividimos en Proyecto Urbanístico y Proyecto Arquitectónico para su análisis.

²⁵ Jody Zall Kusel y Rist Ray C., Diez pasos hacia un sistema de seguimiento y evaluación basado en resultados. Banco Mundial - Mayol Ediciones S.A., Colombia, 2005.

2.4.1. Proyecto Urbanístico

El diseño urbano tiene el propósito de maximizar la elección del usuario. Este sistema remite al usuario a instrucciones tales como los accesos y movilidades a determinados lugares; también afecta el número de usos que se tienen en un sitio, la cantidad de personas que cuenta con la posibilidad de interactuar, el nivel de información y comprensión que una imagen te puede proporcionar por mencionar algunas. Trata de construir el espacio público en varios elementos que lo conforman y, a partir de ellos, establecer objetivos a lograr. En entre estos elementos están: el movimiento y acceso, ubicación espacial, variedad de usuarios, etc.²⁶

2.4.2. Proyecto Arquitectónico

En relación con la pertinencia y adaptación de los proyectos habitacionales, en particular los desarrollados en el marco de programas de financiamiento de vivienda pública:

Maya Esther (2012), hace un recorrido por la evolución del proyecto habitacional y la respuesta a las necesidades de la población mexicana y los sistemas de adaptación que el usuario va desarrollando en función de necesidades no atendidas.

“En suma, estas modificaciones (en referencia a la instalación de comercios y ampliaciones) son expresiones claras de que la vivienda no satisface las necesidades de sus habitantes, que son cambiantes con el tiempo y que tienen que ver con la propia dinámica de la familia. Transformaciones que, desde luego, repercuten en las condiciones de habitabilidad y en la calidad de la vivienda, pues hablar de habitabilidad implica hacer mención de la calidad de la vivienda considerando aspectos como la salud y otros de tipo psicosocial que les permita un adecuado desarrollo a sus moradores”.²⁷

²⁶ Castro Suárez Pamela., "Metodologías para el diseño urbano" en Urbanismo, Temas y Tendencias; Quiroz Rothe y Pérez Esther Compiladores. Colección Textos FA UNAM 2012

²⁷ Maya Esther., "Balance de la política pública habitacional en México en las dos últimas décadas (1990 - 2010)"; Quiroz Rothe y Pérez Esther Compiladores. Colección Textos FA UNAM 2012

2.4.3. Programas de Financiamiento / Adquisición

En el enfoque que la presente investigación pretende establecer sobre los modelos de vivienda de la ZMM, encontramos dos distintos tipos de oferta de espacios habitacionales unifamiliares; para el primer caso sucede en un entorno de oferta y demanda de los bienes, coordinado por inversionistas privados; quienes establecen un modelo de negocio inmobiliario, para un nicho de mercado definido en las clases sociales más favorecidas.

En el segundo caso encontramos un desarrollo histórico y los modelos de financiamiento de vivienda pública en el Estado de Nuevo León, y su referente a nivel Federal; la oferta de vivienda para las clases trabajadoras, como lo menciona Maya, Esther (2012), al inicio de la administración de Lic. Carlos Salinas de Gortari, se estableció una política de vivienda pública con un enfoque diferente con la creación del Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda (PRONADUVI); que desde entonces y por los últimos 20 años, ha mantenido una constante evolución y adaptación a las diferentes condiciones económicas, sociales y políticas del País; encontramos datos relevantes como la creación de la Sociedad Hipotecaria Federal en 2001 (SHF), la actuación del sector privado en la producción de vivienda, en las figuras de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC), y más recientemente la creación de la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda en 2006 (CONAVI); quienes en conjunto y a través de los programas de vivienda federal y los organismos que los instrumentan han integrado una serie de políticas de subsidios y créditos para los sectores con los ingresos más bajos.

En el estado de Nuevo León además de INFONAVIT, y otros organismo públicos del gobierno federal se establece en el Fomento Metropolitano de Monterrey, con el objetivo de dar respuesta a las necesidades de vivienda de las clases trabajadoras, como una iniciativa local, desde mediados de los años setentas; además de buscar el ordenamiento, la regularización de la tierra y evitar el crecimiento urbano desorganizado.

2.4.4. Proceso de Autorización

En un análisis crítico de las formas de hacer ciudad, acotado a los primeros años del siglo XXI, y con una perspectiva de mediano plazo, donde la pregunta de argumentación ¿qué futuro le depara a las ciudades?, Jordi Borja (2012); nos permite identificar la urgente necesidad de beneficiar al bien mayor o público, sobre el beneficio privado; y al mismo tiempo crear un sistema balanceando; donde la eficacia y la eficiencia prevalezcan por medio de la cooperación y participación de los agentes de toma de decisiones.

“El territorio y sociedad urbana necesitan políticas públicas potentes que corrijan los desequilibrios del desarrollo urbano, que potencien las identidades diferenciales del territorio, que reduzcan las desigualdades sociales y posibiliten el acceso universal a los bienes y servicios de interés general. Las políticas públicas deben sin embargo dar prioridad a normas básicas, procedimientos ágiles y transparentes y formas diversas de cooperación con agentes privados y de participación ciudadana”²⁸.

2.4.5. Infraestructuras Urbanas

Elementos urbanos prioritarios, que deben formar parte de los proceso de diseño, gestión y construcción de la ciudades actuales, en búsqueda de la solución a los problemas de fragmentación urbana y segregación social.

“El análisis de las tendencias registradas en el transporte y movilidad, que se realiza en este documento, tiene como fundamento las siguientes consideraciones: 1) La intensidad de las relaciones que se establecen a través de las redes sociales se materializa en el espacio mediante infraestructuras, equipamientos y servicios. 2) El transporte funciona como el sistema circulatorio del territorio y es una condición

²⁸ Borja Jordi, "Hacer ciudad en el siglo XXI" en Ciudades del 2010: Entre la sociedad del conocimiento y la desigualdad social, Alicia Ziccardi Coord. UNAM México 2012.

necesaria (aunque no suficiente) para la integración urbano regional y el desarrollo socioeconómico. 3) La movilidad está considerada actualmente como un elemento determinante del desarrollo de las dinámicas urbanas y metropolitanas.”²⁹

2.4.6. Equipamientos

En relación con el análisis y reflexión que hace Pirez, (2012)³⁰; sobre la vida social aglomerada, siendo esta la suma de la vida urbana y los servicios urbanos, que son necesarias para los procesos de reproducción social; y pueden ser percibidos como componentes de integración social y estos bienes hacen posible vivir en la aglomeración urbana; atendiendo a una distribución en el territorio y en un sentido actual relacionados con la acumulación de capital cuando se tratan de espacios privados o de opciones para la satisfacción de las necesidades de la población a partir de un intercambio comercial.

2.5. Contexto social periférico

Los asentamientos humanos en las zonas periféricas, son una realidad cotidiana y un asunto de interés para la investigación académica en temas urbanos, los estudios e investigaciones al respecto contribuyen al posicionamiento de dicha problemática en las agendas tanto públicas como privadas.

El establecimiento en estas agendas de la importancia del reconocimiento y estudio de la situación actual, son importantes para determinar *Cómo y para qué se vive en la periferia*, es decir: encontramos situaciones de *elección*, y del mismo modo condiciones de *obligación*, por cuestiones económicas y de acceso a bienes privados y públicos.

Dentro de esta *capacidad* de elección, se busca encontrar las causas y consecuencias que nos ayuden a determinar las características del asentamiento humano en la

²⁹ Chias Becerril Luis, et al., "Tendencias en el transporte y la movilidad desde la perspectiva territorial"; Quiroz Rothe y Pérez Esther Compiladores. Colección Textos FA UNAM 2012

³⁰ Pirez, Pedro, "Servicios Urbanos: La crisis de los modelos (entre lo privado y lo público, lo mercantil y la desmercantilización)" en Ciudades del 2010: Entre la sociedad del conocimiento y la desigualdad social, Alicia Ziccardi Coord. UNAM México 2012.

periferia, según las condiciones económicas y de ubicación geográfica de cada grupo social, en términos de *Nivel de Calidad de Vida y Bienestar*.

“El Consejo Nacional de Evaluación (CONEVAL) que es un órgano descentralizado de la federación para evaluar la política social que implementa el gobierno federal, en su evaluación del 2008 reconoce que el objeto de la política social está fragmentado y disperso; que existe insuficiente coordinación entre la federación, los estados y municipios en materia de desarrollo social. Así como un gran número y dispersión de programas sociales, lo que genera un problema de coordinación al interior y entre instituciones que tienen a su cargo programas y políticas de desarrollo social.” (Calderón, Vargas, & Cruz).

Es un hecho reconocido la dificultad para la coordinación en los diferentes órdenes de gobierno e instituciones, y en esta realidad surge la necesidad de establecer los instrumentos y canales correctos para la *Evaluación de los resultados, experiencias y alcances en la implementación de las Políticas públicas y los planes y programas de desarrollo urbanos*, enfocado a los temas de desarrollo urbano y gestión del suelo destinado a los asentamientos humanos en las periferias, así como el acceso y disponibilidad de bienes sociales e infraestructura, como una herramienta para conocer las características y condiciones del bienestar y calidad de vida. Se describen tres elementos distintivos y comunes de la realidades periféricas de las ciudades metropolitanas de Latinoamérica, que son constatare en los estudios de población.

2.5.1. Desigualdad Social

González (2005), Se cuestiona la imagen dualista de la ciudad latinoamericana que ve de manera reduccionista el espacio social, dividiéndolo entre zonas de pobres y enclaves de ricos. Recordemos que las sociedades humanas no son entidades

amorfas, sino sistemas diferenciados y estructurados; y la ciudad es la configuración socio-espacial que corresponde a una de las formas más intensamente diferenciada en actividades y en individuos.³¹

2.5.2. Segregación espacial

Para Ariza y Solís (2009), Resulta claro que en el contexto de segregación socio espacial que hemos venido discutiendo (dimensiones: calidad de vivienda y servicios, estatus socioeconómico, estatus familiar, estatus socio profesional y migración).., son pocas las posibilidades que los grupos menos favorecidos tienen de escapar del aislamiento social y la aglomeración a que los condena la superposición de varios ejes de distancia social (segmentación educativa, laboral, residencial, étnica, de clase, etc.). // La segregación residencial socioeconómica sigue siendo por tanto un rasgo de continuidad en el México urbano de principios del siglo XXI, que tendió a acentuarse en algunas dimensiones en las tres principales áreas metropolitanas del país.³²

2.5.3. Fragmentación Urbana

Como parte de la triada que forman la Desigualdad Social, la Segregación Espacial y la Fragmentación Urbana; encontramos una clara connotación de los diferentes territorios urbanizados, y sus valores comerciales, asociada a la capacidad de consumo de sus habitantes.

Para Pirez (2002), Los ámbitos internos de la producción capitalista, las “urbanizaciones cerradas”, parecen reproducir lo que Robert Fishman (1987) llamó bourgeois utopías: alta calidad del hábitat, segregación basada en la identidad social

³¹ González Arellano, Salomón (2005). “De la diferencia a la desigualdad socio-espacial en el Área metropolitana de Monterrey” en Rizoma, Monterrey, Agencia para la Planeación del Desarrollo Urbano de Nuevo León, p. 16-17.

³² Ariza, Marina y Patricio Solís (2009). “Dinámica socioeconómica y segregación espacial en tres áreas metropolitanas de México, 1990 y 2000” en Estudios Sociológicos, Vol. XXVII, no. 1, México, El Colegio de México, p. 171-209.

para proteger a la familia separándola de la amenaza de la vida urbana y de los otros, particularmente los pobres, viviendo en contacto con la naturaleza.³³

2.6. Calidad de vida

Mucho se ha hablado y teorizado en torno a los temas relativos a la calidad de vida, sus elementos primordiales, su relación con los satisfactores, sus aparatos tangibles e intangibles; los métodos estadísticos para la obtención de índices que permitan la toma de decisiones, y más recientemente lo relacionado con la percepción y los elementos cualitativos; como ya observamos con anterioridad, sin embargo, trataremos de acotar los conceptos a los siguientes puntos:

2.6.1. Calidad de vida y percepción

En términos generales, una conceptualización de calidad de vida podría establecerse haciendo la distinción de dos grupos de necesidades que deben estar cubiertas para su consecución: las materiales y no materiales, acompañadas de la percepción que los individuos tienen acerca de su grado de satisfacción.³⁴

2.6.2 Elementos Significantes de la calidad de vida

La OCDE han lanzado un programa de trabajos tendentes a poner a punto nuevos instrumentos susceptibles de completar los indicadores económicos para la medida del bienestar social en dominios tales como la salud, la vida en el trabajo y el ocio así como la seguridad financiera y personal. Esta primera lista de indicadores sociales, adoptada en el ámbito internacional, ofrece un marco que debería ayudar a los países miembros

³³ Pírez Pedro. Buenos Aires: fragmentación y privatización de la ciudad metropolitana. Desarrollo y Urbanización, 2002.

³⁴ Escobar Aida. "Pautas espaciales de la calidad material de vida: Una lectura 'urbanoscópica' de la metrópoli de Monterrey". México, UANL 2011

a establecer la medida de Bienestar Social sobre bases comparables entre países, lo que debería facilitar el debate público y las decisiones gubernamentales.³⁵

2.6.3 Comparación y categorización social de la calidad de vida

Las oportunidades básicas del desarrollo humano son: disfrutar una vida prolongada y saludable, estar alfabetizado y poseer conocimientos; tener los recursos necesarios para lograr un nivel de vida decente; y, participar en la vida de la comunidad. Si no se poseen estas oportunidades básicas muchas otras son negadas. Por lo tanto, para la medición del desarrollo humano el PNUD (Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo) estableció la creación de un índice estadístico a partir de tres elementos básicos la educación, la salud y el ingreso. Dado lo expuesto anteriormente es posible establecer que el desarrollo como teoría busca generar las condiciones adecuadas para un mayor bienestar de la población, encontrando en el IDH una herramienta para diagnosticarlo.³⁶

2.6.4 Estructura del espacio urbano y la calidad de vida

El Profesor Renet Veenhoven (1998)³⁷ nos dice que “la calidad de vida se concibe como un amplio concepto que abarca tres significados:

- 1) Calidad del entorno en que vivimos.
- 2) Calidad de acción
- 3) Disfrute subjetivo de la vida”.

En del desarrollo de estos tres significados se identifican las nociones principales, y las nociones secundarias que se desprenden de estas últimas, como se muestra en la siguiente tabla elaborada por Pena Trapero.³⁸

³⁵ Pena Trapero, Jesús Bernardo. La medición del Bienestar Social. Una revisión crítica. Revista de Estudios de Economía Aplicada, 27, 2009.

³⁶ García Víctor, Lenin Jose , "El Bienestar Social en México: Un estudio a través del Análisis envolvente de Datos". En XIX Encuentro de Economía Pública: Políticas Públicas para la salida de la crisis, 2012.

³⁷ Pena Trapero, Jesús Bernardo. La medición del Bienestar Social. Una revisión crítica. Revista de Estudios de Economía Aplicada, 27, 2009.

Nociones de "Calidad de Vida".

Principales nociones	Nociones secundarias
Calidad de entorno (habitabilidad)	Calidad de entorno físico Calidad de la sociedad Calidad del lugar en la sociedad
Calidad de la acción (aptitud para la vida)	Salud mental ¿Talla moral?
Calidad de resultado de vida (plenitud)	Productividad Disfrute

2.6.5 Estructura del espacio de vivienda y la calidad de vida

Las características de las viviendas y la mala calidad de su construcción han generado un rápido deterioro de las mismas, las cuales han sido ampliadas irregularmente, produciendo problemas de iluminación y aireación en su interior. Al mismo tiempo los barrios tienen un aspecto de abandono que refleja el desapego de sus residentes, lo cual tiene desde luego efectos negativos sobre su percepción y autoestima.³⁹

2.6.6 Relaciones sociales y la Calidad de Vida

Las necesidades se dividen en dos tipos: las materiales y no materiales; las primeras que también han sido llamadas "estándar de vida" o "nivel de vida", se refieren a condiciones de tipo material, relacionadas con la vivienda, salud, empleo, alimentación; por otra parte, las segundas, son condiciones no materiales, como la calidad de las relaciones sociales, la misma integración social y la calidad de las condiciones ambientales. Escobar señala:

³⁸ Pena Trapero, Jesús Bernardo. La medición del Bienestar Social. Una revisión crítica. Revista de Estudios de Economía Aplicada, 27, 2009.

³⁹ Ducci María Elena, "Políticas de vivienda en América Latina: creando la ciudad sin alma" en Ciudades del 2010: Entre la sociedad del conocimiento y la desigualdad social, Alicia Ziccardi Coord. UNAM México 2012.

"Podría decirse que las materiales atienden a la satisfacción de necesidades individuales, por el contrario, las no materiales están más conectadas a la satisfacción de necesidades colectivas".⁴⁰

⁴⁰ Ziccardi, Alicia. Calidad de vida en las ciudades. En: Graizbord, Boris y Zubieta, Judith, eds., Distribución territorial de la población. Estrategias de políticas, Distrito Federal, Colegio de México, 2006.

Capítulo III: Análisis y diseño de investigación

La primera parte de la muestra es una selección controlada por medio del análisis documental cualitativo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025. Dicha planeación responde a intereses y expectativas políticas las cuales se convierten en indicadores para el desarrollo urbano. La información contenida depende de que los datos obtenidos sobre la estructuración urbana sean fiables, seguros y objetivos dado que se pretende que sea un documento técnico de planeación estratégica. Estos indicadores han quedado descritos con detalle en el Capítulo II. El primer eje comparativo ha quedado establecido.

Ahora pasaremos al proceso analítico cuantitativo. Debido a que se pretende una comparación entre la planeación efectuada y una determinada realidad urbana metropolitana, vista desde la proyección urbana mediada por el concepto de calidad de vida, es necesario un diseño de investigación que nos faculte la observación del entorno social y urbano.

3.1 Diseño de investigación.

La realidad urbana a observar por medio de los factores de proyección urbana y la noción de calidad de vida, serán poblaciones urbanas periféricas por medio de encuestas. Los instrumentos de contraste para la segunda parte de este análisis, serán por tanto, de carácter cuantitativo, cumpliendo así con el objetivo metodológico que es un análisis mixto de la relación entre planeación y proyección.

3.1.1 El contexto del área de estudio

Para documentar el momento del desarrollo urbano de las ciudades mexicanas, en particular del caso Monterrey, representado por el entorno construido, en temas de vivienda y habitación estos últimos ha superado y/o se mantiene por delante del desarrollo y dotación de infraestructura o bienes sociales, para tal efecto se

seleccionaron dos casos de estudio, que sirven para ejemplificar *diferentes realidades periféricas*.

Los cuales nos ayudarán a responder la pregunta ¿Cuáles son las condiciones de la calidad de vida en la periferia de la ZMM?

La selección de casos se realizó tomando en cuenta los siguientes criterios:

- 1) *Que formaran parte de la delimitación oficial de la ZMM al 2010.*
- 2) *Que mostraran atributos opuestos en cuanto a composición social e ingresos.*

Tomando como referencia el estudio *Regiones Socioeconómicas de México* (INEGI 2004), en relación con la clasificación de las personas y hogares de acuerdo con las características sociodemográficas de los habitantes de las viviendas y las características físicas y equipamiento de las mismas. Para el primer caso nivel *Menos Favorable (1 al 4)*, y para el segundo caso nivel *Más Favorable (5 al 7)*

3.1.2 Caso Uno: La Alianza

Desarrollo habitacional “*La Alianza Real*”, localizado en el Municipio de General Escobedo, Nuevo León. A una distancia promedio de 18.70 Kms. del centro administrativo del AMM.

Este municipio a tenido un incremento en su población total del año 2000 al 2010, de un 53%, para el Censo del 2010 representa casi el 8% de la población total del estado (INEGI 2004).

En el estudio de Regiones Socioeconómicas de México (INEGI 2004), al menos el 35% de su población se ubica en los rangos *menos favorables* del 1 al 4

3.1.2.1 Cronología de la Gestión del Desarrollo.

Con una superficie de 326.70 Has, el fraccionamiento “La Alianza” cuenta con un total de 12,785 lotes, de los cuales 12,623 son habitacionales, 129 Comerciales, 5 Equipamiento, 14 Industriales y 14 Bodegas.

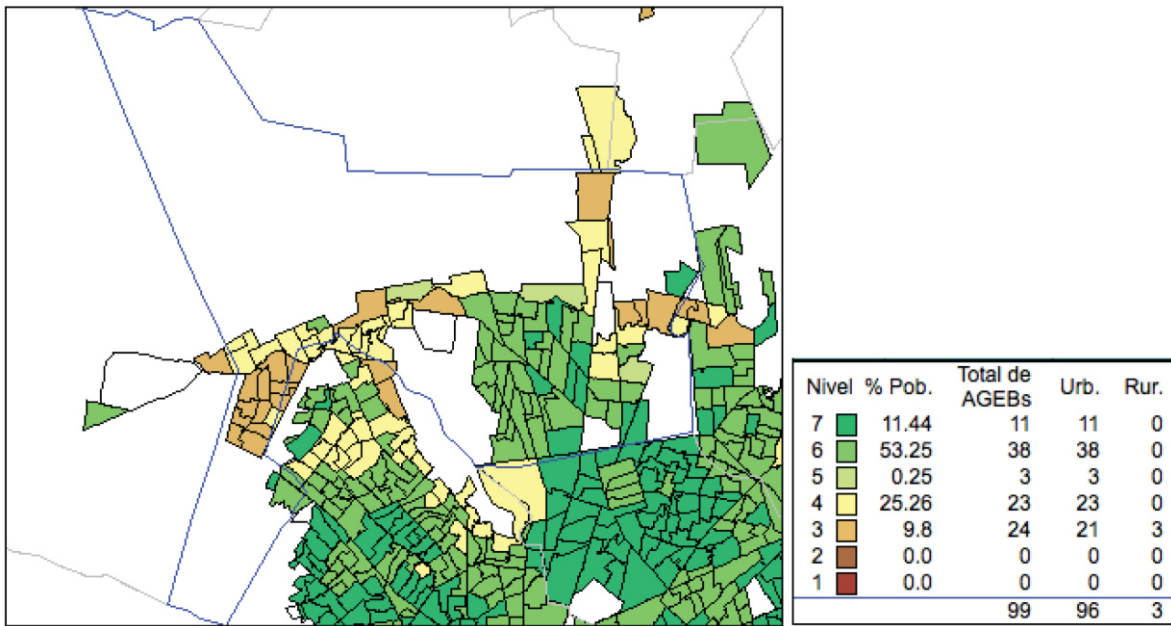
Corresponde a la respuesta del Gobierno Estatal, para atender las demandas en rezago de vivienda, instrumentado en el año 2003, es a partir del 2005 que se realiza la asignación de lotes para las personas que vivían en zonas de alto riesgo, a través de fideicomisos, la construcción de “pies de casa”, y la venta de lotes a través del Instituto de Vivienda Estatal. En 2011, a consecuencia de los daños provocados por el fenómeno meteorológico “Alex”, se modificó el proyecto urbanístico, para reubicar a familias afectadas, en zonas de riesgo.



La Alianza. Fuente: Jose Galindo.



La Alarza. Fuente: Jose Galindo.



General Escobedo, Nuevo León. Fuente: Regiones Economicas de Mexico INEGI (2004).

3.1.3 Caso Dos: Las Misiones

Desarrollo habitacional “*Las Misiones Club Campestre*”, localizado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León. A una distancia promedio de 26.80 Kms. del centro administrativo del AMM.

Este municipio ha tenido un incremento en su población total del año 2000 al 2010, de un 10%, para el Censo del 2010 representa poco menos del 1% de la población total del estado.

En el estudio de Regiones Socioeconómicas de México (INEGI 2004), al menos el 85% de su población se ubica en los rangos *más favorables* del 5 al 7 (INEGI 2004).

3.1.3.1 Cronología de la Gestión del Desarrollo.

Con una superficie de 293.50 Has, el desarrollo habitacional “Las Misiones Club Campestre” cuenta con un total de 0,501 lotes habitacionales unifamiliares (en el Ageb donde se encuentra el Desarrollo), además de contar con Campos de Golf, Casa Club, Oficinas, Bodegas, Instalaciones Deportivas y Estacionamientos.

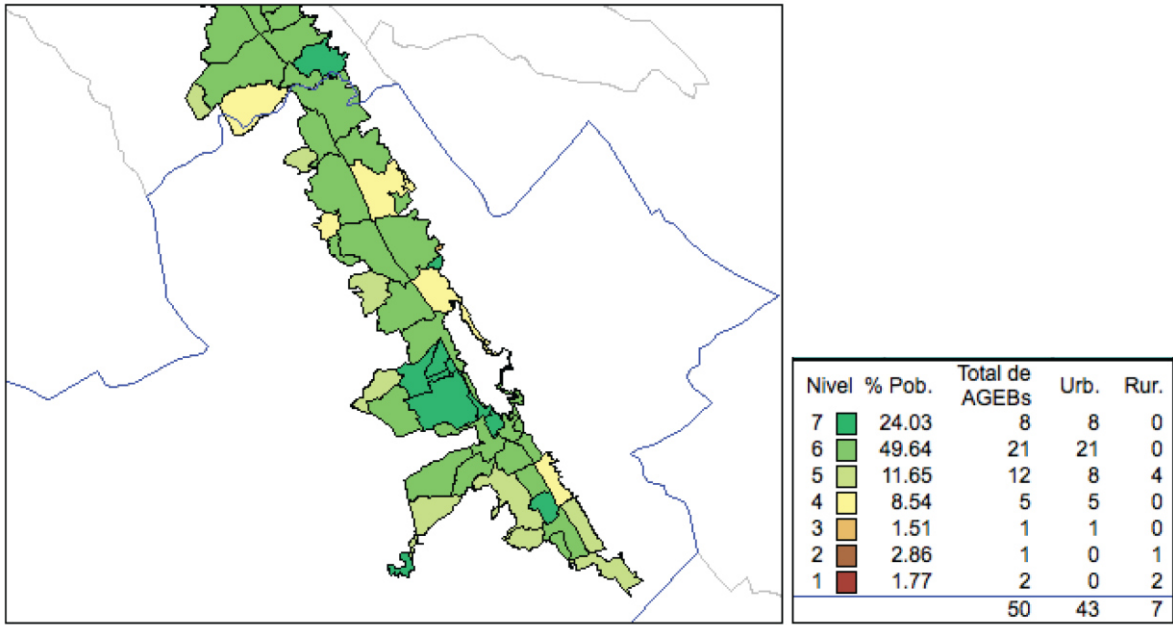
Así mismo cuenta con un área de preservación ecológica, que deberá mantenerse en estado natural, es de uso común y cuenta con una superficie de 47.47 Has.



Las Misiones. Fuente: Jose Galindo.



Las Misiones. Fuente: Jose Galindo.



Santiago, Nuevo León. Fuente: Regiones Economicas de Mexico INEGI (2004).

3.1.4 Determinación del tamaño de la muestra

Población objetivo

La encuesta está dirigida a jefes de familia que residan permanentemente en viviendas particulares dentro de las colonias La Alianza y Las Misiones, en particular en un AGEB determinado de cada uno de ellas.

Cobertura

La encuesta está diseñada para dar resultados a nivel general y por AGEB de levantamiento.

Diseño de la muestra

El diseño muestral de la encuesta sobre jefes de familia se caracteriza por ser probabilístico, por lo cual los resultados obtenidos de la encuesta se generalizan a toda la población de análisis, en cada uno de los AGEB seleccionados y en su conjunto de estos. A su vez es polietápico, estratificado y por conglomerados, donde la unidad última de selección es la vivienda y las unidades de observación es viviendas.

Marco de la encuesta

El marco de muestreo que se empleara para la encuesta sobre Unidades de Vivienda, es el Censo General de Población y Vivienda 2010.

Esquema de muestreo

La Encuesta sobre Calidad de Vida y Contexto Social Periférico fue diseñada bajo un esquema de muestreo probabilístico, estratificado, polietápico y por conglomerados. A continuación se mencionan las definiciones de cada uno de estos métodos.

a) Probabilístico

Porque las unidades de selección tienen una probabilidad conocida y distinta de cero de ser seleccionadas.

b) Estratificado

Porque las unidades primarias de muestreo con características similares, que pertenecen a un mismo tamaño de localidad, se agrupan para formar estratos.

c) Polietápico

Porque la unidad última de muestreo vivienda es seleccionada en varias etapas (Área o localidad, AGEB, Manzana, vivienda)

d) Por conglomerados

Porque las unidades primarias de muestreo son conjuntos de unidades muestrales.

Tamaño de la muestra

Se utilizara la siguiente formulara para estimar el tamaño de muestra:

$$n = \frac{N * (Z_{\alpha/2}^2) * p * q}{((N - 1) * d^2) + (p * q * (Z_{\alpha/2}^2))}$$

Donde:

n = es el tamaño de la muestra.

p = estimación de la proporción de interés.

q = 1- p.

d = error relativo máximo aceptable.

z = valor asentado en las tablas estadísticas de la distribución normal estándar para una confianza prefijada.

Considerando un nivel de confianza de 90 por ciento, un error relativo máximo de 5 por ciento y una estimación de proporción de 0.5, se determinó una muestra general de 209 viviendas particulares habitadas de dos sectores habitacionales de Monterrey. Al dividirse por La Alianza y Las Misiones, por los redondeos el número final de la muestra es 210 viviendas particulares habitadas.

Esta muestra se divide por la Alianza y Las Misiones, dado su distribución de las viviendas que son: 62.7 por ciento y 37.2 por ciento, respectivamente. Esta proporción nos permitirá distribuirlo para los dos sectores de interés como se muestran en las siguientes tablas

Tabla 04. Muestra del estudio por sectores seleccionados

Sectores habitaciones de Monterrey (AGEB seleccionado)	Total de Viviendas particulares habitadas	n inicial	n final
La Alianza (AGEB: 1902100011681)	572	131.08	132
Las Misiones (AGEB: 1904900010218)	340	77.91	78
Total	912	209.99	210

3.2 Elaboración del instrumento de trabajo

Como lo mencionan algunas metodologías, en particular como lo indican Hernández, Fernández-Collado y Baptista (2006)⁴¹, el instrumento de trabajo o de medición es el recurso del cual se vale el investigador para registrar información o datos sobre las variables que durante las fases del desarrollo teórico de la investigación ha logrado esbozar. En función de lo anterior y recordando que el interés de la presente investigación tiene como eje de atención el *Impacto y consecuencias en la Calidad de Vida en los Asentamientos Humanos en las periferias de la ZMM que derivan de las discordancias entre Plan y Proyecto* y cuyo objetivo general es conocer el impacto y consecuencias en la Calidad de Vida en los Asentamientos Humanos en las periferias de la ZMM que derivan de discordancias entre Plan y Proyecto.

Por lo tanto, para la creación del instrumento final de investigación se elaboró una matriz de congruencia que produjo un formato (ver Anexos II, III, IV y V) de entrevista semidirigida que se dividen en cuatro apartados, el primero como grupo de interés funcionarios y especialistas en temas urbanos, el segundo para los desarrolladores de los proyectos habitacionales del tipo o similares a los mencionados en los casos de estudio, el tercero y cuarto para los habitantes de los proyectos de las zonas periféricas de la ZMM, se incluyeron apartados donde pudieran seleccionar dentro de una serie de opciones los elementos o condiciones significativos y relevantes a la calidad de vida y, su percepción y diferenciadores; además de que se registraron algunas fotografías de los entrevistados.

Para esto, a partir de las preguntas de investigación y los objetivos específicos de la misma, se definieron como variables de estudio: *Plan de Desarrollo Urbano, Desarrollo Habitacional en la Periferia, Contexto social periférico y Calidad de Vida*.

