

Política de vivienda social en México: el caso de una colonia periférica de Monterrey*

Fecha de recepción: 11 de noviembre del 2011 Fecha de aceptación: 3 de septiembre del 2012

Raúl Eduardo López Estrada

Doctor en Antropología

Profesor e investigador, Facultad de Trabajo Social y Desarrollo Humano

Universidad Autónoma de Nuevo León

raul.lopez@uanl.edu.mx

Jorge Leal Iga

Candidato a doctor en Filosofía

Facultad de Trabajo Social y Desarrollo Humano

Universidad Autónoma de Nuevo León

jleal.geo@yahoo.com

Resumen La política de vivienda en México ha cambiado conforme a los acontecimientos tanto nacionales como internacionales que el país ha afrontado. No obstante la estructura actual de la política y sus intentos de adaptación, sus resultados son insuficientes para cubrir las necesidades de una vivienda digna para los mexicanos. A esto se debe agregar un cambio en la orientación gubernamental para el financiamiento de la vivienda de interés social, que ha favorecido capitales privados de empresas constructoras de desarrollos inmobiliarios. En este marco, partiendo del examen de un desarrollo habitacional con este tipo de viviendas en el área metropolitana de Monterrey, el objetivo de este artículo es examinar la aplicación de la política de vivienda social y sus repercusiones en el bienestar de la población.

Palabras clave autor Monterrey, política de vivienda, problemática social, vivienda de interés social.

Palabras clave descriptor Política de vivienda, vivienda (aspectos sociales), vivienda popular.

* Artículo de investigación científica y tecnológica basada en la encuesta "Estudio social-demográfico de las ciudades medias ubicadas en la zona periférica del área metropolitana de Monterrey (AMM); prediagnóstico comunitario de la problemática social del estudio Real de Palmas, Zuazua, N. L.". Centro de Investigaciones para el Desarrollo del Bienestar Social de la facultad de Trabajo Social y Desarrollo Humano, UANL. Investigación financiada por la Agencia para la Planeación del Desarrollo Urbano de Nuevo León (DUNL). Grupo de trabajo para el estudio de la vivienda social. Agradecemos a la facultad de Trabajo social y Desarrollo Humano de la Universidad Autónoma de Nuevo León por su apoyo al Centro de Investigación de la facultad de Trabajo Social en la elaboración y desarrollo del trabajo sobre vivienda social realizado entre enero y septiembre de 2009.

Social Housing Policy in Mexico:

The Case of a Neighborhood in Monterrey Peripheral

Abstract The housing policy in México has been changing in response to the national and international events that Mexico has faced throughout the time. Rather than the structure and the adaptation attempts, the outcomes of those policies are not enough to cover the needs for worthy housing conditions for all and each mexican. Moreover, a change in the government focus has to be added to the housing financing of social interest housing policy that benefits private interests. There is a crisis on the kind of house that the government programs offer. From this framework, using a neighborhood of social interest housing in Monterrey metropolitan zone as case of study, this article analyzes the development of mobility and requirements of the main cities of México about the housing policies of social interest for the housing backlog solving.

Key words housing crisis, housing policies, Monterrey, social interest housing.

Key words plus Housing policy, Housing (Social aspects), Low cost housing.

Política de habitação social no México:

o caso de uma colônia periférica de Monterrey.

Resumo A política de habitação no México mudou conforme aos acontecimentos tanto nacionais como internacionais que o país tem enfrentado. Não obstante a estrutura atual da política e os seus intentos de adaptação, os resultados são insuficientes para cobrir as necessidades de uma moradia digna para os mexicanos. A isto se deve agregar uma mudança na orientação governamental para o financiamento da habitação social, que favoreceu capitais privados de empresas construtoras de desenvolvimentos imobiliários. Neste quadro, partindo do exame de um desenvolvimento habitacional com este tipo de moradias na área metropolitana de Monterrey, o objetivo de este artigo é examinar a aplicação da política de habitação social e as suas repercussões no bem-estar da população.

Palavras chave Monterrey, política de habitação, problemática social, habitação social.

Palavras chave descritor Política de habitação, habitação (Aspectos sociais), habitação popular.

Introducción

Como espacio social, la vivienda¹ es un tema recurrente en las Ciencias Sociales. Esta situación obedece a la idea de que la vivienda está unida a la sociedad, dado que es hecha *por* personas en sociedad y *para* personas en sociedad. Así, por una parte, la vivienda reproduce las estructuras sociales en las que se ubica (Rapoport citado por Del Pino, 2003). Por otra, es en la vivienda donde se producen tales estructuras al dar continuidad a la acción de los moradores. De este modo, la vivienda es un escenario de la socialización, de los procesos económicos y de la expresión cultural.

El examen de los aspectos sociales de la vivienda y sus orientaciones históricas no es nuevo. Del Pino (2003) menciona las aportaciones de Cortés (1995) y Basset & Short (1980), quienes sintetizaron los estudios relativos al tema y su vínculo con la estructura social. Estos trabajos, muy ricos por su aporte a las Ciencias Sociales, agregaron nuevo conocimiento a los análisis sociológicos relacionados con los enfoques políticos, la corriente culturalista y la investigación sobre las necesidades.

En la actualidad se acepta que el estudio social de la vivienda puede abordar análisis concretos sobre el aspecto económico, la relación entre vivienda y vida familiar, así como entre vivienda y comunidad. Aparte de estos temas, cabe subrayar un interés renovado por el estudio de las políticas de vivienda. En estos análisis es notorio que

no solo se examina la acción pública en torno a la vivienda, sino también su acceso por parte de poblaciones de escasos recursos económicos. Tal situación se justifica si se considera que en la vivienda se configuran muchas relaciones 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. El marco, entonces, es pertinente como objeto de estudio de las Ciencias Sociales, puesto que está relacionado íntimamente con el bienestar de la población, sobre todo aquella de escasos recursos.

En el caso de México también se aprecia una disposición recurrente de las Ciencias Sociales por el análisis de las orientaciones públicas relativas a la vivienda. Dicha situación quizá deviene de uno de los principios señalados por la Constitución Política de 1917, que originó investigaciones que examinan la especificidad de la política de vivienda y que no solo tratan la temática de la carencia de hogar para la población, sino también la manera en que se abordó el acceso a este.

