

# Consideraciones para el análisis de la política de vivienda de interés social en México:

## La especificidad de un desarrollo habitacional en el área conurbada de Monterrey, NL

RAÚL EDUARDO LÓPEZ ESTRADA

Facultad de Trabajo Social y Desarrollo Humano  
Universidad Autónoma de Nuevo León (UANL), México

JORGE LEAL IGA

Facultad de Contaduría Pública y Administración  
Universidad Autónoma de Nuevo León (UANL), México

### INTRODUCCIÓN

Como espacio social, la vivienda<sup>1</sup> ha sido un tema recurrente en las ciencias sociales, donde su análisis ha sido justificado a través de dos líneas argumentativas. La primera, que la vivienda está unida a la sociedad, dado que es hecha por personas en sociedad y para personas en sociedad; en esta condición, reproduce las estructuras sociales en las que se ubica (Rapoport, 1972,

---

1 Una caracterización mínima de la vivienda lleva a definirla como un lugar delimitado para el uso estable de sus habitantes. Ese uso estable se refiere a su condición de refugio frente a los demás y para el cumplimiento de las funciones vitales de los moradores (Bachelard, 1975; citado por Del Pino, 2003).

citado por Del Pino, 2003) y, a la vez, en ella se producen las estructuras sociales, al dar continuidad a la acción de los moradores. En esta producción, la perspectiva social merece tenerse en cuenta, ya que su recurrencia es ineludible. La vivienda es un espacio social importante para los individuos, especialmente para los hogares y para el sistema socioespacial en general.

Además —y en esto se basa la segunda línea argumentativa—, la vivienda es un escenario necesario de la socialización, de los procesos económicos y de la expresión cultural. En este contexto, la vivienda ha sido el centro de estudios pluridisciplinarios, donde se han utilizado enfoques sociológicos, urbanísticos y geográficos, entre otros.

Basándose en Del Pino (2003), a mediados de los años noventa Cortés (1995) realizó un examen de los esquemas existentes en relación con los aspectos sociales de la vivienda y las orientaciones históricas en los estudios en torno a ella, continuando las líneas trazadas por Basset y Short (1980) acerca de los diversos enfoques relativos al tema y sobre la estructura social. Estos últimos autores pretendieron esbozar, sin exhaustividad, el marco del debate, que incluía distintos enfoques: el ecológico (basado en la ecología humana), el neoclásico (basado en la economía neoclásica), el institucional (basado en la sociología weberiana) y el marxista (basado en el materialismo histórico). En el caso de Cortés, este marco fue completado con esquemas sobre los aspectos sociales de la vivienda, insertos en los enfoques político, culturalista y el de las necesidades. Por otra parte, el enfoque sociológico de la vivienda ha consistido en una utilización conceptual aplicada a través de estudios concretos relacionados con la economía, las relaciones entre vivienda y vida familiar (relacionado con la arquitectura), y con las relaciones entre la vivienda y la comunidad (en vínculos con el urbanismo). Esto, de cierta manera, ha dado pie para asegurar la pertinencia de una sociología de la vivienda o de la residencia. Además de estos tópicos, cabe destacar la importancia asignada por la sociología al estudio de las políticas de vivienda.

Es notable, entonces, que estos estudios sobre la vivienda hayan tenido una trayectoria significativa en las ciencias sociales y que, además, exista actualmente interés en el desarrollo de exámenes más exhaustivos en relación con la acción pública en torno a la vivienda. Así también, es destacable que el interés no solo se haya dado respecto del ejercicio gubernamental en torno a la vivienda, sino también del acceso a ella por parte de población de escasos recursos económicos. Esta situación no es extraña si se considera que en la vivienda se configuran muchas relaciones sociales que están en el origen de

los sistemas de convivencia, además de que ahí se satisfacen de manera habitual las necesidades vitales de una o varias personas y generaciones. Debido a esta reconocida importancia de la vivienda en las sociedades, los gobiernos nacionales siempre han tenido un interés particular en el tema, implementando acciones públicas que permitan a la población acceder a un lugar para vivir a través de sus políticas sociales sectoriales.

En el caso de México, también ha habido un interés recurrente de las ciencias sociales por el análisis de las orientaciones públicas relativas a la vivienda. Esta situación, probablemente deriva de uno de los principios señalados por la Constitución de 1917 relativo al derecho de la población a la vivienda, que dio pie a investigaciones que trataron de examinar la especificidad de la política de vivienda y que se ocuparon no solo de la temática de la carencia de vivienda para la población, sino que también de la forma en que se abordó el acceso a ella. En las páginas que siguen se buscará como objetivo examinar, con un ejemplo, el resultado de la aplicación de la política social de vivienda, además de desarrollar algunas consideraciones respecto de cómo mejorar las acciones gubernamentales en materia de vivienda social. Para ello, se utilizará la literatura acerca del tema derivada de fuentes oficiales, documentos académicos y los resultados de una investigación sobre vivienda social realizada por la Facultad de Trabajo Social y Desarrollo Humano de la Universidad Autónoma de Nuevo León. En el contenido de este trabajo se describirá inicialmente la acción gubernamental en torno a la vivienda social. Después, se examinarán aquellos elementos que pueden contribuir a los análisis específicos de la vivienda de interés social. En las conclusiones se destaca la importancia de un cambio en la orientación de la política de vivienda de interés social.

### LA POLÍTICA SECTORIAL DE VIVIENDA EN MÉXICO

El problema de la vivienda en México tiene una larga trayectoria. Hacia 1910, la migración de la población rural a las ciudades era ya una constante que, con intensidad variable e impacto diferenciado en el país, se empezaba a observar como una situación que requería atención especial. En el caso específico de la Ciudad de México, ya había en ese tiempo condiciones que requerían una intervención por parte del gobierno, puesto que el alojamiento de los migrantes era improvisado. Datos del censo de 1900 muestran que había 13.199 familias sin domicilio propio en esta ciudad. De ahí se infirió la existencia de otras familias que compartían los estrechos alojamientos, en

la mayoría de las ocasiones en condiciones de hacinamiento en vecindades<sup>2</sup> (casonas antiguas o nuevas, pero construidas como vecindad), en terrenos no permitidos y en lo que se llamó “alojamientos temporales” (Barbosa 2003).

Esta situación de la vivienda no cambió sustancialmente durante las primeras décadas del siglo xx, en que no se dio la consideración debida a su importancia. Antes de 1940, ni la densidad poblacional ni el porcentaje de la población urbana se podían considerar una amenaza a la vivienda en México. Todavía los gobiernos no consideraban el impacto potencial de la falta de vivienda, dado que el mayor porcentaje de la población era rural y la expectativa de ocupar las ciudades era muy remota. Más tarde cambiaría esta situación. El problema se presentó más tarde, a mitad del siglo pasado, entre 1945 y 1950, con la explosión demográfica y el inicio de la concentración urbana a niveles que no tenían precedente en México, situación que se acentuó gravemente haciendo patente la necesidad de vivienda para la población (Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública [CESOP], 2006).

