

Pobreza urbana, vivienda y segregación residencial en América Latina



Daniela Soldano, Alicia Novick,
María Cristina Cravino y Andrés Barsky
(compiladores)

EDICIONES **UNGS**



Universidad
Nacional de
General
Sarmiento

POBREZA URBANA, VIVIENDA
Y SEGREGACIÓN RESIDENCIAL EN AMÉRICA LATINA

Daniela Soldano, Alicia Novick,
María Cristina Cravino y Andrés Barsky
(compiladores)

Pobreza urbana, vivienda y segregación residencial en América Latina

Daniela Soldano, Alicia Novick, María Cristina Cravino, Andrés Barsky, Ricardo Gómez Maturano, Eftychia Danai Bournazou Marcou, Andrés Barsky, Rodrigo Alejandro Hidalgo Dattwyler, Clara Eugenia Salazar Cruz, Gabriela Ponce Sernicharo, René Flores Arenales, Claudia Frisia Puebla Cadena, Jesús Ángel Enríquez Acosta, Alejandra Meza Noriega, Laura Paniagua Arguedas, Melba Rubiano Bríñez, María Angélica Rodríguez Herrera, Carlos Fidel, Raúl Di Tomaso y Cristina Farías

EDICIONES **UNGS**



Universidad
Nacional de
General
Sarmiento

Pobreza urbana, vivienda y segregación residencial en América Latina / Andrés Barsky ... [et al.] ; compilado por Daniela Soldano ... [et al.]. - 1a ed. - Los Polvorines : Universidad Nacional de General Sarmiento, 2018.
266 p. ; 21 x 15 cm. - (Cuestiones metropolitanas ; 27)

ISBN 978-987-630-376-7

1. Desigualdad Social. 2. Desigualdad Económica. I. Barsky, Andrés II. Soldano, Daniela, comp.

CDD 305.56



EDICIONES **UNGS**

© Universidad Nacional de General Sarmiento, 2018

J. M. Gutiérrez 1150, Los Polvorines (B1613GSX)

Prov. de Buenos Aires, Argentina

Tel.: (54 11) 4469-7507

ediciones@ungs.edu.ar

www.ungs.edu.ar/ediciones

Diseño gráfico de colección: Andrés Espinosa

Diagramación: Eleonora Silva

Corrección: Miriam Andiañach

Hecho el depósito que marca la Ley 11.723.

Prohibida su reproducción total o parcial.

Derechos reservados.

Impreso en DP Argentina S.A.

Tacuarí 123 (C1071AAC), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina,
en el mes de octubre de 2018.

Tirada: 200 ejemplares.



Libro
Universitario
Argentino

Índice

Presentación	9
Introducción. Segregación, cuestión social y nuevas territorialidades <i>Daniela Soldano, Alicia Novick, María Cristina Cravino y Andrés Barsky</i>	11
Segregación residencial en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México Tendencias 2000-2010 <i>Ricardo Gómez Maturano</i>	47
Polarización socioeconómica y cambios socioespaciales Visualizando la gentrificación en el caso de Ciudad de México <i>Eftychia Danai Bournazou Marcou</i>	65
La gestión del Estado en los bordes de la ciudad Análisis de las políticas públicas para el sostenimiento de las producciones agrícolas periurbanas en la Región Metropolitana de Buenos Aires (2000-2017) <i>Andrés Barsky</i>	85
La dispersión de la vivienda social en gran escala en la periferia metropolitana de Santiago de Chile. La precariópolis y el derecho a la ciudad <i>Rodrigo Alejandro Hidalgo Dattwyler</i>	111
Posibilidad de una nueva política habitacional La vivienda en renta en México <i>Clara Eugenia Salazar Cruz, Gabriela Ponce Sernicharo, René Flores Arenales y Claudia Frisia Puebla Cadena</i>	129
Vivienda de interés social en una ciudad del noroeste de México <i>Jesús Ángel Enríquez Acosta y Alejandra Meza Noriega</i>	153

¡Ciudades que cuiden! La habitabilidad sentida desde las mujeres de barrios populares <i>Laura Paniagua Arguedas</i>	175
Segregación residencial y política de vivienda en Colombia Ciudad Verde en Soacha <i>Melba Rubiano Bríñez</i>	199
El precio de la vivienda en Ciudad Juárez (2005-2013) <i>María Angélica Rodríguez Herrera</i>	221
Política y financiamiento habitacional ¿Tiempos de cambio en la Argentina? <i>Carlos Fidel, Raúl Di Tomaso y Cristina Farías</i>	247

Vivienda de interés social en una ciudad del noroeste de México

Jesús Ángel Enríquez Acosta y Alejandra Meza Noriega

Introducción

La política de vivienda más reciente favoreció la reducción del rezago habitacional existente en México por vía del financiamiento a la adquisición de vivienda nueva de parte de las instituciones públicas y privadas. Sin embargo, en los últimos años se generó un crecimiento desordenado de las ciudades a falta de una adecuada planeación urbana y un crecimiento extensivo de las manchas urbanas a costa de un mayor consumo de suelo periurbano (SHF, 2012). Estas tendencias urbanas contribuyeron al desmejoramiento de las condiciones de vida de la población referidas al alejamiento de los nuevos conjuntos habitacionales de los centros de las ciudades y de los lugares de trabajo y estudio; propiciaron también distorsiones y especulaciones en el mercado de suelo con efectos en el precio de las viviendas y complicaron los esfuerzos de los gobiernos para dotar con infraestructura y servicios básicos a los espacios habitacionales recientemente creados.