En continuidad con dichos trabajos, este artículo tiene como objetivo el examen de la aplicación de la política de vivienda en zonas urbanas, destacando algunas consideraciones para mejorar las acciones gubernamentales en materia de vivienda social. Con esta intención y con el apoyo de fuentes oficiales, documentos académicos y los

1 Una caracterización mínima de la vivienda lleva a definirla como un lugar delimitado para el uso estable por parte 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 citado por Del Pino, 2003).

resultados de una investigación sobre vivienda social realizada por la facultad de Trabajo Social y Desarrollo Humano de la Universidad Autónoma de Nuevo León, se toma como ejemplo el desarrollo habitacional de la colonia Real de Palmas, ubicada en el área metropolitana de Monterrey (AMM), México, para ilustrar la problemática señalada.

Este trabajo se ha dividido en una introducción y cinco apartados. Con la finalidad de contextualizar la temática de este artículo, en la introducción se abordan los aspectos históricos más importantes de la política sectorial de la vivienda social en México. Aquí se destacan las tímidas acciones del Gobierno mexicano en relación con la construcción de vivienda social después de la Revolución Mexicana, la insuficiencia de vivienda derivada de estas acciones y el impulso del Gobierno al mercado de la vivienda con la participación de los sectores financiero y privado de la construcción, además de la búsqueda de una reorientación de la política con una intervención de instituciones financieras internacionales. En el primer apartado se describen las principales instituciones dedicadas a la vivienda social en México, el repentino incremento demográfico, la migración rural y el consecuente aumento de la población en las zonas urbanas del país. En la segunda parte se explica la paulatina incapacidad económica de dichas instituciones en la construcción de vivienda social y la desregulación que trajo consigo nuevos actores en el aspecto financiero y operacional del sector de vivienda social. En la tercera sección se muestra un estudio de caso en el AMM, que evidencia la distancia entre la nueva política de vivienda y los requerimientos de los usuarios directos de las viviendas, trayendo como consecuencia una ineficiencia en el resultado. En el cuarto segmento se explica cómo el resultado de la aplicación de esta política termina en una vivienda expulsora para sus habitantes, así como desarrollos habitacionales que contribuyen al surgimiento de problemáticas sociales. Por último, en el quinto

apartado se muestra la pertinencia de una nueva política social de vivienda que revierta los efectos negativos del ejercicio actual. Asimismo, se presenta la posición de algunos legisladores locales en la búsqueda de una situación manejable para la problemática de la vivienda.

La política sectorial de vivienda en México

El problema de la vivienda urbana en México tiene una larga trayectoria. A principios del siglo XX la migración de la población rural a las ciudades era una constante que con intensidad variable y con impacto diferenciado empezaba a observarse como una situación que requeriría de atención especial. En el caso específico de la Ciudad de México, ya había condiciones que demandaban intervención urgente del Gobierno, puesto que el alojamiento de los migrantes era improvisado. Datos del censo de 1900 muestran que había 13199 familias sin domicilio propio en la ciudad y otras que compartían estrechos alojamientos en condiciones de hacinamiento en las llamadas vecindades (antiguas casonas compartidas por varias familias), ubicadas en terrenos no permitidos y en lo que se denominó “alojamientos temporales” (Barbosa, 2003, p. 2).

Más tarde, a pesar de este problema, la vivienda no fue un tema prioritario para los Gobiernos post-revolucionarios. La mala situación económica del país no permitió emprender acciones facilitadoras del acceso a la vivienda para la población, lo que no cambió de la noche a la mañana: la problemática continuó durante largo tiempo sin atención, salvo por las tímidas acciones emprendidas por el Gobierno durante 1932 y 1934, cuando se crearon viviendas para personas de escasos recursos, sobre todo obreros y maestros (108 y 205 casas respectivamente). Esto fue realizado por el entonces Departamento del Distrito Federal (Villavicencio & Durán, 2003).

Hacia 1940 la densidad poblacional y la población urbana aumentaron; no obstante, los Gobiernos desestimaron el impacto potencial de la falta de vivienda. A pesar de esta falta comenzaron a ejecutarse los primeros programas de vivienda social para algunos trabajadores del Estado. Luego, entre 1947 y 1948, el Banco Hipotecario Nacional destinó recursos para la construcción del primer conjunto de vivienda social en México (la unidad Miguel Alemán) con un total de 1080 casas (Villavicencio & Durán, 2003).

La problemática habitacional se agudizó. A mediados del siglo pasado la explosión demográfica y el inicio de la concentración urbana provocaron necesidades importantes de vivienda (Cesop, 2006). En esta situación influyó la intensa migración del campo a las ciudades, entre 1940 y 1970, cuando se desplazaron a los centros urbanos más de seis millones de campesinos (CNJUR, 2010), lo que obligó al Gobierno mexicano a implementar —de modo insuficiente— programas de construcción de vivienda para los trabajadores y tratar de resolver el problema (Villavicencio & Durán, 2003), aparte de aplicar en forma exigua los recursos financieros (García, 2010). En la siguiente figura se resumen los elementos expuestos hasta el momento.

Figura 1.
Esquema histórico de la vivienda en México



Fuente: elaboración propia

Ante la persistencia del conflicto, a fines de la década del ochenta y principio de la del noventa, el Gobierno se interesó por impulsar el mercado de la vivienda con la participación de los sectores financiero y privado de la construcción; asimismo se buscó una reorientación de la política con una intervención de instituciones financieras internacionales. De ahí que en 1992 se obtuviera un préstamo de trescientos millones de dólares por parte del Banco Mundial para apoyo a la vivienda; en ese mismo año se reformó la Ley del Infonavit, buscando mejorar la eficiencia del organismo, hacer más transparente su operación, facilitar el derecho de cada trabajador para elegir su casa en el mercado y ampliar la cobertura de atención. Esto se llevó a cabo en un contexto de cambios políticos y económicos y atendiendo a las recomendaciones de organismos internacionales (García, 2010).