⁴¹ HERNÁNDEZ, Roberto; FERNÁNDEZ-COLLADO, Carlos y Pilar BAPTISTA (2006). Metodología de la investigación, México, McGraw-Hill, 850 p.

En un primer tiempo, se elaboró un instrumento piloto el cual fue sujeto de previa autorización para su aplicación a sujetos que habitaran en asentamientos humanos con características similares a las que hemos mencionado a lo largo de este documento. De esta prueba piloto se detectaron las fuerzas y las debilidades del instrumento y se procedió a su modificación y mejora. Esto permitió depurar el instrumento, cuya matriz de congruencia se presenta a continuación, así como la definición de las variables y su operacionalización.

3.2.1 Estructura del instrumento de trabajo

Los instrumentos de trabajo son tres, y están compuesto básicamente por dos entrevistas, las cuales corresponden a dos variables: *Plan de Desarrollo Urbano, y Desarrollo Habitacional en la Periferia*, y una encuesta dividida en dos secciones la cual considera las variables de *Contexto social periférico y Calidad de Vida*; dichos apartados incluyen preguntas cerradas y semiabiertas, así como preguntas ligadas a la asociación libre de ideas, la evocación jerarquizada y el análisis del contenido.

Previamente a las citadas secciones de los instrumentos, se incluye un apartado en el cual se identifica el entrevistador ante la persona a quien se le aplicará el instrumento. Dicho entrevistador proporciona su nombre, indica que está colaborando en un proyecto de investigación sobre "*Calidad de Vida en las Periferias de la Zona Metropolitana de Monterrey, Análisis comparativo entre Planeación y Proyección Urbana*", señala que la información que de aquí se desprenda será tratada de forma anónima y confidencial, además de que tiene únicamente fines académicos.

Para el primer instrumento, se menciona que este proyecto requiere de solicitar información en las instituciones u organismos especializados en temas urbanos y de vivienda, por lo que se solicita la participación del director o titular jerárquico, o de quien funja como jefe de departamento de la misma y que agradecería que se le ponga en contacto con esta persona. Finaliza esta presentación solicitando la autorización del entrevistado para grabar esta plática. Entonces, se procede a anotar la fecha de este encuentro. Esta sección está dedicada a tratar la variable de *Plan de Desarrollo Urbano*.

En en el segundo instrumento se aborda la variable ligada a las *Desarrollo Habitacional en la Periferia* en las dimensiones de "*Proyecto Urbanístico*", "*Proyecto Arquitectónico*", "*Programa de financiamiento / adquisición*", "*Proceso de autorización*", "*Infraestructuras urbanas*" y "*Equipamientos*". Donde se requiere la colaboración y documentación del expertise de quienes han formado parte como dirigentes del

Desarrollo de los proyectos urbanísticos y de vivienda.

Para el instrumento encuesta, menciona que este proyecto requiere solicitar información en los hogares, por lo que se solicita la participación del padre o madre de la familia, o de quien funja como jefe de la misma y que agradecería que se le ponga en contacto con esta persona. Finaliza esta presentación solicitando la autorización del entrevistado para grabar esta plática. Entonces, se procede a anotar la fecha de este encuentro.

La tercera de las variables tratada es la de “*Contexto social periférico*”, en las dimensiones de “*Desigualdad social*”, “*Segregación espacial*” y “*Fragmentación urbana*”.

La segunda sección y última revisada en el tercer instrumento está diseñada para tratar la variable de “*Calidad de vida*”, básicamente sobre las *percepciones de la misma*, desde el particular punto de vista de quienes habitan en los conjuntos habitacionales seleccionados como casos de estudio, y es sobre las dimensiones de “*Imaginario de la calidad de vida*”, “*Elementos significantes de la calidad de vida*”, “*Comparación y categorización de la calidad de vida*”, “*Estructura del espacio urbano y la calidad de vida*”, “*Estructura del espacio de vivienda y la calidad de vida*” y “*Relaciones sociales y la calidad de vida*”.

El formato del instrumento de trabajo está disponible en el Anexo II y III de este documento de investigación.

3.3 Aplicación del instrumento

Las modalidades de aplicación de los tres instrumentos son particulares para cada caso:

a) El dirigido a los funcionarios públicos, se registra de forma presencial por medio una entrevista personalizada, a través de la gestión de una visita a las instalaciones del personal seleccionado, para este estudio se eligieron a un funcionario del Municipio de San Pedro Garza García, quien es el encargado de la Secretaria de Desarrollo Urbano, el MC. Marco Tulio Santos; así mismo un ex funcionario de los Municipios de San Nicolás de los Garza, Monterrey y San Pedro, el Arq. José Antonio Pedroza. (ver Anexo IV).

b) La entrevista dirigida a los directivos o personal de las empresas desarrolladoras de proyectos habitacionales, de la misma manera en una cita coordinada con anterioridad, y de forma personal, se solicitaron con equipos de Proyecto, Diseño y Gestión; para la vivienda social, se entrevistó al Arq. Edgar Galicia Romero, Gerente Técnico de Casas Geo Noreste, dedicados a la producción de vivienda ofertada en el esquema de financiamiento auspiciado por Infonavit; para el caso de proyectos habitacionales de nivel medio alto y alto; es decir a los sectores de mayores ingresos se entrevistó al Arq. Tomas Garza, gerente de proyectos de CARZA Grupo inmobiliario. (ver Anexo V).

c) Para los instrumentos tipo encuesta, dirigidos a los habitantes de los conjuntos habitacionales se determinaron dos formatos:

El primero dirigido para el desarrollo de La Alianza, que consistió en un formulario tipo tríptico, en versión impresa; que fue aplicado por un brigada de encuestadores; quienes recibieron una capacitación y taller de proximidad, para que pudieran dirigirse a los habitantes de este conjunto, que presenta algunas condiciones de inseguridad, lo cual significaba uno de los retos más importantes de la aplicación del instrumento, la brigada tomo una tarde completa; con un equipo de aproximadamente 12 estudiantes

de la Facultad de Arquitectura, a quienes se les proporcionó elementos de identificación y playeras distintivas, para garantizar su seguridad y facilidad el acercamiento con la comunidad.

Para el Caso de Misiones, existe el antecedente que este grupo de población no ofrece condiciones de apertura, relacionados fundamentalmente con la desconfianza y los problemas de seguridad que se han presentado en esta zona del país, por tal motivo se decidió que la información sobre su Contexto Social Periférico y su percepción sobre Calidad de Vida, se podría realizar por medio de la aplicación de un instrumento remoto, es decir un formulario digital; que pudiera ser dispersado por correo electrónico, con la ayuda de un informante clave, que forma parte de la comunidad de esta asentamiento, y quien fungió como enlace con algunos de sus vecinos.





A continuación se muestran los formatos de los instrumentos tipo encuesta para los habitantes de los conjuntos, tanto en su versión impresa, como la versión digital, a manera de referencia. Ver Anexos II y III, para información completa.

01 - Encuesta Alianza (FFB) final *All changes saved in Drive*

QUESTIONS RESPONSES


“CALIDAD DE VIDA EN LAS PERIFERIAS DE LA ZONA METROPOLITANA DE MONTERREY, ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE PLANEACIÓN Y PROYECCIÓN URBANA”

Mi nombre es Francisco Fabela Bernal, estoy coordinando un proyecto de investigación sobre “Impacto y consecuencias en la Calidad de Vida en los Asentamientos Humanos en las periferias de la ZMM que derivan de las discordancias entre Plan y Proyecto”.

La información que de aquí se desprende es anónima y confidencial, además de tener únicamente fines académicos. Este proyecto requiere de solicitar información en los hogares, por lo que requerimos de la participación del padre o madre de esta familia, o de quien funja como jefe de la misma.


Sección 01: Contexto Periférico

Description (optional)

¿Puede confirmar la ubicación de su  *


La Alianza

Otro

¿Cuál es su 

Masculino

Femenino

¿Cuál es su grupo de 

20 a 29 años

30 a 39 años

40 a 49 años

Imagen: Instrumento Encuesta dirigido a los habitantes del conjunto: Las Misiones.

<https://drive.google.com/open?id=16A409SrKlqExlvvQwai6uIPsvH4F9BeNhhsJqpJZoiA>


<p>Seleccione que elementos de la ciudad permiten que relacione su presencia con un nivel de calidad de vida alto.</p> <p><input type="checkbox"/> Escuelas</p> <p><input type="checkbox"/> Parques</p> <p><input type="checkbox"/> Hospitales</p> <p><input type="checkbox"/> Transporte Público</p> <p><input type="checkbox"/> Avenidas y pasos a desnivel</p> <p>Seleccione que elementos de la ciudad permiten que relacione su presencia con un nivel de calidad de vida bajo.</p> <p><input type="checkbox"/> Basura y/o suciedad</p> <p><input type="checkbox"/> Inseguridad y/o falta de patrullajes</p> <p><input type="checkbox"/> Calles sin pavimentar</p> <p><input type="checkbox"/> Problemas para acceder a transporte público</p> <p><input type="checkbox"/> Ausencia de agua potable</p> <p>Seleccione que elementos de la vivienda permiten que relacione su presencia con un nivel de calidad de vida alto.</p> <p><input type="radio"/> Equipos de aire acondicionado y calefacción</p> <p><input type="radio"/> Habitaciones individuales para todos los miembros de la familia</p> <p><input type="radio"/> Areas de entretenimiento: Jardín, Asador, Sala de Tv, etc</p> <p><input type="radio"/> Estacionamiento para 1 o más vehículos</p> <p>Seleccione que elementos de la vivienda permiten que relacione su presencia con un nivel de calidad de vida bajo.</p> <p><input type="checkbox"/> Ausencia de áreas de baño al interior de la vivienda</p> <p><input type="checkbox"/> Habitaciones compartidas entre 1 o más miembros de la familia</p> <p><input type="checkbox"/> Fallas o inseguridad en las instalaciones eléctricas</p> <p><input type="checkbox"/> El uso de materiales de baja resistencia o calidad en la construcción</p> <p>Seleccione cuál de las opciones describe mejor su relación con los vecinos.</p> <p><input type="radio"/> No se conocen</p> <p><input type="radio"/> Se conocen poco</p> <p><input type="radio"/> Se conocen bien, no hay conflictos</p> <p><input type="radio"/> Se conocen bien, hay conflictos con frecuencia</p>	<p>Seleccione si alguna de las opciones representa el tipo de actividades que desarrolla con sus vecinos.</p> <p><input type="radio"/> Realizan actividades sociales privadas, como cenas o reuniones.</p> <p><input type="radio"/> Realizan actividades sociales públicas, como asistir a un evento deportivo.</p> <p><input type="radio"/> Participan de actividades de mejoramiento y administración de los espacios compartidos</p> <p><input type="radio"/> Participan de actividades ciudadanas en apoyo a otros grupos o sectores sociales</p> <p><input type="radio"/> No desarrolla actividades con sus vecinos</p> <div style="text-align: center;">  </div>	<h3>“Calidad de vida en las periferias de la Zona Metropolitana de Monterrey, Análisis comparativo entre planeación y proyección Urbana”.</h3> <p>Mi nombre es _____, estoy coordinando un proyecto de investigación sobre “Impacto y consecuencias en la Calidad de Vida en los Asentamientos Humanos en las periferias de la ZMMA que derivan de las discrepancias entre Plan y Proyección”.</p> <p>La información que de aquí se desprende es anónima y confidencial, además de tener únicamente fines académicos. Este proyecto requiere de solicitar información en los hogares, por lo que requerimos de la participación del padre o madre de esta familia, o de quien funja como jefe de la misma.</p> <p>* Required</p> <p>Sección 01: Contexto Periférico</p> <p>¿Puede confirmar la ubicación de su domicilio? *</p> <p><input type="radio"/> Las Misiones</p> <p><input type="radio"/> Otro</p> <p>¿Cuál es su genero?</p> <p><input type="radio"/> Masculino</p> <p><input type="radio"/> Femenino</p> <p>¿Cuál es su grupo de edad?</p> <p><input type="radio"/> 20 a 29 años</p> <p><input type="radio"/> 30 a 39 años</p> <p><input type="radio"/> 40 a 49 años</p> <p><input type="radio"/> 50 años o más</p> <p>¿Cuál es tu Estado Civil actual?</p> <p><input type="radio"/> Casado/a</p> <p><input type="radio"/> Viudo/a</p> <p><input type="radio"/> Divorciado/a</p> <p><input type="radio"/> Separado/a</p> <p><input type="radio"/> Soltero/a</p>
--	--	---

Imagen: Instrumento Encuesta dirigido a los habitantes del conjunto: La Alianza (1de2).

<p>¿Cuántas personas habitan su vivienda?</p> <p><input type="radio"/> 1 a 2</p> <p><input type="radio"/> 3 a 4</p> <p><input type="radio"/> 5 a 6</p> <p><input type="radio"/> Más de 6</p> <p>¿Cuántas familias habitan su vivienda?</p> <p><input type="radio"/> 1</p> <p><input type="radio"/> 2</p> <p><input type="radio"/> 3 o más</p> <p>¿Cuál es su lugar de nacimiento?</p> <p><input type="radio"/> Nuevo León</p> <p><input type="radio"/> Tamaulipas</p> <p><input type="radio"/> San Luis Potosí</p> <p><input type="radio"/> Coahuila</p> <p><input type="radio"/> Otro</p> <p>¿Cuál es su lugar de residencia anterior?</p> <p><input type="radio"/> Nuevo León</p> <p><input type="radio"/> Tamaulipas</p> <p><input type="radio"/> San Luis Potosí</p> <p><input type="radio"/> Coahuila</p> <p><input type="radio"/> Otro</p> <p>¿Cuanto tiempo de residencia tiene en la Zona Metropolitana de Monterrey, en años?</p> <p><input type="radio"/> 1 año o menos</p> <p><input type="radio"/> Entre 1 y 2 años</p> <p><input type="radio"/> Entre 3 y 4 años</p> <p><input type="radio"/> Entre 5 y 9 años</p> <p><input type="radio"/> 10 años o más</p> <p>¿Cuál es su grado máximo de estudios?</p> <p><input type="radio"/> Primaria</p> <p><input type="radio"/> Secundaria</p> <p><input type="radio"/> Preparatoria</p> <p><input type="radio"/> Licenciatura</p> <p><input type="radio"/> Posgrado</p>	<p>¿En que sector de la economía se encuentran sus actividades?</p> <p><input type="radio"/> Servicios</p> <p><input type="radio"/> Comercio</p> <p><input type="radio"/> Industria</p> <p><input type="radio"/> Construcción</p> <p><input type="radio"/> Educación</p> <p><input type="radio"/> Otro</p> <p>¿Cuál es el rango de ingresos mensuales del miembro de la familia que genera el ingreso mayor?</p> <p><input type="radio"/> 0 a 2,999</p> <p><input type="radio"/> 3,000 a 4,999</p> <p><input type="radio"/> 5,000 a 7,999</p> <p><input type="radio"/> 8,000 o más</p> <p>¿Cuál es el rango de ingresos mensuales totales, si se considera a todos los miembros de la familia que cuentan con un ingreso?</p> <p><input type="radio"/> 0 a 2,999</p> <p><input type="radio"/> 3,000 a 4,999</p> <p><input type="radio"/> 5,000 a 7,999</p> <p><input type="radio"/> 8,000 o más</p> <p>¿Cuanto tiempo tienen vivienda en esta colonia?</p> <p><input type="radio"/> 1 año o menos</p> <p><input type="radio"/> 2 a 4 años</p> <p><input type="radio"/> 5 a 9 años</p> <p><input type="radio"/> Mas de 10 años</p> <p>¿Es usted propietario en financiamiento o propietario completo?</p> <p><input type="radio"/> Propietario Completo</p> <p><input type="radio"/> Propietario en Financiamiento</p> <p>¿Cantidad de horas promedio que pasa en casa al día, sin considerar las horas de sueño?</p> <p><input type="radio"/> 1 a 2</p> <p><input type="radio"/> 2 a 4</p> <p><input type="radio"/> 4 a 6</p> <p><input type="radio"/> Mas de 6</p>	<p>Sección 02: Calidad de Vida</p> <p>Seleccione que elementos de la ciudad, son ejemplos significativos de un nivel de calidad de vida deseable.</p> <p><input type="checkbox"/> Escuelas</p> <p><input type="checkbox"/> Parques</p> <p><input type="checkbox"/> Hospitales</p> <p><input type="checkbox"/> Transporte Público</p> <p><input type="checkbox"/> Avenidas y pasos a desnivel</p> <p>Seleccione que elementos de la vivienda, son ejemplos significativos de un nivel de calidad de vida deseable.</p> <p><input type="checkbox"/> Electricidad</p> <p><input type="checkbox"/> Agua Potable</p> <p><input type="checkbox"/> Drenaje Sanitario</p> <p><input type="checkbox"/> Muebles en buen estado</p> <p>Seleccione que elementos forman parte de su día ordinario que le permiten identificar su nivel de calidad de vida personal</p> <p><input type="checkbox"/> Tiempo libre</p> <p><input type="checkbox"/> Medios de transporte utilizados</p> <p><input type="checkbox"/> Acceso a alimentos</p> <p><input type="checkbox"/> Tiempo de descanso</p> <p>Seleccione que elementos forman parte de su día ordinario que le permiten identificar su nivel de calidad de vida personal, es mejor o mayor al nivel de calidad de vida de su entorno inmediato.</p> <p><input type="checkbox"/> Acceso a empleo</p> <p><input type="checkbox"/> Vehículo propio</p> <p><input type="checkbox"/> Tiempo libre</p> <p><input type="checkbox"/> Acceso a alimento</p>
---	---	---

Imagen: Instrumento Encuesta dirigido a los habitantes del conjunto: La Alianza (2de2).

<https://drive.google.com/open?id=1rXXBCqv1JnfP2zak07vr5fadnI7YVjJeotT6gWp4Mxk>

3.4 Conclusión

Para los casos de estudio revisados, en la oposición de condiciones socio-económicas propias de la diferencia en los ingresos, el nivel escolar, y condiciones del contexto social periférico también opuestas, pareciera que en términos de Calidad de Vida, y su medición, la relación presente entre los indicadores formales y cuantitativos; es similar a la percepción de los habitantes de los desarrollos; es decir, las condiciones que aparecen en los Índices de Calidad de Vida, como términos relevantes, mismas que son usadas por las evaluaciones dirigidas por instituciones como CONEVAL, CONAPO, INEGI: tales como nivel de ingreso, acceso a empleo, acceso a educación, forman parte de los elementos que para los habitantes de los conjuntos habitacionales en la periferia son relevantes y significativos, así como los termino de medición relacionados con el Acceso a transporte, tiempo libre, y condiciones de la vivienda, concluyendo pareciera que existe una opinión compartida sobre los mismo temas.

Sobre lo referente a los Planes de Desarrollo Urbano, y la gestión del crecimiento y desarrollo de la ZMM, es evidente que la instrumentación de los lineamientos que en el mismo PDU, se establece y que por medio de su actualización y evaluación al inicio y fin de las administraciones; es dependiente de forma directa de la gestión de las políticas públicas, en el marco del Plan de Desarrollo Municipal, por parte de la Administración encabezada por el Alcalde, y representada en el tema Urbano, por el Secretario de Desarrollo Urbano, dicha voluntad política e interés en el beneficio común, la que podrá guiar y gestionar de mejor forma los intereses que manifiestan los inversionistas y desarrolladores inmobiliarios, sobre donde, como y bajo que esquema de oferta de vivienda, aportaran a la producción social y producción de ciudad.

El desarrollo de conjuntos de vivienda, indispensablemente debe ser sujeto de revisión y cumplimiento de las condiciones de la PDU establece como buenas prácticas y que la autoridad asignada, esta encargada de vigilar; aunque la condición que en la ejecución y toma de decisiones rige los proyectos de vivienda, esta más alineada a las condiciones del mercado, a la posibilidad que el proyecto se posicione comercialmente,

y se cumplan los tiempos y retornos de inversión esperados, en función del volumen de ventas y/o preventas; Para el caso de la vivienda social, la búsqueda de un volumen mayor de venta, asociado a la posibilidad de asignación de subsidios de los programas de vivienda, lo que incentiva la toma de decisión por parte del posible beneficiario; y el para la Vivienda de Nivel Medio y Alto, las condiciones de exclusividad o de un producto atractivo, y diferenciado del resto de las opciones; por ejemplo con el uso de las llamadas Amenities, o áreas comunes, que dan un valor agregado a la vivienda.

Con los datos colectados, y con la correspondiente codificación y análisis de los resultados, se espera poder hacer un enlace, y reflexión sobre las variables descritas previamente que nos dan referencia sobre la Calidad de Vida en las periferias de la ZMM, en la comparativa entre planeación y proyecto.

Parte 2: Análisis e interpretación de resultados

Capítulo IV: Plan de Desarrollo Urbano

4.1 Comparativa crítica de la planeación a la realidad construida

En este apartado, se busca describir las condiciones en que se ha llevado la planeación urbana en la ZMM, sus antecedentes más recientes, y en paralelo como se ha dado la edificación y urbanización, en voz de quien han estado involucrados desde la postura de la administración pública, es decir institucionalmente.

Para tal propósito se eligieron dos informantes estratégicos, tomando como punto de partida, la investigación documental y el marco de referencia teórico en relación con los planes de desarrollo urbano y la cronología que de dicha información se desprende, se determinó que lo conveniente para el bien del proyecto de investigación era establecer un informante estratégico que cumpliera el requisito de ser un funcionario público con actividad vigente, y un segundo informante que hubiera estado activo en el servicio público en administraciones anteriores.

Las personas seleccionadas fueron el Arq. José Antonio Pedroza Villarreal, quien fuera Director de Desarrollo Urbano, en los municipios de San Nicolás de los Garza, Monterrey y San Pedro Garza García; en el caso del funcionario en activo, se eligió al Dr. Marco Tulio Santos Leal, Director de Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García.

El instrumento utilizado fue un formato de entrevista semi dirigida, que consta de 15 preguntas, que buscan conocer la pertinencia de de los actuales planes de desarrollo urbano de la ZMM, como parte de los objetivos específicos de este documento.

Como se establece en la Matriz de Congruencia que forma parte del apartado metodológico de este investigación, la definición de la variable de *Plan de Desarrollo Urbano* es: “Documento elaborado por las instituciones establecidas por la administración pública con el ánimo de regular y administrar los procesos de gestión, urbanización y edificación.

Esta variable metodológica, se conforma por cuatro dimensiones, las cuales son: *Estructura, Participantes, Aplicación, y Evaluación*; dichas dimensiones a su vez se integran por 15 ítems, mismos que corresponde finalmente a cada una de las preguntas que componen el formato de entrevista.

Para la **primera variable: Estructura**, se desarrollaron 4 preguntas con mismo número de ítems: *Antecedentes, Objetivos, Vigencia y Contenido*.

Tales ítems, nos permite conocer cómo se integra el documento PDU, partiendo de las referencias previas o documentos predecesores, los propósitos y objetivos que establece, los plazos de tiempo para su cumplimiento y como se estructuran los elementos que lo componen.

Pregunta 1.01 *Mencionar las referencias previas de donde parte la elaboración del Plan de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en vigencia y uso.*

De manera complementaria ambos especialistas describen que la Planeación Urbana en el Estado de Nuevo León, tiene su antecedente más reciente en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2000 - 2021, mismo que fue actualización a una visión 2030; que se establece como el Plan vigente; para el caso de la zona metropolitana de Monterrey; el antecedente inmediato anterior es el Plan de Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988 – 2010, con la correspondiente actualización 2021.

Pregunta 1.02 *Describir los alcances y objetivos de dicho documento.*

El Arq. Pedroza, describe que objetivo principal es el de dar orden a la ciudad de Monterrey, en dos ejes estratégicos: 1) Movilidad en las modalidades de Vialidad y Transporte, y 2) El uso de suelo: y la correspondiente correlación entre las diferentes zonas, habitacional, industrial, de servicios, etc.

De manera opuesta para el Dr. Tulio, el documento no define los alcances, aunque los objetivos si se establecen en el Capítulo 3: Imagen Objetivo, pero señala que la técnica

utilizada es deficiente, y subjetiva; lo que dificulta su evaluación posterior; además de no presentar plazos compromiso, y algunas contradicciones entre los mismos.

Pregunta 1.03 *Mencionar la duración o plazo de uso y aplicación de dicho documento.*

Para esta interrogante, solo el Dr. Tulio ofreció una respuesta extensa; Comenta que los documentos no caducan, que en la Ley que se desprende de los mismos PDU, se establece que deben ser revisados cada seis años, para ser modificados o confirmados; aunque esto último nunca ha sucedido.

Pregunta 1.04 *Mencionar brevemente los capítulos o elementos generales que lo conforman.*

Ambos colaboradores estratégicos, especialistas desde la perspectiva gubernamental definen que el apartado más relevante es el concerniente al Transporte, donde se establecen las vías primarias de conexión, tales como el Anillo Intermedio, Arco vial, entre otras; como redes ordenadoras de la movilidad del AMM.

Para la **segunda variable: Participantes**, se desarrollaron 6 preguntas que corresponden a los siguientes ítems: *Elaborador institucional, Especialistas externos y Consultores / Evaluadores.*

Esta variable busca establecer dentro del proceso de elaboración del documento de PDU, las instituciones que se encargan de su generación e identificar a los especialistas, consultores y/o evaluadores, que forman parte de este proceso, y las condiciones que determinan su participación.

Pregunta 1.05 *Identificar a la institución u organismo encargados de su elaboración y presentación.*

En un sentido complementario, que puede ser revisado en la bibliografía consultada en particular en el texto del arquitecto, y planeador urbano Paulino Decanini: *“En búsqueda de la ciudad dinámica: Usos de Suelo vs. Desarrollo Urbano”*, en donde en

sus primero apartados se hace un recorrido por la historia de la planificación urbano en Nuevo León, ambos especialistas consultados establecen lo siguiente:

Los PDU en el Estado de Nuevo León, tiene su origen en el establecimiento de la Comisión de Planificación de la Ciudad de Monterrey, misma que durante su formación dio origen a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Nuevo León, que de misma manera estableció la formación de las correspondientes dependencias de orden municipal.

Pregunta 1.06 *Identificar al titular o titulares de dicha elaboración, por cargo o nombramiento.*

La comisión de planificación de la ciudad de Monterrey, inicialmente fue presidida por el C. Gobernador del Estado de Nuevo León, y los alcaldes de los 9 municipios del AMM, que en ese momento la conformaban; estos últimos serian representados por Secretarios de Desarrollo Urbanos, de las oficinas que la misma comisión gestionó se formarían.

Quiénes en última instancia, han sido de los encargados de generar los documentos locales para cada municipio, tomando como referencia el documento de orden estatal; dichos documentos son por regla un apartado de los Planes de Desarrollo Municipal, para formular en conjunto la visión de acciones estrategias de cada administración en turno.

Pregunta 1.07 *Describir que especialistas y en qué área de experiencia se desempeñan en caso de existir apoyos externos al órgano elaborador.*

El Arq. Pedroza, manifiesta desconocer los nombres o la existencia de dichos especialistas; sin embargo el Dr. Marco Tulio, nos informa que la lista de colaboradores es extensa, aunque no nos aporta un nombre o nombres en particular.

Pregunta 1.08 *Mencionar el proceso de selección e invitación de dichos especialistas.*

Ambos informantes manifiestan desconocer el origen de dicha invitación o proceso de acercamiento y selección, para la participación de especialistas en temas urbanos.

Pregunta 1.09 *Identificar a los consultores o evaluadores, y en qué área de experiencia se desempeñan en caso de existir tal comisión.*

Con las respuestas ofrecidas tanto por el Dr. Tulio, como por el Arq. Pedroza, se establece la impresión de esta pregunta; haciendo una reflexión sobre la naturaleza y propósito de la misma; queda claro que el proceso de evaluación, es uno de los aparatos del documento que no se han explorado dentro de su redacción, y esto mismo lo plantea como un territorio complejo en sus procesos posteriores.

Esto quiere decir, que es difícil identificar a los consultores o evaluadores, si al evaluación misma no queda definida y establecida en el documento; Como una última aclaración a este punto, la evaluación a la que se hace referencia es al documento mismo antes de ser aplicado, es decir una vez terminada su redacción.

Pregunta 1.10 *Mencionar el proceso de selección e invitación de dichos consultores o evaluadores.*

Las respuesta a esta pregunta son muy similares a las ofrecidas a la anterior, sin embargo el Arq. Pedroza, hace alusión al urbanista Roberto García Ortega, quien es probablemente que formara parte de algún grupo de revisión o consulta, sin embargo es un dato que no queda confirmado formalmente, mas allá de una especulación.

Para la **tercer variable: Aplicación**, se desarrollaron 2 preguntas que integran los siguientes ítems: *Procedimientos y Autorizaciones*.

Puntualmente esta variable, nos permite acercarnos al entendimiento sobre los procesos de aplicación, que institución es responsable del seguimiento y finalmente que autoridad es encargada de la emisión de autorizaciones, que legitiman el establecimiento de proyectos de urbanización y gestión de la ciudad, de forma física;

por medio de los desarrollos habitacionales, y en su caso de los equipamientos e infraestructuras urbanas complementarias.

Pregunta 1.11 *Describir los procedimientos, formatos y normativas por medio de las cuales se legitima y hace valer lo contenido en dicho documento.*

De forma complementaria se nos ofrece en las respuestas un panorama general de cómo se desarrolla el proceso para la formulación de los documentos: Como primer instancia para el caso del PDDU del AMM, este es publicado por parte de la Comisión Planificadora de la Ciudad de Monterrey, que posteriormente a ser aprobado, es publicada en el Diario Oficial del Estado, en la figura del Congreso del Estado; lo que permite la instrumentación de la correspondiente Ley, que da certeza y figura legal, para ser inscrito en el instituto catastral y registral del Estado de Nuevo León, para finalmente entrar en vigor.

Pregunta 1.12 *Describir que instituciones o que nombramientos dentro de los órganos o instituciones a cargo de su aplicación están facultados para realizar las diligencias necesarias para su aplicación o modificación operativa.*

Lo anterior queda definido dentro del mismo documento, nos comenta el Arq. Pedroza, en tanto que el Dr. Tulio, nos amplía las atribuciones, definiendo que dicha aplicación corresponde a las autoridades estatales y municipales en el ámbito de sus respectivas competencias, lo que los faculta para el otorgamiento de permisos de ordenamiento urbano.

En la **cuarta variable: Evaluación**, se establecieron 3 preguntas que nos permiten describir los siguientes ítems: *Institución, Procedimientos y Autorizaciones*.

Como apartado final, y en congruencia con los conceptos establecidos en el marco teórico de referencia, donde se definen algunos principios de los nuevos modelos de gobernanza, y en donde la participación ciudadana; por medio de la actividad individual o en su caso colectiva, representada por organizaciones sociales, colegios de

especialistas y/o asociaciones de vecinos; permiten y al mismo tiempo condicionan, el rendimiento de cuentas por parte de la autoridad.

Esto último, a su vez propicia que los modelos de evaluación, o rendimiento de cuentas; lleven a la luz de la opinión pública los resultados de la gestión y administración que los funcionarios han desarrollado en un periodo de tiempo determinado; siendo todo este sistema de evaluación una de las líneas que las organizaciones globales, como ONU, IBD, CEPAL, etc; han impulsado, como parte de la búsqueda de nuevos modelos de gobernanza.