La vivienda de interés social es la más construida por el mercado inmobiliario en México en los últimos años; es el tipo de vivienda dirigida a los trabajadores y a la cual se orienta principalmente la política de otorgamiento de créditos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), la institución pública que más créditos otorga para la adquisición de vivienda en México. Este tipo de vivienda se caracteriza por ubicarse en sectores periféricos de las ciudades donde el suelo resulta más barato y los costos de construcción menores. Se trata de vivienda que conforma grandes conjuntos

habitacionales altamente densificados, pero lejanos a los centros urbanos, a los lugares de trabajo de la población o de las escuelas, situación que impacta en la movilidad cotidiana de las personas por los incrementos de los tiempos de recorrido y costos de transporte desde y hacia el conjunto habitacional, además de contribuir a la expansión urbana. Se estima que durante los últimos treinta años, la población de las ciudades creció 1,4 veces, mientras que la superficie urbana se incrementó en 5,9 veces (ONU-Hábitat-SEDESOL, 2011).

Ante los procesos urbanos tendientes al crecimiento horizontal de las ciudades y el tipo de vivienda construida de acuerdo con las políticas de vivienda en México, es necesario conocer cómo la población valora los espacios construidos. Específicamente, analizar las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la calidad de vida que genera un espacio estandarizado o en serie diseñado por políticas públicas e inmobiliarias, sin la participación de la población usuaria en la creación de viviendas ajustadas a necesidades particulares y sin considerar la sustentabilidad social de los conjuntos habitacionales. Por otro lado, es necesario conocer la situación que guarda el tejido social en los conjuntos habitacionales. Resulta importante abordar en los estudios referidos a la vivienda el estado del capital social de la comunidad y de los individuos que habitan los conjuntos habitacionales para dar respuesta a los problemas de socialización entre vecinos y baja participación social (Arbaci y Rae, 2014). Un debilitado capital social influye en los niveles de convivencia e integración de la comunidad, la ausencia de redes impide construir vínculos sociales; asimismo, se crea desconfianza y falta de reciprocidad en las reglas entre vecinos para impedir el deterioro del espacio público y evitar la generación de problemas sociales (Jorquera, 2011).

Este texto tiene como objetivo analizar las consecuencias de la aplicación de políticas de vivienda de interés social en un espacio urbano y las percepciones de la población con respecto a la vivienda, el entorno y el tejido social. Para lo anterior, se retoman los resultados de un estudio realizado por la Universidad de Sonora en un sector de rápido crecimiento urbano de la ciudad de Hermosillo, Sonora, México.

El texto está estructurado por secciones. En la primera, se hace un breve repaso de las políticas de viviendas más recientes en México. En la segunda, se abordan algunas características sociourbanas de la ciudad de Hermosillo, donde se aplicó una encuesta en cinco fraccionamientos con vivienda de interés social ubicadas en el sector poniente de más rápido crecimiento urbano. En la tercera, se hace una descripción del perfil socioeconómico de la población estudiada. En la cuarta, se describen las características de las viviendas, los conjuntos habitacionales y los niveles de satisfacción de la población. En la quinta, se analiza

la situación que guarda el tejido social y la confianza. En la última sección se brindan las conclusiones.

Política de vivienda de interés social en México

En los últimos veinte años, las políticas de vivienda seguidas por las instituciones públicas en México se orientaron fundamentalmente a la financiación de créditos de vivienda para los trabajadores; el Estado dejó de construir viviendas para ceder el lugar al mercado inmobiliario privado (Coulomb, 2013). El cambio se liga al período de reformas neoliberales observadas en México a fines del siglo xx, en particular la reforma del artículo 27 de la Constitución que levanta la prohibición a la venta de tierra ejidal y la pone a disposición del mercado de suelo y la reforma a la ley de INFONAVIT donde el instituto pasa de promotor de vivienda a facilitador de créditos. Lo anterior permitió que el mercado privado sea el encargado de decidir la localización de los conjuntos habitacionales, fije el precio del suelo urbano, utilice los recursos públicos para introducir los servicios básicos y construya viviendas de forma estandarizada a gran escala con condiciones de habitabilidad bastante cuestionables (Connolly, 2006). Como resultado, el tamaño de la vivienda se redujo al imperar la lógica de disminución de costos y aumento del beneficio privado; se produjeron altas densidades habitacionales, los conjuntos se dispersaron y alejaron de los centros urbanos (Coulomb, 2010), aumentaron los costos de movilidad urbana y mayor dependencia al transporte privado, entre otros.

La política de vivienda en México se sustenta en los artículos 4 y 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en los que se establece el derecho de toda familia a contar con una vivienda digna. Como política social de gobierno, la política de vivienda queda establecida en el Plan Nacional de Desarrollo (PND), que define los lineamientos y estrategias generales de la política social en materia de vivienda, y la Ley de Vivienda y el Programa Nacional de Vivienda (PNV), ambos constituyen su marco normativo.