Estas transformaciones, operadas a inicios de la década del noventa, tuvieron un impacto en la banca privada, que respondió a la desregulación otorgando préstamos hipotecarios y también en las empresas constructoras, que participaron en las licitaciones públicas para la construcción de vivienda, aunque es necesario mencionar que esta intervención fue magra. De hecho, la mayor importancia en las aportaciones para el financiamiento y construcción de vivienda fue asumida al menos por cuatro organismos gubernamentales de alcance nacional: el Instituto Nacional de Fomento para la Vivienda de los Trabajadores (Infonavit), el Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) y el Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares (Fonhapo).

Pese a estos cambios que incrementaron el crédito para la vivienda, la crisis financiera del país en 1994 modificó la situación haciendo que la banca privada disminuyera sus créditos, dejando como únicos recursos disponibles los provenientes del

Infonavit y del FOVI. En el período entre 1995 y 1999 estos organismos públicos contribuyeron con 98,5% de la cobertura total para la vivienda, en tanto que la banca comercial únicamente brindó crédito para vivienda media y residencial y solo cubrió un 1,4% de los créditos. En cuanto al monto del financiamiento, las instituciones gubernamentales mencionadas otorgaron durante el mismo período un 86,3% del total de los recursos del sector, la banca comercial un 5,9% y otros organismos un 7,8% (De Pablo, 2009).

Lo más notable de dicho lapso fue que, a pesar de mantener el crédito activo, los organismos públicos abandonaron su papel en la construcción de vivienda y se convirtieron en financiadores de la acción del sector privado dedicado a la vivienda. Esto propició el crecimiento de grandes empresas constructoras, eliminando a las compañías medianas y pequeñas que no contaban con recursos crediticios para comprar suelo y construir.

Según García (2010, p. 43) hubo un cambio notable:

El Infonavit abandonó su papel de promotor de vivienda y —siguiendo los lineamientos del Banco Mundial— (1994) se convirtió en facilitador (García P., Imas, 1996). Ello abrió posibilidades de ganancias en el ámbito financiero nacional e internacional para las empresas privadas. De tal manera, algunas empresas nacionales e internacionales que contaban con capital suficiente incrementaron sus ventas, gracias a los recursos provenientes del salario indirecto de los trabajadores. Tales empresas conseguían créditos para la construcción a tasas del mercado internacional y los contabilizaban a tasas nacionales. Debido a lo anterior, la producción de vivienda se convirtió en un negocio financiero, lo que repercutió en la calidad de la vivienda y en su impacto urbano, pues desapareció la supervisión en cuanto a calidad de la construcción por parte del Infonavit. Por otra parte —y nuevamente respondiendo a las recomendaciones del Banco Mundial—, dicho organismo vendió su reserva territorial en el mercado, mientras que las empresas desarrolladoras —al amparo de las modificaciones al Artículo

27 constitucional— adquirieron millones de metros cuadrados de tierra de origen ejidal en las principales ciudades del país y construyeron “miles de casitas” en la periferia de las ciudades.

Esta nueva situación muestra que durante esa época el Gobierno privilegió a los sectores financiero y productor de vivienda ligado a él y además propició una apertura al capital extranjero. Con ello se depositaron enormes recursos en un sector privado ineficiente en el financiamiento de la vivienda social y carente de una regulación que garantizara el buen manejo de los mismos (García, 2010).

En este contexto, las instituciones gubernamentales dedicadas a la atención de la vivienda cambiaron muchas de sus funciones, sobre todo el Infonavit, que modificó su sistema de crédito para adecuarlo a las condiciones de la economía del momento y a las disposiciones del Banco Mundial y reorientó las labores del Gobierno mexicano de acuerdo con el modelo neoliberal y con los intereses de capitales internacionales (Maya, Cervantes & Rivas, 2008). Así, el Infonavit abandonó su papel en la aplicación de la política de vivienda y, siguiendo los lineamientos del Banco Mundial, desde principios de la década del noventa se convirtió en un facilitador de vivienda (García, 2010).

Bajo este esquema, las sugerencias del Banco Mundial modificaron en principio la actuación de las instituciones dedicadas a la vivienda social del país. Los préstamos otorgados en 1997 y 1999, por 450 y 505 millones de dólares respectivamente, continuaron condicionando al Gobierno mexicano a implementar una política en donde los organismos de promoción habitacional debían obtener ganancias (Boils, 2004). En consecuencia, estas consolidaron una función financiera, renunciando el Estado a su rol de constructor y diseñador de vivienda de interés

social² dejando dicha tarea en manos del sector privado (Maya *et ál.*, 2008; Boils, 2004).

Estos nuevos lineamientos en la política obligan a seguir los requerimientos de rentabilidad del Banco Mundial, en los que se incluye solo a las familias con ingresos superiores a los cinco salarios mínimos como candidatas a conseguir un crédito para vivienda. Tal situación ha dejado a las clases sociales más desprotegidas sin posibilidad de obtener una casa de interés social, puesto que el precio mercantil para la vivienda más económica no es accesible para los mexicanos más pobres (Boils, 2004).

Aunque la política del Infonavit pretendía ampliar la oferta, el acceso a vivienda se dificultó para la población más necesitada, al convertirse este organismo público en fuente de recursos para el negocio inmobiliario habitacional (García, 2010). En esta trama, la gestión gubernamental quedó desvirtuada para convertirse también en generadora de ganancias para empresas privadas, siendo relegado su papel fundamental en el desarrollo social (García, 2010).

Al presente, sin embargo, los programas de vivienda de interés social se han ampliado. El financiamiento por parte del Infonavit se incrementó al entregar cada vez más créditos para el acceso a la vivienda. Datos de este organismo muestran que hasta 2011 se habían otorgado 351 mil créditos para la compra de viviendas de interés social (Infonavit, 2011). No obstante, a pesar de este avance, es importante redireccionar la política de vivienda para que el Infonavit —sobre todo— retome sus funciones de diseño y construcción y no funja solo como institución financiera. Esta necesidad es pertinente cuando se observa que la vivienda construida por las empresas privadas no corresponde a

los intereses de los usuarios ni está acorde con los requerimientos del desarrollo social.