Antes de este periodo, entre 1932 y 1934, se realizaron las primeras acciones gubernamentales en relación con la vivienda para personas de escasos recursos. Así, hubo programas oficiales que impulsaron la construcción de viviendas con carácter unifamiliar y que se destinaron principalmente a obreros (108 casas) y a maestros (205 casas). Esto fue realizado por el entonces Departamento del Distrito Federal. Poco más tarde, durante los años cuarenta y como respuesta al aumento de la demanda habitacional, empezaron a ejecutarse los primeros programas de vivienda social para ciertos grupos de derechohabientes (trabajadores del Estado). Luego, entre 1947 y 1948, el Banco Hipotecario Nacional destinó recursos para la construcción del primer conjunto de vivienda social en la Ciudad de México (Unidad Miguel Alemán) con un total de 1.080 viviendas (Villavicencio & Durán, 2003).

De esta manera, en los años que siguieron, se asistió, por una parte, a la acentuación de una problemática de la vivienda originada por la intensa migración del campo a las ciudades —se debe recordar que en el período

2 Vecindades: “... conjunto preconcebido de viviendas, originalmente en un nivel que frecuentemente aumentaba a dos, ordenadas en torno a un espacio libre, que podía ser un patio central, con vivienda en todo el contorno, o lateral, alargado, con cuartos a ambos lados en solo uno de ellos”. En A. J. Villar Calvo, *Políticas de vivienda en México: de la Constitución de 1917 a la globalización* (Tesis doctoral, Universidad Politécnica de Madrid, Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Madrid, noviembre de 2007), p. 148. Archivo digital en <http://oa.upm.es/887/> [N. de E.]

comprendido entre 1940 y 1970 emigraron a los centros urbanos más de 6 millones de campesinos (Colegio Nacional de Jurisprudencia Urbanística, A.C. [CNJUR], 2010)-; y por otra parte, esta situación motivó al gobierno mexicano a la rápida implementación de políticas de vivienda para resolver el problema (Villavicencio & Durán, 2003).

En este contexto se debe situar el pronunciamiento de los gobiernos en general sobre los motivos y alcances que las políticas de vivienda implican, e incluso respecto de que deben afectar en el beneficio (casi siempre) de sus ciudadanos. Así los gobiernos, como actores principalmente responsables de ese beneficio y calidad de vida que deben a su población, aplican una parte importante de sus recursos en el apoyo a los programas de vivienda encauzados al alcance de dichas metas. Pero no solo ellos participan en esta acción, también hay otros protagonistas involucrados en la promoción de la vivienda de los países. En el caso de México, fueron también los empresarios y bancos algunos de los que impulsaron el desarrollo de vivienda para los trabajadores, aunque es importante mencionar que esta participación fue magra. De cierta manera, la intervención de la banca en el financiamiento de vivienda no tuvo un papel importante en la aportación de fondos. Al contrario de ellos, es posible contabilizar en México al menos cuatro organismos de vivienda de alcance nacional que tuvieron un papel relevante en las aportaciones: el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit); el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste); el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (Fovi); y el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo).

Durante el periodo 1995-1999, estos organismos públicos contribuyeron con el 98,5 % de la cobertura total para la vivienda, en tanto que la banca comercial únicamente otorgó crédito para vivienda media y residencial y solo ha cubierto 1,4% de los créditos. En cuanto al monto del financiamiento, las instituciones antes mencionadas han ejercido 86,3% del total de los recursos del sector; la banca comercial, solo el 5,9%; y otros organismos, 7,8% (De Pablo Serna, 2009). Esto da una idea precisa de la importancia que tienen los cuatro organismos públicos nacionales en el financiamiento a la vivienda. También aclara la importancia de analizar a estos organismos gubernamentales en el desarrollo y políticas que han impulsado en torno a la vivienda y en su calidad de haber sido los promotores principales de este rubro en México, al menos en el período de 1995-1999.

Actualmente, la política de vivienda en México ha cambiado y los promotores de la misma, también. Respecto de la situación anterior, por una parte se debe apuntar que los exiguos recursos aplicados al financiamiento de vivienda para personas desfavorecidas no fueron suficientes para satisfacer la demanda; y por otra, es necesario reconocer que, en realidad, los principales recursos han provenido de la escasa intervención de la banca y del ahorro de los trabajadores (García, 2010). Así, actualmente es posible observar un escenario diferente al de una política de vivienda que fue inoperante cuando la demanda superó las posibilidades de apoyo económico. Esto se presentó desde 1987, cuando el Infonavit modificó su sistema financiero para adecuarlo a las condiciones de la economía inflacionaria del momento. En ese entonces se propuso que el precio de la vivienda financiada se tradujera a su equivalente en número de veces el salario mínimo vigente, y que la cantidad resultante constituyera el monto del crédito. De esta manera, a partir de las disposiciones económicas del Banco Mundial, se reorientaron en México las funciones gubernamentales generales, en forma acorde con el modelo neoliberal, hacia la consecución de un Estado más eficaz orientado por los intereses económicos de capitales internacionales (Maya, Cervantes & Rivas, 2008).

En realidad, el Infonavit abandonó su papel de promotor de vivienda y, siguiendo los lineamientos del Banco Mundial en 1994, se convirtió en tan solo un facilitador de vivienda (García, 2010). La medida no vino sola, pues en 1992 México ya había solicitado un préstamo por 300 millones de dólares al Banco Mundial para apoyo a programas de vivienda, y al finalizar con pagos cubiertos a satisfacción de dicha institución, en 1997 le fue otorgado otro crédito por 450 millones de dólares, pagado nuevamente a plenitud por México. En febrero de 1999, el gobierno mexicano concertó un nuevo financiamiento por 505 millones de dólares con el propósito de reestructurar el Fovi, pero el Banco Mundial estableció condiciones para sacar adelante lo que consideraría “una adecuada política habitacional”. En concreto, se estableció que el rubro para apoyo a vivienda debía ser *rentable*; en otras palabras, que los intereses no deberían ser menores que las tasas de inflación. Dicho de otra manera, los organismos de promoción habitacional del Estado deben obtener ganancias, como lo hacen las empresas privadas (Boils, 2004).