Pregunta 1.13 *Menciona bajo la jurisdicción o atribución de que organismo esta normada la evaluación de dicho documento.*

Como una aclaración general, y con el afán de evitar imprecisiones; al proceso de evaluación al que hace referencia esta pregunta es al que, en el sentido de la gobernanza deberá suceder después de un tiempo pactado con anterioridad en el mismo documento, en la búsqueda en un proceso de mejora continua y adaptación a los cambios no previstos, o que sucede de forma natural en el crecimiento y desarrollo de las ciudades.

Los informantes, nos refieren en primer lugar que la autoridad o dependencia obligada a llevar a cabo dicha evaluación es la misma que en su momento tuvo a su cargo el generar el documento y darle certeza legal para su aplicación.

Dando precisión a estas obligaciones el Arq. Pedroza, comenta que dichas evaluaciones o revisiones, sucederán en los cambios de administración de ambos órdenes de gobierno tanto estatales como municipales; para la correspondiente congruencia con los Planes de Desarrollo, según corresponda a las visiones y estrategias de las administraciones entrantes.

Pregunta 1.14 *Describir los procedimientos formatos y normativas por medio de las cuales se gestiona y desarrolla dicha evaluación.*

Aunque si se define la necesidad de evaluaciones y actualizaciones, los mecanismos o procedimientos para que se lleven a cabo, no están definidos dentro del documento; mas allá de la elaboración de los informes de gobierno a mitad del plazo designado para su gestión, y el que sucede al cierre de la administración.

Pregunta 1.15 *Describir que instituciones o que nombramientos dentro de los órganos o instituciones a cargo de su aplicación, están facultado para realizar las diligencias necesarias para su aplicación o modificación operativa.*

La respuesta más extendida para esta pregunta nos la ofrece el Arq. Pedroza; quien nos habla del concepto de gestión e instrumentación de políticas públicas como el elemento enlace o articulador entre la planificación y proyección; que como ya se definió anteriormente en este texto: el plan de desarrollo urbano es *Documento elaborado por las instituciones establecidas por la administración pública con el ánimo de regular y administrar los procesos de gestión, urbanización y edificación; y Desarrollo Habitacional en la Periferia, o realidad construida, son los Resultados de la intervención de los diferentes actores sociales en los procesos de gestión, urbanización y edificación.*

Esta intervención del estado, se explora con más detenimiento en las conclusiones generales de la presente investigación.

Capítulo V: Desarrollo Habitacional en la Periferia

5.1 La calidad de la vivienda y el entorno urbano, su relación con la calidad de vida

Con el propósito de conocer e identificar que elementos o condiciones están presentes en la toma de decisiones y la definición de los procesos de gestión del desarrollo inmobiliario desde la perspectiva de quienes están en la dirección de este sector privado, que aunque se incluye dentro de la industria de la construcción, con la revisión bibliográfica y la documentación previa, queda de manifiesta la relevancia de su participación en la gestión del espacio público y el hacer ciudad.

Las áreas temáticas en que se subdividió el instrumento entrevista, dirigido a los directivos de empresas privadas que participan de la oferta de vivienda, consideran las siguientes: Proyecto Urbanístico, Proyecto Arquitectónico, Programas de Financiamiento / Adquisición, Proceso de Autorización, Infraestructuras Urbanas y Equipamientos.

En relación con los casos de estudio seleccionados, mismos que surgen de las condiciones socioeconómicas opuestas, se identifican dos modelos de desarrollo de vivienda formal: el primero para nivel socioeconómico alto, que en el medio inmobiliario se conoce como *Vivienda Plus*; y para el segundo nivel socioeconómico bajo, que tanto en los medios de vivienda de programas gubernamentales, tanto como el mercado de oferta de vivienda, se conoce como de *Interés social*, o *Vivienda mínima*.

De tal forma, que se identificó a dos informantes estratégicos, que pudieran dar respuesta al cuestionario entrevista que se desarrolló, en base a el marco teórico antes presentado, la estructura de la matriz de congruencia y los ítems que resultan de la operacionalización de las variables; Para vivienda mínima, se entrevistó al *Arq. Edgar Galicia Romero* quien se desempeña como Gerente Técnico en GEO NORESTE, dicho grupo forma parte de CASAS GEO, empresa desarrolladora de vivienda mínima desde principios de los años 90; con presencia en 52 ciudades del país.

Para vivienda plus, se entrevistó al *Arq. Tomas Garza Martínez* quien se desempeña como Gerente Proyectos en CARZA, que es una desarrolladora local de la ZMM; y que cuenta con vasta experiencia en el desarrollo de conjuntos de vivienda media y de nivel alto.

A continuación se hace una interpretación de los comentarios y respuesta que ambos informantes estratégicos, aportaron a la presente investigación; y como cada una de ellas se relaciona con los ítems considerados y finalmente con las variables de este estudio: *Plan de Desarrollo Urbano, Proyecto Habitacional Periférico, Contexto Social Periférico y Calidad de Vida.*

Los desarrollos se encuentran ambos en la ZMM; *Casas Geo* en el municipio de *Pesquería, Nuevo León*, cercano a lo que será la planta armadora de automóviles KIA y las plantas industriales que complementan el conjunto; en el caso de *Carza*, el desarrollo de vivienda plus, se ubica en la zona sur del municipio de *Monterrey*, en lo que comercialmente se ha denominado como *zona contry*.

Los proyectos urbanísticos al interior de los desarrollos aunque en principio parte de consideraciones de diseño urbano similares, como el uso de una vialidad primaria, entorno a la cual se emplazan una serie de calles secundarias, con un parque o área verde general o principal; se diferencian en una condición particular, y esta es el diseño de áreas públicas, en el caso de la vivienda mínima al ser de dimensiones reducidas en su área de desplante; se buscar la interacción e integración a partir de la propuesta de centros de colonia, centros de barrio; en tanto que en la vivienda plus, el diseño urbano está dirigido hacia la propiedad privada y la individualización de las viviendas.

Una consideración compartida, es el concepto de desarrollo habitacional cerrado, con un acceso controlado, por medio de una caseta de vigilancia; que aparece acompañado de un arco de acceso, o un plaza que permite identificar comercialmente al conjunto.

Para las condiciones de secciones viales; son muy similares, siendo 26,40 y 24,00 ml las dimensiones de la sección de la vialidad primaria, y 12,00 ml la sección para la vialidad secundaria en ambos casos. El volumen, o total de vivienda proyectada para cada desarrollo se comporta de la siguiente manera; Geo Noreste estableció una lotificación de 5,220 viviendas en un proyecto que se llevara por etapas en una urbanización progresiva; en tanto que Carza, cuenta con un desarrollo de 488 lotes unifamiliares; Lo anterior nos permite establecer un tema relevante en la producción de vivienda en la ZMM, y muy probablemente una condición compartida con el resto del país, la vivienda mínima se relaciona con un concepto de volumen, es decir el modelo de negocio de oferta de vivienda se basa en altos niveles de producción y venta; en tanto que la vivienda plus, considera como estrategia volúmenes bajos, que permitan relacionarlo con un concepto de exclusividad.

No es extraño, identificar que los metros cuadrados de construcción son muy distantes entre cada una de los esquemas de vivienda; para la vivienda mínima se ubican en un rango de los 42 m² a los 51 m²; y para el caso de vivienda plus se ubican en un rango de 280 a 300 m². Los sistemas constructivos empleados son exactamente los mismos, una combinación de sistema de plataformas para la urbanización, un losa de cimentación como base de la construcción, el desplante de muchos de block confinados (con acero de refuerzo interior, sin emplear castillos monolíticos), y losas de entrepiso y cubierta, fabricadas a base de viguetas y bovedillas de concreto.

Los valores de las viviendas, se establecen para el primer caso en un rango que va de los \$220,000 a \$400,000 pesos mexicanos; y para el segundo un aproximados de \$3,000,000 de pesos mexicanos; en esta referencia encontramos que los factores determinantes de estos valores de mercado son: valor del suelo, en función de su localización en la ZMM; metro cuadrados totales de vivienda, tipo de acabados empleados en la etapa de obra blanca, en la vivienda mínima es común el uso de acabados aparentes.

Lo anterior determina de manera significativa, el mercado objetivo o el grupo de usuarios finales a los cuales se orienta la vivienda; fundamentalmente por la capacidad de consumo o compra, y esto asociado con los modelos de financiamiento o programas de adquisición; la vivienda plus se ubica mayormente dentro de modelos tradicionales de banca privada, o de la *Sociedad Hipotecaria Federal*; la vivienda mínima por su parte, debe estar registrada y aprobada por el *RUV (Registro Único de Vivienda)* que a su vez está asociado a la *CONAVI (Consejo Nacional de Vivienda)*, estas dos aprobaciones o registros, permiten el acceso a esquema de subsidios de vivienda, que aseguran la colocación del producto en el mercado objetivo; dicho mercado hace referencia a aquellos derechohabientes del INFONAVIT, quienes de forma tradicional todavía no tienen acceso a un crédito de vivienda, pero que con el complemento de un subsidio de los que actualmente oferta el programa le permite alcanzar los montos mínimos del valor de la vivienda; este es finalmente el propósito de establecer los registros y aprobaciones por parte del desarrollador.

El desarrollo de vivienda de nivel medio, alto; busca cumplir con las dimensiones de lotes, vialidades y porcentajes de donación de áreas verdes a municipio, para la aprobación del conjunto; en tanto que el desarrollo de vivienda mínima, aunque en definitiva se condiciona al cumplimiento de las mismas referencias técnicas, su principal interés es cumplir con los requisitos del RUV, que es encontrarse dentro de los contornos urbanos seleccionados, y las consideraciones de acceso a escuelas, hospitales, comercio, etc. Lo que le permita ser elegible para la obtención de subsidios. El desarrollo de vivienda plus, considera incluir elementos como la seguridad perimetral, caseta de vigilancia, y el uso de amenidades, como áreas verdes, casa club, juegos infantiles, palapas, etc.; como un diferenciador que genere un interés mayor en los posibles compradores.

En el apartado de acceso al transporte público en la vivienda mínima, para el registro RUV se indica una parada de autobús a un máximo de 300 m de la vivienda, y el

acceso a un mínimo de 2 rutas de transporte público, mostrando recorridos con origen, punto intermedio y acceso al conjunto; para la vivienda plus, se indica señalización y un parabús en avenida principal.

El diseño de las vías primarias de conexión en el proyecto, para ambos casos considera banquetas de 3.00 ml de ancho; el uso de camellones centrales en las vías primarias, señalización en el cruce de vías primarias; y en el caso de la vivienda mínima al tratarse de un proyecto de un volumen mayor de viviendas, se genera un circuito, para la distribución a los diferentes sub núcleos o barrios.

Las áreas verdes, en el caso de la vivienda plus están destinadas según lo indica la normativa para la aprobación de nuevos desarrollos de vivienda, con una donación del 20% del total de la superficie a urbanizar, es decir con esta premisa se cierra el tema de los espacios públicos; en el caso de la vivienda mínima, además de cumplir con los mismos requisitos, en la búsqueda de los registros RUV, se tiene la consideración de ubicar un espacio o parque infantil a menos de 150 ml de la vivienda sin cruzar avenida principal, lo que en el diseño urbano se convierte en el centro de barrio.

El acceso a servicios de salud, o atención médica; para la vivienda plus queda cubierto por las preexistencias en su emplazamiento, es decir en torno a la ubicación del conjunto ya hay alguna dotación de clínicas de primer contacto y farmacias; para la vivienda mínima y en consonancia con el tema RUV, se establece la necesidad de contar con un consultorio médico a menos de 700 ml de la vivienda, con un registro formal de la secretaria de salud; lo anterior es parte de las gestiones del desarrollador al ofrecer un contrato sin costo de renta, por un tiempo determinado para el establecimiento del acceso a este servicio, y el cumplimiento de los requisitos, a manera de incentivo.

Las instituciones educativas, es un tema que se presenta de manera muy similar a los anteriores, para la vivienda plus se resuelve por medio de la oferta comercial preexistente al desarrollo, debido a su ubicación dentro de la ZMM; para el caso de la

vivienda mínima, este se presenta como una de los requisitos RUV, y se gestiona por medio de la donación del suelo dentro del 20% de áreas municipales, como regla se destina el 60% a parques y áreas deportivas, y un 40% para escuelas; La gestión de la construcción de escuelas queda en la coordinación de la SEP (Secretaría de Educación Pública), y esta última toma determinaciones en función de la población a servir, usualmente esta gestión es progresiva, iniciando con aulas móviles o temporales, para poco a poco dar paso a aulas definitivas; y en un plazo de tiempo determinado, se irán incrementado los niveles de cobertura: preescolar, primaria, secundaria, preparatoria.

Capítulo VI: Contexto Social Periférico

6.1 Elementos distintivos y referentes en la periferia de la ZMM.

En este apartado se describirán los resultados y las reflexiones que surgen de la aplicación del *Instrumento Encuesta dirigida a los habitantes de los desarrollos en la periferia*, los casos seleccionados: La Alianza y Las Misiones; en su Sección 01: Contexto Periférico.

Como se definió en el apartado de Metodología y Diseño de Instrumento, las consideraciones fueron las siguientes: Aplicar un formulario en forma de encuesta donde para cada pregunta se ofrecerían algunas opciones de respuesta, para que el habitante pudiera elegir para el caso de las respuestas en alveolo una de las opciones, y para el caso de las respuestas en cuadro, una o más; según lo considerara (ver Anexo II y III).

Previo a la profundización de las estadísticas y los datos que su comparación nos arrojan, se explicara las condiciones de la aplicación de los instrumentos en campo, y de las implicaciones logísticas y de acercamiento a la comunidad que definieron en gran medida la calidad y cantidad de información recolectada.

En el Caso de Estudio La Alianza, se estableció una meta objetivo de 132 encuestas para el AGEB seleccionado: 19022100011681, que forma parte del conjunto de AGEBS suscritos en el Área Habitacional; de los 12,683 Lotes destinados a vivienda del Master Plan.

En el desarrollo de las actividades de la Brigada de Encuestadores, se lograron establecer 99 Entrevistas con los habitantes de la Zona; una de las condiciones fundamentales que redujo el número de encuestas totales; es la existencia de población flotante o de visita, que mayormente por relaciones laborales se encuentran en la zona; en esta caso la primer pregunta del instrumento: *¿Puede confirmar la ubicación de su domicilio?*, donde la opción única valida era: La Alianza; nos permitía descartar a las personas que no pertenencia al grupo de residentes de la zona.

Establecer esta premisa era fundamental, para proseguir con el resto de la encuesta; y aun siendo la primera de las 16 preguntas de esta sección; para llegar a este punto era necesario desarrollar una charla de proximidad, explicar las razones de la encuesta; así como su fundamentación académica, y generar empatía con el encuestado, a fin de generar un ambiente de confianza, lo que considero una tiempo y el correspondiente uso de los recurso de la brigada de encuestadores.



En el Caso de Estudio Las Misiones, se estableció una meta objetivo de 78 encuestas para el AGEB seleccionado: 1904900010218, que forma parte del conjunto de AGEBS suscritos en el Área Habitacional; de los 0,582 Lotes destinados a vivienda del Master Plan.

La logística elegida para este conjunto, se basó en el uso de tecnologías digitales por medio de la Plataforma Google Forms, misma que permite el desarrollo de un modelo de encuesta digital, que se almacena en una base de datos remota, a la cual se tiene acceso vía internet por medio de una cuenta de correo electrónico de la misma empresa.

La justificación para el uso de este modelo tecnológico se debe a los intentos de incursión en la zona habitacional, con el propósito de aplicar las encuestas de forma tradicional con los habitantes del conjunto, es decir ir puerta a puerta, solicitando la atención a una encuesta de tipo académica, en la cual los serian confidenciales y con ese único fin.

Al tratarse de un conjunto de vivienda cerrada, en donde el acceso a visitantes está condicionado a establecer un dialogo en la caseta de acceso controlado, en donde el

equipo de vigilancia privado, no permite el acceso; esto debido a las políticas propias, establecidas por la junta de vecinos.

Conscientes de las dificultades que esto implicaría al desarrollo de la presente investigación, es que se estableció el uso de una plataforma virtual.

La aplicación entonces se condujo a través de la elección de un colaborador estratégico, quien fuera habitante del desarrollo y tuviera acceso directo al resto de los vecinos; se estableció un dialogo, en donde dicho colaborador se comprometía a realizar la dispersión de los formularios digitales por medio de correo electrónico, aprovechando la cercanía y confianza previa, al tratarse de vecinos en común.

Una vez establecida la comunicación, se realizó la dispersión de la información; después de un par de días, se revisó el conteo de encuestas que la plataforma arroja en su sistema de resultados, observando que el numero alcanzado era muy bajo aún, en relación con la meta prevista; es así como se generó una estrategia combinada de: reenvió del formulario, la emisión de un recordatorio por medio de la misma plataforma y finalmente la realización de contacto por vía telefónica, con la información que el colaborador estratégico, puso a disposición para tal efecto.

Es después de esta última intervención, se observó que el número de encuestas reflejadas se incrementó para establecer un conteo final de 9 respuesta de habitantes del conjunto; Siendo este número menor a los establecidos en la Metodología, es que se hace una reflexión sobre el camino que puede seguir la aplicación del instrumento; Como ya se había mencionado el uso de medios tradicionales quedo descartado; y por otro lado los medios digitales, no habían dado los resultados esperados.

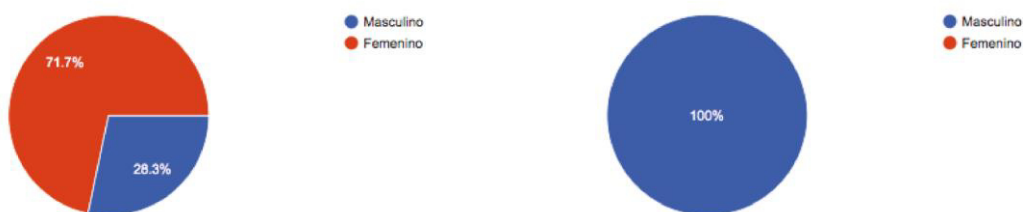
En definitiva, el uso de tecnologías digitales, encuentra obstáculos muy similares a los que encuentra el modelo de encuesta puerta a puerta; es decir la desconfianza del encuestado; y en este Caso de Las Misiones, por un lado la falta de tiempo de los habitantes por sus actividades personales y profesionales, que no le permite destinar un pequeño espacio para dar respuesta al instrumento; y por otro lado la desconfianza

hacia este tipo de investigaciones, que aunque bien se aclara de la mejor forma posible su naturaleza académica, y la restricción de acceso a la información y su carácter confidencial, no deja de ser una barrera psicosocial de difícil acceso.

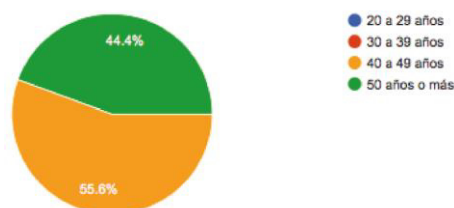
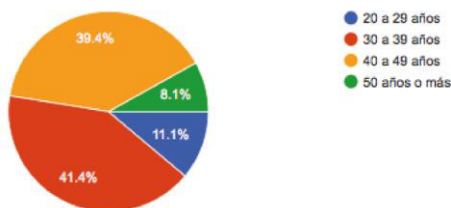
Una vez establecido lo anterior, se describirán los resultados y la reflexión que de ellos resulta para las 12 preguntas restantes de la Sección 01: Contexto Periférico, mismo que en congruencia con los objetivos de la presente investigación y las variables metodológicas que de ellos se desprende, buscan *Identificar a los grupos de población que habitan en la periferia de la ZMM en asentamientos humanos regulados* (Ver Anexos VI y VII, para graficas completas).

Es decir cuales con las características que los definen, en términos de *Edad, Genero, Estado Civil, Nivel de Ingresos, Nivel de Estudios, etc.*

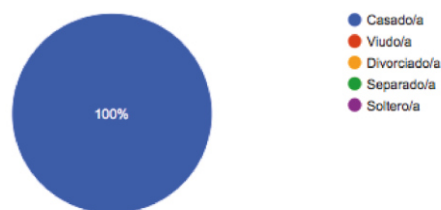
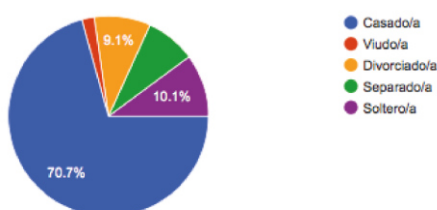
Para la pregunta: 02 *¿Cuál es su género?*; Encontramos que en La Alianza el 71.7% de los encuestados corresponde al género femenino y el 28.3% de los encuestados al masculino; En el caso de Las Misiones, el 100% de los encuestados corresponden al género Masculino.



Para la pregunta: 03 *¿Cuál es su grupo de edad?*; Encontramos que en La Alianza el 41,4% de los encuestados se encuentra en el rango de los 30 a 39 años, el 39,4% corresponde al rango de 40 a 49 años, el 11,1% se ubica entre los 20 a 29 años y finalmente el 8.1% se integra por las personas de 50 años o más; Para Las Misiones, los resultados se encuentran con un menor número de variaciones, es decir una composición más homogénea, el 55.6% de los encuestados está en el rango de 40 a 49 años, y el 44,4% restante en el grupo de 50 años o más.



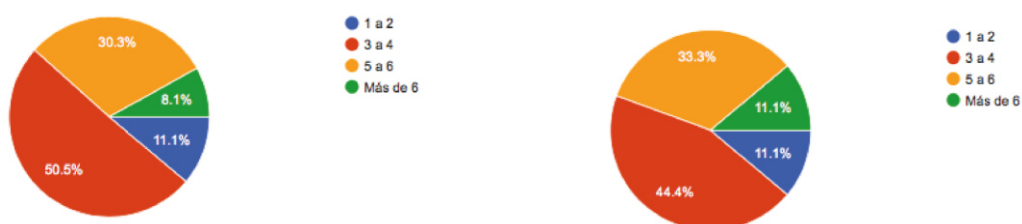
Para la pregunta: 04 *¿Cuál su estado Civil actual?*; Encontramos que en La Alianza el 70,7% de los encuestados están casados/as, el 10,1% corresponde personas solteras, el 9,1% corresponde a personas divorciadas, 8,1% a personas separadas y finalmente el 2% se integra por personas viudas; Para Las Misiones, los resultados se encuentran sin variaciones, para el 100% de los encuestados su estado civil es casado.



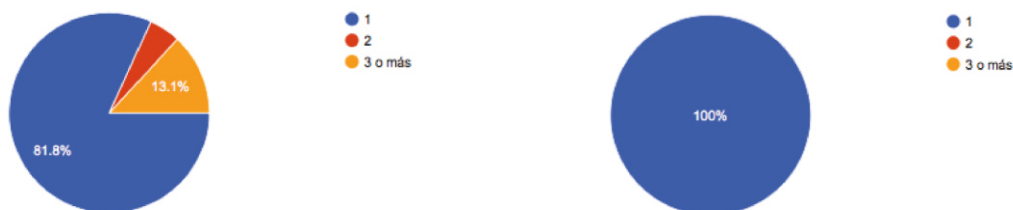
De la asociación de estas tres preguntas, y las respuesta que de ellas resulta, se concluye que en comparación la composición social en términos de edad es más variada en La Alianza, aunque en Misiones, sin ser tan diversa se ubica en los rangos de edad más altos; es decir la población en general es más joven en La Alianza; además de las variaciones en el estado civil aunque la gran mayoría en La Alianza, se encuentra en estado civil Casado, el Las Misiones no hay variación, que con la condición que en Las Misiones solo se cuenta con una representatividad del género masculino.

Para la pregunta: 05 *¿Cuántas personas habitan su vivienda?*; Encontramos que en La Alianza el 50,2% de los encuestados se encuentra en el rango de los 3 a 4 habitantes, el 30,3% corresponde al rango de 5 a 6 habitantes, el 11,1% se ubica entre los 1 a 2 habitantes y finalmente el 8,1% se integra por viviendas habitadas por más de 6 personas; Para Las Misiones, los resultados se encuentran con un número de

variaciones similar, es decir el 44,4% de los encuestados se encuentra en el rango de los 3 a 4 habitantes, el 33,3% corresponde al rango de 5 a 6 habitantes, el 11,1% se ubica entre los 1 a 2 habitantes y finalmente el 11,1% se integra por viviendas habitadas por más de 6 personas.



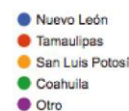
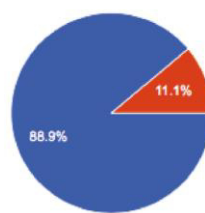
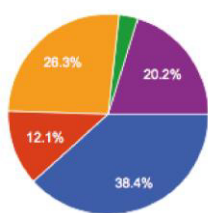
Para la pregunta: 06 *¿Cuántas familias habitan su vivienda?*; Encontramos que en La Alianza el 81,8% de los encuestados habita una sola familia, el 39,4% corresponde al rango de 40 a 49 años, el 13,1% corresponde a 3 o más familias y finalmente el 5.1% se integra por dos familias; Para Las Misiones, los resultados se encuentran sin variaciones, es decir una composición más homogénea, el 100% de los encuestados se ubica con una sola familia habitando el inmueble.



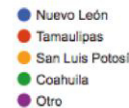
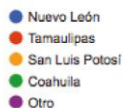
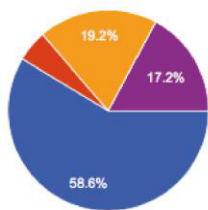
De las respuesta anteriores, es importante reflexionar la relación existente entre el número de personas que habitan el inmueble y el número de familias que componen este grupo; en el Caso de Las Misiones se comprueba el hecho de la vivienda unifamiliar, en comparación con La Alianza, en donde varias familias llegan a habitar la vivienda, que representa un 18,2% combinado entre 2 y 3 o más familias; lo que en definitiva tendrá implicaciones en el tema de la privacidad y espacio personal; no olvidemos que las dimensiones de la vivienda mínima de La Alianza, esta cercano a los

45 m2, por propia condición de desarrollo; en tanto que Las Misiones encontramos viviendas de mayores proporciones de 450 m2 aproximados.

Para la pregunta: 07 *¿Cuál es su lugar de nacimiento?*; Encontramos que en La Alianza el 38,4% de los encuestados tiene su origen en el Estado de Nuevo León, el 26,3% corresponde a San Luis Potosí, el 20,2% corresponde a Otro estado, el 12,1% tiene su origen en Tamaulipas y finalmente el 3% se integra por personas provenientes del Estado de Coahuila; Para Las Misiones, los resultados se encuentran sin variaciones, es decir una composición casi homogénea, el 88,9% de los encuestados es originario del Nuevo León, en tanto que un 11,1% del Estado de Tamaulipas.



Para la pregunta: 08 *¿Cuál es su lugar de residencia anterior?*; Encontramos que en La Alianza el 58,6% de los encuestados tiene su residencia inmediata anterior en el Estado de Nuevo León, el 19,2% corresponde a San Luis Potosí, el 17,2% corresponde a Otro estado, y finalmente el 5,1% proviene de una residencia previa en Tamaulipas; Para Las Misiones, los resultados se encuentran sin variaciones el 100% de los encuestados habitaba previamente en el Estado de Nuevo León.



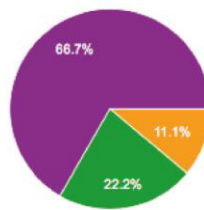
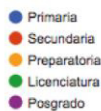
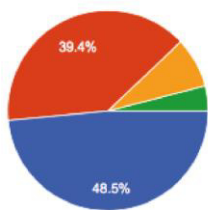
Para la pregunta: 09 *¿Cuánto tiempo de residencia tienen en la Zona Metropolitana de Monterrey, en años?*; Encontramos que en La Alianza el 85,9% de los encuestados

tiene su residencia en la ZMM hace 10 años o más, el 7,1% corresponde a un periodo de entre 5 y 9 años, el 4,0% corresponde a entre 3 y 4 años, y finalmente el 3% a 1 año o menos; Para Las Misiones, los resultados se encuentran sin variaciones el 100% de los encuestados habitaba la ZMM desde hace 10 años o más.

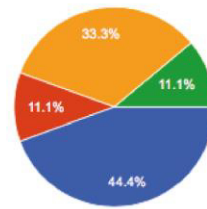
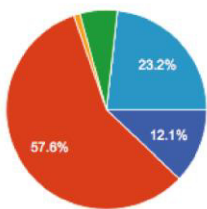


De estas respuestas y sus condicionantes, podemos establecer la comparativa del fenómeno migratorio nacional interno, en donde para La Alianza, encontramos una diversidad de lugares de origen de la población, la gran mayoría de ellos en lo que se denomina como región Noreste de México, conformado por los estados que en las opciones de respuesta de establecieron, en tanto que para Las Misiones, las variaciones son menores, dividido solo entre el Estado de Nuevo León, y el de Tamaulipas este último, con una representación menor; Lo que es de destacar, específicamente en el caso de La Alianza, es el tema de la migración urbana interna, es decir que aunque sus lugares de origen son diversos o variados; un gran porcentaje de los habitantes del desarrollo tuvieron una residencia previa en la ZMM; y después se ubicaron en este conjunto, probablemente como una solución a la problemática de acceso a vivienda.

Para la pregunta: 10 ¿Cuál es su grado máximo de estudios?; Encontramos que en La Alianza el 48,5% de los encuestados tiene primaria terminada, el 39,4% corresponde a nivel secundaria, el 8,1% corresponde a preparatoria, y finalmente el 4% a nivel licenciatura como último grado; Para Las Misiones, los resultados se encuentran en los niveles estudio más altos; el 66,7% de los encuestados cuenta con estudios de posgrado, el 22,2 % de nivel licenciatura, y el 11,1% restante con preparatoria.



Para la pregunta: 11 *¿En qué sector de la economía se encuentran sus actividades?;* Encontramos que en La Alianza el 57,6% de los encuestados se ubica en el área de Comercio, el 23,2% corresponde a Otros, el 12,1% corresponde a Servicios, el 6,1% a Construcción y finalmente el 1% a Industria; Para Las Misiones, los resultados se encuentran en la siguiente distribución; el 44,4% de los encuestados en el área de Servicios, el 33,3 % en la Industria, el 11,1% en Comercio y el 11,1% restante complementario en Construcción.



De la correlación, de las preguntas 09 y 10, encontramos como primer condición que las áreas de actividad laboral, están directamente ligadas al grado de estudios, o en su caso al nivel de especialización con que se cuente; aunado a eso, el hecho de laborar en un determinado sector económico por sí mismo no determina el acceso a los satisfactores necesarios o deseados, esto último estará en función del nivel de ingresos propio de la ubicación dentro del orden jerárquico organizacional de empresa o compañía.

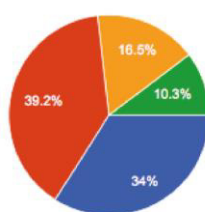
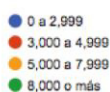
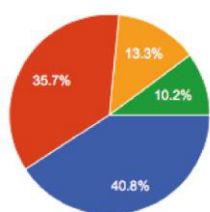
Nota aclaratoria para las preguntas 12 y 13, en el caso de la encuesta dirigida a los habitantes del conjunto habitacional Las Misiones, se omitieron, como parte de una

lógica de aplicación del instrumento, en donde sería un dato o información que el encuestado no estaría dispuesta a compartir, por el tema de inseguridad o desconfianza del tratamiento de los datos; así mismo porque en base a los datos revisado en base de datos INEGI(2010), y las referencias propias al tipo de desarrollo en cuestión, no sería difícil de identificar el espectro en el que se ubica, y para evitar entorpecer el desarrollo del resto de las preguntas.