La vivienda de interés social en México y la satisfacción del usuario

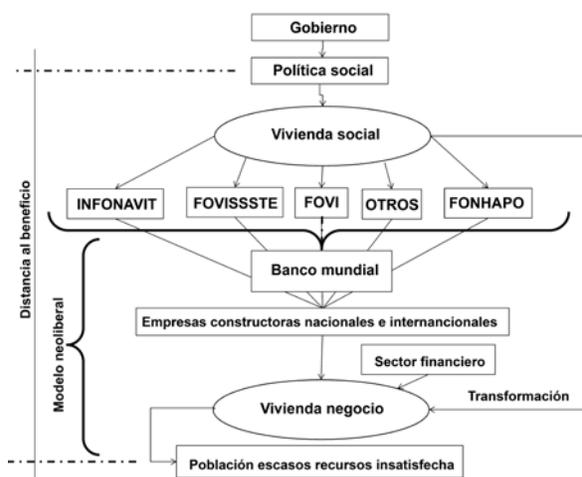
Es importante entender cuáles son los elementos que dan al usuario la satisfacción de poseer algo más que una casa, así como un lugar donde potenciar su personalidad o sentir la comodidad que lo lleva a crecer como persona. Pelli (1995) cuestiona los modelos convencionales de las políticas de vivienda de América Latina, que están enfocados a solucionar las carencias de bienes y servicios y reclama la intervención activa del habitante en el proceso del diseño urbano y habitacional.

Este autor afirma que cuanto más involucrado se halle el habitante en el proceso y obtención de su vivienda, así como en el entorno urbano, mayor será su agrado al momento de usarla, aunque también reconoce que la insatisfacción del ciudadano latinoamericano obedece a detonantes más bien sociales. En tal contexto, el autor 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, que son igual de imperiosas y que le impiden su plena complacencia y el acceso a una estructura democrática equitativa, situación reconocida en trabajos académicos de las Ciencias Sociales (López, 2011). En la figura siguiente se ofrece un esquema de los actores participantes en la política de vivienda en México.

Entonces también la distancia en la jerarquía social forma parte de la insatisfacción que experimenta el usuario de vivienda en América Latina. Pelli (1995) destaca dos carencias fundamentales como raíces de este problema: “Carencia de poder

² Según la ONU (UN-Habitat) no existe una definición común para el término “vivienda de interés social”, ya que cada país tiene diferentes maneras de conceptualizarlo, así como formas de vivienda diseñadas para satisfacer las necesidades de quienes no pueden adquirir una vivienda aceptable estándar, lo que significa que algún tipo de subsidio está involucrado invariablemente (UN-Habitat, 2009).

Figura 2.
Actores participantes en la vivienda social en México



Fuente: elaboración propia

de gestión y negociación y carencia de inserción social satisfactoria o equitativa”. Por eso, al no sentirse parte activa de la sociedad de un país, el agrado de las personas en el uso de su vivienda queda relegado a un segundo plano. En la mayoría de los casos, el habitante tiene una habitación ya construida conforme a un patrón que no obedece a sus necesidades particulares, sino a las que el Gobierno y los desarrolladores de vivienda consideran aptos para él. En tales casos es posible que el diseño de los expertos no sea del todo acertado.

El índice de calidad de vida vinculada con la vivienda (ICVV) 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 ha intentado captar la base de las opiniones de expertos y de las instituciones, en línea con la nueva visión y misión del Infonavit (Cidoc, 2010). De esta manera, el concepto de “habitabilidad” ha sido el componente de dicho índice que más cuestionamientos genera por parte de los expertos y de la población, en relación con la vivienda precaria y aquella producida industrialmente.

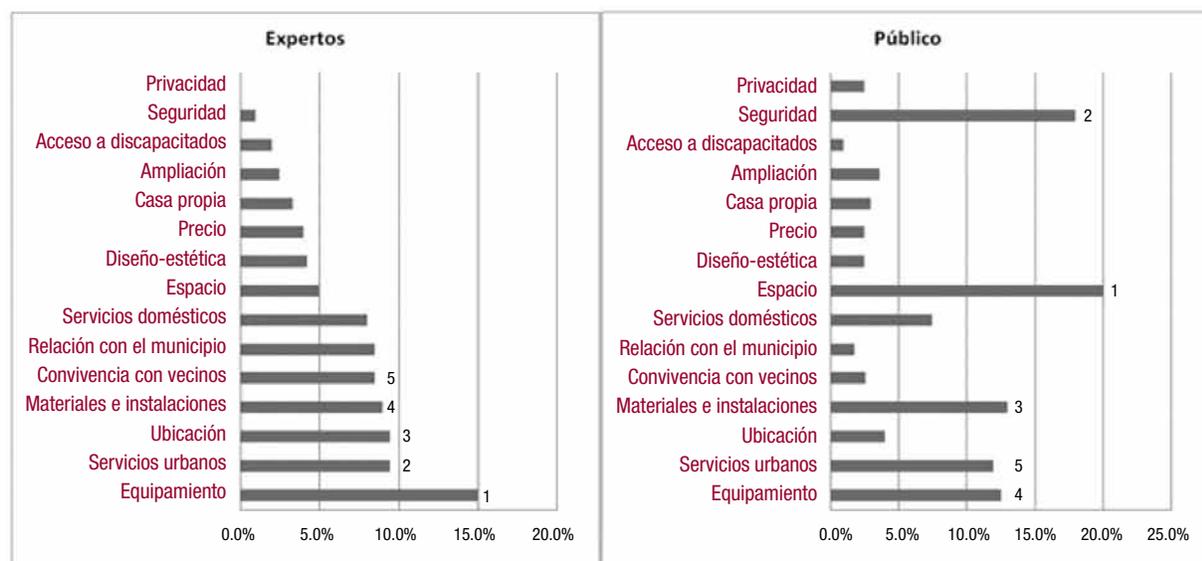
La visión de quienes hacen las políticas o analizan la situación de la vivienda difiere en mucho de la

opinión de quienes la habitan. Mientras para los primeros los cuestionamientos se centran en lo urbano (carencia de equipamientos, mala calidad de los servicios y ubicación), para los segundos el problema central es 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 dos o más familias habiten una sola vivienda, por ejemplo. En cambio, el público percibe como una imposición el que las políticas obliguen a individualizar la situación rompiendo las redes familiares de apoyo mutuo, tan importantes para la supervivencia y la seguridad cuando se está en condición de pobreza (Cidoc, 2010). Por tanto, hay una diferencia enorme entre la opinión de los expertos y la de los usuarios. Para aquellos el rezago es una situación negativa, puesto que implica la ocupación de una vivienda por más de una familia, pero los usuarios consideran una imposición el que se les obligue a “individualizar” el hogar, rompiéndoles la oportunidad de apoyar a su grupo familiar extendido. Así las cosas, tal la opinión debe escucharse y respetarse.