En esta nueva situación, el Estado mexicano pasó de ser financiero y constructor, a ser eminentemente financiero, responsabilizando al sector privado

por la producción de vivienda de interés social<sup>3</sup> (Maya, Cervantes & Rivas, 2008). Solamente asumió una responsabilidad en las tareas de vigilancia y respaldo financiero, abandonando su intervención directa en los procesos de edificación y diseño de viviendas que había venido desarrollando a lo largo de décadas (Boils, 2004).

En la década de los noventa parecía que algunas bondades de la apertura al mercado se hacían patentes con la banca privada respondiendo a la desregulación y otorgando préstamos hipotecarios, y las constructoras participando en las licitaciones públicas para construcción de vivienda social. Pero las empresas conseguían créditos para la construcción a tasas del mercado internacional y los contabilizaban a tasas nacionales, lo que convirtió a la vivienda de interés social en un negocio financiero. Todo esto, aunado a la desaparición de la supervisión en la construcción por parte del Infonavit, repercutió irremediablemente en la calidad de la vivienda construida. Desde entonces es posible observar las “miles de casitas” en la periferia de las ciudades (García, 2010). Los nuevos lineamientos de la política de vivienda llevan a seguir los requerimientos de rentabilidad del Banco Mundial, según los cuales solo se incluye a familias con ingresos superiores a los cinco salarios mínimos como candidatos a conseguir un crédito para vivienda. Esta situación deja a las clases sociales menos favorecidas económicamente sin posibilidad de obtener una vivienda de interés social, puesto que el precio de mercado para la vivienda más económica es de 150.000<sup>4</sup> pesos mexicanos (alrededor de 13.150 dólares estadounidenses), cantidad que los mexicanos de menos recursos en México no pueden alcanzar (Boils, 2004).

No obstante que la política del Infonavit pretendía ampliar la oferta de vivienda, el acceso se dificultó para la población de menores recursos; así, este organismo público perdió uno de sus objetivos fundamentales, como es ser un fondo solidario, pues se transformó en fuente de recursos para el negocio inmobiliario habitacional (García, 2010). En esta trama, la gestión

3 Según el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (UN Habitat, 2009), no existe una definición común para el término “vivienda de interés social”, al menos para los países de Europa, ya que cada país tiene diferentes formas de conceptualizarlo. Sin embargo, cada país tiene formas de vivienda en gran medida diseñadas para satisfacer las necesidades de hogares que no pueden adquirir una vivienda de nivel aceptable estándar, lo que significa que algún tipo de subsidio está involucrado invariablemente.

4 El precio de 150.000 pesos es de junio del año 2004, cuando el tipo de cambio era de 11,41 pesos mexicanos por dólar norteamericano. Fuente para el tipo de cambio a la fecha: Asociación de agentes aduanales de Chihuahua, A.C.

gubernamental de la producción habitacional (de la cual es parte el Infonavit) ha quedado desvirtuada, para convertirse en generadora de ganancias para empresas privadas de la construcción, mientras su papel fundamental en el desarrollo social ha quedado relegado (García, 2010).

Lo que precede muestra que el caso mexicano es interesante, por la orientación de una política de vivienda que fue desvirtuada en aras del beneficio privado. Sería útil revisar los casos de los países desarrollados, donde se encuentra un sector de la población apoyado por el Estado para la obtención de vivienda y otro sector productor de vivienda para el mercado, pero con recursos privados. La dimensión comparativa seguramente permitirá comprender la nueva orientación mexicana, en donde supuestamente se buscaba, con las medidas puestas en marcha, el logro de una autonomía en materia de vivienda, con el resultado actual de una política habitacional que no ha desarrollado un sector inmobiliario capitalista independiente que oferte vivienda suficiente (García, 2010).

#### LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN MÉXICO Y LA SATISFACCIÓN DEL USUARIO

La satisfacción del usuario de vivienda es importante para poder entender cuáles son los elementos que le dan la satisfacción de poseer algo más que una casa, vale decir, un lugar donde potenciar su personalidad o sentir la comodidad que lo lleva a “crecer” como persona. Pelli (1995) cuestiona los modelos convencionales de las políticas de vivienda destinadas a los sectores más pobres de América Latina, enfocados a solucionar las carencias de bienes y servicios, y reclama la intervención activa del habitante en el proceso del diseño urbano y habitacional. Afirma que entre más involucrado se encuentre el habitante en el proceso y obtención de su vivienda, tanto en lo particular como en el entorno urbano, mayor será su satisfacción al momento del uso de la misma. Por otro lado, Pelli también reconoce que la insatisfacción del ciudadano en América Latina obedece a otros detonantes más bien sociales. En este contexto menciona que los sectores más pobres exhiben carencias que no se limitan a la simple falta de bienes y servicios básicos, sino a la misma realidad de su vida y su presencia en la sociedad; carencias que son igualmente imperiosas y que le impiden su plena satisfacción y su acceso a una estructura democrática equitativa. Se trata esta de una situación también reconocida en trabajos académicos de las ciencias sociales (véase, entre otros, López Estrada, 2011).



Para Pelli, entonces, también la distancia en la jerarquía social forma parte de la insatisfacción que experimenta el usuario de vivienda de América Latina. Al respecto, destaca dos carencias fundamentales, raíz de dicho problema: carencia de poder de gestión y negociación, y carencia de inserción social satisfactoria o equitativa. Así, al no sentirse parte activa de la sociedad democrática de un país, la satisfacción de las personas en el uso de su vivienda queda relegada a un segundo plano. En la mayoría de los casos de vivienda social, el habitante tiene una habitación ya construida conforme a un patrón que no obedece tanto a sus necesidades particulares, como a lo que el gobierno y los desarrolladores de vivienda consideran apto para él. En estos casos, es posible que los diseños de los expertos no sean del todo acertados.

El icvv (Índice de calidad de vida vinculada a la vivienda) es la “valoración subjetiva de elementos objetivos que permiten la vida digna y sustentable de las personas en sociedad, su desarrollo pleno y felicidad, considerando su contexto y expectativas”. Este índice entonces ha estado en la base de las opiniones de expertos y de instituciones, y en línea con la nueva visión y misión del Infonavit (Fundación Centro de Investigación y Documentación de la Casa A.C. [Cidoc], 2010). En esta orientación, el concepto “habitabilidad” ha sido el componente de dicho índice que más cuestionamientos ha generado por parte de los expertos y la población, en relación con la vivienda precaria y aquella producida industrialmente. La visión de quienes hacen las políticas o analizan la situación de la vivienda difiere en mucho de la opinión de quienes la viven. Mientras que para los primeros los cuestionamientos se concentran en lo urbano (carencia de equipamientos, mala calidad de los servicios y ubicación), para los segundos el problema central es el de la falta de espacio en las viviendas, su calidad constructiva y la problemática de seguridad en los conjuntos (Cidoc, 2010).