El PND (Secretaría de Gobernación, 2007) del gobierno federal del período 2007-2012 estableció como objetivo de la política de vivienda: “Ampliar el acceso al financiamiento para la vivienda de los segmentos de población más desfavorecidos, así como para emprender proyectos de construcción en un contexto de desarrollo ordenado, racional y sustentable de los asentamientos humanos”. De acuerdo con el PNV (Secretaría de Gobernación, 2008) del anterior gobierno federal, la novedad de la política de vivienda durante ese

período fue impulsar un desarrollo habitacional sustentable referido al cuidado al medio ambiente y el uso racional de energía e incrementar el financiamiento de vivienda a la población de menores ingresos. En el período que va del año 2000 al 2010, aumentó el volumen habitacional en 7,1 millones de viviendas. En 2010 existía en México un total de 35,6 millones de viviendas particulares (INEGI, 2010a).

La política de vivienda seguida por el gobierno federal permitió disminuir el rezago habitacional por vía de financiar los créditos de vivienda a los trabajadores por parte de las instituciones públicas, principalmente INFONAVIT. Sin embargo, ante débiles mecanismos de regulación en materia urbana se dejó en los hechos al mercado inmobiliario la planeación y desarrollo de los conjuntos habitacionales con vivienda de interés social (SHF, 2011). Las consecuencias fueron un crecimiento desordenado de las ciudades y un crecimiento extensivo de las manchas urbanas a falta de una adecuada planeación urbana. Se produjo un alejamiento de las áreas centrales y mayor dependencia al uso del transporte privado; la vivienda redujo sus dimensiones, ocasionó especulaciones en el mercado de suelo y dificultades en los gobiernos para generar infraestructuras y equipamientos urbanos (Pino y Moreno, 2013). Los grandes desarrollos urbanos habitacionales exigen una mayor demanda de suelo, servicios urbanos básicos, transporte y nuevas vialidades que los gobiernos locales no pueden satisfacer plenamente; además causan un desmejoramiento de las condiciones de vida de la población referidas a las condiciones de habitabilidad de las viviendas y a la calidad de los espacios públicos, tensionan los procesos de interacción social y crean condiciones para la inseguridad (ONU-Hábitat, 2012).

El actual PNV (Secretaría de Gobernación, 2014) del gobierno federal pretende reorientar el financiamiento a la vivienda para contribuir el desarrollo urbano. Los objetivos son: 1) densificar las ciudades reorientando el crecimiento habitacional hacia el interior y aprovechar la superficie intraurbana disponible; 2) promover la vivienda vertical para contrarrestar los efectos de la política de vivienda que hizo crecer las manchas urbanas, pero sin “hacer ciudad”. En otras palabras, contrarrestar la dispersión urbana y promover ciudades más compactas. Igualmente, en el PNV se destacan los retos en materia de vivienda; actualmente existen en México 2,8 millones de viviendas que necesitan ser reemplazadas y 11,8 que requieren algún tipo de mejoramiento. Se estima una demanda de 10,8 millones de soluciones de vivienda en los próximos veinte años (SEDATU, 2014).

Así también, el actual gobierno federal creó la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) con el objetivo de repensar el desarrollo

urbano de México para lograr ciudades compactas, reducir el rezago habitacional, crear vivienda sustentable, fomentar la movilidad, generar políticas de ordenamiento territorial, entre otras medidas. Además, la SEDATU promueve mejoras en la legislación tendientes a un modelo de desarrollo urbano en que las ciudades del siglo XXI apunten a las siguientes condiciones: centros densos que eviten la expansión urbana, estructura urbana policéntrica, privilegiar el transporte público y la movilidad no motorizada, compatibilidad en los usos del suelo, impulsar espacios públicos y la participación ciudadana, por mencionar algunas de las consideraciones contenidas en el PND en materia de desarrollo urbano (SHF, 2013).

Sin embargo, la industria de la vivienda podría resentir las diversas limitaciones contempladas dentro del PNV en materia de financiamiento público a la vivienda con restricciones a los subsidios tanto a los adquirentes de vivienda nueva como a las empresas inmobiliarias y, por otro lado, al impulso de la nueva política de vivienda que pretende densificar las ciudades y reorientar la ubicación de los nuevos conjuntos habitacionales a espacios menos lejanos de los centros urbanos, además la desaceleración causada por la crisis económica mundial podría repercutir también en un desequilibrio del mercado inmobiliario (BBVA Bancomer, 2013).