En la figura 3 se observa que los atributos más mencionados por el usuario son: el espacio (referido al tamaño de la vivienda), la seguridad, la calidad de materiales y las instalaciones, mientras para los expertos fueron: equipamiento, servicios urbanos y ubicación. Una reflexión inmediata acerca de la preferencia de los tres atributos puestos en primer lugar, deja claro que para los expertos es de mayor importancia el ambiente que circunda la vivienda y para el usuario lo más relevante empieza justo con la vivienda misma y hacia su interior. De ahí que es imprescindible involucrar más al habitante de la vivienda en el proceso de diseño y solución que tendrá el producto, dado que los “supuestos” que toman los expertos para la construcción habitacional conservan una distancia que los aleja de la necesidad específica que requiere el mercado. Por consiguiente, al no darse el involucramiento, el diseño y dimensiones

Figura 3.
Opinión sobre atributos de la calidad de vida vinculada con la vivienda



Fuente: Cidoc (2010)

obedecerán más a los intereses de rentabilidad del desarrollador inmobiliario.

Con la finalidad de ilustrar esta distancia entre el interés del usuario y la aplicación de la política social de vivienda, materializada en la construcción de grandes desarrollos habitacionales ubicados en la periferia de muchas ciudades mexicanas, se presenta a continuación el caso de un desarrollo habitacional³ en el norte del AMM.

Las viviendas de interés social en el AMM

El criterio normativo para la construcción de viviendas sociales y los servicios que se ofrecen a los pobladores no corresponden con las necesidades de

los usuarios y no favorecen el bienestar social. La información incluida permite comprender de qué manera se está produciendo la vivienda en el AMM de las llamadas “ciudades medias” para contribuir al conocimiento de algunas consecuencias que ponen en riesgo el desarrollo social de la población.

Con tal intención se destacan algunos aspectos vinculados con la vivienda, la percepción del usuario respecto a ella y al entorno y cuestiones importantes de la problemática social de la colonia. Para ello se toma como base la información obtenida por 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, en 2009⁴.

3 En el caso de México, a los desarrollos habitacionales se les llama colonias.

4 Estudio exploratorio y descriptivo realizado en una colonia periférica del AMM con el fin de examinar su problemática social. Se aplicaron tres cédulas distintas: 1) 1120 habitantes de la colonia. 2) 82 líderes de la colonia. 3) 16 representantes de las instituciones que trabajan o brindan algún servicio en la colonia. El universo fue de 14086 viviendas. Se tomó una muestra representativa por conglomerados de 1120 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 cuanto 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 no resolverse en el mediano y 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, el número de miembros por familia y jefe en la familia. Respecto a la vivienda se exploró la propiedad, el número de habitaciones, los dormitorios, el número de miembros por dormitorio y el tiempo que el encuestado pasa en su casa durante el día. En la opinión sobre la vivienda se exploró: 1) Calificación que otorgan a su estancia en la casa durante el día. 2) El confort de la casa. 3) Medida en que cumple con lo esperado. 4) Las condiciones térmicas. Se averiguó también sobre infraestructura: servicios en la vivienda, transporte, tiempo para ir al trabajo y/o estudio. Además se cuestionó acerca de problemas sociales y las principales necesidades o problemas que enfrenta la comunidad y la visión que se tiene a mediano y largo plazo de la colonia, de no resolverse la problemática señalada. Otro aspecto fue la valoración del ambiente social y del tiempo libre.

La sociodemografía de la colonia

La colonia fue creada en 2007. En la construcción de este desarrollo inmobiliario participó una empresa privada y el acceso a las viviendas fue financiado por el Infonavit con créditos otorgados a trabajadores formales del AMM.

Siete de cada diez jefes de familia son varones y en 7% hay una jefatura compartida. En promedio hay cuatro miembros por hogar y hay dos personas por cada dormitorio. La edad promedio de los encuestados es de 32 años, con una escolaridad de noveno grado. Las ocupaciones principales son: ama de casa (58%), obrero (12,2%), comerciante (4,3%) y desempleado (4,5% del grupo) en el caso de los varones. La mayoría de los ocupados remunerados trabajan en el norte del AMM.

Gran parte de las personas están casadas (71,2%); seguidas de unión libre (13,8%), soltería (10,8%) y el resto se agrupa en separado, divorciado o viudo. Estas familias son nucleares (76,2%), otras viven con sus padres y hermanos (5,5%) o son parejas sin hijos (4,9%); hay 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 las parejas son jóvenes con hijos pequeños y también parejas recientes sin hijos, por lo que se puede afirmar que existe una tendencia al crecimiento demográfico.

El promedio de personas por vivienda es de 4,15 (33,3% de la muestra); existen otras con 4 habitantes (32,6%), 3 habitantes (23,6%), 5 habitantes (21,0%) y 1 o 2 habitantes (10,6%). Es notable que también hay hogares conformados por 6 a 12 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 medio ambiente: es el lugar privilegiado para la socialización. A partir de ella se establecen las relaciones en las redes sociales de intercambio recíproco y el logro de apoyos de diversa índole. En el caso de estudio, las viviendas tienen en promedio 75 m de construcción con 3,4 habitaciones por casa, aunque hay viviendas donde se han hecho ampliaciones y cuentan con más de 4 habitaciones. Respecto al número de habitaciones para dormir, hay un promedio de 1,9. En relación con el número de miembros que duerme en cada habitación, hay un rango que va de 1 a 6, cuando se trata de una recámara, pero cabe anotar que a pesar de que la media es de 2 miembros por recámara, en algunas familias se usan otras habitaciones para dormir, tal es el caso de la sala-comedor o el exterior.

Lo anterior muestra que las viviendas son pequeñas. Se trata de casas con dimensiones que solo permiten la convivencia forzada y cuyo tamaño apenas puede considerarse como refugio del medio ambiente, sin permitir una socialización y bienestar. Las pocas habitaciones para el número de miembros del hogar generan el hacinamiento y tomando en cuenta que se trata de familias jóvenes (todavía en etapa de procreación) es plausible un crecimiento potencial de los miembros que sean proclives a la generación de problemas familiares. Asimismo, las dimensiones de la vivienda invitan a que esta sea expulsora y con ello, sobre todo con los miembros que están en etapa adolescente, se produzcan problemas de delincuencia como se verá más adelante.