Los expertos consideran como rezago el hecho de que habiten dos o más familias en una sola vivienda; en cambio, el público percibe como una imposición que las políticas de vivienda obliguen a individualizar las soluciones rompiendo las redes familiares de apoyo mutuo, tan importantes para la supervivencia y la seguridad cuando se está en situación de pobreza (Cidoc, 2010). Así, hay una diferencia enorme entre la opinión de los expertos y la de los usuarios. Para los primeros, el rezago es una situación negativa, puesto que implica la ocupación de una vivienda por más de una familia; en tanto, los usuarios consideran una imposición el que se les obligue a “individualizar” su vivienda, rompiéndoles la oportunidad de apoyar a su grupo

familiar extendido. Tal es la opinión de los usuarios e idealmente se les debe escuchar y respetar.

En el Gráfico 1 puede observarse que los atributos más mencionados por el usuario fueron: el espacio (referido al tamaño de la vivienda), la seguridad, la calidad de materiales y las instalaciones, mientras que para los expertos en la materia fueron equipamiento, servicios urbanos y ubicación. De aquí extraemos que es imprescindible involucrar intensamente al habitante de la vivienda en el proceso de diseño y solución que tendrá el producto, puesto que los “supuestos” que de alguna manera toman los expertos para la solución de vivienda, conservan una distancia que los aleja de las necesidades específicas propias de aquellos a quienes está dirigida.

GRÁFICO 1. Opinión sobre atributos de la calidad de vida vinculada a la vivienda



FUENTE: Cidoc, 2010.

Tal vez por la insatisfacción que resulta de la falta de consenso entre autoridades ejecutantes e inquilinos de las viviendas, o tal vez por el hecho de ajustar la vivienda un poco más a las necesidades específicas familiares, las familias de bajos recursos han financiado la construcción progresiva de sus viviendas con los pocos recursos a los que tienen acceso. Como resultado, obtienen viviendas de baja calidad por la falta de asesoría técnica (Cidoc, 2010).

Considerando, entonces, la ausencia de involucramiento de las personas que habitarán el inmueble en el caso de las viviendas de interés social, es importante diseñarlas con posibilidades de ampliación. De esta forma, las oportunidades de remodelación y el mantenimiento de la misma en un

intento de particularizar su uso según el individuo que la habita, pueden ser utilizadas como un ejercicio capaz de constituir un apoyo en la satisfacción que le otorga su vivienda.

## LAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL EN EL ÁREA METROPOLITANA DE MONTERREY

Las referencias anteriores muestran que hay una lógica opuesta entre los que aplican la política de la vivienda de interés social y los requerimientos habitacionales de los usuarios. En este apartado se incluirá información que permita observar que los criterios normativos para la construcción de estas viviendas y para los servicios que se ofrecen a los pobladores, no corresponden a las necesidades de los trabajadores y, además, no favorecen el bienestar social. Esta información también permitirá comprender de qué manera se está produciendo la vivienda de interés social en el Área Metropolitana de Monterrey (AMM), en los desarrollos habitacionales llamados ciudades medias. Asimismo, se busca contribuir al conocimiento sobre cómo se está aplicando la política habitacional en la actualidad y respecto de algunas consecuencias de dicha política que ponen en riesgo el desarrollo social de la población.

Para abordar esta temática es conveniente mencionar inicialmente que los programas de vivienda de interés social en México se han ampliado desde su puesta en marcha en 1971. El financiamiento por parte del Infonavit se ha incrementado y se han otorgado cada vez más créditos para el acceso a la vivienda de los trabajadores. Esta situación ha impactado sensiblemente la vida de muchas personas que han accedido a la propiedad de una casa. Datos del Infonavit muestran que hasta el 3 de octubre de 2011, en el año se habían otorgado 351.523 créditos a nivel nacional para la compra de viviendas de interés social, lo que representa el 73,58% de avance respecto de la meta anual. Hasta esa misma fecha, el Infonavit a nivel local en Nuevo León otorgó 39.341 créditos del total mencionado (Infonavit, 2011).

En las páginas que siguen se abordará el caso de una colonia representativa donde se construyeron viviendas de interés social en el Área Metropolitana de Monterrey. Con esta intención se destacarán aspectos vinculados con la vivienda, la percepción del usuario respecto de ella y el entorno, y además se referirán algunos aspectos importantes de la problemática social de esta colonia. Para ello se tomará como base del examen la información obtenida

en una encuesta realizada en el AMM por el Centro de Investigaciones para el Desarrollo Social de la Facultad de Trabajo Social y Desarrollo Humano (FACTS y DH) de la Universidad Autónoma de Nuevo León, México), en el año 2009).<sup>5</sup>

### La sociodemografía de la colonia

En la construcción de la colonia en estudio, el año 2007, participó una empresa privada, mientras el acceso a las viviendas fue financiado por el Infonavit, con créditos otorgados a trabajadores formales del AMM. La mayoría de los hogares residentes son de familias jóvenes de tipo nuclear, pero también hay familias mixtas, extensas y monoparentales, y en menor medida, hogares unipersonales. Los jefes de familia son varones –siete de cada diez– y en 7% hay una jefatura compartida. En promedio hay cuatro miembros por hogar, y dos personas por cada dormitorio. La edad promedio de los encuestados es de 32 años, con una escolaridad de nueve años. Las ocupaciones principales de los encuestados son: ama de casa (58,0%), obrero (12,2%), comerciante (4,3%) y

5 Estudio exploratorio y descriptivo realizado en una colonia periférica de la AMM, para examinar su problemática social. Se aplicaron tres cédulas distintas: i) 1.120 habitantes de la colonia; ii) 82 líderes de la colonia, y iii) 16 representantes de las instituciones que trabajan o brindan algún servicio en la colonia. El universo fue de 14.086 viviendas. Se tomó una muestra representativa por conglomerados de 1.120 habitantes con una cuota de 3 a 4 viviendas por manzana. Los criterios de inclusión fueron: personas habitantes de la colonia, con una edad mínima de 18 años. Los tres instrumentos de recolección de datos fueron cédulas con preguntas de opción múltiple, con algunas escalas que permitieron obtener información en torno a la vivienda, los problemas de la comunidad, sus necesidades prioritarias y las proyecciones (en torno a la problemática social de la colonia, en caso de que esta no se resuelva en el mediano y en el largo plazo). Las variables para el grupo de habitantes fueron: de tipo demográfico (edad, sexo, escolaridad, ocupación, estado civil, sector en el que vive, municipio al que se traslada –en caso de trabajar y/o estudiar– y cuánto tiempo tiene viviendo en la colonia). Para la familia se indagó sobre el número de personas en la vivienda, el parentesco, número de miembros por familia, jefe en la familia. Respecto de la vivienda se exploró la propiedad, número de habitaciones, dormitorios, número de miembros por dormitorio, tiempo que pasa el encuestado en su casa durante el día. En la opinión sobre la vivienda se exploró i) calificación que otorgan a su estancia en la casa durante el día, ii) el confort de la casa; iii) medida en que es acorde a lo esperado; iv) las condiciones térmicas. Se indagó sobre infraestructura: servicios en la vivienda, transporte, el tiempo para ir al trabajo y/o estudio. Además se exploró acerca de problemas sociales y sobre los principales problemas o necesidades que enfrenta la comunidad, la visión que se tiene de la colonia a mediano y largo plazo, de no resolverse la problemática señalada. Otro aspecto fue la valoración del ambiente social. Así también, se indagó acerca del tiempo libre.