No es de interés de este trabajo profundizar en la política de vivienda en México, sino más bien resaltar las características más importantes de ella, sus efectos en las ciudades y en la población. Al respecto, INFONAVIT es la principal otorgante de créditos para la adquisición de viviendas de interés social en México (Villavicencio y Hernández, 2001). En 2008, la institución otorgó casi quinientos mil créditos, la cifra más alta en su historia. En el año 2011 el 63% de los créditos se orientaron a trabajadores con ingresos menores de cuatro salarios mínimos (INFONAVIT, 2011).¹

La población con menores ingresos ha sido la más beneficiada con el otorgamiento de créditos por parte de INFONAVIT en los últimos años. Sin embargo, es esa población la más perjudicada por las tendencias a construir viviendas en áreas lejanas a la mancha urbana, con problemas en la dotación de servicios básicos, dificultades para la conexión y accesibilidad urbanas. Esa población también es la que ha resentido con mayor fuerza las debilidades del

¹ A partir de 2016 el gobierno federal desindexó los salarios mínimos de diversas leyes federales y estableció en su lugar la Unidad de Medida de Actualización (UMA) como referente de cálculo para el pago de contratos de vivienda, multas, recargos, derechos, etcétera. En el caso de INFONAVIT, actualmente los créditos otorgados se establecen en UMA (STPS, 2016).

modelo económico imperante en el país, disminuido sus ingresos y aumentado la precariedad laboral. Es decir, se trata de población urbana beneficiaria con un crédito de vivienda de interés social y con una mayor vulnerabilidad social.

Algo a destacar en los procesos de construcción de vivienda de interés social es el peculiar diseño urbano de tipo defensivo de los conjuntos habitacionales (Méndez Sáinz, 2006), traducido en accesos únicos a los conjuntos, interrupción de la secuencia urbana e incomunicación con los conjuntos vecinos, lejanía de las viviendas al acceso principal, dependencia al uso del automóvil por la falta de transporte público en el interior, congestión en las horas pico, entre otros. Este diseño genera discontinuidades en el entramado urbano y disminuye la legibilidad urbana. Se trata de un diseño que fragmenta el territorio de las ciudades, favorece la dispersión urbana y creación de nuevas periferias (Gutiérrez, 2009). Además, gran parte de los conjuntos habitacionales con viviendas de interés social carecen de los equipamientos básicos de salud, educación y abasto, también de espacios necesarios para las actividades culturales, comerciales y recreativas. Esta situación repercute en los costos de traslado y en aumento de los tiempos para la movilidad de la población, y genera equipamientos precarios e informales para suplir las carencias. Todo ello deteriora la calidad de vida de la población que habita conjuntos con viviendas de interés social (Valverde, 2013).

Los problemas urbanos referidos a la construcción de vivienda de interés social en México, también se observan en las ciudades sonorenses. La ciudad de Hermosillo, la más grande en población y mancha urbana en Sonora, fue desbordada en los últimos años por la aparición de grandes conjuntos habitacionales con viviendas de interés social principalmente. En esta ciudad se observan con claridad los problemas asociados a la ciudad dispersa y fragmentada en términos urbanos y sociales (Muxí, 2004). Pero también se observa la peculiaridad de la coexistencia de vivienda de interés social con mayor vulnerabilidad social de la población, referida a un contexto en el que la población percibe bajos ingresos, la precariedad en el empleo es una constante y la falta de seguridad social es abundante.

Se trata de fraccionamientos con vivienda de interés social creados en las periferias de las ciudades. Es un urbanismo que no hace ciudad en términos funcionales, menos en cuanto a las dimensiones sociales o sustentables. La población que vive en este tipo de conjuntos padece problemas referidos a las distancias a recorrer a los lugares de trabajo, de estudio o de abastecimiento, genera dependencia hacia el uso del automóvil y congestión de las vialidades de enlace, además la calidad de la vivienda y los equipamientos urbanos no son los más apropiados y resultan cuestionables los escasos espacios

públicos dispuestos de manera intersticial en la mayoría de los conjuntos habitacionales. En numerosas ocasiones este tipo de conjuntos o fraccionamientos se constituyen en escenarios apropiados para la inseguridad, el vandalismo, el narcomenudeo, entre otras situaciones. El abandono y la renta de vivienda abonan el deterioro de las condiciones de habitabilidad de los espacios.

Se trata de fraccionamientos con vivienda de interés social construidos en años recientes y que indican bastante bien los problemas urbanos que caracterizan a las ciudades mexicanas. Puede apreciarse que estamos frente a una expansión urbana de tipo periférica e insular, donde la dispersión a lo largo y ancho de las ciudades es común. Como consecuencia de la fragmentación de las ciudades que expresa la dispersión y la creación de nuevas periferias, el paisaje urbano se llena de islas sin orden o continuidad, conectadas solo a vialidades principales y poco relacionadas entre sí. Este diseño insular exagera la disfuncionalidad urbana, amenaza la sustentabilidad e inhibe la continuidad y la legibilidad de las ciudades.

Viviendas de interés social en el poniente de Hermosillo

Hermosillo es la ciudad capital del Estado de Sonora, y se ubica en la región noroeste de México a 270 kilómetros de la frontera con Estados Unidos. De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda (INEGI, 2010) cuenta con 784.000 habitantes que significa el 30% de la población estatal. Crece a una tasa anual del 2,5%. Es considerada una ciudad intermedia según el Sistema Urbano Nacional (ONU y SEDESOL, 2011).