También se puede mencionar otra problemática adicional a las pocas recámaras disponibles y al elevado número de miembros por dormitorio. Tal situación implica que podría darse la promiscuidad,

además del hacinamiento mencionado. A la par, las personas que viven en espacios reducidos y con poca privacidad, viven una situación que 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.

Un dato que destaca en el contexto regiomontano es la temperatura de la casa. El clima extremo de Monterrey exige habitar en un ambiente que aisle del medio exterior. En tales circunstancias, la condición de la vivienda en tiempo de verano fue considerada “muy caliente” por 43,6% de los encuestados y un 33,3% la reportó como “caliente”. Según poco más de las dos terceras partes de encuestados, esto refleja que las viviendas no poseen buenas condiciones de aislamiento térmico, lo cual se corroboró con relación a la época fría del invierno, pues un 31,9% considera que la vivienda es “muy fría” y 25% estima que es “fría”. Esto evidentemente se relaciona con un diseño impuesto de la casa, donde se utilizaron materiales que no permiten un aislamiento idóneo.

Percepción de los pobladores acerca de su vivienda y el entorno

La problemática señalada contrasta con la opinión de los habitantes del sector frente a la comodidad: 57,3% considera que su vivienda es “cómoda”, aunque también es importante mencionar que 9,2% de los encuestados piensa que su casa es “incómoda” y 6,8% dice que es “muy incómoda”. Una situación similar fue reportada con relación a lo agradable de la estancia en el hogar durante el día: 56,8% manifestó que la permanencia es “agradable”, si bien la mayor parte de quienes respondieron estaba constituida por amas de casa.

La estancia de los miembros de la familia en la vivienda es variable. La media estadística es de 16,8 horas, pese a que la moda es de 24 horas, dado que

la mayor parte de las personas encuestadas fueron amas de casa. A este grupo siguen aquellos que permanecen 12 horas (17,9%), 8 horas (7,6%) y 6 horas (6,1%). Un dato que sorprende es el de quienes están entre 1 y 5 horas durante el día (8,5%). No hay datos que expliquen la diferencia temporal de la estancia en el hogar. Se supone que el mayor tiempo de estancia corresponde a las amas de casa y a los niños pequeños, en tanto que las personas que trabajan y los jóvenes son quienes permanecen menos tiempo en la vivienda.

¿Hasta qué punto la vivienda adquirida cubrió sus expectativas? A esta pregunta, un 39,5% de los encuestados respondió que la misma corresponde en mucho a lo esperado. Tal respuesta sorprende, porque como ya se apuntó, hay problemas de hacinamiento y condiciones térmicas deplorables. Quizá una explicación se encuentre en las circunstancias en las que vivían antes. Desafortunadamente esta información no fue abordada por la encuesta. Estudios posteriores permitirán explicar con mayor detalle esta percepción y comparar con el modo de vida anterior de estas personas.

En otro orden de ideas, el ambiente social de la colonia se considera “bueno” por 62,7% y “muy bueno” por 4,6% de los encuestados. Frente a esta información tampoco se cuenta con datos acerca del lugar en el que se vivió antes y puede considerarse que el tiempo de residencia en la colonia todavía es corto (18,5 meses). No obstante esta respuesta con relación al ambiente, es necesario mencionar cierta contradicción por parte de los encuestados. Como se observará existe una problemática acentuada vinculada con las instituciones públicas que actúan en la colonia y con respecto a la delincuencia. En el apartado siguiente se abordará con más detalle.

La problemática social

Existe contradicción en las respuestas cuando se examina la opinión de los pobladores del sector

estudiado. Por una parte se asegura que hay un buen ambiente social y por otra se mencionan datos que se oponen a dicha aseveración. Tal 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, 97,9% manifestó disponer de instituciones educativas; sin embargo, un 73,2% afirmó que no son suficientes. También se aseguró que se dispone de guarderías (67,1%), pero que estas no son suficientes (82,7%). Las áreas recreativas son otro caso: 22,8% respondió contar con ellas, mientras un 93,7% afirmó que no son suficientes. Las áreas deportivas se agregan también: los encuestados refieren disponer de ellas en un 67,1%, aunque 82,7% dice que no son suficientes. Además de las instituciones públicas, es pertinente mencionar otros servicios importantes, entre ellos los establecimientos comerciales, que fueron reportados como insuficientes por 76,3% y las instituciones religiosas, que fueron señaladas por el 98,5% como insuficientes.

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

Lo anterior muestra, pues, una problemática social que no fue considerada por los pobladores al opinar sobre el ambiente social de la colonia. Los espacios donde se desempeñan las instituciones públicas y los establecimientos de convivencia (comercios e instituciones religiosas) son áreas en donde se desarrolla la reproducción social y

son base de la socialización. Esto es muy importante 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 pueda estar en óptimas condiciones (que no es este el caso) si no existe un entorno propicio no habrá una satisfacción plena del poblador.

Veamos con más detalle la problemática con el ejemplo de la delincuencia, lo cual 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 representan un 70,9%. A esto debe agregarse que los pobladores consideran la colonia como “nada segura”, 15,0%; “poco segura”, 24,7% y “escasamente segura”, 40,0%. En conjunto, esto representa un 79,7%.

Los abordajes referentes a la problemática derivada de la delincuencia aceptan que esta tiene un origen multicausal (Ribeiro, 2009), en donde se destacan factores de tipo familiar (comunicación, rol de los padres y disfuncionalidad en la familia), aunque también es posible mencionar factores sociales vinculados con el contexto de la comunidad (poca motivación social, carencia de áreas de recreación y esparcimiento y escasas alternativas para el uso del tiempo libre); en este marco, el enlace de estos factores contribuye al surgimiento de problemáticas delictivas.