desempleado (4,5% del grupo) en el caso de los varones. La gran mayoría de los ocupados remunerados trabaja en el norte del AMM.

En las familias hay una mayoría de parejas casadas (71,2%), situación seguida por la unión libre (13,8%) y soltería (10,8%); el resto se agrupa en: separado, divorciado o viudo. Entre estas familias se encuentran las siguientes modalidades: nucleares (76,20%); las que viven con su(s) padre(s) y hermano(s) (5,5%); parejas sin hijos (4,9%); familias mixtas (en residencia con otros parientes) (9,8%); de tipo extenso (2,2%); monoparentales (3,5%), y hogares unipersonales (1,2%). En la mayoría de los casos son familias jóvenes con hijos pequeños y también parejas recientes sin hijos. De aquí que se pueda afirmar que existe una tendencia hacia el crecimiento demográfico.

El número de personas por vivienda es en promedio de 4,15 (33,3%) de la muestra; con cuatro miembros (32,6%); tres miembros (23,6%); cinco miembros (21,0%) y uno o dos miembros (10,6%). Es notable que también haya hogares con seis a doce miembros (12,3%). El tiempo promedio de permanencia en la colonia es de 18,5 meses, en tanto que la mitad de los pobladores ha permanecido al menos 14 meses.

#### Características de la vivienda

La vivienda es más que un espacio para protegerse del medioambiente, es el lugar privilegiado para la socialización. Además, es a partir de ella que se establecen las relaciones en las redes sociales de intercambio recíproco y el logro de apoyos de diversa índole. En el caso que nos ocupa, las viviendas tienen en promedio 75 metros cuadrados de construcción; el número de habitaciones por casa es de 3,42 en promedio, aunque hay viviendas donde se han realizado ampliaciones que incluyen más de cuatro habitaciones. Por lo que respecta al número de habitaciones para dormir, hay un promedio de 1,91. En relación con el número de miembros que duermen en cada habitación, hay un rango amplio que va de uno a seis miembros por habitación cuando hay una recámara. Es de hacer notar que a pesar de que la media es de dos miembros por recámara, en algunas familias se utilizan otras habitaciones para dormir; tal es el caso de la sala-comedor o el exterior.

Un dato que es importante en el contexto regiomontano es la temperatura de la casa. El clima extremoso del AMM exige habitar en un ambiente que aisle del medio exterior. En estas circunstancias, la condición de la vivienda en tiempo de verano fue considerada muy calurosa por el 43,6% de los encuestados, además de que un 33,3% la reportó como calurosa. Esto refleja, según poco más de las dos terceras partes de los encuestados, que

las viviendas no poseen buenas condiciones de aislamiento térmico. Ello también fue corroborado en relación con la época de invierno: el 31,9% considera que la vivienda es muy fría y el 25% estima que es fría.

Lo que precede nos muestra que las viviendas son muy pequeñas. Se trata de casas con dimensiones que solo permiten una convivencia forzada y cuyo tamaño apenas puede considerarse como refugio del medioambiente, sin permitir ni socialización ni bienestar. Las pocas habitaciones disponibles para el número de miembros del hogar ha generado el hacinamiento actual y, tomando en consideración que se trata de familias jóvenes –todavía en etapa de procreación–, es plausible que haya un aumento potencial de miembros del hogar con proclividad a la generación de problemas familiares. Asimismo las reducidas dimensiones de la vivienda invitan a que sea expulsora y con ello, sobre todo en el caso de los miembros de la casa en la etapa de adolescencia, se produzcan problemas de delincuencia, como se verá más adelante.

Una problemática adicional es la relativa a las pocas recámaras disponibles y el elevado número de miembros por dormitorio, situación que eventualmente podría llevar a la promiscuidad, además del hacinamiento mencionado anteriormente. Al mismo tiempo, los miembros de las familias en espacios reducidos y con poca privacidad viven una situación que potencialmente podría llevar a la violencia familiar. Es factible considerar que esta problemática puede disminuirse, dado que las viviendas tienen un diseño que permite su ampliación.

Respecto de las inadecuadas condiciones térmicas de las viviendas señaladas, ello evidentemente se relaciona con un diseño de la casa impuesto, en donde se utilizaron materiales que no permiten un aislamiento idóneo.

### Percepción de pobladores acerca de su vivienda y el entorno

La problemática de la vivienda señalada anteriormente contrasta con la opinión de los habitantes de la colonia sobre la comodidad de su vivienda, considerando que el 57,3% considera que su vivienda es cómoda. Es importante mencionar, sin embargo, que el 9,2% de los encuestados piensa que su casa es incómoda y el 6,8%, muy incómoda. Una situación muy similar a la comodidad de la vivienda fue reportada en relación con lo agradable de la estancia en el hogar durante el día; a este respecto, el 56,8% manifestó que la permanencia es agradable, aunque aquí debe notarse que la mayor parte de los que respondieron la encuesta fueron amas de casa.

La estancia de los miembros de la familia en la vivienda es variable. La media estadística es de 16,8 horas, aunque la moda es de 24 horas, dado que la mayor parte de los encuestados fueron amas de casa. A este grupo siguen

aquellos que están doce horas (17,9%), ocho horas (7,6%) y seis horas (6,1%). Un dato que sorprende es el de los que permanecen de una a cinco horas durante el día, que llega a 8,5%. No hay datos que expliquen la diferencia temporal en la estancia en la vivienda. Se supone que el mayor tiempo en la estancia corresponde a las amas de casa y a los niños pequeños, en tanto que las menores estadías son las de las personas que trabajan y los jóvenes.