De tal manera, que estas dos preguntas solo forman parte del instrumento aplicado en La Alianza, en donde la composición social parece ser más heterogénea y se podría hacer una correlación, entre los datos que arrojan estas preguntas 12 y 13, y los que nos indican las dos previas, 10 y 11; correspondientes a Grado Máximo de Estudios, y Sector de la Económica de las actividades, respectivamente.

Para la pregunta: 12 *¿Cuál es el rango de ingresos mensuales del miembro de la familia que genera el mayor ingreso?*; Encontramos que en La Alianza el 40,8% de los encuestados se encuentra en el rango de los 0 a 2,999 pesos mexicanos mensuales, el 35,7% corresponde al rango de 3,000 a 4,999; el 13,3% se ubica entre los 5,000 y 7,999 y finalmente el 10,2% se integra por un rango de 8,000 o más pesos mexicanos mensuales; Para Las Misiones, se omite esta pregunta.

Para la pregunta: 13 *¿Cuál es el rango de ingresos mensuales totales, si se considera a todos los miembros de la familia que cuenta con un ingreso?*; Encontramos que en La Alianza el 39,2% de los encuestados se encuentra en el rango de los 3,000 a 4,999 pesos mexicanos mensuales, el 34% corresponde al rango de 0 a 2,999 pesos; el 16,5% se ubica entre los 5,000 y 7,999 y finalmente el 10,3% se integra por un rango de 8,000 o más pesos mexicanos mensuales; Para Las Misiones, se omite esta pregunta.



Para estas últimas dos preguntas la reflexión parece un tanto obvio, aunque no por eso se deja a un lado el análisis, ya se explicaron las razones para no aplicar esta pregunta a los cuestionarios de Las Misiones; Pero revisando la relación posible entre el Rango de Ingreso, del miembro de la Familia que genera el mayor ingreso familiar (Pregunta 12), y el Rango de Ingreso mensual total, si se considera a todos los miembros de la familia que cuenta con un ingreso; Resulta una condición aparente que en la gran mayoría de los casos se cuenta con un solo ingreso por familia, al ser muy similares las respuestas entre ambos caso; lo cual resulta en varias posibilidades; una de ellas la condiciones de jefa de familia, en donde la madre es quien asume la carga de los gastos familiares, por la condición de no contar con un esposo o pareja.

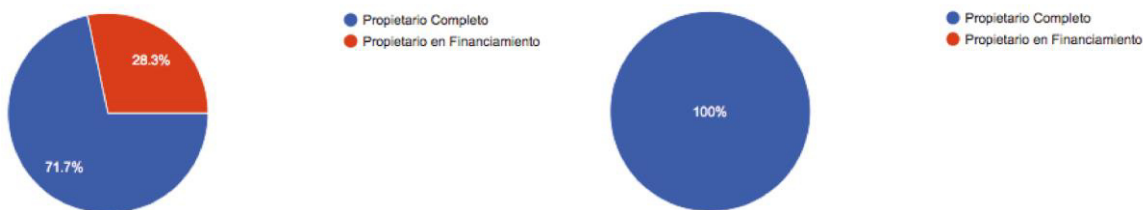
Por otro lado, una generalidad que se deberá atender y que puede formar parte fundamental de las características del grupo de población de La Alianza, es que si se cuenta con un solo ingreso familiar, que en su grueso corresponde a la suma de los rangos de ingreso de 0 a 2,999 y 3,000 a 4,999, a un 73.2% del total de los encuestados; y al mismo tiempo analizamos los resultados de la pregunta 5, sobre el número de habitante por vivienda en donde la suma de los rangos 3 a 4 personas y 5 a 6 personas, corresponde a un 80,8% del total de los encuestados; estaríamos observando grupos familiares compuestas por un número significativo de miembros, asociados a un solo ingreso, mismo que según la línea de pobreza alimentaria establecida en estudios previos de CONAPO y CENEVAL, lo establecen en condiciones precarias y de difícil obtención de los satisfactores mínimos.

Para la pregunta: 14(12) *¿Cuánto tiempo tienen viviendo en esta Colonia?;* Encontramos que en La Alianza el 55,6% de los encuestados se encuentra en el rango de los 5 a 9 años, el 29,3% corresponde al rango de 2 a 4 años, el 12,1% se ubica en el rango de más de 10 años y finalmente el 1,0% se integra por personas que tiene 1 año o menos viviendo en este conjunto; Para Las Misiones, los resultados se encuentran un numero de variaciones menor, es decir el 77,8% de los encuestados se encuentra en el rango de los 5 a 9 años, y el 22,2% en un rango de más de 10 años.



Lo anterior, nos permite identificar que la población de La Alianza, en suma un 77,7% se ubica en un rango de los 5 a 10 años o más; y el resto con una estadía menor puede corresponder en primer instancia a un sistema de migración urbana interna; o bien al tema resultante de un desarrollo de vivienda progresiva, en donde los lotes habitaciones o en su caso viviendas mínimas, fueron ocupados de manera paulatina en los últimos años; y para Las Misiones, un cierta homogeneidad al encontrar en sumatoria un 100% de los habitantes, en un rango de los 5 a 10 años o más; Lo que nos habla de una cierta consolidación de la población.

Para la pregunta: 15(13) *¿Es usted propietario en financiamiento o propietario completo?;* Encontramos que en La Alianza el 71,7% de los encuestados son propietarios completos y el 28,3% restante corresponde a personas que están bajo algún esquema de financiamiento vigente o en curso; Para Las Misiones, los resultados se encuentran en un 100% de la población en condición de propiedad completa.



Identificamos de alguna manera, con lo anterior que en mayor o menor medida, los modelos de financiamiento de la vivienda sea cualesquiera su naturaleza o nivel socioeconómico, al menos en estos dos casos de estudio, tiendan a dar la certeza de la propiedad, al mismo tiempo que es un propósito de los habitantes la generación y seguridad de un patrimonio inmobiliario.

Para la pregunta: 16(14) *¿Cantidad de horas promedio que pasa en casa al día, sin considerar las horas de sueño?;* Encontramos que en La Alianza el 67,7% de los encuestados destinan más de 6 horas al día en casa, el 25,3% se ubican en un rango de las 4 a 6 horas diarias y el 7,1% restante corresponde a personas que destinan de 2 a 4 horas en su vivienda; Para Las Misiones, los resultados son inversos, el 44,4% de los encuestados tienen estancias en casa de 2 a 4 horas; el 33,3% de 4 a 6 horas diarias, el 11,1% de 1 a 2 horas y el 11,1% complementario de 1 a 2 al día.



En oposición encontramos que los habitantes de Las Misiones en promedio tienen estancias domesticas de menor duración en relación con los que forman el conjunto La Alianza; Esto puede tener dos orígenes muy ajenos entre ellos, el primero puede estar asociado al desplazamiento urbano, es decir las horas que se dedican a ir de la vivienda a los centros de trabajo, indistintamente de los medios de transporte por los que se efectuó dicho traslado; y por otro lado y de forma opuesta a la naturaleza de las

actividades propias de la actividades económica en que se desarrollen los habitantes de la periferia, es decir; pudieran tener actividades más complejas o que demanden ya se por exigencia propia de la actividad o por deseo personal de destino de horas diarias a dicha actividad; o incluso y como un comentario que no se consideró en el cuestionario las actividades fuera de casa, que no son propias de las actividades productivas; es decir las del tipo recreativo o de entretenimiento, pudiendo ser para los habitantes de Las Misiones, actividades son sede fuera de la vivienda, en sitios alternos; y que en el caso de La Alianza, se ubique mayormente dentro de la misma vivienda.

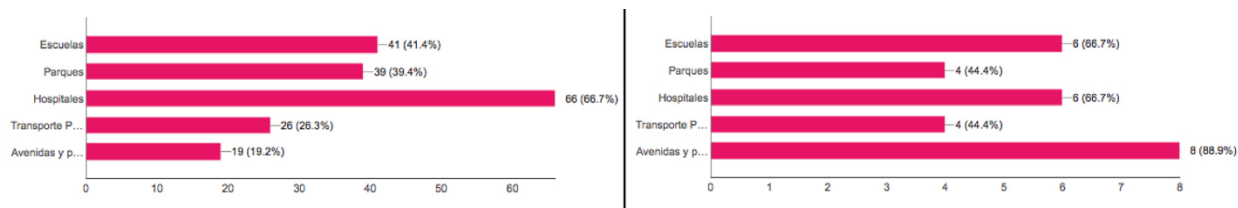
Capítulo VII: Calidad de Vida

7.1 Percepción y valor colectivo a los satisfactores materiales y no materiales desde la perspectiva de los habitantes de los conjuntos - casos de estudio.

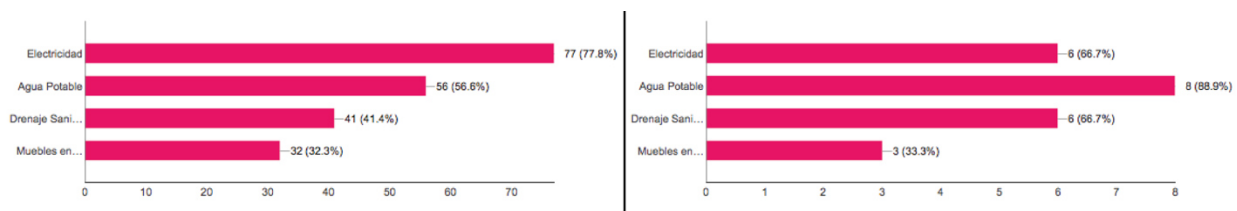
En este apartado se describirán los resultados y las reflexiones que surgen de la aplicación del *Instrumento Encuesta dirigida a los habitantes de los desarrollos en la periferia*, los casos seleccionados: Alianza y Misiones; en su Sección 02: Calidad de Vida, mismo que en congruencia con los objetivos de la presente investigación y las variables metodológicas que de ellos se desprende, buscan *Conocer las condiciones de la Calidad de Vida en la periferia de la ZMM*, desde la percepción de los habitantes.

Las consideraciones para las preguntas 17(15) a 24(22) y sus correspondientes respuestas, son las siguientes: La primera como se describió antes, es el poder elegir una o más de las respuestas posibles; la segunda es el uso del %, en función del número de menciones de cada opción, y no la sumatoria total de un porcentual basado en una unidad total, limitada a un entero.

Para la pregunta: 17(15) *¿Seleccione que elementos de la ciudad, son ejemplos significativos de un nivel de calidad de vida deseable?*; Encontramos que en La Alianza el 41,4% de los encuestados eligieron Escuelas, el 39,4% seleccionó Parques, para el 66,7% la opción es Hospitales, el 26,3% considera el transporte Publico y un 19,2% Avenidas y Pasos a desnivel; Para Las Misiones, el 66,7% de los encuestados eligieron Escuelas, el 44,4% seleccionó Parques, para el 66,7% la opción es Hospitales, el 44,4% considera el transporte Publico y un 88,9% Avenidas y Pasos a desnivel.



Para la pregunta: 18(16) *¿Seleccione que elementos de la vivienda, son ejemplos significativos de un nivel de calidad de vida deseable?;* Encontramos que en La Alianza el 77,7% de los encuestados eligieron Electricidad, el 56,6% seleccionó Agua Potable, para el 41,4% la opción es Drenaje sanitario, y un 32,2% Muebles en buen estado; Para Las Misiones, el 66,7% de los encuestados eligieron Electricidad, el 88,9% seleccionó Parques, para el 66,7% la opción es Drenaje sanitario, y un 33,3% Muebles en buen estado.

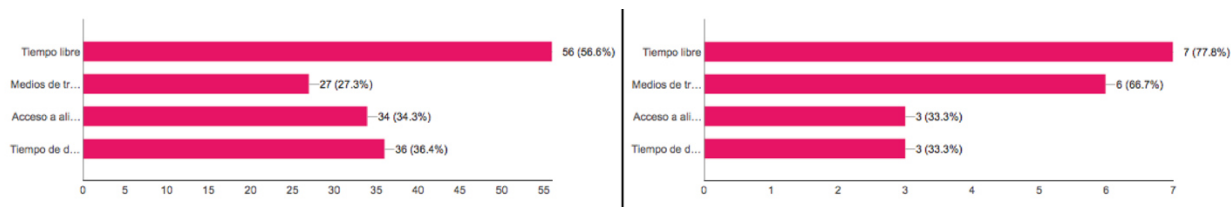


Las preguntas 17(15) y 18(16); están dirigidas a conocer la percepción sobre la calidad de vida desde una perspectiva general, sin atender a un lugar específico de la ZMM y una percepción personal de que se considera más relevante o indispensable, para la generación de bienestar en dos temas prioritarios: la vivienda y la ciudad, la primera como el espacio privado individual, centro de las actividades personales y familiares íntimas; el segundo como el espacio de conexión entre los diferentes espacios privados, dando así lugar al espacio público, y los satisfactores que de su existencia emanan, como la movilidad, las infraestructuras y los equipamientos urbanos.

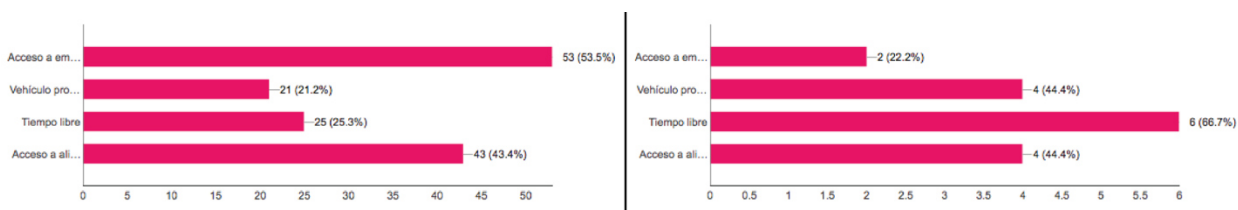
En ese sentido encontramos que, para la vivienda el abastecimiento de energía eléctrica y de agua potable; son prioridades para la población de ambos casos de estudio. En el tema de ciudad, se identifica un interés mayor en el grupo de Las Misiones por la existencia en general de Avenidas y Pasos a desnivel, en tanto que el grupo de La Alianza, se inclina por la existencia de Hospitales.

Para la pregunta: 19(17) *¿Seleccione que elementos forman parte de su día ordinario que le permiten identificar de su nivel de calidad de vida personal?;* Encontramos que en La Alianza el 56,7% de los encuestados eligieron tiempo libre, el 27,3% seleccionó

medios de transporte utilizados, para el 34,3% la opción es acceso a alimentos, y un 36,4% tiempo de descanso. Para Las Misiones el 77,7% de los encuestados eligieron tiempo libre, el 66,7% seleccionó medios de transporte utilizados, para el 33,3% la opción es acceso a alimentos, y un 33,3% tiempo de descanso.



Para la pregunta: 20(18) *¿Seleccione que elementos forman parte de su día ordinario que le permiten identificar su nivel de calidad de vida personal, es mejor o mayor al nivel de calidad de vida de su entorno inmediato?*; Encontramos que en La Alianza el 53,5% de los encuestados eligieron acceso a empleo, el 21,2% seleccionó vehículo propio, para el 25,3% la opción es tiempo libre, y un 43,4% acceso a alimento. Para Las Misiones el 22,2% de los encuestados eligieron acceso a empleo, el 44,4% seleccionó vehículo propio, para el 66,7% la opción es tiempo libre, y un 44,4% acceso a alimento.



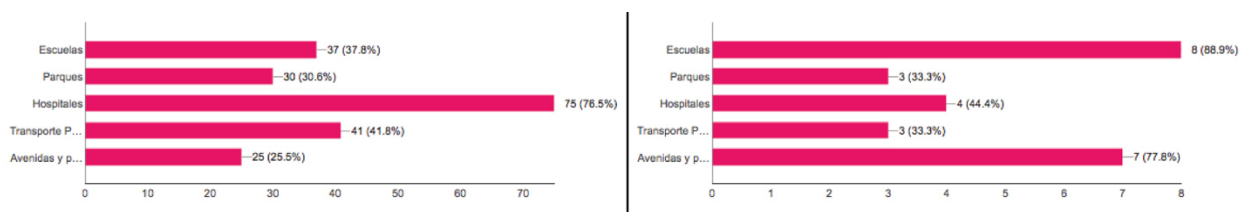
Las preguntas 19(17) y 20(18); están dirigidas a conocer la percepción sobre la calidad de vida desde una perspectiva personal, atendiendo a las necesidades y satisfactores distintivos de cada grupo de población, y la comparativa de la perspectiva individual opuesta a las condiciones de percepción de la comunidad o grupos del contexto inmediato.

Se indica en similitud que para la población de ambos casos de estudio, el tiempo libre es uno de los factores más relevantes en relación con la calidad de vida, como

respuesta a la pregunta 19(17); En la siguiente pregunta 20(18), cuando se incluyen opciones de comparativa que incluyen, el acceso a empleo y el acceso a alimentos, se refleja que para el grupo de La Alianza, estos dos factores toman mayor importancia sobre el aspecto del tiempo libre disponible, en tanto que para los habitantes de La Alianza, se mantiene la tendencia a dar una mayor relevancia a este aspecto: el tiempo libre.

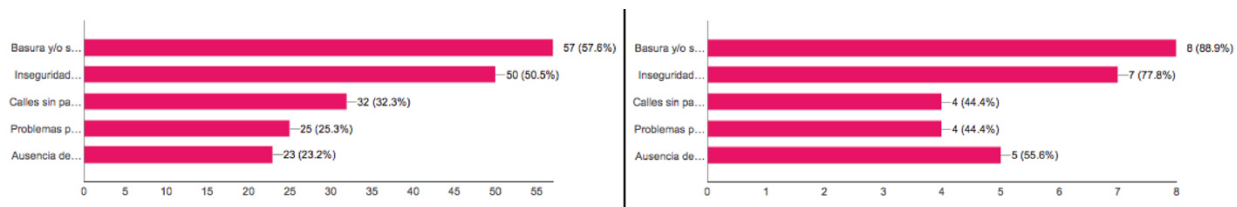
Es predecible, entendiendo las estructuras laborales, y los sistemas de acceso a ambos satisfactores: empleo y alimento, en definitiva el segundo dependiente del primero; y haciendo una pequeña referencia a la pirámide de Maslow, se entiende el origen de la elección de la respuesta para esta última pregunta.

Para la pregunta: 21(19) ¿Seleccione que elementos de la ciudad permiten que relacione su presencia con un nivel de calidad de vida alto?; Encontramos que en La Alianza el 37,8% de los encuestados eligieron Escuelas, el 30,6% seleccionó parques, para el 76,5% la opción es hospitales, 41% eligió transporte público y un 25,5% avenidas y pasos a desnivel. Para Las Misiones el 88,9% de los encuestados eligieron Escuelas, el 33,3% seleccionó parques, para el 44,4% la opción es hospitales, 33,3% eligió transporte público y un 77,6% avenidas y pasos a desnivel.



Para la pregunta: 22(20) ¿Seleccione que elementos de la ciudad permiten que relaciones su presencia con un nivel de calidad de vida bajo?; Encontramos que en La Alianza el 57,6% de los encuestados eligieron basura y/o suciedad, el 50,5% seleccionó inseguridad y/o falta de patrullajes, para el 32,3% la opción es calles sin pavimentar, 25,3% eligió problemas para acceder a transporte público y un 23,2% ausencia de agua potable. Para Las Misiones el 88,9% de los encuestados eligieron

basura y/o suciedad, el 77,8% seleccionó inseguridad y/o falta de patrullajes, para el 44,4% la opción es calles sin pavimentar, 44,4% eligió problemas para acceder a transporte público y un 55,6% ausencia de agua potable.



Las preguntas 21(19) y 22(20); están dirigidas a conocer la percepción sobre la calidad de vida desde una perspectiva personal, atendiendo a las condiciones que la ausencia o presencia de los diferentes elementos de la ciudad ofrecen, en este sentido se indica una primer pregunta sobre elementos que se relación con un nivel de calidad de vida alto, y en la segunda pregunta, se hace referencia a aspectos que comúnmente se identifican como elementos negativos, y que se asocian a un nivel de calidad de vida bajo.

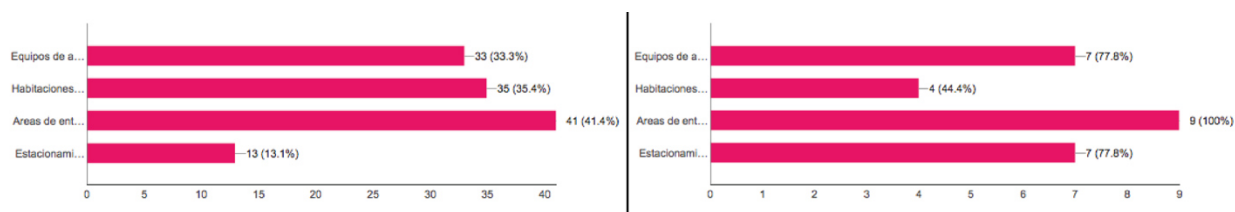
Las condiciones de oposición socioeconómica entre los grupos de estudio, se ven reflejadas en las elecciones que para estos ítems hace cada uno de ellos; en el apartado de los elementos que se relacionan con un nivel de calidad de vida alto, el grupo de Las Misiones, le da el mayor de los valores a la presencia de escuelas; en tanto que el grupo de La Alianza, ubica dentro del rango de más alto valor la presencia de hospitales; esto puede estar asociado a un seria de situaciones propias del acceso a otros servicios que su ausencia, involucre la presencia constate de enfermedades o afecciones menores, que resultan en este tipo de elección, para el grupo menos favorecido socioeconómicamente.

Para los elementos que se relacionan con un nivel de calidad de vida bajo, tanto el grupo de Las Misiones, como el grupo de La Alianza, son coincidentes en dar el valor más relevante a dos aspectos: la presencia de Basura y/o suciedad, e Inseguridad y/o falta de patrullajes. La primer elección con un valor un poco mayor, se identifica como

un tema de imagen urbana, y al mismo tiempo que puede tener afectaciones en la salud de los residentes, así como en la plusvalía de la zona.

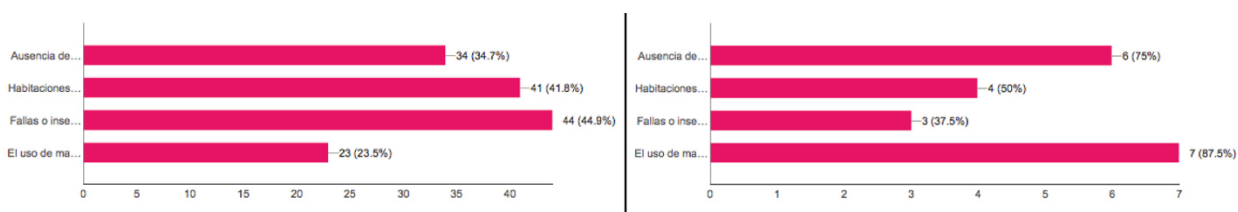
El aspecto de la inseguridad, y/o falta de patrullajes, es un tema que se presenta de manera constante, tanto en la vida personal de los ciudadanos del ZMM, como en las agendas tanto de instituciones de gobierno, como la sociedad civil organizada; y en el área de la percepción, se puede identificar una relación directa con la calidad de vida, a través de la tranquilidad con que los habitantes pueden desarrollar sus actividades día a día, incluso sin restricciones de horario o zonas de la ciudad, en un entorno amable.

Para la pregunta: 23(21) *¿Seleccione que elementos de la vivienda permiten que relaciones su presencia con un nivel de calidad de vida alto?;* Encontramos que en La Alianza el 33,3% de los encuestados eligieron Equipos de aire acondicionado y calefacción, el 35,4% seleccionó habitaciones individuales para todos los miembros de la familia, para el 41,4% la opción es áreas de entretenimiento: jardín, asador, sala de tv, etc., y 13,1% eligió estacionamiento para 1 o más vehículos. Para Las Misiones el 77,8% de los encuestados eligieron Equipos de aire acondicionado y calefacción, el 44,4% seleccionó habitaciones individuales para todos los miembros de la familia, para el 100% la opción es áreas de entretenimiento: jardín, asador, sala de tv, etc., y 77,8% eligió estacionamiento para 1 o más vehículos.



Para la pregunta: 24(22) *¿Selección que elementos de la vivienda permiten que relaciones su presencia con un nivel de calidad de vida bajo?;* Encontramos que en La Alianza el 34,7% de los encuestados eligieron ausencia de áreas de baño al interior de la vivienda, el 41,8% seleccionó habitaciones compartidas entre 1 o más miembros de la familia, para el 44,8% la opción es fallas o inseguridad en las instalaciones eléctricas,

y 23,5% eligió el uso de materiales de baja resistencia o calidad en la construcción. Para Las Misiones el 75% de los encuestados eligieron ausencia de áreas de baño al interior de la vivienda, el 50% seleccionó habitaciones compartidas entre 1 o más miembros de la familia, para el 37,5% la opción es fallas o inseguridad en las instalaciones eléctricas, y 87,5% eligió el uso de materiales de baja resistencia o calidad en la construcción.



Las preguntas 23(21) y 24(22); están dirigidas a conocer la percepción sobre la calidad de vida desde una perspectiva personal, atendiendo a las condiciones que la ausencia o presencia de los diferentes elementos de la vivienda ofrecen, en este sentido se indica una primer pregunta sobre elementos que se relación con un nivel de calidad de vida alto, y en la segunda pregunta, se hace referencia a aspectos que comúnmente se identifican como elementos negativos, y que se asocian a un nivel de calidad de vida bajo.

Para los elementos que se relacionan con un nivel de calidad de vida bajo, tanto el grupo de Las Misiones, como el grupo de La Alianza, son coincidentes en dar el valor más relevante a la presencia de Áreas de entretenimiento: Jardín, Asador, Sala de tv., Esta elección se identifica como un tema de esparcimiento, y refleja en el sentido más estricto que de encontrarse presente este elemento o elementos, se dará por sentado que el resto de las condiciones de la vivienda estarán en mayor medida resueltos por lo tanto la calidad de vida será satisfactoria, desde la percepción de usuario.

El aspecto de falla o inseguridad en las instalaciones eléctricas, se presenta junto con las habitaciones compartidas entre 1 o más miembros de la familia como los más significativos para el grupo de habitantes de La Alianza; En tanto que para el grupo de

habitantes de Las Misiones, los aspectos más relevantes son la ausencia de áreas de baño al interior de la vivienda y el uso de materiales de baja resistencia o calidad en la construcción.

Es decir en la percepción de los elementos de la vivienda que se relacionan con un nivel de calidad de vida bajo, no encontramos consenso entre ambos desarrollos; lo que muestra que este apartado tiene perspectivas diferentes, según el estrato social o las condiciones propias de cada grupo de estudio.

Para la pregunta: 25(23) *¿Seleccione cuál de las opciones describe mejor su relación con los vecinos?*; Encontramos que en La Alianza el 47,5% de los encuestados manifiesta conocer poco a sus vecinos, el 37,4% indica que se conocen bien, y que no hay conflictos, el 10,1% no se conocen y el 5,1% restante corresponde a personas que se conocen bien y hay conflictos con frecuencia; Para Las Misiones, los resultados son heterogéneos, al manifestar el 100% de los encuestados que se conocen bien, y no hay conflictos.



Para la pregunta: 26(24) *¿Seleccione si alguna de las opciones representa el tipo de actividades que desarrolla con sus vecinos?*; Encontramos que en La Alianza el 77,8% de los encuestados manifiesta No desarrollar actividades con sus vecinos, el 13,1% indica que realizan actividades sociales privadas, como cenas o reuniones, el 7,1% Participan de actividades ciudadanas en apoyo a otros grupos o sectores sociales, y el 2,0% restante realizan actividades sociales públicas, como asistir a un evento deportivo; Para Las Misiones, los resultados son el 44,4% realizan actividades sociales, privadas, como cenas o reuniones, el 33,3% participan de actividades de mejoramiento

y administración de los espacios compartidos, y el 22,2% restante realizan actividades sociales privadas, como cenas o reuniones.



Es relevante la información que nos aportan estas últimas dos preguntas del instrumento dirigido a los habitantes de los desarrollos, en su Sección 2; la correlación existente entre identificar con determinada claridad a los vecinos, y la cercanía que de ese reconocimiento social, surge; es decir la construcción en primer lugar del tejido social a partir de una proximidad definida por la geografía urbana, pero que queda determinada por la apertura y empatía entre co-habitantes del territorio; y en segundo lugar, las afectaciones tanto positivas como negativas en la generación y uso del espacio público, a partir de la correcta o nula constricción del tejido social; prueba de ello es la reflexión, acerca de vecinos que no se conocen, o vecinos que no interactúan es poco probable que acuerden la regeneración, limpieza o mantenimiento de áreas comunes, o públicas.

Lo anterior, tiene en definitiva un impacto en la calidad de vida, y la habitabilidad de los conjuntos habitacionales; más allá de las obligaciones o limitantes de la administración local, o municipal.

Conclusiones Finales

C.1 Primera: *Plan de Desarrollo Urbano*

Anaxtu Zabalbeascoa, entrevista a Enrice Miralles en el cierre del texto: Miralles Tagliabue: *Arquitecturas del tiempo*⁴², en relación a su labor en proyectos de arquitectura, y en particular sobre las instalaciones o arquitecturas efímeras; en ese sentido, y haciendo referencia a los temas del espacio público y los usos reales que el usuario da al espacio proyectado toda vez que es materializado y puede habitarse, le pregunta:

¿quién cree que se tenga que adaptar a quien: el espacio a la gente o al gente al espacio?

Miralles, explica la complejidad de la relación, su apertura; el cómo se afectan mutuamente. De la importancia de la arquitectura como instrumento de exploración, y las variaciones que surgen a partir de los usos que el ciudadano le dé a las formas construidas; como algo a lo que nombra el viaje, como sustento mismo de la arquitectura.

El viaje describe la distancia que separa dos puntos, en alguno de los apartados introductorios de ese texto, citando a Lichtenberg se explica que hay dos formas de extender el viaje, hablando de la existencia misma; por un lado separar el punto de inicio y fin, es decir el nacimiento y muerte; y como otra opción, el zigzag; que aunque la distancia entre origen y fin no cambien, el camino para encontrar el último de estos puntos, puede ser más largo; esto es el viaje para Miralles.

En consonancia con la adaptabilidad que al espacio, tanto público como privado le dan sus usuarios, los ciudadanos, en su habitabilidad, esta misma no puede ser predicha y la variación en las formas y el constante cambio, es algo que pareciera olvidado en los

⁴² Zabalbeascoa, A. (1999). **Miralles - Tagliabue: Arquitecturas del tiempo**. Barcelona, España: Gustavo Gili.

temas de la administración de las ciudades: la planeación y legislación, con horizontes temporales lejanos, inflexibles hasta cierto punto; lo que supondría en gran medida una deshumanización de los modelos de habitar y los de hacer ciudades.

Precisamente el sentido de deshumanización, es uno de los grandes rasgos de la pérdida de capacidad de control o gestión de las administraciones públicas tradicionales, es decir cuando la proyección y gestión de las ciudades en el orden del desarrollo urbano, quedan supeditadas al intercambio comercial y en su caso a la participación de los actores de la iniciativa privada, misma que finalmente establece el interés particular sobre el interés colectivo.

Al iniciar la presente investigación, se remarcaba lo joven que es el urbanismo en la ciudad de Monterrey y su área metropolitana, pues hace apenas nueve décadas que esta disciplina y todos los mecanismos y herramientas que conlleva siguen estando en estado de pulimento. Ciudades como Barcelona o París nos llevan una gran ventaja en el planeamiento “científico” de la ciudad, con al menos ciento cincuenta años de práctica y experiencia. Incluso hubo la necesidad de invitar en un inicio a extranjeros para esta tarea, lo que evidencia el entonces desconocimiento por parte de las autoridades y de la academia de esta área del conocimiento.