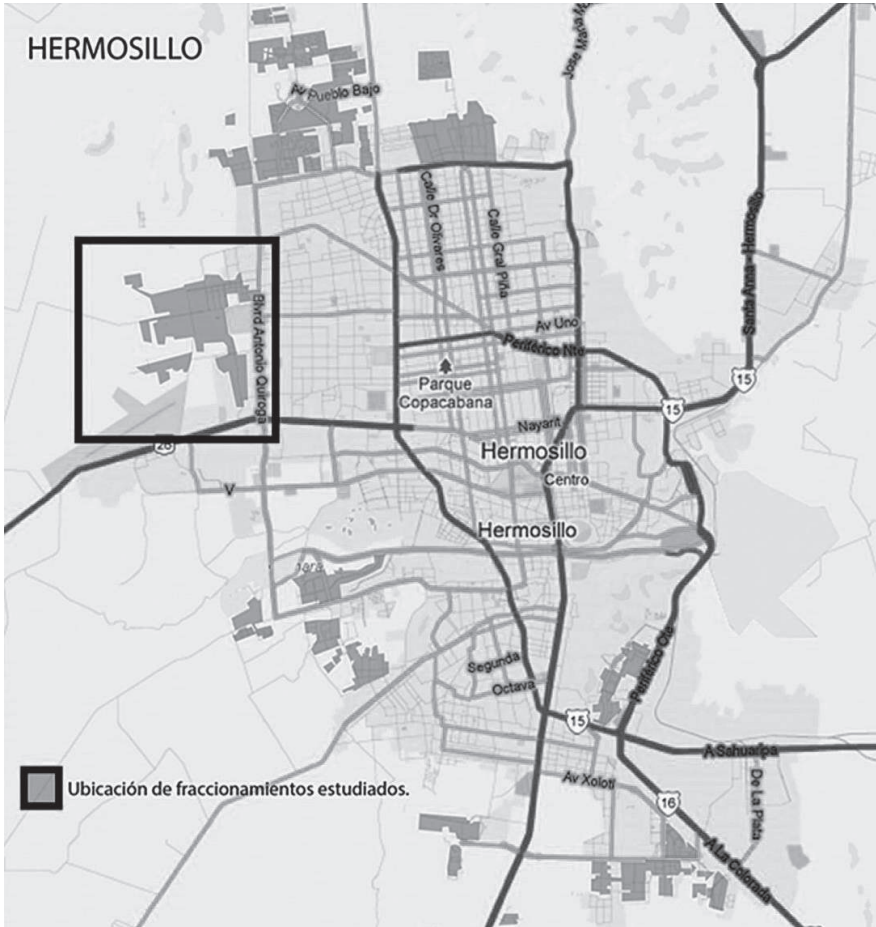
Gran parte del crecimiento de la ciudad observado en los últimos veinte años se debe a las grandes inversiones en la industria maquiladora y automotriz que implica mayor atracción de población. El 67% de la población económicamente activa (PEA) labora en el sector terciario. La ciudad presenta un crecimiento físico mayor que el demográfico, en el período de veinte años la mancha urbana duplicó su superficie al pasar de 8.600 hectáreas en 1990 a 16.500 hectáreas en 2010 (IMPLAN, 2014). Esto implicó que la ciudad creciera en sus periferias con nuevos fraccionamientos o conjuntos habitacionales con viviendas de interés social destinadas a los trabajadores de la industria y servicios. La política de vivienda en México privilegia la financiación de créditos y deja la construcción de viviendas a las empresas inmobiliarias privadas. La búsqueda de las empresas por reducir costos de construcción y suelos más baratos condujo el crecimiento de la ciudad hacia la periferia. Se trata de un proceso de

urbanización de tipo disperso o difuso que aumenta las distancias, disminuye la densidad poblacional y habitacional, marca las necesidades de transporte y nuevos hábitos de movilidad, genera segregación socioespacial y fragmentación urbana (Maycotte y Sánchez, 2009).

Con la finalidad de observar las consecuencias de la política de vivienda de interés social seguida por las instituciones públicas y privadas en Hermosillo y cómo la población usuaria de vivienda percibe los espacios, el entorno y los problemas sociales asociados a la lejanía con los centros de trabajo, la inseguridad y la carencia de espacios públicos, el Programa de Sociología de la Universidad de Sonora elaboró, en 2013, un cuestionario que fue aplicado en los fraccionamientos La Cholla, Puerta Real, San Bosco y Casa Bonita. Lo particular de estos lugares es que se ubican en la periferia poniente de la ciudad, donde en los últimos diez años las políticas públicas de vivienda de interés social y la planeación urbana municipal crearon el sector de mayor crecimiento de la ciudad. Los fraccionamientos estudiados fueron creados a partir del año 2002. Las viviendas fueron construidas por empresas privadas y financiada su adquisición por INFONAVIT principalmente y en menor medida por la banca privada.

Se trató de un estudio exploratorio y descriptivo realizado en cuatro espacios ubicados en el poniente de Hermosillo (ver mapa 1) con el objetivo de examinar su problemática social y la percepción de los habitantes acerca de su satisfacción con la vivienda, el tejido social y el entorno. Se tomó una muestra por conglomerados de 558 viviendas sobre un universo de 8.000 viviendas aproximadas, con una cuota de 3 a 4 viviendas por manzana. La cédula utilizada para la recolección de datos consistió de 58 preguntas de opción múltiple con algunas escalas que permitieran obtener información referida a la vivienda y los problemas sociales en el entorno urbano. Las variables fueron: 1) demográficas y referidas al jefe o jefa de hogar (sexo, edad, escolaridad, empleo, estado civil, ingresos, gasto, entre otros), 2) confianza y cohesión social (seguridad, confianza hacia las instituciones e integración comunitaria), 3) infraestructura y equipamiento del fraccionamiento, 4) vivienda (características de la vivienda y satisfacción de los usuarios).