¿Qué tanto la vivienda adquirida cubrió sus expectativas? A esta pregunta, el 39,5% de los encuestados contestó que la vivienda corresponde en mucho a lo esperado. Esta respuesta sorprende, porque —como se apuntó anteriormente— hay problemas de hacinamiento y condiciones térmicas deplorables. Probablemente una explicación a ello se encuentre al conocerse cuáles eran las circunstancias en las que vivían antes. Desafortunadamente, esta información no fue aportada por la encuesta. Es posible que estudios posteriores permitan explicar con mayor detalle esta percepción y comparar la situación actual de estas personas con sus modos de vida anteriores.

En otro orden de ideas, el ambiente social de la colonia fue considerado bueno por el 62,7% de los encuestados y muy bueno por el 4,6%. Frente a esta información, tampoco se cuenta con datos acerca de sus lugares de residencia anteriores, y a la vez se puede considerar que el tiempo de permanencia en la colonia todavía es muy corto (18,5 meses).

No obstante la mencionada respuesta en relación con el ambiente social de la colonia, hay en ello una cierta contradicción, pues —como se observará más adelante— las encuestas dan cuenta de una acentuada problemática vinculada con las instituciones públicas que actúan en el territorio y respecto de la delincuencia. En el apartado siguiente se abordará con más detalle esta cuestión.

### LA PROBLEMÁTICA SOCIAL

Se advierte una contradicción en las respuestas cuando se examina la opinión de los pobladores. Por una parte, se asegura que existe un buen ambiente social; y por otra, se mencionan datos que refutan tal opinión. Es el caso de las consideraciones acerca de las instituciones que actúan en la colonia. Por ejemplo, en relación con las instituciones públicas que brindan atención a la población, el 97,9% manifestó disponer de instituciones educativas; sin embargo, 73,2% afirmó que no son suficientes. También un 67,1% aseguró que se dispone de guarderías, pero para el 82,7% no son suficientes. Las áreas recreativas constituyen otro caso: el 22,8% respondió contar con ellas, mientras que el 93,7% afirmó que no son suficientes. Las áreas deportivas se

agregan a esta consideración: los encuestados mencionan disponer de ellas en un 67,1%, aunque el 82,7% dice que no son suficientes. Además de las instituciones públicas, es pertinente mencionar otros servicios importantes para la comunidad respecto de los cuales no existe satisfacción. Entre ellos, los establecimientos comerciales, que fueron reportados como insuficientes por el 76,3%; y las instituciones religiosas, que fueron señaladas por el 98,5% como insuficientes para la población.

Un elemento importante en relación con los servicios que se ofrecen a la comunidad, sobre todo en la actualidad, es la seguridad de la población. En este sentido, 26,8% de los pobladores manifestó contar con instituciones de seguridad pública, en tanto que el 97,2% afirmó que no son suficientes. Lo mismo sucede con las casetas de vigilancia: 26,1% respondió que se cuenta con ellas, mientras que el 97,2% señaló su insuficiencia. Paralelamente a la falta de estos servicios, se agrega lo manifestado en materia de las necesidades más apremiantes: vigilancia y seguridad (37,2%), clínicas y hospitales (13,3%) y servicios públicos (10,5%).

Lo anterior muestra, entonces, una problemática social que no fue considerada por los pobladores en su opinión sobre el ambiente social de la colonia. Los espacios en los cuales se desempeñan las instituciones públicas y los establecimientos de convivencia (comercios e instituciones religiosas) son áreas donde se desarrolla la reproducción social y son la base de la socialización. Esto es importante, pues cuando en una comunidad no se generan los espacios de esparcimiento y bienestar, no se produce un clima propicio para el desarrollo. A pesar de que la vivienda —que no es este el caso, porque deja mucho que desear en cuanto a sus condiciones de habitabilidad— pueda estar en óptimas condiciones, si no existe un entorno propicio, no habrá una satisfacción plena del poblador.

Veamos en más detalle la problemática social con el ejemplo de la delincuencia, que preocupa mucho a la población de la colonia. En este ámbito, los principales problemas señalados fueron el pandillerismo (34,2%), la inseguridad (18,4%) y los robos (18,3%). En total, estos porcentajes vinculados con la delincuencia representan el 70,9% del total de los problemas existentes en la colonia. A ello deberá agregarse que los pobladores consideran la colonia como nada segura (15,0%), poco segura (24,7%), y escasamente segura (40,0%). En conjunto, esto indica que en el 79,7% de los encuestados existe una percepción negativa respecto de la seguridad.

A este respecto, los abordajes de la problemática social derivada de la delincuencia han aceptado que esta tiene un origen multicausal (Ribeiro,



2009, pp. 267-272), donde destacan factores de tipo familiar (una comunicación deficiente, incumplimiento del rol parental y disfuncionalidad en la familia), junto a otros vinculados con el contexto comunitario (poca motivación social, carencia de áreas de recreación y esparcimiento y escasas alternativas para el uso del tiempo libre) (Knobel, 1971). En este marco, el enlace de estos factores contribuye en general al surgimiento de problemáticas de delincuencia. En el caso que nos ocupa, la situación es preocupante, dadas las condiciones de una vivienda expulsora por sus características físicas y los rasgos de sus ocupantes. Potencialmente, a mediano y largo plazo se prevé una exacerbación de problemáticas sociales. A esto se debe agregar que el entorno no es muy favorable; aquí también es posible que el contexto existente contribuya a que cada vez más se acentúen situaciones delictivas, además de un clima no favorable para el desarrollo social. En este caso serán los jóvenes, sobre todo al llegar a la preadolescencia y adolescencia, los más expuestos a insertarse en dinámicas de conflicto (Consejo Nacional de Población [Conapo], 2008-2012, p. 32).

Con la finalidad de apoyar las aseveraciones anteriores, es importante mencionar ahora cómo el poblador de la colonia visualiza la situación a mediano y largo plazo. En el mediano plazo (cinco años), indican, habrá un incremento de robos, mayor inseguridad, abandono de las casas y se tornará en una colonia conflictiva. A largo plazo (diez años), se mencionó abandono de las casas, muertes, robos, inseguridad y colonia conflictiva. En ésta perspectiva, lo más sobresaliente en lo que señalan es la preocupación por una tendencia creciente de los problemas vinculados a lo social.

Por otra parte, los líderes de la colonia encuestada coinciden con la opinión de los pobladores acerca de la problemática potencial de la colonia, derivada de las condiciones de la vivienda y el entorno. Manifestaron que, en caso de no resolverse la problemática social, la colonia será conflictiva, aumentará la inseguridad, se incrementarán los robos, habrá mayor pandillerismo, muertes, pleitos entre vecinos, abandono de casas; y, en menor proporción, también contaminación, enfermedades, accidentes, alcoholismo, conflictos familiares y drogadicción. De la misma manera visualizan la problemática social los representantes de instituciones que sirven a la colonia. Ellos afirmaron que en caso de no resolverse los problemas y necesidades, será una colonia conflictiva, habrá más inseguridad, los problemas serán más graves y preocupantes, habrá carencias y problemas económicos, abandono de casas, desempleo, colonia saturada, más inseguridad, se saldrá de control. Esta

situación potencial fue mencionada por este grupo como perspectiva tanto a mediano plazo (cinco años), como a largo plazo (diez años).