Si bien, ahora somos conscientes de la importancia del planeamiento/ mantenimiento /crecimiento de los asentamientos humanos, seguimos modificando la forma de planear: anteriormente, el funcionario público elaboraba o subcontractaba la maquila del instrumento de planeación; con la adopción de la gobernanza y la participación ciudadana, este proceso ha sufrido cambios significativos, pues de lo que se trata es de involucrar y tomar en cuenta la opinión ciudadana en el desarrollo de los planes. Seguimos aprendiendo de los beneficios de trabajar en equipo.

El contexto de las ciudades se ha transformado así como las formas de hacer política y de gobernar. Sin embargo queda un trecho aún largo por recorrer. En palabras de un

funcionario público (entrevistado para esta investigación) sobre la pertinencia de uno de los planes que han tenido mayor vigencia en el Estado (el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988 - 2010), refiere textualmente que:

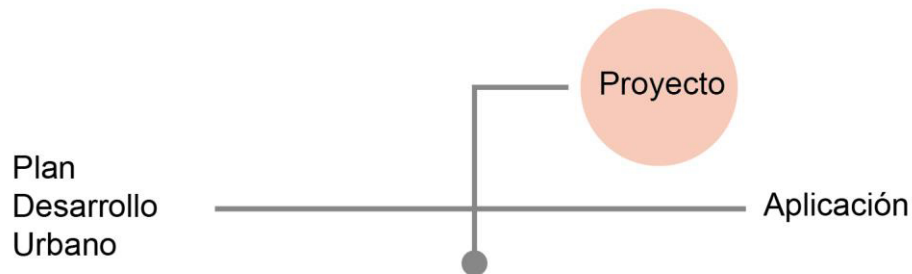
“Los alcances no vienen descritos en el documento y los objetivos vienen señalados en el capítulo 3 Imagen Objetivo y muchas páginas después de la mitad del documento, con muy mala técnica ya que son muy subjetivos difíciles de evaluar, no traen un plazo compromiso de su cumplimiento e inclusive existen claras contradicciones entre dos de los objetivos y todo esto pesar de que son solo cinco los objetivos enunciados”.

A pesar de ser un referente en la planeación local, tiene sus marcadas deficiencias y es anterior a la inclusión de la calidad de vida como meta-objetivo.

Retomamos lo anteriormente escrito, donde mencionábamos que todo proceso de planeación estratégica se convierte en un entorno de lucha por el cambio y la transformación socio-urbana. Hay una pugna clara entre los intereses del Estado y los intereses Inmobiliarios, sobre todo, cuando revisamos los resultados derivados de la pregunta 17(15) *¿Seleccione que elementos de la ciudad, son ejemplos significativos de un nivel de calidad de vida deseable?;* donde en La Alianza, con un alto 39,4% piensan en el equipamiento escolar y el 41,4% se preocupa porque haya Parques, y en Las Misiones el 66,7% de los encuestados eligieron Escuelas, y el 44,4% prefirió Parques también. Estos dos destinos son fundamentales para el buen funcionamiento del barrio o colonia, y suele ser el más castigado a la hora de proyectar y ejecutar el fraccionamiento.

Es finalmente, una de los vacíos por llenar, o en los cuales deberá generarse un debate o dialogo, dirigido a generar un modelo actualizado de planeación de desarrollo urbano, congruente con los modelos de interacción e integración social de nuestro tiempo.

C.2 Segunda: *Desarrollo Habitacional en la Periferia*



Queda manifiesto en el curso de esta investigación, que no siempre se planea de la mejor manera; y aunque hubiera voluntad política, y de lograr elaborar un plan excepcional, al momento de implementarlo y guiarse por este importante documento, se corre el riesgo de no seguirlo de manera estricta (en el mejor de los casos), habiendo escenarios que salen del marco normativo al construirse desarrollos (sobre todo, en el área periurbana), donde por laxitud, desconocimiento, o simplemente, empujados por el mercado inmobiliario, se urbaniza y se construyen fraccionamientos en sitios que no son los más adecuados (por ubicación, servicios, transporte, equipamientos, accesibilidad, factores geomorfológicos, de accesibilidad, y un largo etcétera).

El desarrollo de proyectos de vivienda, o habitacionales; está condicionado inicialmente por las reglamentaciones y normas que establecen los diferentes órdenes de gobierno, tanto estatales como municipales; en materia de desarrollo urbano y obras públicas.

Seguimos padeciendo de descoordinación en los tres niveles de gobierno, dado que los tiempos en que se deben de emitir los planes no necesariamente coinciden entre sí (pueden presentarse desfases), además, el período municipal es mucho más breve que el estatal y el federal, por lo que aún no se encuentra la fórmula para alinear esfuerzos y direccionar objetivos.

La periferia de las ciudades es un espacio apreciado y del deseo de los desarrolladores inmobiliarios, por el costo menor que representa al tenerlo en cuenta para urbanizarse, a pesar, de presentar carencias infraestructurales y de servicios, puntos que no frenan el desarrollo urbano de las grandes metrópolis. En nuestro casos de estudio vemos las dos caras de la moneda, pues tanto La Alianza como Las Misiones, están a una distancia bastante similar del centro urbano de Monterrey, lo que marca la diferencia, en principio, es el tipo de financiamiento al que aspira el desarrollador para llegar a su mercado objetivo, pues mientras los desarrollos de vivienda popular (La Alianza) se ciñen a las reglas federales y estatales (Registro Único de Vivienda; CONAVI, INFONAVIT, por citar algunos), los desarrollos denominados vivienda plus (Las Misiones), suelen gestionarse por modelos tradicionales de la banca privada, lo que deriva en costos donde hay una gran brecha: de doscientos a cuatrocientos mil pesos para venta de interés social versus tres millones de pesos en la residencial de lujo. Si las distancias al centro administrativo de la capital son similares, porque varía tanto el costo de venta. La respuesta es sencilla, implica además de la ubicación física del lote, el tamaño de este, los metros cuadrados de cada vivienda, así como los materiales para los acabados; aspectos, que juegan también un papel decisivo en la calidad de vida de los inquilinos.

Sin embargo, es notorio como el modelo de negocio en el que se sustentan los proyectos de inversión está orientando a las ventas y colocación del producto que en este caso es la vivienda; De tal manera que se busca diferenciar la oferta, para generar un atractivo que permita estar en condiciones de competencia apropiadas.

Mientras que para el desarrollador de vivienda económica, el cometido para que un desarrollo periférico sea exitoso (ver anexo de entrevistas) es la elegibilidad para acceder al RUV, lo que le posibilita ventas por volumen al mercado de bajos ingresos, el desarrollador de vivienda plus está pensando en la calidad de vida materializada por conceptos de seguridad (bardas y caseta de vigilancia disuasivas) y amenidades (casa club, palapa y juegos infantiles).

Finalmente las estrategias de marketing, y dichos diferenciadores, generan un impacto en la calidad de vida, de los habitantes de los desarrollos.

C.3 Tercera: *Contexto Social Periférico*

Es significativo la oposición de las condiciones que caracterizan a los habitantes de los desarrollos habitacionales en la periferia, y como dichas condiciones suceden en un plano cuantitativo, valorado en el orden de la composición social de las familias y sus integrantes, el nivel o rango de los ingresos familiares; sin embargo lo anterior en el sentido más estricto es de orden indicativo o informativo.

Lo anterior permite identificar dichas condiciones, y la toma de decisiones a a partir de ellas; sin embargo no debe ser diferenciador, dado que todos los ciudadanos deberán tener su derechos garantizados, y las obligaciones del estado y su administración publica, no deber ser distintivas; sin embargo para cada uno de ellos deberán tomarse estas consideraciones como punto de partida, para la aplicación de políticas públicas que permitan el mejoramiento de las condiciones de calidad de vida, en lo general y con un enfoque particular donde el ordenamiento urbano, a través de la movilidad, el acceso a servicios e infraestructuras, favorezca esta mejoría.

¿Qué características identifican a un Asentamiento Humano en la periferia de la ZMM? Fue contestada líneas arriba, al ejemplificar la diferencia entre un desarrollo popular y uno de lujo.

¿Cuáles son las condiciones de la calidad de vida en la periferia de la ZMM? Tendría que revisarse en subsecuentes investigaciones, pues las condiciones cambian si se trata de asentamientos irregulares, regularizados, de interés social, medio o residencial, o residencial de lujo. Mediante un mapeo pudiera acotarse de manera significativa el cómo proceder a la revisión de la calidad de vida en la zona periurbana, alcance que sobrepasa por mucho el planteado en este trabajo.

C.4 Cuarta: *Calidad de Vida*

Mucho se ha escrito sobre la calidad de vida, y las diferentes maneras de abordar su entendimiento, desde las metodologías tradicionales y en modelos más actuales donde la percepción toma una relevancia mayor; sin embargo a través de la información revisada en el marco teórico de referencia y por medio del desarrollo de instrumentos metodológicos y su aplicación, podemos corroborar que la toma de decisiones para la gestión de los recursos públicos y su aplicación en obras de mejoramiento de las infraestructuras y los servicios, difícilmente se pueden establecer desde la perspectiva de la percepción, esto no demerita la importancia de conocer esta visión de los ciudadanos y las consideraciones que puedan surgir de ella.

Sin embargo, resulta también novel la incorporación de la calidad de vida como un punto nodal a considerar en el desarrollo de los instrumentos de planeación. Aquí hablamos de escasas tres décadas de su incorporación en Monterrey, con la agravante, de que sigue debatiéndose la definición y alcance de la calidad de vida. Es hasta principios de los años setenta del siglo XX, inicia la difusión de este concepto, muy de la mano del estado de bienestar⁴³.

En el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 – 2025; se menciona veintiún veces el término “calidad de vida”. En un documento de 191 cuartillas, tal vez se antoje exigua la inclusión de esta, sobre todo, al percatarnos que la última mención se da en la página 127. En las últimas 64 páginas ya no se hace referencia directa de este estado de bienestar humano, y en muchas de las páginas donde se menciona, sólo se hace de manera referencial o tangencial, sin profundizar demasiado en cómo conseguirla, y a qué tipo de calidad de vida se refiere específicamente.

A la pregunta ¿Se encuentran vinculadas directa, proporcional y científicamente las expectativas de planeación estratégica con la implementación a nivel social?

⁴³ Bertha Palomino & Gustavo López; 1999; *Reflexiones sobre la calidad de vida y el desarrollo*, en Región y Sociedad, Volumen XI, número 19, El Colegio de Sonora: México; p. 171.

pudiéramos referir que hace falta también profundizar en el tema, pues de la instrumentación del Plan 2013 – 2025, sólo se describe en dos páginas, antes de terminar el documento, siendo cuestiones más bien técnicas y de mecanismos legales que de orden social. La única referencia al respecto, se halla en el último párrafo que al calce dice

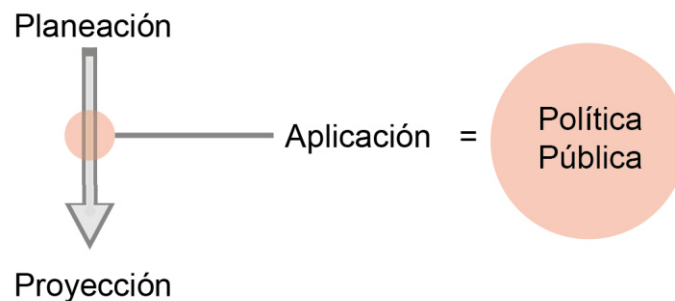
“El Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, coordinaran las acciones, con la participación de los demás organismos e instituciones competentes y de la comunidad en general, en los procesos de revisión y modificación del Plan”.

De la comunidad en general, pero citada para la revisión y posible modificación del plan, lo cual deja abierta la puerta a muchísimas acciones no necesariamente alineadas con la calidad de vida.

Entendiendo lo anterior, en el sentido de los modelos de gobernanza contemporáneos en donde las evaluaciones y las mediciones, que dan como resultado un esquema de rendiciones de cuentas; en definitiva se muestran por medio de estadísticas y porcentajes de crecimiento o decremento, según el valor que se esté evaluando.

Es necesario por tanto, desarrollar sistemas de medición de la calidad de vida que sean complementarios e incluyan ambos valores, tanto el cuantitativo como el cualitativo; que permitan una correcta evaluación de los resultados de la implementación de las políticas públicas, que en cadena propicien el desarrollo las actualizaciones de las legislaciones o normativas aplicables, y finalmente apunten hacia un desarrollo social sostenible, equitativo e incluyente de todos los sectores sociales, y de las diferentes áreas o territorios que conformar las zonas urbanas, dada la naturaleza de esta investigación y los objetivos planteados; sin embargo este apunte podría ser compartido para la gestión de las políticas públicas en general.

C.5 Quinta: *Generales*



La gestión del Desarrollo Urbano, por parte de la administración pública, en la figura de las Secretarías de Desarrollo Urbano y Planeación, debe ser un ejercicio de conciliación de intereses, dado que el Desarrollo Inmobiliario se sobrepone a los intereses públicos, o de beneficio común.

Esto nos da pie a poder contestar las preguntas de investigación, planteadas al inicio de este trabajo. Sobre la pregunta: ¿Los planes de desarrollo urbano son pertinentes a las necesidades y calidad de vida de los habitantes de la ZMM?, pudiéramos aseverar con lo descrito en los párrafos arriba, que depende de la ubicación/características del fraccionamiento, así como del financiamiento que pueda obtenerse, sin embargo, es sabido que en los desarrollos de interés social, se aplican acabados acordes al mercado objetivo, y algunas veces, hasta se prescinde de ellos y se entrega vivienda en obra gris, o con acabados básicos como el yeso plomeado y pisos cerámicos, por lo

que la calidad de vida aún no tiene un papel predominante en estos desarrollos. Por antípoda, en los desarrollos residenciales, se cuidan hasta los más mínimos detalles para llegar a un producto de calidad, con el cual magnificar las ganancias.

Los modelos de planeación, han demostrado su falta de funcionamiento; el cambio de estrategia y diseño, deberán sustituir la planeación urbana tradicional, en la búsqueda de un modelo de gobernanza contemporáneos.

Sobre el Objetivo principal que guió el presente trabajo: "Reconocer el nivel de coherencia y calidad entre la planeación urbana municipal y la proyección urbana, considerando el impacto y las consecuencias de la planeación en la calidad de vida de los asentamientos humanos en las periferias de la ZMM", estamos en condiciones de apuntar que en los planes, se determina en la zonificación secundaria, la densidad de población óptima para la zona. Este factor, la cantidad de población por hectárea, que dividiéndola entre el número de lotes nos dará los habitantes por vivienda, es el que recomendamos flexibilizar de acuerdo al tipo de vivienda que se pretenda desarrollar. Aquí los efectos de los habitantes por vivienda cambian sensiblemente y pueden convertirse en hacinamiento, como lo comprobamos con los cuestionarios aplicados, al dar por resultado que en La Alianza. 8.1% se integra por viviendas habitadas por más de 6 personas y el 30,3% corresponde al rango de 5 a 6 habitantes, mientras que en Las Misiones el 11.1% se integra por viviendas habitadas por más de 6 personas y el 33,3% corresponde al rango de 5 a 6 habitantes; los números resultan sumamente parecidos, sin embargo, no es igual tener a 6 personas viviendo en 45 m² que en una vivienda de 300 m². Aquí, hacemos alusión a la calidad de vida material (dejamos de lado lo inmaterial). Referente a la pregunta 06: *¿Cuántas familias habitan su vivienda?*, la respuesta es aún más sensible y asimétrica, pues hay un alarmante 13,1% en La Alianza donde cohabitan 3 o más familias, mientras que en Las Misiones, el 100% de los resultados indican que hay una sola familia por vivienda. Aquí la calidad de vida tiene un demérito bastante significativo en sentido tanto material como inmaterial, poniendo en riesgo la salud mental y física de las familias hacinadas.

Es decir, una integración óptima de la Planeación como elemento de ordenamiento, y la Proyección, o Desarrollo Habitacional, en este caso orientado a las periferias de la zona metropolitana de Monterrey, por medio de la aplicación de Políticas Públicas.

Hace falta poner en blanco y negro, de manera concisa, elementos puntuales que favorezcan y coadyuven a lograr calidad de vida urbana, en las diferentes tipologías de vivienda, independientemente del estrato socioeconómico al que vaya dirigido.

Con estos datos recolectados y analizados y lo hasta aquí discutido, retomamos las hipótesis de partida

H1 "La planeación urbana municipal actual (2013-2025) tiene un alto nivel de correspondencia con las variantes de calidad de vida contenidas en usos de suelo, equipamientos públicos y zonificación periférica del área metropolitana".

H2 "La planeación urbana municipal actual (2013-2025) tiene un bajo nivel de correspondencia con las variantes de calidad de vida contenidas en usos de suelo, equipamientos públicos y zonificación periférica del área metropolitana";

desechamos la H1 y validamos la H2, pues encontramos que efectivamente se manifiesta un bajo nivel de correspondencia entre lo proyectado y lo construido, con referencia a la posible calidad de vida que puedan tener los diferentes inquilinos.

Bibliografía

Ariza, Marina y Patricio Solís (2009). "Dinámica socioeconómica y segregación espacial en tres áreas metropolitanas de México, 1990 y 2000" en Estudios Sociológicos, Vol. XXVII, no. 1, México, El Colegio de México, p. 171-209.

Bertha Palomino & Gustavo López; 1999; Reflexiones sobre la calidad de vida y el desarrollo, en Región y Sociedad, Volumen XI, número 19, El Colegio de Sonora: México; p. 171

Borja Jordi, "Hacer ciudad en el siglo XXI" en Ciudades del 2010: Entre la sociedad del conocimiento y la desigualdad social, Alicia Ziccardi Coord. UNAM México 2012.

Castro Suárez Pamela., "Metodologías para el diseño urbano" en Urbanismo, Temas y Tendencias; Quiroz Rothe y Pérez Esther Compiladores. Colección Textos FA UNAM 2012.

Chías Becerril Luis, et al., "Tendencias en el transporte y la movilidad desde la perspectiva territorial"; Quiroz Rothe y Pérez Esther Compiladores. Colección Textos FA UNAM 2012.

Ducci María Elena, "Políticas de vivienda en América Latina: creando la ciudad sin alma" en Ciudades del 2010: Entre la sociedad del conocimiento y la desigualdad social, Alicia Ziccardi Coord. UNAM México 2012.

Escobar Aida. "Pautas espaciales de la calidad material de vida: Una lectura 'urbanoscópica' de la metrópoli de Monterrey". México, UANL 2011

García Víctor, Lenin José , "El Bienestar Social en México: Un estudio a través del Análisis envolvente de Datos". En XIX Encuentro de Economía Pública: Políticas Públicas para la salida de la crisis, 2012.

González Arellano, Salomón (2005). "De la diferencia a la desigualdad socio-espacial en el Área metropolitana de Monterrey" en Rizoma, Monterrey, Agencia para la Planeación del Desarrollo Urbano de Nuevo León, p. 16-17.

Maya Esther., "Balance de la política pública habitacional en México en las dos últimas décadas (1990 - 2010)"; Quiroz Rothe y Pérez Esther Compiladores. Colección Textos FA UNAM 2012.

Pena Trapero, Jesús Bernardo. La medición del Bienestar Social. Una revisión crítica. Revista de Estudios de Economía Aplicada, 27, 2009.

Pena Trapero, Jesús Bernardo. La medición del Bienestar Social. Una revisión crítica. *Revista de Estudios de Economía Aplicada*, 27, 2009.

Pintaudi, S. M., 2005, Participación Ciudadana en la Gestión Pública: Los Desafíos Políticos. En *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, IX (194) (102). España: Universidad de Barcelona

Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 – 2025; Municipio de Monterrey.

Pírez Pedro. Buenos Aires: fragmentación y privatización de la ciudad metropolitana. *Desarrollo y Urbanización*, 2002.

Quiroz Rothe Héctor; Maya Pérez Esther, (comp.) (2012) URBANISMO. Temas y Tendencias (Bournazou, Eftychia. Segregación Espacial y Bienes Públicos). 1era. Edición, México: Universidad Nacional Autónoma de México / Colección Textos FA.

Quiroz Rothe Héctor; Maya Pérez Esther, (comp.) (2012) URBANISMO. Temas y Tendencias (Maya, Esther. Balance de la política habitacional en México en las dos últimas décadas 1990-2010). 1era. Edición, México: Universidad Nacional Autónoma de México / Colección Textos FA.

Ziccardi, Alicia. Calidad de vida en las ciudades. En: Graizboard, Boris y Zubieta, Judith, eds., *Distribución territorial de la población. Estrategias de políticas*, Distrito Federal, Colegio de México, 2006.

Anexos

I. Índices de Calidad de Vida de referencia.

Organizaciones / Instituciones que miden la calidad de vida

a. **ONU – HABITAT** (Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos).

“Trabaja con organizaciones a todos los niveles, incluyendo esferas gubernamentales, la sociedad civil, y el sector privado para ayudar a construir, gestionar, planificar y financiar un desarrollo urbano sostenible.”⁴⁴

Del documento oficial de presentación, donde se describe la misión y las estrategias, de formación y fomento para este programa, se pueden en listar los siguientes temas a evaluar:

- Planificación estratégica urbanística, buena gobernabilidad.
- Suelo y vivienda para población pobre.
- Agua, saneamiento y movilidad urbana.
- Mejores economías y financiación en el plano urbano.
- Cambio climático.
- Actuación ante los desastres.

b. **OECD** (Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico).

“En pocas palabras, nuestra misión es promover políticas que mejoren la economía y el bienestar social de las personas en todo el mundo. La OCDE es un foro en el que los gobiernos pueden trabajar juntos para compartir experiencias y buscar soluciones a problemas comunes. Trabajamos con los gobiernos para examinar lo que impulsa los cambios económicos, sociales y ambientales.”⁴⁵

Del documento oficial de presentación, se pueden en listar los siguientes ejes de formación y fomento:

- Restaurar la confianza y fortalecer la gobernabilidad.
- Retomando un crecimiento equilibrado.
- Nuevas fuentes de crecimiento en el siglo XXI.
- Construyendo el futuro.
- La cooperación hacia el desarrollo y más allá.

⁴⁴ “ONU-Habitat por un Mejor Futuro Urbano”, [En línea] ONU-HABITAT, Nairobi (Kenya). 30.10.2013, Disponible a través de:

<http://www.onuhabitat.org/images/stories/Brochure/HabitatBrochure.pdf>

⁴⁵ “Folleto”, [En línea] OECD, Paris (Francia). 30.10.2013, Disponible a través de:

<http://www.oecd.org/about/47747755.pdf>

Así como las líneas de análisis y evaluación del foro:

- Agricultura: Del racionamiento a la abundancia.
- Educación: invertir para un futuro más inteligente.
- Energía: encontrar una mejor combinación.
- Medio ambiente: Sentido común, sentido económico.
- Sociedades saludables: Pero el progreso tiene un precio.
- Ciencia y tecnología: Camino al futuro

c. BID (Banco Interamericano de Desarrollo).

“El Banco se fundó en 1959 para contribuir al desarrollo económico y social de los países miembros de América Latina y el Caribe, a nivel individual y colectivo, y funciona como una gran cooperativa”.⁴⁶

El BID tiene los siguientes sectores prioritarios para ayudar a la región a alcanzar mayor progreso económico y social :

- Política social para la equidad y productividad
- Infraestructura para la competitividad y el bienestar social
- Instituciones para el crecimiento y el bienestar social
- Integración regional y mundial competitiva
- Protección ambiental, cambio climático, energía renovable y seguridad alimentaria.

d. UDEM (Centro de estudios sobre bienestar).

“El Centro de Estudios Sobre el Bienestar tiene como fin proporcionar un espacio que permita la integración de las diferentes disciplinas para avanzar en el conocimiento de los determinantes del bienestar subjetivo y la calidad de vida en México que hasta la fecha es incipiente”.⁴⁷

En el marco del documento: “Índice de calidad”⁴⁸ , se presentan las generalidades y conclusiones para el Índice de Calidad de Vida de México.

- El objetivo de toda sociedad debe de ser el bienestar de sus ciudadanos.

⁴⁶ “Crecimiento sostenible con equidad”, [En línea] BID, Washington DC (Estados Unidos de America). 30.10.2013, Disponible a través de:

<http://idbdocs.iadb.org/wsdocs/getdocument.aspx?docnum=35752519>

⁴⁷ “Misión, Visión y Objetivos”, [En línea] CEDIM, San Pedro Garza García (México). 30.10.2013, Disponible a través de: <http://www.udem.edu.mx/Esp/Investigacion-y-Desarrollo/Centro-Estudios-Para-Bienestar/Pages/Mision-Vision-Objetivos.aspx>

⁴⁸ “Índice de Calidad”, [En línea] CEDIM, San Pedro Garza García (México). 30.10.2013, Disponible a través de: http://www.udem.edu.mx/Esp/Investigacion-y-Desarrollo/Centro-Estudios-Para-Bienestar/Documents/Indice_de_calidad.pdf

- Existe un movimiento a nivel mundial que fundamenta la medición del bienestar subjetivo de las personas.
- Puede ser una herramienta valiosa para la toma de decisiones de política pública y definir las prioridades para las diferentes comunidades del país.

e. INEGI (Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática).

El objetivo prioritario del INEGI es lograr que el Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica (SNIEG) suministre a la sociedad y al Estado información de calidad, pertinente, veraz y oportuna, a efecto de coadyuvar al desarrollo nacional, bajo los principios de accesibilidad, transparencia, objetividad e independencia.⁴⁹

En la rama de la Estadística, estos son los temas que se abordan:

- Ciencia y tecnología
- Economía
- Medio ambiente
- Ocupación y empleo
- Población, hogares y vivienda
- Sociedad y gobierno

Como parte de los compromisos que se desprendieron de la Conferencia Latinoamericana para la Medición del Bienestar y la Promoción del Progreso de las Sociedades que tuviera lugar en la Cd. de México del 11 al 13 de mayo de 2011, el INEGI decidió emprender una primera exploración de medición del Bienestar Subjetivo, sus dominios, sus condicionantes y su contexto.⁵⁰

Es por lo anterior que se promueve un concepto más allá del PIB al que se le denomina “medición del progreso de las sociedades” que comprende tres grandes dimensiones, según lo indica en su página web, dentro del apartado de investigación experimental:

- Progreso Material
- Sostenibilidad
- Calidad de Vida
- Capacidades
- Bienestar subjetivo

⁴⁹ “Acerca de”, [En línea] INEGI, México, DF (México). 19.11.2013, Disponible a través de:

<http://www.inegi.org.mx/inegi/acercade/default.aspx>

⁵⁰ “Experimental”, [En línea] INEGI, México, DF (México). 19.11.2013, Disponible a través de:

<http://www.inegi.org.mx/inegi/contenidos/investigacion/experimentales/bienestar/presentacion.aspx>

f. CONAPO (Consejo Nacional de Población).

La misión del CONAPO es la planeación demográfica del país a fin de incluir a la población en los programas de desarrollo económico y social que se formulen dentro del sector gubernamental y vincular sus objetivos a las necesidades que plantean los fenómenos demográficos.⁵¹

Del apartado indicadores y servicios⁵², se enlistan los siguientes ejes temáticos, para los temas de interés, investigados y evaluados en este consejo:

- México en Cifras
- Índices de Marginación
- Migración Internacional
- Hogares en México
- Delimitación de zonas metropolitanas de México
- Indicadores Demográficos Básicos
- Desarrollo Humano

g. CONEVAL (Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social).

Es un organismo público descentralizado de la Administración Pública Federal con autonomía y capacidad técnica para generar información objetiva sobre la situación de la política social y la medición de la pobreza en México.⁵³

Con las siguientes líneas, o ejes de acción:

- Medición de la pobreza
- Rezago social
- Evolución de la política de nutrición y abasto
- Tendencia laboral de la pobreza

h. CEPAL (Comisión Económica para América Latina y el Caribe).

La CEPAL es una de las cinco comisiones regionales de las Naciones Unidas y su sede está en Santiago de Chile. Se fundó para contribuir al desarrollo económico de América Latina, coordinar las acciones encaminadas

⁵¹ “Información General”, [En línea] CONAPO, México, DF (México). 19.11.2013, Disponible a través de: http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/Informacion_General

⁵² “Indicadores y Servicios”, [En línea] CONAPO, México, DF (México). 19.11.2013, Disponible a través de: http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/Indicadores_y_Servicios

⁵³ “Lo que se mide se puede mejorar”, [En línea] CONEVAL, México, DF (México). 19.11.2013, Disponible a través http://www.coneval.gob.mx/rw/resource/coneval/info_public/PDF_PUBLICACIONES/encarteconeval_oct_2010.pdf

a su promoción y reforzar las relaciones económicas de los países entre sí y con las demás naciones del mundo. Posteriormente, su labor se amplió a los países del Caribe y se incorporó el objetivo de promover el desarrollo social.⁵⁴

Áreas temáticas:

- Comercio internacional
- Desarrollo económico
- Asuntos de género
- Planificación de la gestión pública
- Estadística y proyecciones económicas
- Igualdad y desarrollo
- Desarrollo productivo y empresarial
- Desarrollo social
- Población y desarrollo
- Desarrollo sostenible y asentamientos humanos
- Recursos naturales e infraestructura
- Financiamiento para el Desarrollo

i. OMS (Organización Mundial de la Salud).

La OMS es la autoridad directiva y coordinadora de la acción sanitaria en el sistema de las Naciones Unidas.

Es la responsable de desempeñar una función de liderazgo en los asuntos sanitarios mundiales, configurar la agenda de las investigaciones en salud, establecer normas, articular opciones de política basadas en la evidencia, prestar apoyo técnico a los países y vigilar las tendencias sanitarias mundiales

En el siglo XXI, la salud es una responsabilidad compartida, que exige el acceso equitativo a la atención sanitaria y la defensa colectiva frente a amenazas transnacionales.⁵⁵

Datos y estadísticas, por categorías:

Mortalidad y situación sanitaria
Mortalidad y situación sanitaria
Esperanza de vida
Mortalidad y registros de defunciones
Enfermedades
VIH/SIDA

⁵⁴ “Acerca de CEPAL” [En línea] CEPAL, Santiago (Chile). 19.11.2013, Disponible a través <http://www.eclac.cl/cgi-bin/getprod.asp?xml=/noticias/paginas/3/43023/P43023.xml&xsl=/tpl/p18f-st.xsl&base=/tpl/top-bottom.xsl>

⁵⁵ “Acerca” [En línea] OMS, Ginebra (Suiza). 19.11.2013, Disponible a través

Tuberculosis
Cobertura de servicios
Inmunización
Salud materna y del recién nacido
Factores de riesgo
Alcohol
Nutrición
Sobrepeso y obesidad
Tabaco

j. UNESCO (Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura).