Mapa 1. Hermosillo y el área de estudio



Fuente: elaboración propia con datos del Mapa © 2014 Google, ©2014 INEGI.

Perfil sociodemográfico de la población

Se encontró que las edades de los jefes de familia se destacan por su juventud y estar en plena edad productiva. La edad media de los jefes de hogar estudiados es de 34,7 años, mientras que según INEGI (INEGI, 2010b) el promedio de los jefes de hogar en el nivel nacional es de 48,3 años. En el 77,5% de los casos los

jefes de hogar son hombres. La escolaridad de los encuestados es media. Alrededor del 60% de los encuestados cursó estudios de secundaria y preparatoria, es decir, entre 9 y 12 años de escolaridad, solo el 22% tiene estudios universitarios.

Las ocupaciones principales son: empleados 72,7% y trabajadores independientes el 11,6%. Los empleados se ubican principalmente en el sector servicios o sector terciario, el 30% labora en instituciones públicas. Los ingresos de los hogares son bajos, el 58,6% percibe menos de cuatro salarios mínimos. Las políticas de vivienda de interés social en México están orientadas principalmente al sector de población que recibe hasta cuatro salarios mínimos. En los hogares principalmente es un miembro quien aporta al hogar (57,4%) y dos en el 32,1%. Un rasgo particular en las ocupaciones de los encuestados es la precariedad en el empleo, es decir que no tienen estabilidad o contratos definitivos ni seguridad social; el 38,5% tiene contratos temporales o no tiene contrato. Esto puede significar que situaciones catastróficas como la disminución de ingresos, el desempleo o una enfermedad, hace más vulnerables los hogares e incrementa la posibilidad de caer en la morosidad por el crédito de la vivienda, la concurrencia de litigios por cobranza judicial, incluso el abandono de la vivienda.

Más de la mitad de los jefes de hogares encuestados expresan que su estado civil es casado (55,8%), seguida por unión libre (21%) y solteros (15%). Con respecto al tipo de familia, se obtuvo que predomina la nuclear (49,2%), seguida de las monoparentales femeninas (20,1%), las extensas (17,2%), unipersonales (6,5%) y solo matrimonio (5,5%). Los hogares se conforman principalmente de cuatro miembros (29,8%), seguida de los hogares con tres miembros (22,2%). En general, se trata de matrimonios jóvenes con pocos integrantes o familias con bajo número de hijos; en promedio, los hogares tienen 3,7 miembros. El 31% de los hogares cuenta con dos hijos menores de edad y en el 20,5% no tiene hijos. En promedio, los hogares tienen 1,7 menores de edad.

La situación de bajos ingresos obliga a las familias estudiadas a priorizar el gasto. En su mayor parte los hogares se encuentran en serios aprietos para desembolsar el pago mensual por su crédito dados los bajos ingresos; también el empleo informal sin seguridad social incide en la cesantía de pagos por el crédito de la vivienda por no cotizar salario ante el Instituto Mexicano de la Seguridad Social (IMSS) e INFONAVIT. Por supuesto, se prioriza en cuanto al gasto para sobrevivir cotidianamente. Se prefiere pagar por la alimentación, el transporte público, las deudas a casas comerciales y la educación de los hijos (ver cuadro 1).

Cuadro 1. Gasto

Distribución del gasto	Gasto per cápita	Gasto total*
Alimentación	457,99	1.694,56
Transporte público	56,62	209,49
Educación	43,75	161,87
Salud	31,81	117,69
Recreación	6,46	23,90
Gas	126,24	126,24
Energía eléctrica	327,56	327,56

* El gasto total es en pesos mensuales y se obtuvo de multiplicar el gasto per cápita por 3,7 que es el promedio de miembros por hogar salvo el gasto de gas y energía eléctrica que es por vivienda.

Fuente: elaboración propia.

Otro elemento destacable en cuanto al gasto es el referido a las deudas de los hogares. Una parte importante del gasto cotidiano se financia mediante créditos de casas comerciales (muebles, ropa, artículos electrónicos, entre otros), empréstitos de bancos y casas de empeño. En promedio, los hogares estudiados mantienen un saldo de 7.545 pesos en créditos y realizan, en promedio, un gasto de 363 pesos mensuales por sus créditos.

Características de la vivienda de interés social y satisfacción de los habitantes

El tipo de crédito predominante en los encuestados es el dirigido a la adquisición de vivienda de interés social. La vivienda de interés social es la más construida por el mercado inmobiliario en México en los últimos años, es el tipo de vivienda dirigida a los trabajadores y a la cual se orienta principalmente la política de otorgamiento de créditos de INFONAVIT. Este tipo de vivienda es característico de los conjuntos habitacionales ubicados en los sectores periféricos de las ciudades donde el suelo resulta más barato y los costos de construcción son menores. Se trata de vivienda que conforma grandes conjuntos habitacionales altamente densificados, pero lejanos a los centros urbanos y a los lugares de trabajo de la población, situación que impacta en la movilidad por los incrementos en los tiempos de recorrido y costos de transporte desde y hacia el conjunto habitacional.