Como complemento de lo anterior, conviene incluir las proyecciones de los investigadores que aplicaron la encuesta:

Un aspecto importante de la situación que enfrentan los pobladores y que no se manifiesta en la opinión de los mismos, se refiere a las condiciones de vivienda, las cuales son apreciadas por los habitantes como satisfactorias pese a que los espacios son reducidos y compartidos por numerosos miembros, en ocasiones; esta situación, sumada a la escasa privacidad, poco tiempo de convivencia entre los miembros con el jefe de familia, pocas actividades de recreación compartidas, pudieran representar un factor de riesgo en el incremento de los episodios de violencia intrafamiliar, y en general en la dinámica familiar presente, lo que pudiese representar incluso una tendencia creciente de otros problemas sociales no manifestados en el actual estudio, como embarazos precoces y suicidios, o bien otros, que aparecen en grado inicial y pueden tornarse graves, como la drogadicción, alcoholismo y riñas entre jóvenes. Esto último, además, se verá agravado si se considera el proceso sociodemográfico de la población actual (elevada proporción de niños que en el mediano plazo serán adolescentes y jóvenes). (Centro de Investigaciones para el desarrollo social de la FACTS y DH, 2009)

Recapitulando, se puede afirmar que hay un problema serio en relación con el hacinamiento y la privacidad, dada la presencia de espacios reducidos de las viviendas, situación propicia para problemáticas familiares. A pesar de que los usuarios manifestaron comodidad en su vivienda, no deja de sobresalir la existencia de una problemática social en ascenso caracterizada por situaciones de inseguridad y delincuencia, alcoholismo, drogadicción, riñas entre jóvenes, y también problemas de servicios públicos, riñas entre vecinos, violencia intrafamiliar. A esto deberá agregarse la consideración de los pobladores acerca de que, de no resolverse la problemática social actual, a mediano plazo y largo plazo ella aumentará hasta hacer de la colonia un territorio conflictivo.

Lo anterior muestra, entonces, un conflicto grave derivado de una política social errática y que poco ha considerado el punto de vista del usuario. Además de ello, es necesario señalar que, en la aplicación de esta política, se ha dejado en manos de los municipios la reglamentación de la vivienda y de la puesta en marcha de servicios del entorno. Regresaremos más tarde sobre este punto.

## LA PERTINENCIA DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

¿Es irreversible esta política para la vivienda de interés social? Es posible que a esta pregunta se pueda responder que no es inmodificable, y que todavía puede ser viable corregir las acciones que están emprendiendo actualmente los responsables de su aplicación. Esto es importante, pues se trata de no agudizar una problemática social potencial. Los resultados del caso examinado muestran serios daños, que eventualmente se agravarán en el futuro. Es cierto que se están construyendo viviendas para los trabajadores formales y que estos han recibido el beneficio de la posesión. Sin embargo, las condiciones de la vivienda de interés social y el entorno no permiten afirmar que se trate de una política correcta. Más bien, ha beneficiado a desarrolladores privados de vivienda.

Varios errores se han cometido en la aplicación de la política de vivienda de interés social y algunos de ellos se han tratado de corregir por el Poder Legislativo. Algunos diputados en Monterrey consideran que existen viviendas que fueron diseñadas como espacios habitables para una sola familia, con espacio insuficiente. Incluso, también consideran que el problema tiene impacto en el desarrollo social. Así, los diputados integrantes del grupo legislativo del Partido Acción Nacional, correspondientes a la LXXI Legislatura, interpusieron una reforma a los artículos 150 y 156 ante el Congreso del Estado de Nuevo León, con el fin de modificar las dimensiones útiles que en este momento se consideran las mínimas para aprobación de uso para vivienda de acuerdo con la Ley de Ordenamiento Territorial del Estado (H. Congreso del estado de Nuevo León [HCNL], 2007). En dicha reforma se explican las razones que hacen necesaria tal modificación, entre las que se incluye el argumento de la ONU en referencia a Habitat II, donde se señalan las deficientes condiciones de vida como la causa principal de los conflictos sociales violentos y de la disminución de la seguridad personal. Los legisladores reconocen que los gobiernos tienen la obligación fundamental de facilitar a las personas la obtención de vivienda y de proteger y mejorar los hogares y los vecindarios. Por tal motivo extienden la misiva.

En la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León publicada en el Periódico Oficial del estado, de fecha 8 de febrero de 1991, se establecía que el tamaño mínimo del frente de los lotes para vivienda habitacional popular, residencial y social progresivo sería de 7 metros, 10 metros y 7 metros, respectivamente. En una iniciativa presentada por el entonces titular del ejecutivo del estado, se proponía reducir a dos las categorías para los fraccionamientos

habitacionales: habitacionales y habitacionales progresivos, solamente. Además, se proponía para los fraccionamientos habitacionales, que el frente de los lotes fuera de 5 metros como mínimo, y 3 metros para los fraccionamientos habitacionales progresivos. Finalmente la propuesta fue publicada en el Periódico Oficial del estado mediante decreto número 143 de fecha 12 de febrero de 1993, sin advertir que, con esta medida, lo que se promovió fue la creación de concentraciones urbanas que en el largo plazo traerían consigo problemas y tensiones derivadas del hacinamiento social (HCNL, 2007).

Para los legisladores mencionados, es precisamente en los fraccionamientos habitacionales con viviendas de dimensiones mínimas donde se genera un clima de hacinamiento hacia dentro de los hogares y, por ende, se dificulta la convivencia familiar, propiciando con ello problemáticas como la violencia familiar e inseguridad en los barrios y vecindades (HCNL, 2007), tal y como lo demostró el ejemplo citado en este trabajo.

En este marco, al considerar un grave error la medida aprobada de los frentes de entre 3 y 5 metros, los legisladores proponen en su iniciativa frentes mínimos de 7 metros y superficie mínima de vivienda a razón de 140 metros cuadrados (HCNL, 2007). Sin omitir estas consideraciones legislativas, es importante destacar que todavía es necesario insistir en la necesidad de modificar la aplicación de la política social de vivienda. Esto nos remite, entre otras acciones, a no dejar en manos de la iniciativa privada la construcción de este tipo de habitaciones. Si no se actúa dentro de un marco de reglamentación adecuado, y se persiste en una supervisión de Estado obsoleta y ajena a la población realmente necesitada de vivienda, los problemas de índole social, urbano, económico y ambiental se dejarán sentir aún más en las ciudades, y con un nivel de gravedad que empieza ya a ser notable (Maya, 2008).