La situación del caso es preocupante, considerando las condiciones de una vivienda expulsora por sus características físicas y el rasgo de sus ocupantes. A mediano y largo plazo se prevé una exacerbación de problemas sociales. A esto debe agregarse que el entorno no es nada favorable, pues contribuye a que surjan cada vez más situaciones delictivas, sumado a un clima desfavorable para el desarrollo social, en el cual los jóvenes, sobre todo al llegar a la adolescencia, son los más

expuestos a insertarse en dinámicas de conflicto (Conapo, 2008).

Con la finalidad de apoyar las aseveraciones anteriores, es importante mencionar la forma en que el poblador de la colonia visualiza la situación a mediano y largo plazo. En el mediano plazo (cinco años) habrá un incremento de robos, más inseguridad, abandono de las casas y se tornará en una colonia conflictiva. A largo plazo (diez años) se proyecta el abandono de casas, muertes, robos, inseguridad y una colonia conflictiva. En esta perspectiva, lo más sobresaliente es la preocupación por una tendencia creciente de la problemática. Por otra parte, los líderes de la colonia encuestada coinciden con la opinión de los pobladores acerca de las dificultades potenciales que derivan de las condiciones de la vivienda y el entorno. Ellos manifestaron que en caso de no resolverse la situación en cuestión, la colonia será conflictiva, aumentará la inseguridad, se incrementarán los robos, habrá mayor pandillerismo, muertes, pleitos entre vecinos, abandono de las casas y, en menor proporción, contaminación, enfermedades, accidentes, alcoholismo, conflictos familiares y drogadicción. Los representantes de instituciones que atienden la colonia visualizan la problemática del mismo modo; ellos afirman que en caso de no resolverse los problemas y las necesidades esta será una colonia conflictiva, habrá más inseguridad, los problemas serán más graves y preocupantes, habrá carencias y problemas económicos, abandono de casas, desempleo, saturación, más inseguridad y se saldrá de control. Tal situación fue mencionada por ellos tanto a mediano (cinco años) como a largo plazo (diez años).

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, p. 101).

Recapitulando, puede afirmarse que hay un inconveniente serio en relación con el hacinamiento y la privacidad debido a los espacios reducidos en las viviendas, lo que propicia problemáticas familiares. A pesar de que los usuarios manifiestan comodidad en su vivienda, subyace la existencia de un conflicto social en ascenso caracterizado por inseguridad y delincuencia, alcoholismo, drogadicción y riñas entre jóvenes, pero también problemas de servicios públicos, disputas entre vecinos y violencia intrafamiliar. A esto debe añadirse la sospecha de los pobladores acerca de que la colonia será más conflictiva a mediano y largo plazo, si no se resuelve la dinámica social.

Lo anterior muestra un conflicto derivado de una política habitacional que, basada en la construcción de vivienda según los estándares de los “expertos”, poco ha considerado el punto de vista del usuario. Al mismo tiempo, es necesario señalar que en la aplicación de esta política, la reglamentación de la vivienda y de la puesta en marcha de los servicios del entorno se ha dejado en manos de los municipios.

La pertinencia de la política de vivienda de interés social

¿Es irreversible esta política social para la vivienda de interés social? Puede responderse que *no* y que todavía es viable corregir las acciones que están emprendiendo los responsables de su aplicación, puesto que se trata de no agudizar un problema social potencial. Los resultados del caso examinado muestran serios daños que se agravarían en el futuro. Es cierto que se construye vivienda para los trabajadores formales y que estos han recibido el beneficio de la posesión; sin embargo, las condiciones de la misma y del entorno no permiten afirmar que se trate de una política correcta; más bien, esta beneficia a los desarrolladores privados de vivienda.

Tal situación ha sido reconocida y se ha tratado de corregir por parte del poder legislativo. Algunos diputados consideran que hay viviendas que fueron diseñadas para ser habitadas por una sola familia, pero con espacio insuficiente. Incluso ellos consideran que el problema acarrea un impacto en el desarrollo social. Por esta razón los miembros 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, a fin de modificar las dimensiones útiles que actualmente se consideran las mínimas aceptables de uso para vivienda de acuerdo con la Ley de Ordenamiento Territorial del Estado (Honorable Congreso de Nuevo León, 2007).

En dicha reforma se explican las razones (entre las que se incluye el argumento de la ONU con referencia a Hábitat II) que señalan las 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.

En la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, publicada en el *Periódico Oficial del Estado* el 8 de febrero de 1991, se establece que el tamaño mínimo del frente de los lotes para vivienda habitacional popular, residencial y social progresivo, será de 7, 10 y 7 metros respectivamente. En una iniciativa presentada por el entonces gobernador se planteó reducir a dos las categorías para los fraccionamientos habitacionales: habitacionales y habitacionales progresivos.

Además se propuso para los fraccionamientos habitacionales que el frente de los lotes fuera de 5 metros como mínimo y de 3 metros para los fraccionamientos habitacionales progresivos. La propuesta fue publicada en el *Periódico Oficial del Estado* mediante el Decreto No. 143 de 12 de febrero de 1993, sin advertir que con esta medida se promovió la creación de concentraciones urbanas que en el largo plazo traerían consigo tensiones derivadas del hacinamiento social (Honorable Congreso de Nuevo León, 2007).

Para los legisladores mencionados es en los fraccionamientos habitacionales con viviendas mínimas donde se genera un clima de hacinamiento y por ende se dificulta la convivencia familiar, propiciando la violencia familiar e inseguridad en los barrios y vecindades (Honorable Congreso de Nuevo León, 2007), como lo demuestra el ejemplo citado en este trabajo. Bajo este marco, al considerar un grave error la medida aprobada de los frentes de 3 y 5 metros, los legisladores proponen frentes mínimos de 7 metros con superficie mínima de vivienda de 140 m² (Honorable Congreso de Nuevo León, 2007).

Sin omitir estas consideraciones legislativas, es importante destacar que aún es necesario insistir en la necesidad de modificar la aplicación de la política social de la vivienda, lo que remite, entre otras acciones, a no dejar en manos de la iniciativa privada la construcción de este tipo de casas. Si no se actúa dentro de un marco de reglamentación

adecuada, acompañada siempre de una supervisión por parte del Estado, los problemas de índole social, urbana, económica y ambiental se dejarán sentir más en las ciudades con una gravedad que ya empieza a ser notable (Maya *et ál.*, 2008).