El objetivo de la Organización se ha definido como sigue: "Contribuir a la conservación de la paz y de la seguridad estrechando, mediante la educación, la ciencia y la cultura, la colaboración entre las naciones con el fin de asegurar el respeto universal de la justicia, de la ley, de los derechos humanos y de las libertades fundamentales para todos, sin distinción de raza, de sexo, de idioma o de religión, que la Carta de las Naciones Unidas reconoce a todos los pueblos."⁵⁶

Objetivos globales:

- Lograr la educación de calidad para todos y el aprendizaje a lo largo de toda la vida.
- Movilizar el conocimiento científico y las políticas relativas a la ciencia con miras al desarrollo sostenible.
- Abordar los nuevos problemas éticos y sociales;
- Promover la diversidad cultural, el diálogo intercultural y una cultura de paz
- Construir sociedades del conocimiento integradoras recurriendo a la información y la comunicación.

k. PNUD (Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo)

El Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo es el organismo mundial de las Naciones Unidas en materia de desarrollo que promueve el cambio y conecta a los países con los conocimientos, la experiencia y los recursos necesarios para ayudar a los pueblos a forjar una vida mejor.⁵⁷

Objetivos del desarrollo del Milenio:

⁵⁶ "Constitution" [En línea] UNESCO, Paris (Francia). 19.11.2013, Disponible a través <http://www.unesco.org/new/es/unesco/about-us/who-we-are/history/constitution/>

⁵⁷ "About" [En línea] UNPD, New York (EUA). 19.11.2013, Disponible a través http://www.undp.org/content/undp/es/home/operations/about_us.html

- Erradicar la pobreza extrema y el hambre
- Lograr la enseñanza primaria universal
- Promover la igualdad de género y autonomía de la mujer
- Reducir la mortalidad infantil
- Mejorar la salud materna
- Combatir el VIH/SIDA, el paludismo y otras enfermedades
- Garantizar la sostenibilidad del medio ambiente
- Fomentar una asociación mundial para el desarrollo

I. CNA (Comisión Nacional de Agua)

Actualmente, la misión de la Comisión Nacional del Agua consiste en administrar y preservar las aguas nacionales, con la participación de la sociedad, para lograr el uso sustentable del recurso.

La Comisión considera que la participación de la sociedad es indispensable para alcanzar las metas que se han trazado en cada cuenca del país, ya que entre otros aspectos, los habitantes pueden dar la continuidad que se requiere a las acciones planteadas.⁵⁸

Por otra parte, considera que el uso sustentable del agua se logra cuando se cumplen los aspectos siguientes:

- El agua genera bienestar social.
- El agua propicia el desarrollo económico.
- El agua se preserva.

m. SINAPROC (Sistema Nacional de Protección Civil)

Ser una instancia de excelencia que privilegie la participación activa, coordinada, corresponsable y solidaria de sociedad y gobierno, mediante el establecimiento de una nueva relación entre los individuos, las organizaciones, los sectores y entre los municipios, los estados y la federación, con el objetivo común de preservar a la persona y a la sociedad, ante los riesgos de los fenómenos perturbadores antropogénicos o de origen natural, coadyuvando al logro del desarrollo sustentable de nuestro país, propiciando la forma de vida justa, digna y equitativa a la que aspiramos los mexicanos, y una adecuada interacción con la comunidad internacional ⁵⁹

⁵⁸ "Historia" [En línea] CONAGUA, México, DF (México). 19.11.2013, Disponible a través <http://www.cna.gob.mx/Contenido.aspx?n1=1&n2=1>

⁵⁹ "Organización" [En línea] SINAPROC, México, DF (México). 19.11.2013, Disponible a través <http://www.proteccioncivil.gob.mx/es/ProteccionCivil/Organizacion>

Atlas Nacional de Riesgos:

- Riesgos Geológicos
- Riesgos Hidrometeorológicos
- Riesgos Químicos/Tecnológicos
- Riesgos Sanitario/Ecológicos
- Riesgos Socio/Organizativos
- Estudios Económicos y Sociales

n. **CENAPRED** (Centro Nacional de Prevención de Desastres)

La responsabilidad principal del CENAPRED consiste en apoyar al SINAPROC en los requerimientos técnicos que su operación demanda. Realiza actividades de investigación, capacitación, instrumentación y difusión acerca de fenómenos naturales y antropogénicos que pueden originar situaciones de desastre, así como acciones para reducir y mitigar los efectos negativos de tales fenómenos, para coadyuvar a una mejor preparación de la población para enfrentarlos.⁶⁰

Estructura:

- Riesgos Geológicos
- Riesgos Hidrometeorológicos
- Riesgos por Inundación
- Riesgos Estructurales
- Dinámica de suelos y gravitacionales.

⁶⁰ “Quienes somos” [En línea] CENAPRED, México, DF (México). 19.11.2013, Disponible a través <http://www.cenapred.unam.mx/es/QuienesSomos/>

- II. Instrumento Encuesta Habitantes: La Alianza**
- III. Instrumento Encuesta Habitantes: Misiones**

"Calidad de Vida en las Periferias de la Zona Metropolitana de Monterrey, Análisis comparativo entre Planeación y Proyección Urbana".

Formato de Encuesta: **Habitantes de Conjuntos de Vivienda.**

Estimado Sr (a).

Mi nombre es Francisco Fabela Bernal, estoy colaborando en un proyecto de investigación sobre *"Calidad de Vida en las Periferias de la Zona Metropolitana de Monterrey, Análisis comparativo entre Planeación y Proyección Urbana"*.

La información que de aquí se desprende es anónima y confidencial, además de tener únicamente fines académicos. Este proyecto requiere de solicitar información en los hogares, por lo que requerimos de la participación del **padre o madre de esta familia, o de quien funja como jefe de la misma**. Le agradecería mucho que me pusiera en contacto con esta persona.

De igual manera, esta entrevista será grabada, por lo que le solicito su autorización para utilizar un aparato electrónico para este fin.

Fecha de la entrevista: _____

Sección 01: Contexto Periférico

01 ¿ Puede confirmar la ubicación de su domicilio?

a) *La Alianza*

a) *Las Misiones*

02 ¿Cuál es su género?

a) *Masculino*

b) *Femenino*

03 ¿Cuál es su grupo de edad?

- a) *20 a 29 años*
- b) *30 a 39 Años*
- c) *40 a 49 Años*
- d) *50 o más*

04 ¿Cuál es tu Estado Civil actual?

- a) *Soltero*
- b) *Casado*
- c) *Unión Libre*
- d) *Viudo*
- e) *Separado*

05 ¿Cuántas personas habitan su vivienda?

- a) *1 a 2*
- b) *2 a 4*
- c) *4 a 6*
- d) *Mas de 6*

06 ¿Cuántas familias habitan su vivienda?

- a) *1*
- b) *2*
- c) *3 o más*

07 ¿Cuál es su lugar de nacimiento?

- a) *Nuevo León*
- b) *Tamaulipas*
- c) *San Luis Potosí*

d) Coahuila

d) Otro

08 ¿Cuál es su lugar de residencia anterior?

a) Nuevo León

b) Tamaulipas

c) San Luis Potosí

d) Coahuila

d) Otro

09 ¿Cuanto tiempo de residencia tiene en la Zona Metropolitana de Monterrey, en años?

a) 1 o menos año

b) de 2 a 4 años

c) de 5 a 9 años

d) más de 10 años

10 ¿Cuál es su grado máximo de estudios?

a) primaria

c) secundaria

d) preparatoria

c) licenciatura

d) posgrado

11 ¿En que sector de la economía se encuentran sus actividades?

a) Servicios

b) Comercio

c) Industria

d) Construcción

e) Educación

f) Otro

12 ¿Cuál es el rango de ingresos mensuales del miembro de la familia que genera el ingreso mayor?

a) 0 a 2,999

b) 3,000 a 4,999

c) 5,000 a 7,999

d) 8,0000 o más

13 ¿Cuál es el rango de ingresos mensuales totales, si se considera a todos los miembros de la familia que cuentan con un ingreso?

a) 0 a 2,999

b) 3,000 a 4,999

c) 5,000 a 7,999

d) 8,0000 o más

14 ¿Cuanto tiempo tienen vivienda en esta colonia?

a) 1 o menos año

b) de 2 a 4 años

c) de 5 a 9 años

d) más de 10 años

15(13) ¿Es usted propietario en financiamiento o propietario completo?

a) propietario completo

b) propietario en financiamiento

16(14) ¿Cantidad de horas promedio que pasa en casa al día, sin considerar las horas de sueño?

- a) 1 a 2
- b) 2 a 4
- c) 4 a 6
- d) Mas de 6

Sección 02: Calidad de Vida

17(15) Seleccione que elementos de la ciudad, son ejemplos significativos de un nivel de calidad de vida deseable.

- a) *escuelas*
- b) *parques*
- c) *hospitales*
- d) *calles pavimentadas*

18(16) Selecciones que elementos de la vivienda, son ejemplos significativos de un nivel de calidad de vida deseable.

- a) *electricidad*
- b) *agua potable*
- c) *sanitario*
- d) *aire acondicionado*
- e) *muebles en buen estado*

19(17) Seleccione que elementos forman parte de su día ordinario que le permiten identificar su nivel de calidad de vida personal.

- a) *medio de transporte*
- b) *tiempo libre*
- c) *acceso a alimento*

d) tiempo de descanso

20(18) Seleccione que elementos forman parte de su día ordinario que le permiten identificar su nivel de calidad de vida personal, es mejor o mayor al nivel de calidad de vida de su entorno inmediato.

a) vehículo propio

b) tiempo libre

c) acceso a alimento

d) acceso a empleo

21(19) Seleccione que elementos de la ciudad permiten que relacione su presencia con un nivel de calidad de vida alto.

a) escuelas

b) parques

c) hospitales

d) transporte público

e) avenidas y pasos a desnivel

22(20) Seleccione que elementos de la ciudad permiten que relacione su presencia con un nivel de calidad de vida bajo

a) basura y/o suciedad

b) Inseguridad y/o falta de patrullajes

c) calles sin pavimentar

d) problemas para acceder a transporte público

e) ausencia de agua potable

23(21) Seleccione que elementos de la vivienda permiten que relacione su presencia con un nivel de calidad de vida alto.

a) equipos de aire acondicionado y calefacción

- b) habitaciones individuales para todos los miembros de la familia*
- c) áreas de entretenimiento, : jardín, asador, sala de tv, etc.*
- d) estacionamiento para 1 o más vehículos*

24(22) Seleccione que elementos de la vivienda permiten que relacione su presencia con un nivel de calidad de vida bajo.

- a) ausencia de áreas de baño al interior de la vivienda*
- b) habitaciones compartidas entre 1 o más miembros de la familia*
- c) fallas o inseguridad en las instalaciones eléctricas*
- d) el uso de materiales de baja resistencia o calidad en la construcción*

25(23) Seleccione cuál de las opciones describe mejor su relación con los vecinos.

- a) no se conocen*
- b) se conocen poco*
- c) se conocen bien, no hay conflictos*
- d) se conocen bien, hay conflictos con frecuencia*

26(24) Seleccione si alguna de las opciones representa el tipo de actividades que desarrolla con sus vecinos.

- a) Realizan actividades sociales privadas, como cenas o reuniones.*
- b) Realizan actividades sociales públicas, como asistir a un evento deportivo.*
- c) Participan de actividades de mejoramiento y administración de los espacios compartidos*
- d) Participan de actividades ciudadanas en apoyo a otros grupos o sectores sociales*
- e) No desarrolla actividades con sus vecinos*

IV. Instrumento Entrevista Funcionarios Públicos (2)

"Calidad de Vida en las Periferias de la Zona Metropolitana de Monterrey, Análisis comparativo entre Planeación y Proyección Urbana".

Formato de Entrevista: **Funcionario Municipal**

Dr. Marco Tulio Santos Leal / Desarrollo Urbano: San Garza García.

Estimado Sr (a).

Mi nombre es Francisco Fabela Bernal, estoy colaborando en un proyecto de investigación sobre *"Calidad de Vida en las Periferias de la Zona Metropolitana de Monterrey, Análisis comparativo entre Planeación y Proyección Urbana"*.

La información que de aquí se desprende es anónima y confidencial, además de tener únicamente fines académicos. Este proyecto requiere de solicitar información a los **funcionarios públicos de las instituciones u organismos involucrados en la gestión de los planes de desarrollo urbano**, por lo que requerimos de la participación de quien funja como autoridad de la misma. Le agradecería mucho que me pusiera en contacto con esta persona.

Fecha de la entrevista: **07 de Julio de 2016**

1. Plan de Desarrollo Urbano

1.01 Mencionar las referencias previas de donde parte la elaboración del Plan de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en vigencia y uso.

El Programa estatal de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León 3020 vigente en nuestro Estado, tiene como antecedente el Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2000-2021, pero en una conversación con usted me aclaro que en realidad su pregunta se refiere al Plan Metropolitano 2021, Desarrollo urbano de la Zona Conurbada de Monterrey, y en este caso el antecedente es el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterey 1988- 2010.

1.02 Describir los alcances y objetivos de dicho documento.

Los alcances no vienen descritos en el documento y los objetivos vienen señalados en el capítulo 3 Imagen Objetivo y muchas páginas después de la mitad del documento, con muy mala técnica ya que son muy subjetivos difíciles de evaluar, no traen un plazo compromiso de su cumplimiento e inclusive existen claras contradicciones entre dos de los objetivos y todo esto pesar de que son solo cinco los objetivos enunciados.

1.03 Mencionar la duración o plazo de uso y aplicación de dicho documento

Esos documentos no caducan aunque por ley tienen que ser revisados cada seis años (en el caso de este documento), para modificarlos o confirmarlos cosa que nunca ha sucedido.

1.04 Mencionar brevemente los capítulos o elementos generales que lo conforman.

El apartado más relevante es el concerniente al Transporte; donde se definen las vías primarias de conexión tales como: Anillo Intermedio, Arco Vial, etc.

1.05 Identificar a la institución u organismo encargados de su elaboración y presentación.

Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Nuevo León.

1.06 Identificar al titular o titulares de dicha elaboración, por cargo o nombramiento.

**Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Nuevo León
Arq. Oscar Bulnes Valero.**

1.07 Describir que especialistas y en qué área de experiencia se desempeñan en caso de existir apoyos externos al órgano elaborador.

Tiene una larguísima lista de colaboradores con la cual se llenan seis páginas del documento.

1.08 Mencionar el proceso de selección e invitación de dichos especialistas.

Lo desconoce.

1.09 Identificar a los consultores o evaluadores y en qué área de experiencia se desempeñan en caso de existir tal comisión.

La pregunta es imprecisa tal vez se refiera a la Comisión de la Zona Conurbada en cuyo caso la conforman los alcaldes de todos los municipios de la zona conurbada.

1.10 Mencionar el proceso de selección e invitación de dichos consultores o evaluadores.

Lo desconoce.

1.11 Describir los procedimientos, formatos y normativas por medio de las cuales se legitima y hacer valer lo contenido en dicho documento.

Una vez aprobado el documento se manda publicar en el Periódico Oficial del Estado y se inscribe en el Instituto Catastral y Registral del Estado de Nuevo León para posteriormente entrar en vigor.

1.12 Describir que instituciones o que nombramientos dentro de los órganos o instituciones a cargo de su aplicación están facultados para realizar las diligencias necesarias para su aplicación o modificación operativa.

La aplicación corresponde a las autoridades estatales y municipales en el ámbito de sus respectivas competencias para el otorgamiento de permisos de ordenamiento urbano

1.13 Menciona bajo la jurisdicción o atribución de que organismo esta normada la evaluación de dicho documento.

La misma autoridad que lo creo tiene la obligación de revisarlo.

1.14 Describir los procedimientos, formatos y normativas por medio de las cuales se gestiona y desarrolla dicha evaluación.

La Ley de Desarrollo Urbano no señala la forma o métodos de evaluación.

1.15 Describir que instituciones o que nombramientos dentro de los órganos o

instituciones a cargo de su aplicación, están facultados para realizar las diligencias necesarias para su aplicación o modificación operativa.

Las mismas autoridades que lo crearon.



"Calidad de Vida en las Periferias de la Zona Metropolitana de Monterrey, Análisis comparativo entre Planeación y Proyección Urbana".

Formato de Entrevista: **Ex Funcionario Municipal**

Arq. José Antonio Pedroza / Desarrollo Urbano: San Nicolás de los Garza, Monterrey y San Pedro Garza García.

Estimado Sr (a).

Mi nombre es Francisco Fabela Bernal, estoy colaborando en un proyecto de investigación sobre *"Calidad de Vida en las Periferias de la Zona Metropolitana de Monterrey, Análisis comparativo entre Planeación y Proyección Urbana"*.

La información que de aquí se desprende es anónima y confidencial, además de tener únicamente fines académicos. Este proyecto requiere de solicitar información a los **funcionarios públicos de las instituciones u organismos involucrados en la gestión de los planes de desarrollo urbano**, por lo que requerimos de la participación de quien funja como autoridad de la misma. Le agradecería mucho que me pusiera en contacto con esta persona.

Fecha de la entrevista: **12 de Julio de 2016**

1. Plan de Desarrollo Urbano

1.01 Mencionar las referencias previas de donde parte la elaboración del Plan de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en vigencia y uso.

Plan de Desarrollo Urbano del AMM, 1988 – 2010; Actualización 2020.

1.02 Describir los alcances y objetivos de dicho documento.

Dar orden a la ciudad de Monterrey:

1) Movilidad: Vialidades y Transporte

2) Usos de Suelo: Correlación entre zonas (Habitacional, Industrial, Servicios, etc.)

1.03 Mencionar la duración o plazo de uso y aplicación de dicho documento

Ver Documento.

1.04 Mencionar brevemente los capítulos o elementos generales que lo conforman.

El apartado más relevante es el concerniente al Transporte; donde se definen las vías primarias de conexión tales como: Anillo Intermedio, Arco Vial, etc.

1.05 Identificar a la institución u organismo encargados de su elaboración y presentación.

Comisión de Planificación de la Ciudad de Monterrey.

1.06 Identificar al titular o titulares de dicha elaboración, por cargo o nombramiento.

Presidida por el Gobernador, y los Alcaldes de los 9 Municipios del AMM; Se crean las oficinas de Desarrollo Urbano Municipales; cuyos titulares representan a los Alcaldes y el Secretario de Obras Públicas del Estado al Gobernador.

1.07 Describir que especialistas y en qué área de experiencia se desempeñan en caso de existir apoyos externos al órgano elaborador.

No se sabe.

1.08 Mencionar el proceso de selección e invitación de dichos especialistas.

No se sabe.

1.09 Identificar a los consultores o evaluadores y en qué área de experiencia se desempeñan en caso de existir tal comisión.

No se sabe con precisión, es probable que el Urbanista Roberto García Ortega, participara.

1.10 Mencionar el proceso de selección e invitación de dichos consultores o evaluadores.

No se sabe.

1.11 Describir los procedimientos, formatos y normativas por medio de las cuales se legitima y hacer valer lo contenido en dicho documento.

Promulgado por el Congreso del Estado; Se publica por parte de la Comisión de Planificación de la Ciudad de Monterrey. Que deberá acompañarse de la instrumentación de la Ley correspondiente.

1.12 Describir que instituciones o que nombramientos dentro de los órganos o instituciones a cargo de su aplicación están facultados para realizar las diligencias necesarias para su aplicación o modificación operativa.

Dentro del documento; la misma Comisión se asigna sus atribuciones.

1.13 Menciona bajo la jurisdicción o atribución de que organismo esta normada la evaluación de dicho documento.

La misma Ley, establece que al cambio de administración Estatal, se deberá realizar una evaluación y en su caso actualización; A sí mismo en el cambio de administración municipal se obliga a la misma revisión para los Planes Municipales.

1.14 Describir los procedimientos, formatos y normativas por medio de las cuales se gestiona y desarrolla dicha evaluación.

En base al cumplimiento de los objetivos establecidos en los Planes de Desarrollo Generales; en donde uno de los apartados es el Desarrollo Urbano y su gestión.

1.15 Describir que instituciones o que nombramientos dentro de los órganos o instituciones a cargo de su aplicación, están facultados para realizar las diligencias necesarias para su aplicación o modificación operativa.

La administración pública, en sus caso Gobernador y Alcaldes; a través de la gestión e instrumentación de Políticas Públicas; buscan la integración de lo que la Ley establece; lo que los Planes definen, y lo que sucede en el ejercicio práctico, de la edificación y urbanización del AMM.



V. Instrumento Entrevista Desarrolladores de Vivienda (2)

"Calidad de Vida en las Periferias de la Zona Metropolitana de Monterrey, Análisis comparativo entre Planeación y Proyección Urbana".

Formato de Entrevista: **Desarrolladores (GEO Noreste)**

Arq. Edgar Galicia / Gerente Técnico

Estimado Sr (a).

Mi nombre es Francisco Fabela Bernal, estoy colaborando en un proyecto de investigación sobre *"Calidad de Vida en las Periferias de la Zona Metropolitana de Monterrey, Análisis comparativo entre Planeación y Proyección Urbana"*. La información que de aquí se desprende es anónima y confidencial, además de tener únicamente fines académicos. Este proyecto requiere de solicitar información a los **empleados o directivos involucrados en el desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda**, por lo que requerimos de la participación de quien funja como autoridad de la misma.

De igual manera, esta entrevista será grabada, por lo que le solicito su autorización para utilizar un aparato electrónico para este fin.

Fecha de la entrevista: **06 de Julio de 2016**

2. Proyecto Habitacional

2.01 Describir la ubicación del proyecto, dentro de la ZMM.

Pesquería, Nuevo León

2.02 Describir el trazo del diseño urbanístico del proyecto.

a) Centro de Colonia, b) Centro de Barrio, c) Plaza de Acceso, d) Circuito que Interconecta

2.03 Señalar la cantidad de lotes y/o viviendas que conforman el proyecto.

5,220 Viviendas

2.04 Describir las dimensiones en metros de las secciones de calle secundarias, incluyendo arroyo y senderos peatonales del proyecto.

a) Principal: 26.40 ml

b) Secundaria: 12.00 ml

2.05 Describir los m2 de vivienda promedio en el proyecto.

42 m2

2.06 Describir los umbrales superior e inferior de las diferentes tipologías de vivienda expresado en m2 de vivienda en el proyecto.

a) Vivienda Unifamiliar 42, 51 m2 (De 2 y 3 Recamaras)

b) Vivienda Departamento en Condominio (3 Niveles) 42, 44, 47 m2.

2.07 Describir el sistema constructivo característico de las viviendas en el proyecto.

a) Losa de Cimentación

b) Muros de Block Confinados

c) Losa de Vigueta y Bovedilla

2.08 Describir el valor promedio de la vivienda expresado en pesos mexicanos en el proyecto.

\$220,000 a \$400,000 Pesos MN

2.09 Describir el mercado o beneficiarios a los cuales se dirige el proyecto arquitectónico de vivienda en el proyecto.

Ingresos de 2 a 4 Salarios Mínimos.

2.10 Describir el esquema de financiamiento o cobertura de pagos por medio del cual

se acredita la propiedad de la vivienda en el proyecto.

RUV / Infonavit: Por medio de subsidios

2.11 Describir la dependencia u organismo que está a cargo de la autorización de los proyectos de vivienda en el proyecto.

RUV: Registro Único de Vivienda (CONAVI), ofrece subsidios federales

INFONAVIT: Aprueba la unidad de Vivienda

2.12 Describir que condiciones mínimas debe cubrir el proyecto de vivienda para ser aprobado en la proyecto.

- a) Ubicarse dentro de los CONTORNOS URBANOS, seleccionados**
- b) Consideraciones de acceso a: Escuelas, Hospitales, Comercio, etc.**

2.13 Describir las condiciones y lineamientos de diseño en el proyecto.

La búsqueda de la elegibilidad que cubra los requisitos RUV, y alcanzar el mayor subsidio dentro de los límites máximos; para cerrar la asignación de vivienda a los derechohabientes del instituto de menores ingresos.

2.14 Describir las condiciones y lineamientos de acceso a transporte público en el proyecto

- a) Paradas de Autobús, a una distancia máxima de 300 ml, de la vivienda.**
- b) Mínimo el servicio de 2 rutas de transporte, mostrando recorridos (Origen, Punto Medio y Accesos)**

2.15 Describir las dimensiones y elementos de diseño y seguridad de las vías primarias de conexión en el proyecto.

- a) Anchos de Banquetas de 3.00 ml**
- b) Señalización en zonas escolares**
- c) Señalización en cruces de calles principales**
- d) Trazo en Circuito, para reducir cruces y controlar sentidos de circulación**

2.16 Describir las dimensiones, condiciones y cobertura de las áreas verdes en el

proyecto.

Por reglamentación RUV, un Parque Infantil, a menos de 150 ml de la vivienda, sin cruzar vialidad principal, superficie mínima de 200 m², con módulos de juegos infantiles (3); en proyecto se convierte en Centro de Barrio.

2.17 Describir la cercanía y acceso a sistemas de atención médica y salud en el proyecto.

Por reglamentación RUV, un Consultorio Médico a menos de 700 ml de la vivienda, con registro formal de la secretaria de Salud.

2.18 Describir la cercanía y acceso a instituciones educativas en el proyecto.

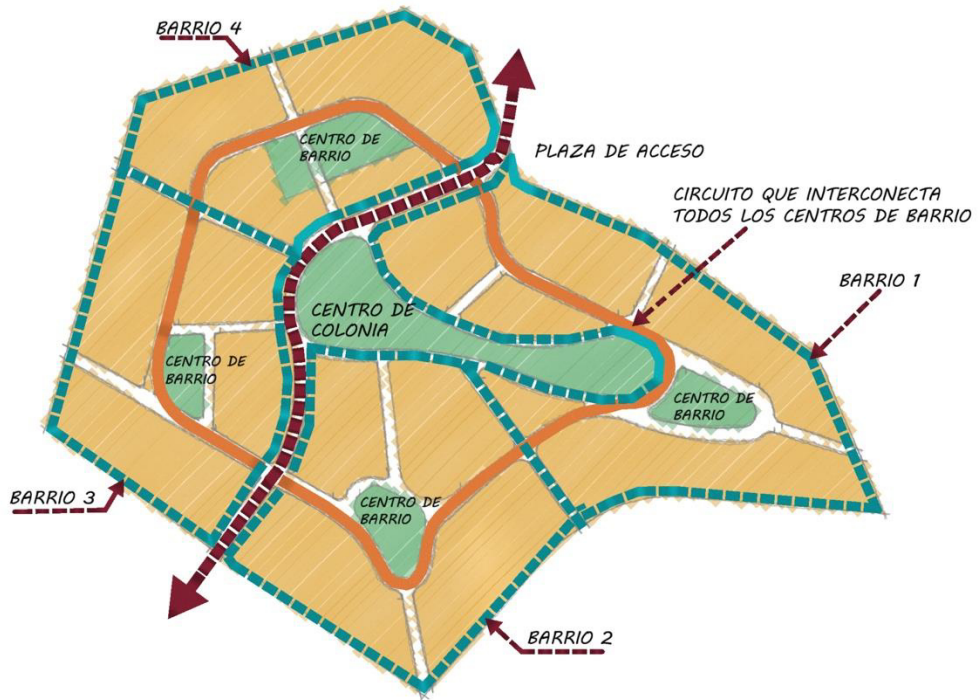
a) Área de donación total: 40% escuela y 60% parques y canchas

b) SEP: Gestión de la construcción de escuelas, en función de las necesidades de incremento de población.

2.19 Describir la cercanía, disponibilidad y acceso a sistemas de transporte público en el proyecto

IDEM, 2.14





"Calidad de Vida en las Periferias de la Zona Metropolitana de Monterrey, Análisis comparativo entre Planeación y Proyección Urbana".

Formato de Entrevista: **Desarrolladores (Carza)**

Arq. Tomás Garza Martínez / Gerente de Proyectos

Estimado Sr (a).

Mi nombre es Francisco Fabela Bernal, estoy colaborando en un proyecto de investigación sobre *"Calidad de Vida en las Periferias de la Zona Metropolitana de Monterrey, Análisis comparativo entre Planeación y Proyección Urbana"*. La información que de aquí se desprende es anónima y confidencial, además de tener únicamente fines académicos. Este proyecto requiere de solicitar información a los **empleados o directivos involucrados en el desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda**, por lo que requerimos de la participación de quien funja como autoridad de la misma.

De igual manera, esta entrevista será grabada, por lo que le solicito su autorización para utilizar un aparato electrónico para este fin.

Fecha de la entrevista: **15 de Julio de 2016**

2. Proyecto Habitacional

2.01 Describir la ubicación del proyecto, dentro de la ZMM.

Monterrey, Nuevo León

2.02 Describir el trazo del diseño urbanístico del proyecto.

Vialidad primaria que da acceso a dos privadas, cada una con caseta de vigilancia y arco de acceso, con las vialidades internas rematando en el parque central de cada una.

2.03 Señalar la cantidad de lotes y/o viviendas que conforman el proyecto.

488 Lotes unifamiliares

2.04 Describir las dimensiones en metros de las secciones de calle secundarias, incluyendo arroyo y senderos peatonales del proyecto.

a) Principal: 24,00 ml

b) Secundaria: 12,00 ml

2.05 Describir los m2 de vivienda promedio en el proyecto.

280 m2

2.06 Describir los umbrales superior e inferior de las diferentes tipologías de vivienda expresado en m2 de vivienda en el proyecto.

a) Vivienda Unifamiliar 240, 300 m2 (De 2 y 3 Recamaras)

2.07 Describir el sistema constructivo característico de las viviendas en el proyecto.

Plataformas, Losa de cimentación, muros de block de concreto sistema confinado, losas de vigueta y bovedilla con concreto.

2.08 Describir el valor promedio de la vivienda expresado en pesos mexicanos en el proyecto.

\$3,000,000 Pesos MN

2.09 Describir el mercado o beneficiarios a los cuales se dirige el proyecto arquitectónico de vivienda en el proyecto.

Vivienda tipo residencial plus.

2.10 Describir el esquema de financiamiento o cobertura de pagos por medio del cual se acredita la propiedad de la vivienda en el proyecto.

SHF / Bancario

2.11 Describir la dependencia u organismo que está a cargo de la autorización de los proyectos de vivienda en el proyecto.

Desarrollo urbano del estado/ Obras publicas municipal/ Registro único de vivienda (RUV)

2.12 Describir que condiciones mínimas debe cubrir el proyecto de vivienda para ser aprobado en la proyecto.

Cumplir con dimensiones mínimas de lotes, vialidades, porcentajes de donación al municipio.

2.13 Describir las condiciones y lineamientos de diseño en el proyecto.

Se consideran conceptos de seguridad como barda perimetral, caseta de vigilancia, también amenidades como los son áreas verdes, casa club, juegos infantiles, palapas, etc

2.14 Describir las condiciones y lineamientos de acceso a transporte público en el

Sobre la Av. principal se cuenta con señalización y paraderos a cada 300 mts.

2.15 Describir las dimensiones y elementos de diseño y seguridad de las vías primarias de conexión en el proyecto.

Vialidades con camellón central, banquetas de 3.00 m., carril de desaceleración al acceso a las privadas, señalización.

2.16 Describir las dimensiones, condiciones y cobertura de las áreas verdes en el proyecto.

20 % del área vendible del proyecto ubicado al centro y acceso de cada privada del desarrollo, equipada con andadores, palapas, juegos infantiles, botes de basura, alumbrado público.