## CONCLUSIONES

La política de vivienda de interés social en México está diseñada para tratar de solucionar los problemas de vivienda de la población trabajadora que se encuentra inscrita en el sector formal –dado que los apoyos institucionales están dirigidos conforme a requisitos que solo cumple este sector– y que, además, vive en las ciudades, porque es ahí donde se construyen los desarrollos habitacionales producto de dichos apoyos. La política de vivienda de interés social no es incluyente para una gran parte de la población en México, que se encuentra fuera de la población económicamente activa por ubicarse en el empleo informal. En este aspecto tenemos que afirmar que el gobierno

es poco responsable en el diseño de políticas de vivienda *inclusivas* para todo aquel ciudadano que tenga una imperiosa necesidad de vivienda, pero que ostenta muy pocos recursos para su adquisición.

Las características físicas de espacio y calidad (materiales y procesos de construcción) provocan expulsión de la vivienda en los inquilinos que la habitan, porque el diseño de vivienda mínima que el gobierno mexicano considera como suficiente incluye una extensión en metros cuadrados extremadamente pequeña, en viviendas que son construidas con toda rapidez y con procesos de construcción en serie, a fin de bajar los costos en la mayor medida posible, dando por resultado fallas en la calidad de la edificación. Por todo ello resulta imposible que las personas ocupantes de la vivienda puedan ejercer sus actividades diarias de manera eficiente, debiendo sus moradores llevar dichas actividades en el contexto externo. Y esta alternativa tampoco está resuelta, porque los desarrollos habitacionales carecen del medio urbano circundante apropiado (arborización, parques, plazas), así como del equipamiento necesario (tiendas, transporte, iglesias, deporte). Estas carencias convierten ya no a la vivienda, sino a todo el desarrollo habitacional, en un hábitat nocivo que en ocasiones incluso procrea el pandillerismo y la delincuencia. Queda así muy lejos el cumplimiento de la misión principal que la política de vivienda en México promete a la ciudadanía: en proveer un lugar digno para vivir según la Constitución mexicana de 1917 desde su reforma en el año 1983: "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo".<sup>6</sup>

6. Cap. 1, art. 4, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917. Párrafo adicionado DOF 07-02-1983.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Barbosa, M. (2003). Insalubres e “inmorales”: alojamientos temporales en la ciudad de México, 1900-1920. *Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 7(146/053), [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(053\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(053).htm)
- Boils, G. (2004). El Banco Mundial y la política de vivienda en México. *Revista Mexicana de Sociología*, 66(2) (abril-junio), 345-367. Disponible en <http://bit.ly/1385eMX>
- Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública (CESOP). Antecedentes. En *Vivienda* (actualización: 23 de marzo de 2006) [en línea], [www.diputados.gob.mx/cesop/](http://www.diputados.gob.mx/cesop/).
- Centro de Investigaciones para el Desarrollo Social de la Facultad de Trabajo Social y Desarrollo Humano (FACTS y DH) de la Universidad Autónoma de Nuevo León, México. (2009). *Estudio social-demográfico de las ciudades medias ubicadas en la zona periférica del AMM*. Monterrey: Gobierno del estado de Nuevo León, Agencia para la Planeación del Desarrollo Urbano de Nuevo León.
- Colegio Nacional de Jurisprudencia Urbanística A.C. (2010, nov. 3). *La urbanización mundial* [en línea], <http://bit.ly/1bmlC1B>.
- Consejo Nacional de Población (Conapo). (2008-2012). *Programa Nacional de Población: por un cambio demográfico a favor del desarrollo*. México, D.F.: Consejo Nacional de Población, Secretaría de Gobernación.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. (1917). Publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 5 de febrero de 1917. Texto vigente. Última reforma publicada DOF 19-07-2013.
- De Pablo Serna, L. (2009). *La política de vivienda en México* [en línea] <http://bit.ly/18Fi9u6>
- Del Pino Artacho, J. A. (2003). Aproximación sociológica a la vivienda secundaria litoral. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 7(146/026), <http://bit.ly/13HYOnw>
- Fundación Centro de Investigación y Documentación de la Casa A.C. (Cidoc). (2010). *Estado actual de la vivienda en México 2010* [en línea], <http://bit.ly/16pqXR2>
- García, B. (2010). *Vivienda social 1940-1999: actores públicos, económicos y sociales* [en línea], <http://bit.ly/18Fiw86>
- Gobierno de España, Ministerio de Fomento, Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas [en línea], <http://bit.ly/1dXU5jd>

- H. Congreso del estado de Nuevo León (2007). *Diario de los debates 81-LXXI* [en línea], <http://bit.ly/15it2x6>
- Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit). (2011, oct. 9). *Infonavit en cifras: avance programa crediticio* [en línea], <http://bit.ly/qljavG>
- Knobel, M. (1971). El síndrome de la adolescencia normal. En A. Aberastury & M. Knobel, *La adolescencia normal: un enfoque psicoanalítico* (Capítulo 2). Buenos Aires: Paidós. Resumen en sitio de la Sociedad Argentina de Salud Integral del Adolescente (SASIA). Disponible en <http://bit.ly/HyfqVy>
- López Estrada, R. E. (2011). Políticas para la disminución de la pobreza en México. Consideraciones a partir del programa Oportunidades. *Revista COFACTOR* (Consejo de Investigación y Evaluación de la Política Social), 2(3), 99-120. Disponible en <http://bit.ly/17G2shE>
- Maya, E., Cervantes, J. F. & Rivas, A. (2008). Crítica a la promoción privada de grandes conjuntos urbanos habitacionales. En *Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica*, Universidad de Barcelona, 26-30 de mayo de 2008.
- Pelli, V. (1995). La integración social como objetivo de las políticas habitacionales. Ponencia presentada en el *Seminario internacional Política habitacional en Argentina, reestructuración global y desarrollo sustentable*, Buenos Aires, 7, 8 y 9 de junio de 1995.
- Ribeiro, F. M. (2009). *Familia y política social*. Buenos Aires: Lumen-Humanitas.
- UN Habitat – United Nations Human Settlements Programme. (2009). *Financing Affordable Social Housing in Europe*. Nairobi: Autor.
- Villavicencio, J. & Durán, A. M. (2003). Treinta años de vivienda social en la Ciudad de México: nuevas necesidades y demandas. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 7(146/028), <http://bit.ly/1c6q96i>