La vivienda se destaca por sus reducidas dimensiones. Los espacios de construcción fluctúan entre 36 y 72 metros cuadrados, contienen equipamientos mínimos y son fabricadas con materiales poco adecuados a las condiciones climáticas regionales, con lo cual se reducen las condiciones de habitabilidad y generan tensión social. Son extremadamente calientes en el verano y frías en el invierno porque carecen de aislamiento térmico idóneo. El 44,5% de los encuestados dijeron que sus viviendas son muy calientes y el 22% que son calientes en época de calor, en tanto que un 31% que son muy frías y un 20% que son frías en época invernal.

Las viviendas tienen de una a dos recámaras y en promedio duermen 1,8 personas en cada una de ellas. Sin embargo, en el caso de hogares con familias extensas o en viviendas con solo una recámara, se detectó que no son suficientes las habitaciones disponibles para dormir y son utilizados para ese fin otros sectores, como la sala, los pasillos interiores y la cocina. Las viviendas son pequeñas y limitan los procesos de socialización y convivencia de los moradores; parte importante de la vida cotidiana de los habitantes se lleva a cabo en el exterior de la vivienda. La presión ocasionada por los espacios reducidos obliga a realizar obras de ampliación, generalmente de áreas para dormir. El 63,5% de las viviendas encuestadas tienen algún tipo de remodelación o ampliación, se destaca que el 31,3% lo atribuye a la búsqueda de mayor comodidad, el 18,4% al aumento de miembros de la familia, el 8% ampliar espacios de convivencia, entre otras causas. En el peor de los casos los patios traseros y frontales son utilizados como bodegas de artículos domésticos, para establecer pequeños comercios improvisados e informales y para tareas como cocinar o ver la televisión, imposibles de realizar dentro de la vivienda.

Las viviendas de interés social en los fraccionamientos estudiados se organizan por manzanas con densidades que van de 24 a 80 viviendas por manzana dependiendo si se trata de una planta o dos, también si se trata de vivienda económica, popular o tradicional.² Otro rasgo característico de los fraccionamientos analizados es el diseño urbano de tipo defensivo, consistente en acceso único, ocasionalmente con barreras de control, bardas perimetrales y retornos

² Las instituciones públicas y privadas participantes en la financiación de viviendas en México determinaban una clasificación de viviendas según su valor tomando como referencia el salario mínimo mensual vigente para el Distrito Federal. Para el caso que nos ocupa, se debe mencionar que la mayoría de los créditos de vivienda se agrupan en la categoría general denominada de interés social en la modalidad económica, popular y tradicional dependiendo de su valor en salarios mínimos (SHF, 2011). Hoy en día esto ha cambiado por la desindexación del salario mínimo y su sustitución por las denominadas UMA.

para la circulación vehicular. El entramado viario de los conjuntos habitacionales no tiene contigüidad y se interrumpe la secuencia urbana en las bardas perimetrales de cada manzana o en los accesos únicos. Los grandes conjuntos habitacionales de interés social presentan serios problemas de integración urbana y social: se destaca la inseguridad pública dentro del conjunto, espacios públicos insuficientes ante las altas densidades poblacionales, acelerado deterioro físico de las viviendas tanto por su nivel de calidad como por el vandalismo, carencia de organizaciones vecinales encargadas del mantenimiento de las viviendas como del conjunto, entre otros.

El 65,5% de los encuestados están totalmente satisfechos con su vivienda y solo el 22,8% están totalmente insatisfechos. De igual modo, un alto porcentaje se encuentra totalmente satisfecho con las habitaciones de su vivienda, como la cocina, la sala, el baño y el dormitorio. Ocurre algo similar con respecto a la satisfacción con la infraestructura y equipamiento del conjunto habitacional, donde el 63,5% está totalmente satisfecho y 22,1% opina lo contrario. La población percibe a sus fraccionamientos como tranquilos (49%) y alegres (21,7%), solo el 10,6% las perciben inseguras y el 5,6%, como feas. En general, la población encuestada se refiere bastante bien a sus viviendas y al fraccionamiento donde se ubica el conjunto habitacional, a pesar de los pocos metros de construcción de las casas, la necesidad de ampliarlas, las consideraciones referidas a la carencia de aislamiento térmico y el estado que guardan los espacios públicos. No fue objeto de estudio saber el lugar de donde provienen las familias, lo que hubiera permitido comparar y evaluar las diferencias y tratar de explicar los niveles de satisfacción antes mencionados. Sin embargo, existen problemáticas asociadas a las cualidades de los espacios públicos de los conjuntos habitacionales y la lejanía con los centros de trabajo o de abasto, en donde las percepciones resultan ser contradictorias con respecto a los niveles de satisfacción, como se verá a continuación.