2.17 Describir la cercanía y acceso a sistemas de atención médica y salud en el proyecto.

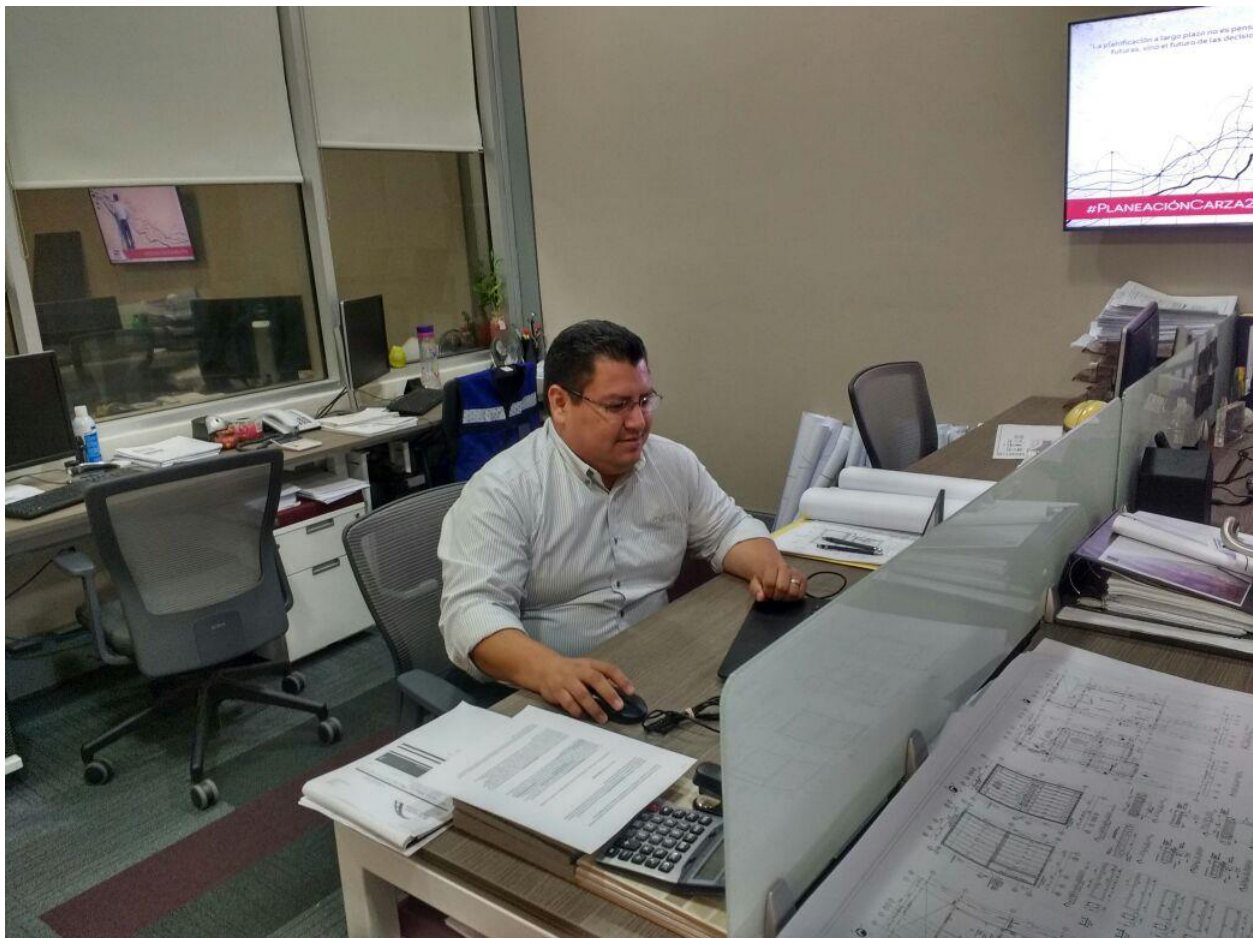
Clínica de primer contacto a 400 mts. del desarrollo, diversas farmacias con consultorio a menos de 200 mts.

2.18 Describir la cercanía y acceso a instituciones educativas en el proyecto.

Se pueden encontrar diversas instituciones educativas de carácter privado (Más de 10) en un radio de 500 mts

2.19 Describir la cercanía, disponibilidad y acceso a sistemas de transporte público en el proyecto

Por el nivel del desarrollo se considera que la mayoría de los clientes cuentan con vehículo particular, sin embargo el transporte público se encuentra a 120 m de distancia.



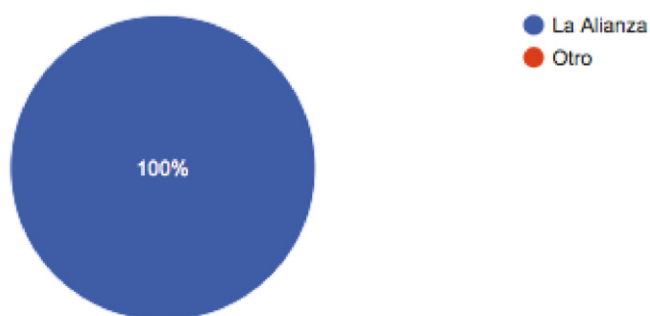


PLANTA
ESC. 1:1,000

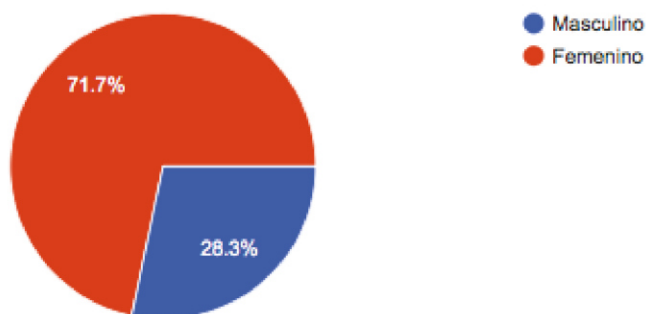
VI. Graficas de Encuestas Habitantes: La Alianza (99)

Sección 01: Contexto Periférico

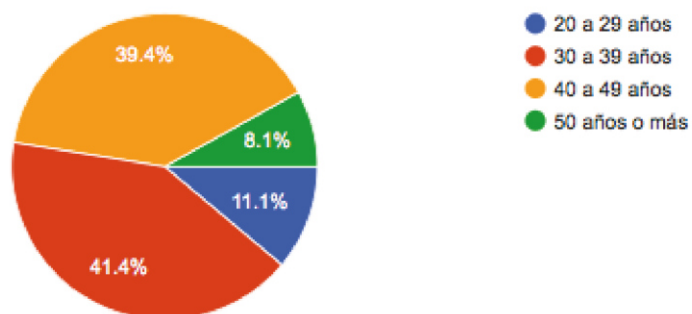
¿Puede confirmar la ubicación de su domicilio? (99 responses)



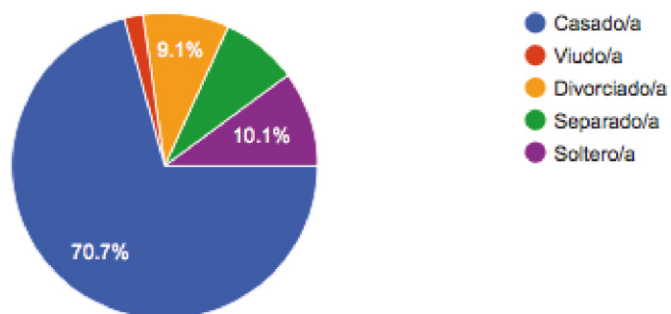
¿Cuál es su genero? (99 responses)



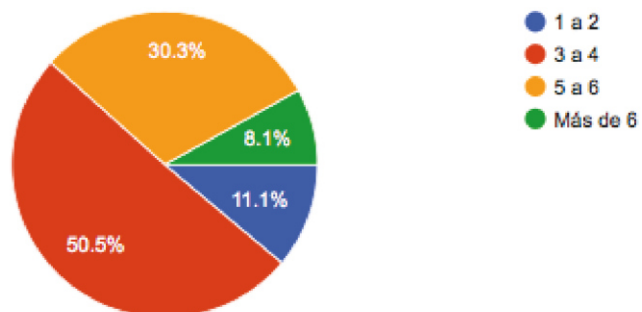
¿Cuál es su grupo de edad? (99 respuestas)



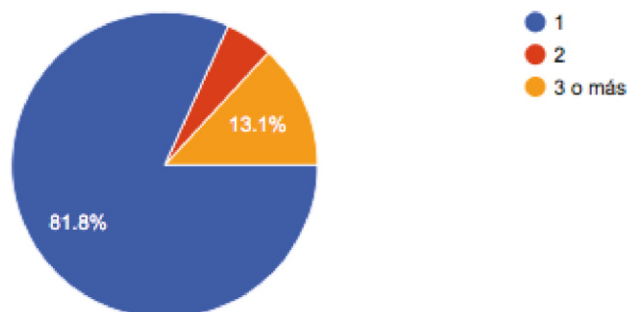
¿Cuál es tu Estado Civil actual? (99 respuestas)



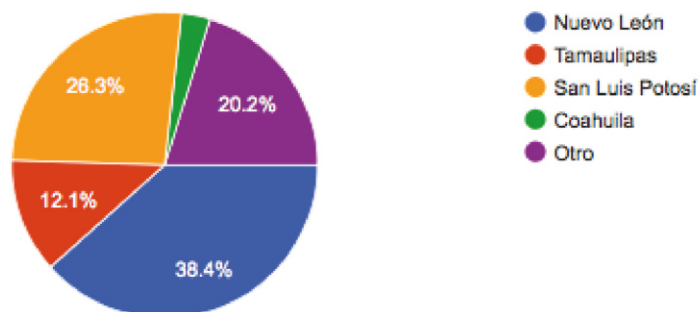
¿Cuántas personas habitan su vivienda? (99 responses)



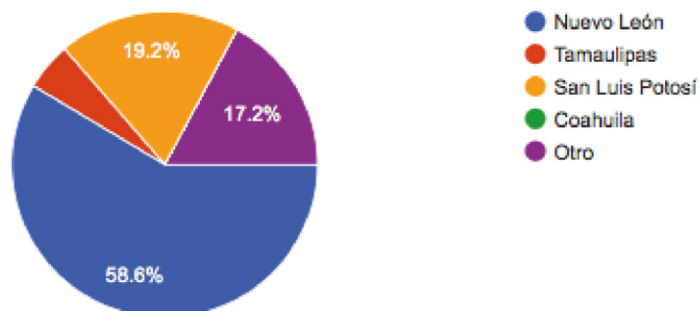
¿Cuántas familias habitan su vivienda? (99 responses)



¿Cuál es su lugar de nacimiento? (99 respuestas)

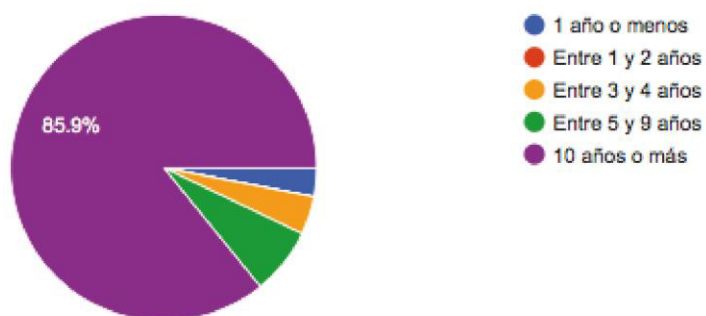


¿Cuál es su lugar de residencia anterior? (99 respuestas)

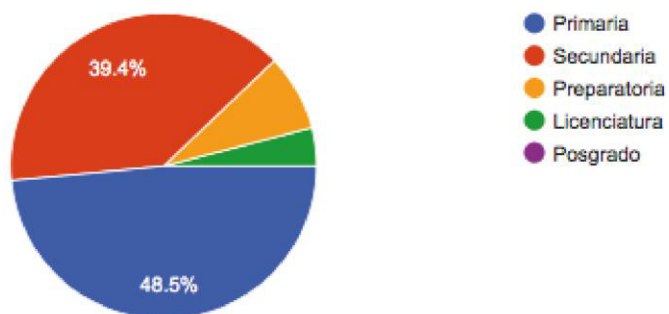


¿Cuanto tiempo de residencia tiene en la Zona Metropolitana de Monterrey, en años?

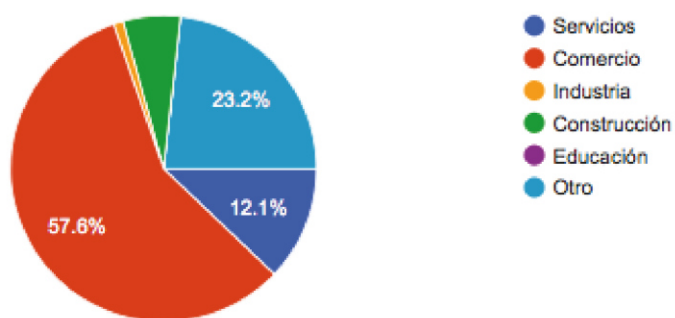
(99 responses)



¿Cuál es su grado máximo de estudios? (99 responses)

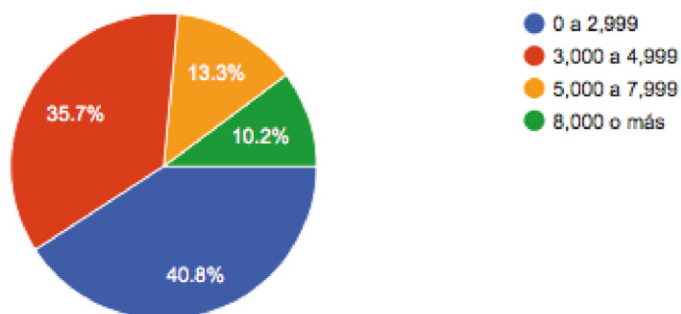


¿En que sector de la economía se encuentran sus actividades? (99 responses)



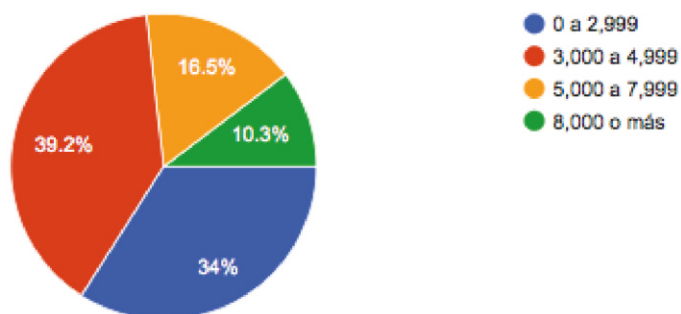
¿Cuál es el rango de ingresos mensuales del miembro de la familia que genera el ingreso mayor?

(98 responses)

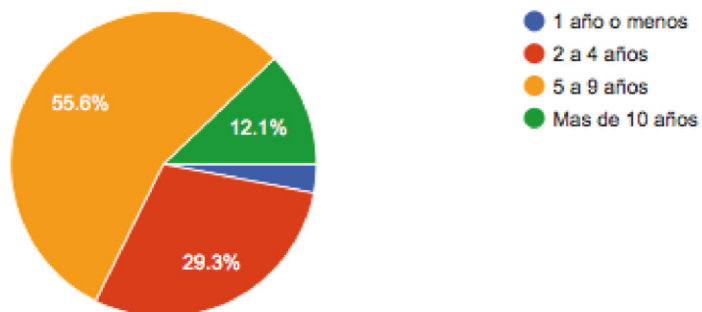


¿Cuál es el rango de ingresos mensuales totales, si se considera a todos los miembros de la familia que cuentan con un ingreso?

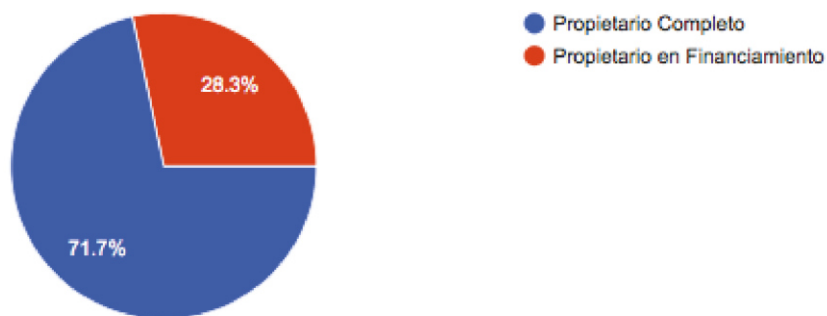
(97 responses)



¿Cuanto tiempo tienen vivienda en esta colonia? (99 responses)

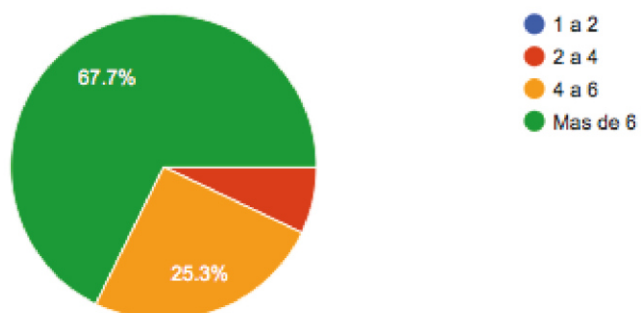


¿Es usted propietario en financiamiento o propietario completo? (99 responses)



¿Cantidad de horas promedio que pasa en casa al día, sin considerar las horas de sueño?

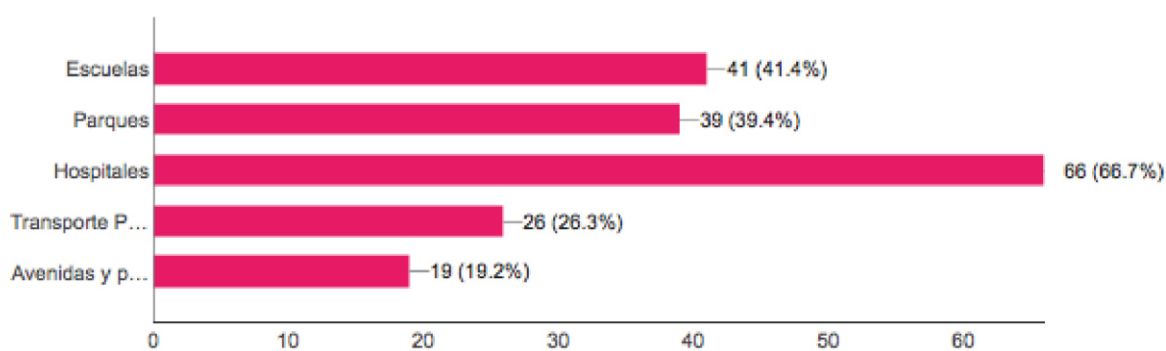
(99 responses)



Sección 02: Calidad de Vida

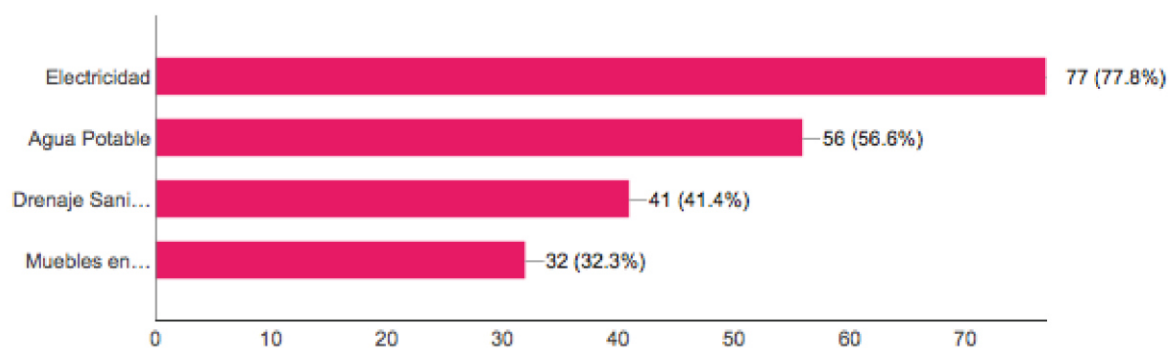
Seleccione que elementos de la ciudad, son ejemplos significativos de un nivel de calidad de vida deseable.

(99 respuestas)



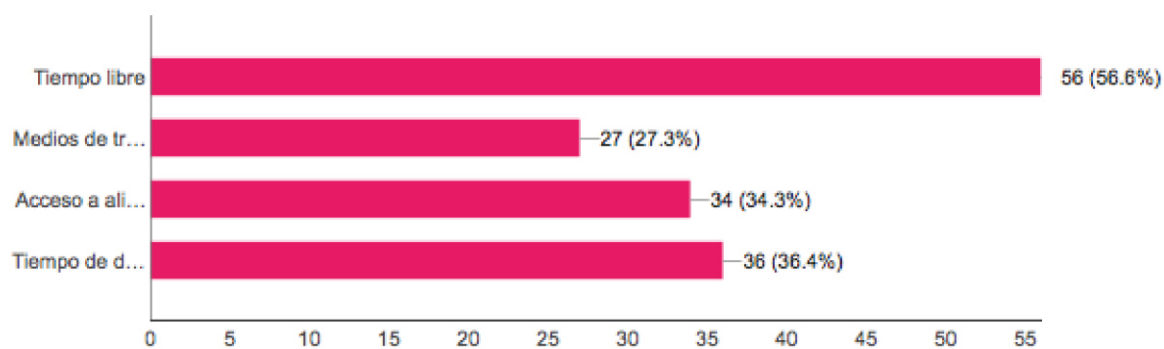
Selecciones que elementos de la vivienda, son ejemplos significativos de un nivel de calidad de vida deseable.

(99 respuestas)



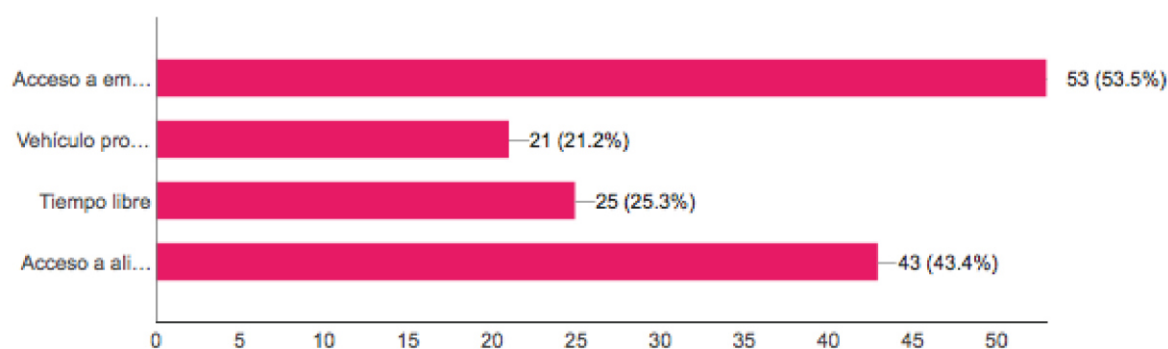
Seleccione que elementos forman parte de su día ordinario que le permiten identificar su nivel de calidad de vida personal

(99 respuestas)



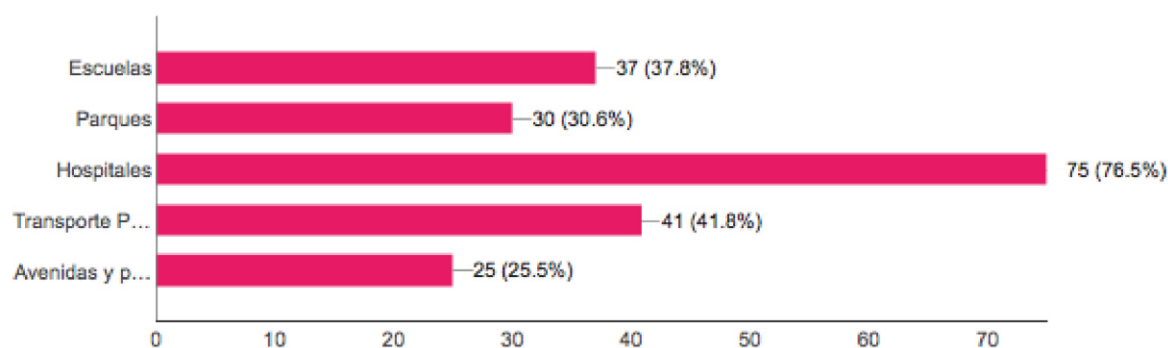
Seleccione que elementos forman parte de su día ordinario que le permiten identificar su nivel de calidad de vida personal, es mejor o mayor al nivel de calidad de vida de su entorno inmediato.

(99 respuestas)



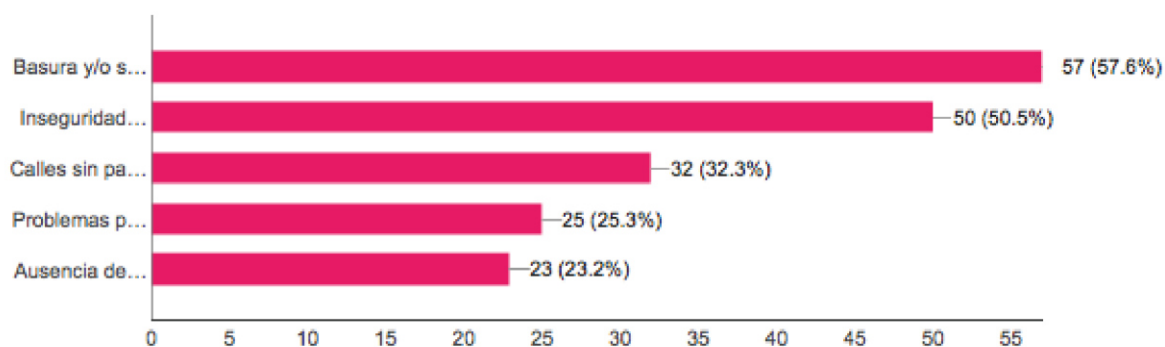
Seleccione que elementos de la ciudad permiten que relacione su presencia con un nivel de calidad de vida alto.

(98 respuestas)



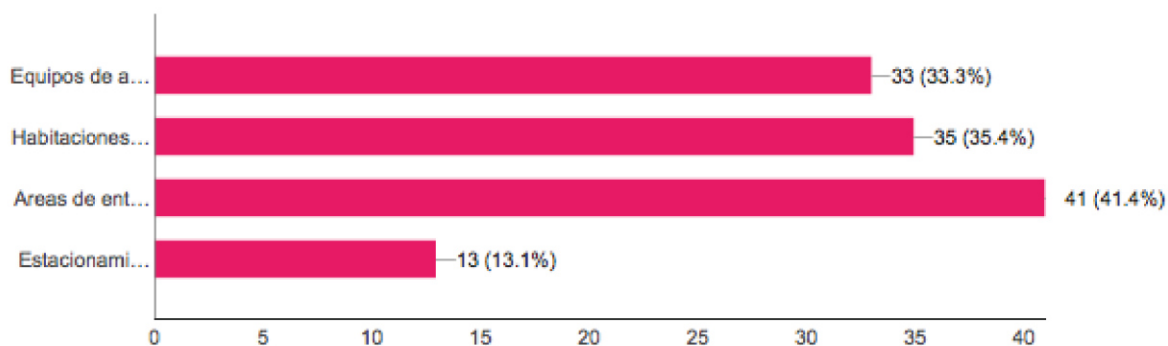
Seleccione que elementos de la ciudad permiten que relacione su presencia con un nivel de calidad de vida bajo.

(99 respuestas)



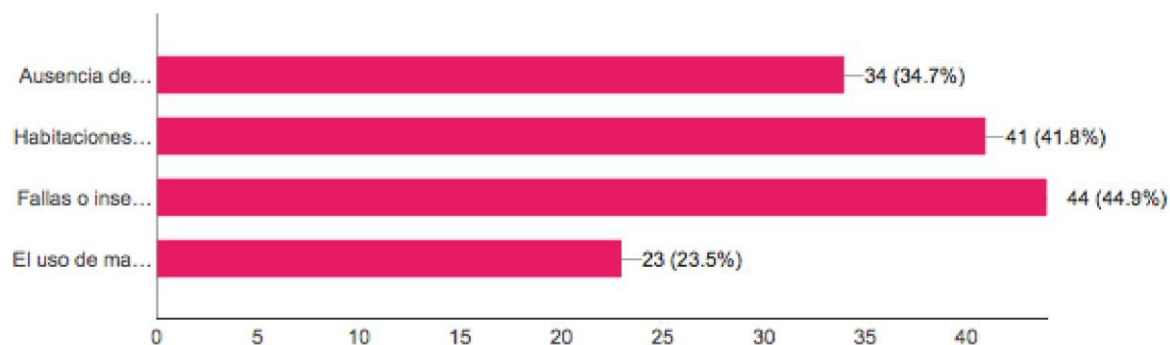
Seleccione que elementos de la vivienda permiten que relacione su presencia con un nivel de calidad de vida alto.

(99 respuestas)



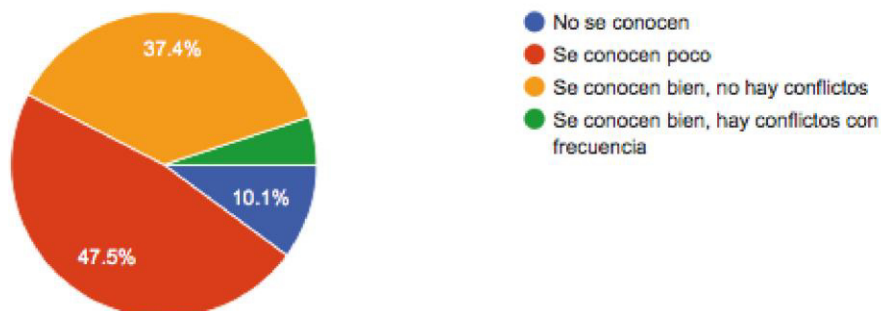
Seleccione que elementos de la vivienda permiten que relacione su presencia con un nivel de calidad de vida bajo.

(98 respuestas)



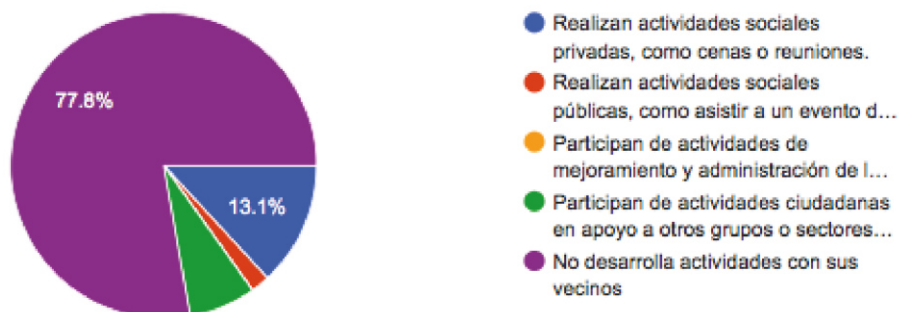
Seleccione cuál de las opciones describe mejor su relación con los vecinos.

(99 respuestas)



Seleccione si alguna de las opciones representa el tipo de actividades que desarrolla con sus vecinos.