Conclusiones

Los nuevos lineamientos de la política de vivienda en México fueron ajustados hace algunos lustros a los requerimientos de rentabilidad del Banco Mundial, lo cual dejó a los más pobres sin la posibilidad de obtener una vivienda de interés social. En este escenario el Infonavit perdió uno de sus objetivos cruciales, que es conformar un fondo solidario, para convertirse en fuente de recursos para el negocio inmobiliario habitacional. De este modo, el rol del Gobierno en la producción habitacional ha quedado desvirtuado al convertirse en generador de ganancias para empresas privadas de la construcción, cuyo papel fundamental en el desarrollo social ha quedado relegado.

Además de esta situación, en la que México perdió parte del control de la política de vivienda, es necesario mencionar que las residencias que se producen por parte de las empresas privadas no corresponden a la necesidad de los usuarios. Las características físicas de espacio y calidad de la construcción no son las que requieren las familias, lo que se debe a un diseño que el Gobierno mexicano considera como “suficiente”. Tal diseño, no obstante, incluye una extensión en metros cuadrados extremadamente pequeña, en construcciones en serie para bajar los costos, dando como resultado mala calidad en la edificación. Debido a ello, las dimensiones habitacionales no permiten un clima óptimo para el desarrollo de la vida familiar y presentan un ámbito proclive a la generación de problemas sociales vinculados con el hacinamiento y la violencia.

Las dimensiones de construcción y el crecimiento potencial del número de miembros de la familia

provocará que algunas actividades se realicen al exterior de la vivienda con más frecuencia, lo que tampoco será una situación conveniente, ya que la mayoría de los desarrollos habitacionales carecen de un medio urbano circundante propicio, es decir, no disponen de arborización, parques, plazas, tiendas, transporte, iglesias o espacios para el deporte, situación que los convierten en un hábitat desfavorable para el desarrollo social.

Tal situación deja lejos la misión principal que la política de vivienda en México promete a los ciudadanos: proveer un lugar digno para vivir, según la Constitución Política de 1917: “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” (Estados Unidos Mexicanos, 2010).

Bibliografía

Barbosa, M. (2003). Insalubres e inmorales: alojamientos temporales en la ciudad de México, 1900-1920. *Scripta Nova: Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Vol. VII No. 146. Recuperado el 4 de marzo de 2011, de [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(053\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(053).htm)

Boils, G. (2004, abril-junio). El Banco Mundial y la política de vivienda en México. *Revista mexicana de Sociología*, 66 (2), 345-367.

Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública (2006). Antecedentes. *Vivienda*. Recuperado el 23 de marzo de 2011, de [http://www.diputados.gob.mx/cesop/Comisiones/2_vivienda.htm](http://www.diputados.gob.mx/cesop/Comisiones/2_vivienda.htm#) Centro de Investigaciones para el Desarrollo Social (2009). *Estudio social-demográfico de las ciudades medias ubicadas en el área periférica del AMM. Pre-diagnóstico comunitario de la problemática social del estudio de caso Real de Palmas, Zuazua, N. L.* Monterrey: Facultad de Trabajo Social y Desarrollo Humano de la UANL.

- Cidoc (2010). *Estado actual de la vivienda en México 2010*. Recuperado el 28 de marzo de 2011, de <http://www.shf.gob.mx/prensa/Documents/EAVM%202010.pdf>
- Colegio Nacional de Jurisprudencia Urbanística, A.C. (2010). *Origen de la planificación urbana*. Recuperado el 4 de abril de 2011, de <http://www.cnjur.org.mx/docs/articulos/origen%20de%20la%20planificacion%20urbana.pdf>
- Conapo (2008). *Programa Nacional de Población: por un cambio demográfico a favor del desarrollo*. México: Consejo Nacional de Población, Secretaría de Gobernación.
- De Pablo Serna, L. (2009). *La política de vivienda en México*. Recuperado el 4 de marzo de 2011, de www.diputados.gob.mx/cronica57/contenido/cont13/masalla3.htm
- Del Pino, J. (2003, agosto 1). Aproximación sociológica a la vivienda secundaria litoral. *Scripta Nova. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 7 (146). Recuperado el 4 de marzo de 2011, de [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(026\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(026).htm)
- Estados Unidos Mexicanos (2010). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que reforma la de 5 de febrero de 1857*, Capítulo 1, Artículo 4. Diario oficial de la Federación de julio 29 de 2010, México.
- García, B. (2010). Vivienda social 1940-1999: actores públicos, económicos y sociales. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 3 (5), 34-49. Recuperado el 24 de abril de 2011, de <http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/2-CVU-5.pdf>
- Honorable Congreso del Estado de Nuevo León. Diario de los debates 81-LXXI (2007). Recuperado el 14 de abril de 2011, de http://www.hcnl.gob.mx/trabajo_legislativo/pdf/debates/1956.pdf
- Infonavit (2011). *Infonavit en cifras: avance programa crediticio*. Recuperado el 9 de octubre de 2011, de <http://portal.infonavit.org.mx/wps/portal/EL%20INSTITUTO/Infonavit%20en%20cifras/Credito/Avance%20programa%20crediticio/>
- López, R. (2011, enero-junio). Políticas para la disminución de la pobreza en México. Consideraciones a partir del Programa Oportunidades. Cofactor, *Políticas sociales*, 2 (3), 97-120.
- Maya, E., Cervantes, J. & Rivas, A. (2008). Crítica a la promoción privada de grandes conjuntos urbanos habitacionales. Diez años de cambios en el mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Actas del X Coloquio Internacional de *Geocrítica*. Barcelona: Universidad de Barcelona.
- Pelli, V. (1995, junio). *La integración social como objetivo de las políticas habitacionales*. Ponencia presentada al Seminario Internacional Política Habitacional en Argentina, Reestructuración global y desarrollo sustentable. Buenos Aires.
- UN-Habitat (2009). *Financing Affordable Social Housing in Europe*. Nairobi: United Nations Organization.
- Ribeiro, M. (2009). *Familia y política social*. (2a. Ed.). Buenos Aires: Lumen-Hymanitas.
- Villavicencio, J. & Durán, A. (2003). Treinta años de vivienda social en la Ciudad de México: nuevas necesidades y demandas. *Scripta Nova. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 3 (146). Recuperado el 4 de marzo de 2011, de [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(028\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(028).htm)