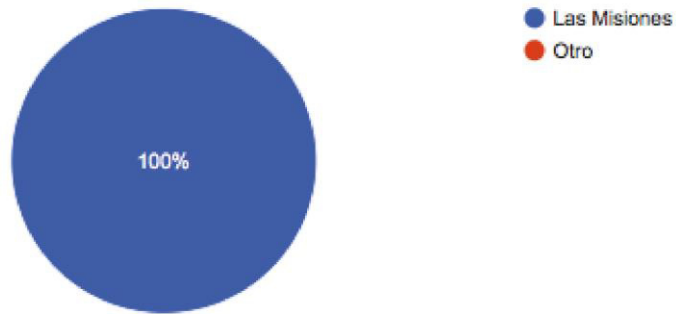
(99 responses)



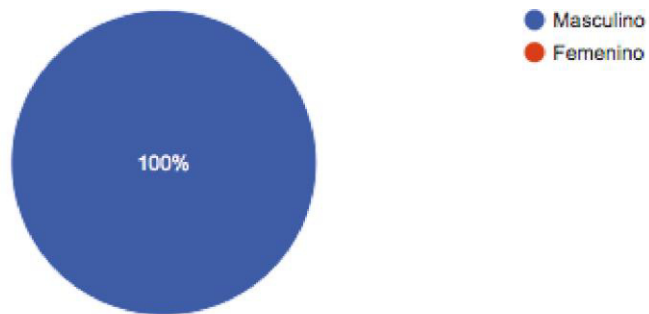
VII. Graficas de Encuestas Habitantes: Misiones (9)

Sección 01: Contexto Periférico

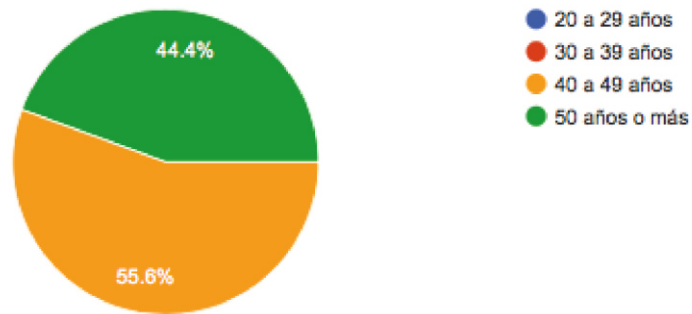
¿Puede confirmar la ubicación de su domicilio? (9 respuestas)



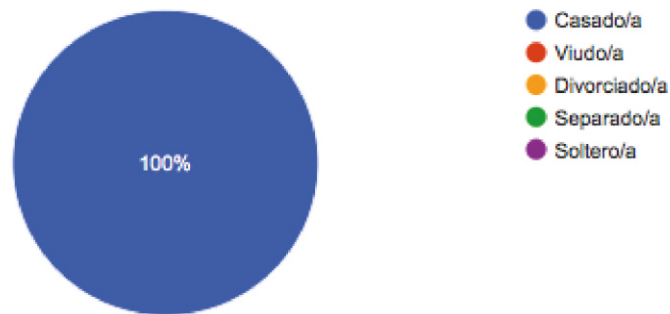
¿Cuál es su genero? (9 respuestas)



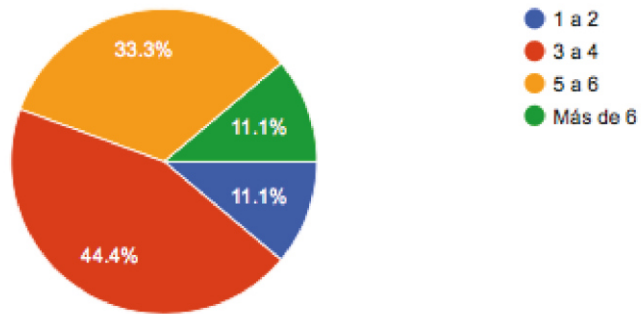
¿Cuál es su grupo de edad? (9 respuestas)



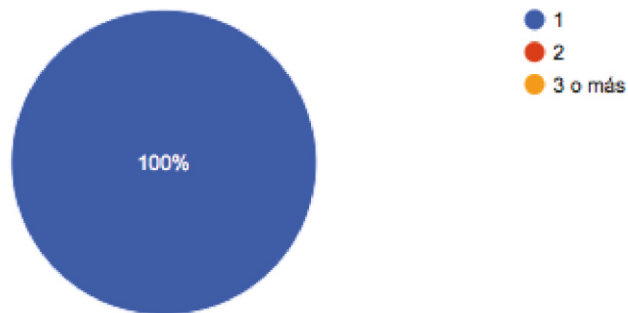
¿Cuál es tu Estado Civil actual? (9 respuestas)



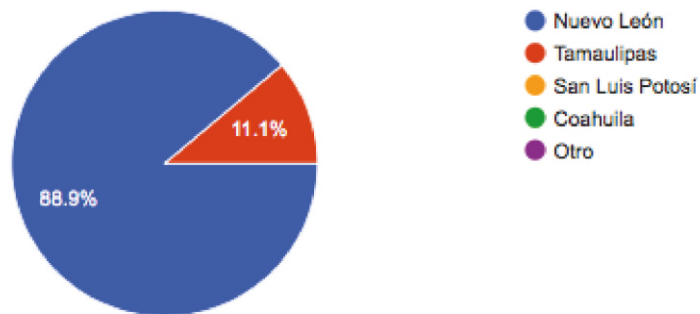
¿Cuántas personas habitan su vivienda? (9 respuestas)



¿Cuántas familias habitan su vivienda? (9 respuestas)



¿Cuál es su lugar de nacimiento? (9 respuestas)



¿Cuál es su lugar de residencia anterior? (9 respuestas)

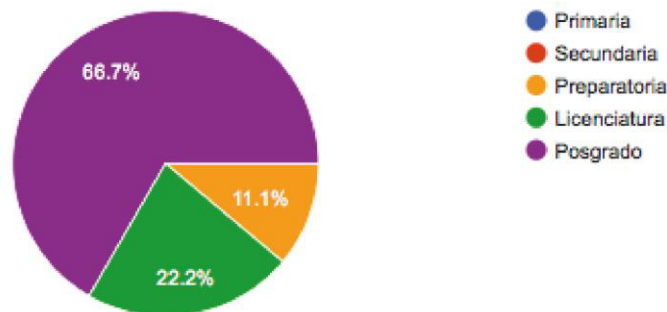


¿Cuanto tiempo de residencia tiene en la Zona Metropolitana de Monterrey, en años?

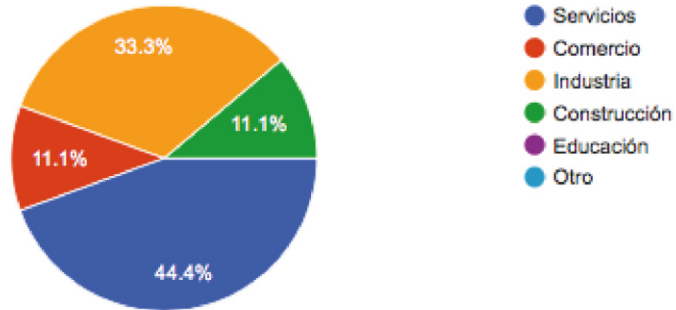
(9 responses)



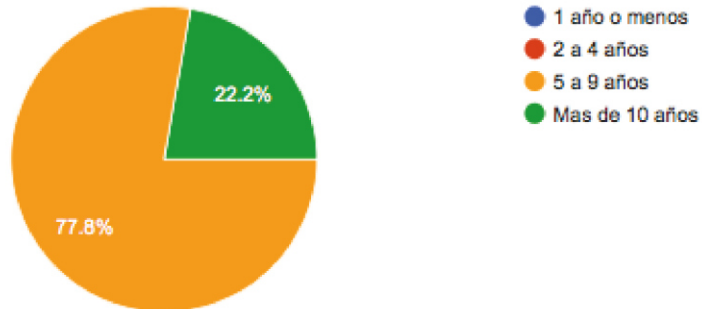
¿Cuál es su grado máximo de estudios? (9 responses)



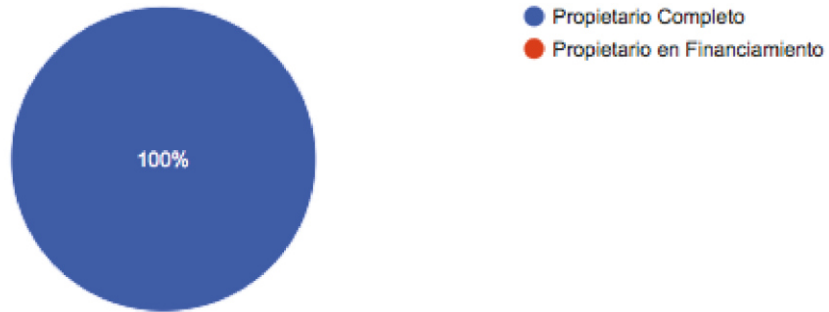
¿En que sector de la economía se encuentran sus actividades? (9 responses)



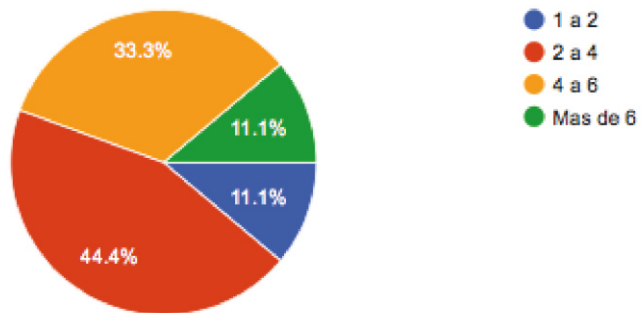
¿Cuanto tiempo tienen vivienda en esta colonia? (9 responses)



¿Es usted propietario en financiamiento o propietario completo? (9 respuestas)



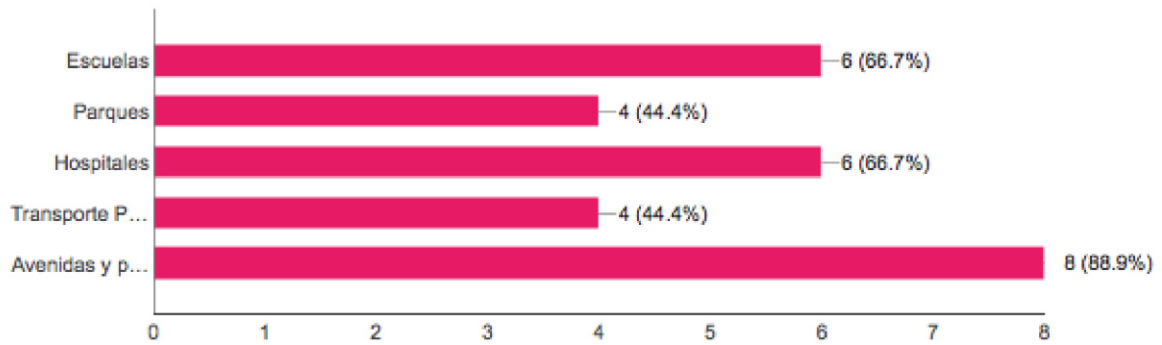
¿Cantidad de horas promedio que pasa en casa al día, sin considerar las horas de sueño? (9 respuestas)



Sección 02: Calidad de Vida

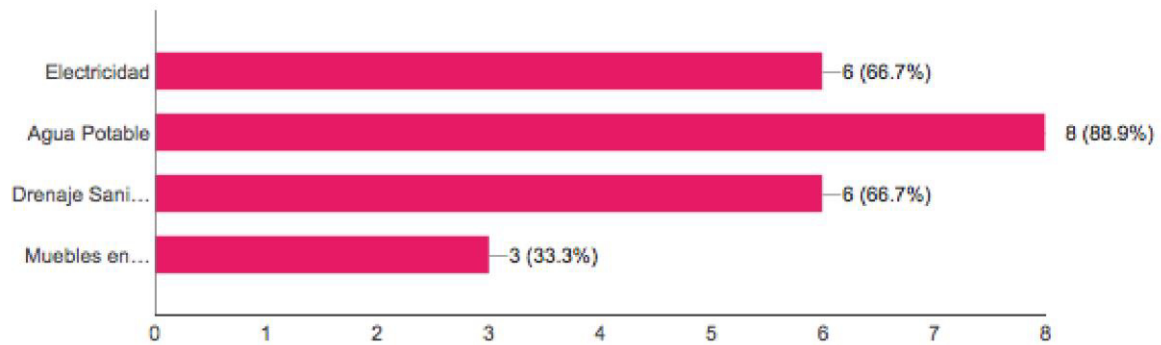
Seleccione que elementos de la ciudad, son ejemplos significativos de un nivel de calidad de vida deseable.

(9 respuestas)



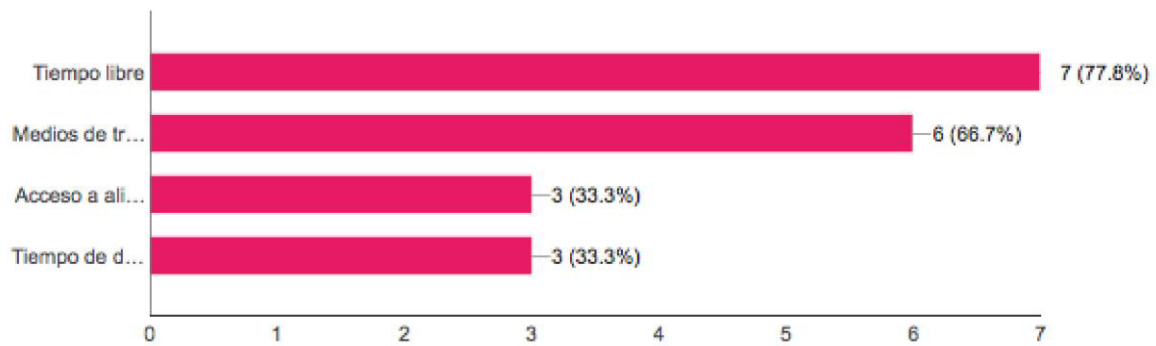
Selecciones que elementos de la vivienda, son ejemplos significativos de un nivel de calidad de vida deseable.

(9 respuestas)



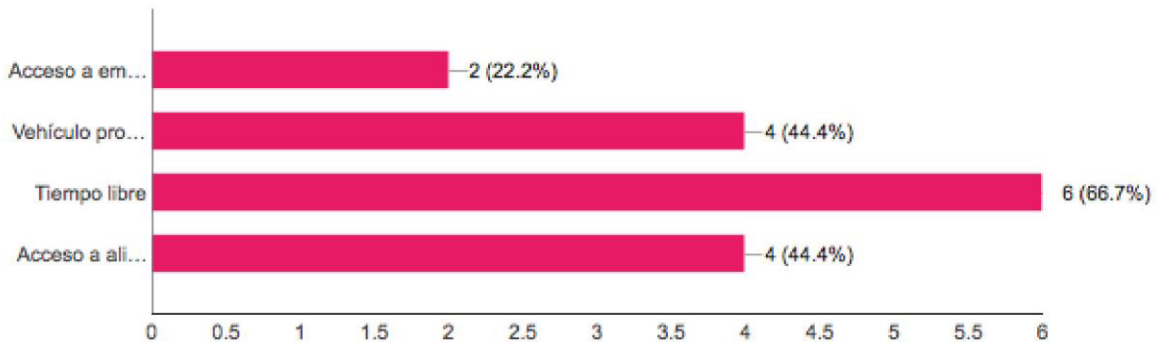
Seleccione que elementos forman parte de su día ordinario que le permiten identificar su nivel de calidad de vida personal

(9 respuestas)



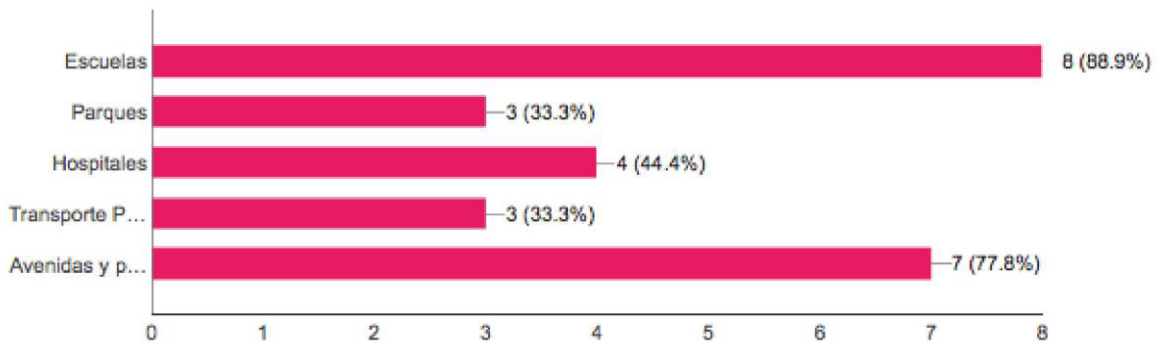
Seleccione que elementos forman parte de su día ordinario que le permiten identificar su nivel de calidad de vida personal, es mejor o mayor al nivel de calidad de vida de su entorno inmediato.

(9 respuestas)



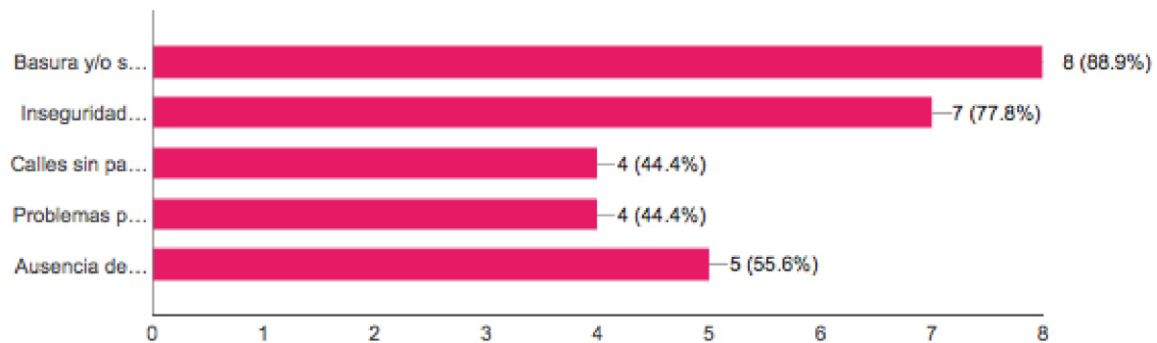
Seleccione que elementos de la ciudad permiten que relacione su presencia con un nivel de calidad de vida alto.

(9 respuestas)



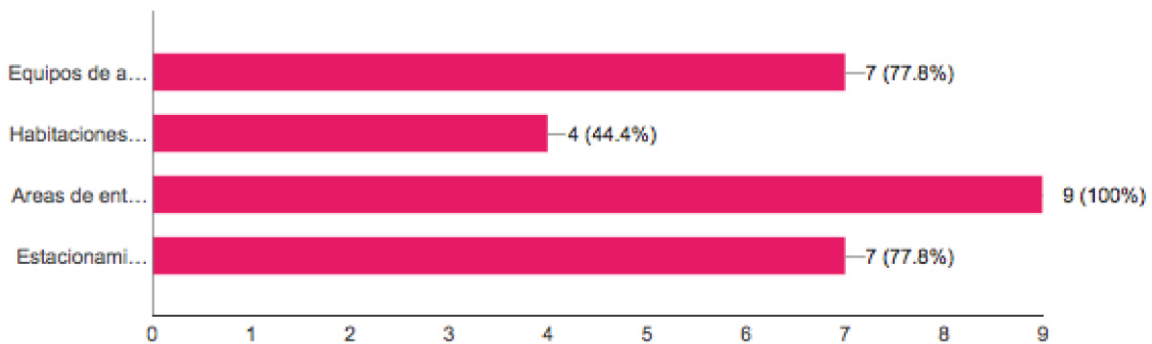
Seleccione que elementos de la ciudad permiten que relacione su presencia con un nivel de calidad de vida bajo.

(9 respuestas)



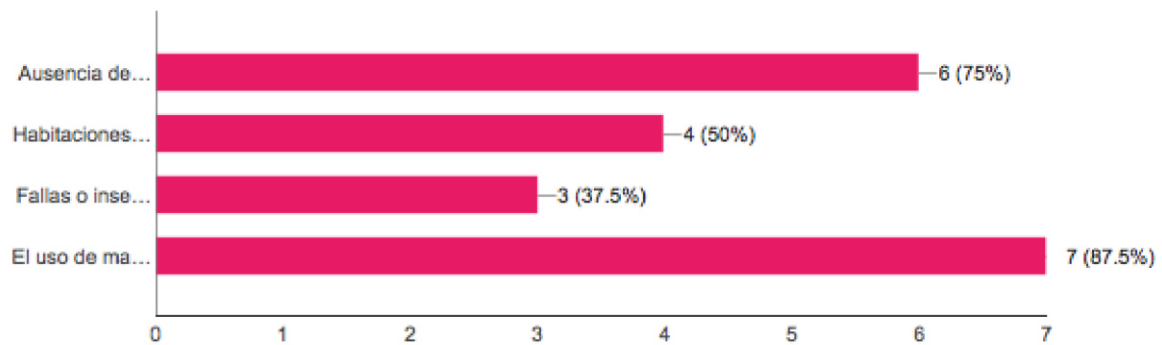
Seleccione que elementos de la vivienda permiten que relacione su presencia con un nivel de calidad de vida alto.

(9 respuestas)



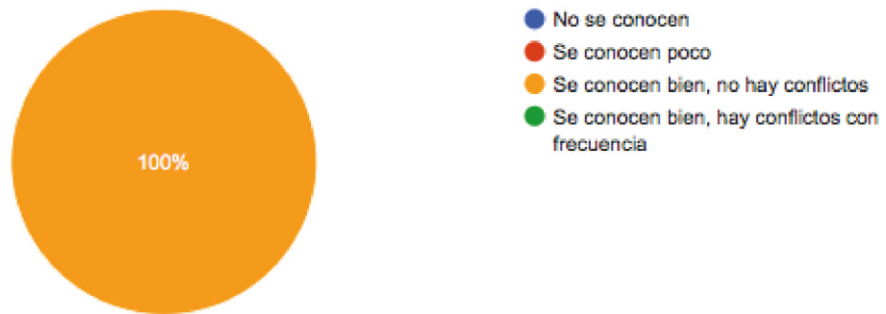
Seleccione que elementos de la vivienda permiten que relacione su presencia con un nivel de calidad de vida bajo.

(8 responses)



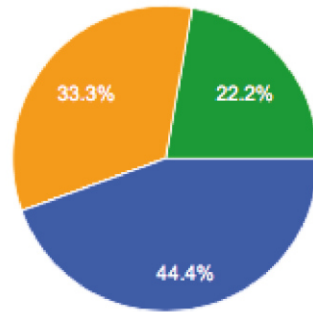
Seleccione cuál de las opciones describe mejor su relación con los vecinos.

(9 responses)



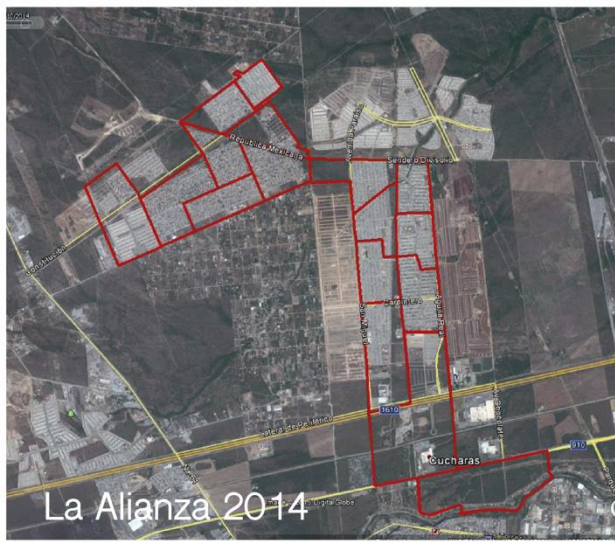
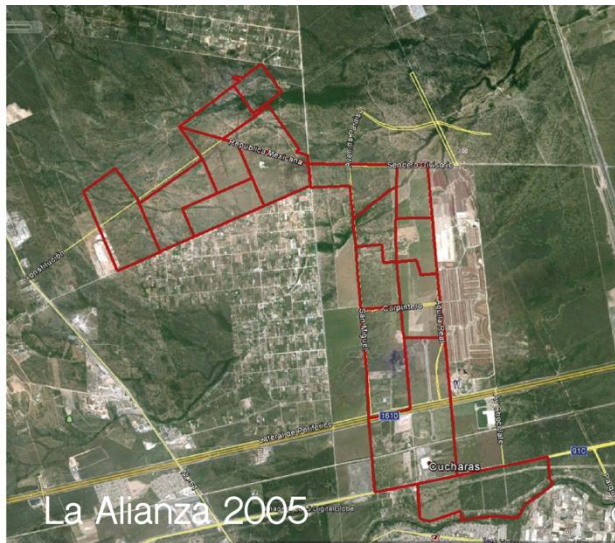
Seleccione si alguna de las opciones representa el tipo de actividades que desarrolla con sus vecinos.

(9 responses)

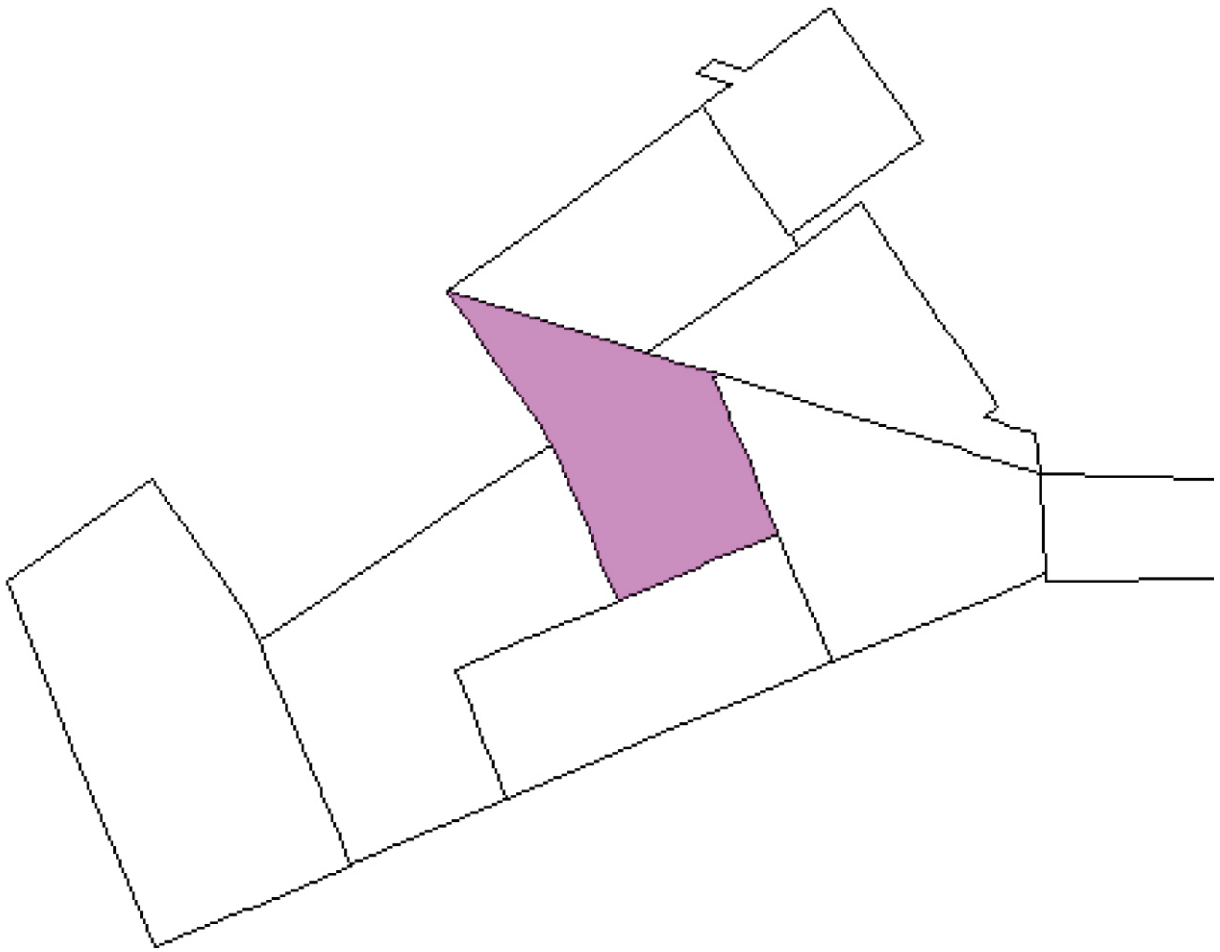


- Realizan actividades sociales privadas, como cenas o reuniones.
- Realizan actividades sociales públicas, como asistir a un evento d...
- Participan de actividades de mejoramiento y administración de I...
- Participan de actividades ciudadanas en apoyo a otros grupos o sectores...
- No desarrolla actividades con sus vecinos

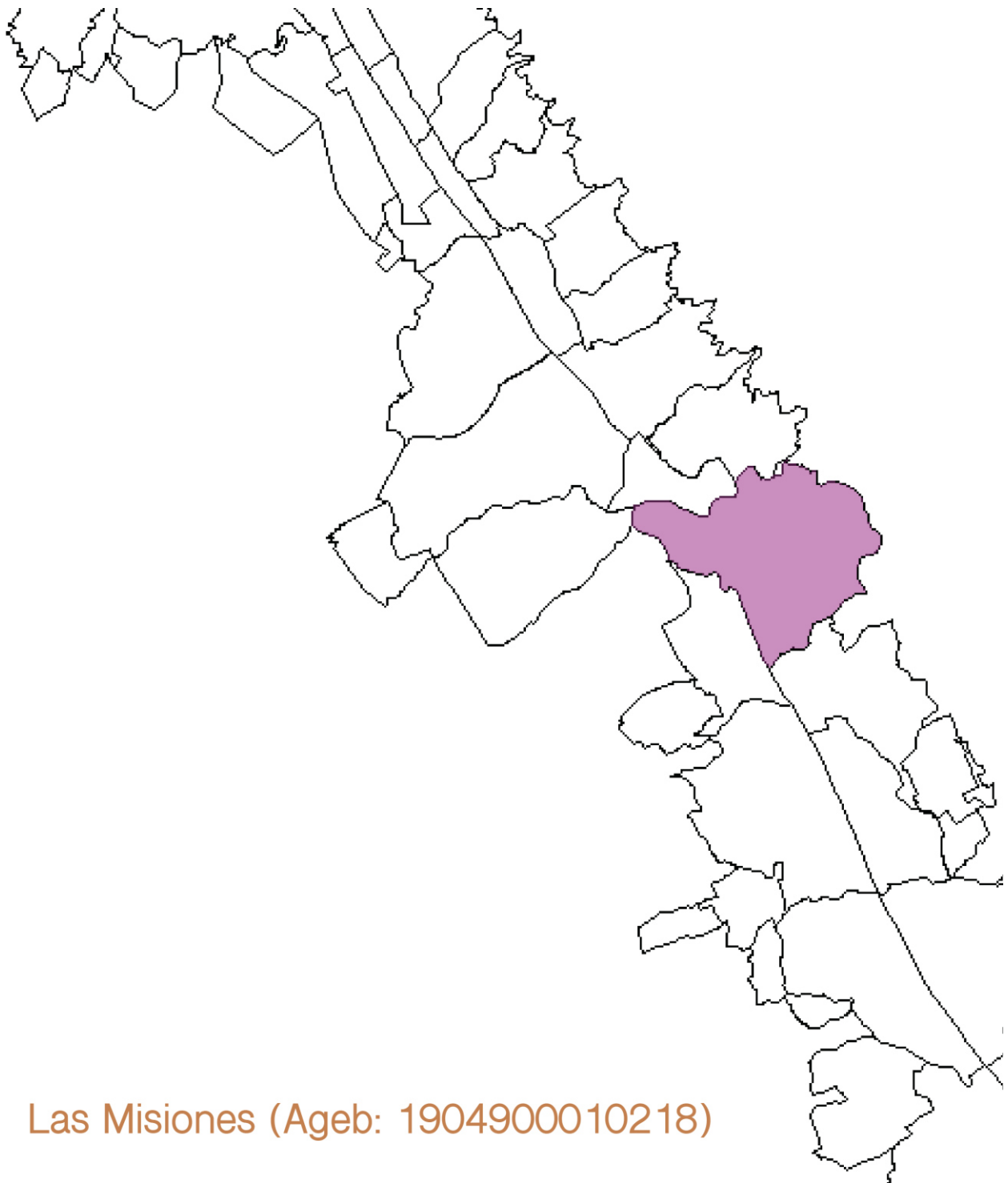
VIII. Mapas Cronología del Desarrollo Periférico: La Alianza / Las Misiones



IX. Mapas de localización de AGEBS de casos de estudio



La Alianza (Ageb: 1902100011681)



Las Misiones (Ageb: 1904900010218)