Los fraccionamientos estudiados con viviendas de interés social y ubicadas al poniente de la ciudad no solo se ven limitadas por las distancias cada vez mayores con los lugares de trabajo, estudio y recreación, sino también por la ausencia de equipamientos comerciales para el consumo donde se puedan abastecer los habitantes. El 48,2% de los encuestados considera que los centros comerciales se encuentran muy distantes de sus hogares y el 32,1% muy cerca. De este último dato, se debe tomar en cuenta que dos de las colonias estudiadas son contiguas a un área comercial recién creada y donde se establecieron conocidas cadenas de autoservicio y franquicias de comida rápida. Cosa distinta ocurre con las tiendas de abarrotes en donde la población indica que

en un 62,7% se encuentra muy cerca y 20,9% cerca, esto tiene que ver con la proliferación de pequeños comercios familiares establecidos en las viviendas para generar ingresos complementarios. El 48,2% considera que los centros de salud públicos están muy distantes de sus hogares, mientras que el 10,8% opina que están muy cerca. Sucede igual con las oficinas de gobierno en donde la población realiza trámites diversos (60,2%). Consideran muy distantes los centros de trabajo (70,2%), las escuelas (53,4%), los lugares de recreo o deportivos (58,6%) y los familiares y amistades (64,2%). Aunado, se tiene el diseño defensivo de los conjuntos habitacionales que fragmentan el territorio. Los espacios tienen dificultades para integrarse a la ciudad en el sentido que se encuentran deficientemente conectados entre sí y con el resto de la mancha urbana, no existe una secuencia y continuidad urbana, la dependencia a una sola vialidad primaria para las salidas y entradas refuerza el escenario inaccesible e incrementa los tiempos de recorrido y las distancias.

La lejanía existente entre los hogares y los centros comerciales, de trabajo, las escuelas y las oficinas gubernamentales ocasiona dependencia hacia el uso del automóvil privado. El 51,7% de los hogares cuenta con un vehículo y el 23%, con dos. La facilidad en la adquisición de automóviles se relaciona con la permeabilidad fronteriza mexicana que hace posible la existencia de numerosos vehículos irregulares de procedencia norteamericana, tradicionalmente más baratos que los nacionales. Por supuesto, el uso de vehículos privados implica un costo: el 14,9% de los encuestados gasta más de 1.500 pesos mensuales en consumo de gasolina y el 21,2% entre 1.000 y 1.500 pesos mensuales, aproximadamente un poco menos de un salario mínimo mensual. Solo el 37,3% utiliza el transporte público como principal medio para ir al trabajo, la escuela o el centro comercial. El 67,1% de la población considera malo el servicio de transporte público debido a las largas esperas, las pésimas condiciones físicas de las unidades y el inadecuado trazado de las rutas.

Lo común en los conjuntos habitacionales es la alta densidad de viviendas y estar establecidos en la periferia de la ciudad. Estas circunstancias provocan problemas para la ciudad como la lejanía con la parte central de la ciudad o con los lugares de trabajo; el incremento en los tiempos de movilización y el congestionamiento vehicular de las vialidades primarias son el resultado. La alta densidad poblacional y las dimensiones reducidas de las viviendas a su vez influyen en el hacinamiento, en deficiencias en la prestación de servicios públicos y en el deterioro de los espacios públicos por las mayores distancias y el costo para la introducción de infraestructuras.

La población encuestada no está muy conforme con la calidad de los espacios públicos y los servicios disponibles en los conjuntos habitacionales. Se considera muy malo el estado que guardan las áreas verdes y parques (55%), áreas deportivas (70,8%), depósitos de basura (72%), juegos infantiles (79,2%), alumbrado público (45,4%), teléfonos públicos (65%), pavimentación de calles (61,4%), arborización de calles (58,2%), banquetas (43%), señales de tránsito (69,4%), entre otros. En general, las colonias estudiadas tienen pocos años de existencia (la más antigua es del año 2002 y la más nueva de 2011); esto supondría que el espacio público no estaría deteriorado, sin embargo, las percepciones de la población son distintas al momento de evaluar el estado físico de los espacios donde transcurre parte importante de la vida cotidiana y la socialización de los habitantes. Posiblemente la baja calidad de la construcción por las empresas inmobiliarias, el escaso mantenimiento de los conjuntos habitacionales por el gobierno municipal y el no involucramiento de los vecinos en las tareas de cuidado de los espacios públicos podrían explicar el deterioro. Resultan contradictorios los altos niveles de satisfacción con la vivienda y del conjunto habitacional cuando la población piensa que existe riesgo o vulnerabilidad de las viviendas a grietas por mala compactación del suelo (74,7%), a causas de arroyo taponados (77,1%), a contaminación por polvos (65,1%), a ruido (55%), entre otros.

El nivel de deterioro presentado en los espacios, a pesar del poco tiempo transcurrido desde su creación, no comprende únicamente a la dimensión física. Abarca también el plano social, los fraccionamientos tienen serios problemas en la interacción social de sus habitantes, la inseguridad y el vandalismo son significativos (aunque son valores bajos, la población considera que los problemas principales de sus colonias son la inseguridad 34,5%, casas abandonadas 37,8%, vandalismo 26,1% y venta de drogas al menudeo 14,4%), hay ausencia de organizaciones vecinales y no se confía en las instituciones ni en los propios vecinos. Resalta en las respuestas que los problemas principales de los fraccionamientos se refieren al tema de la seguridad, no a las condiciones de los espacios públicos o a los problemas cotidianos como el congestionamiento vehicular, la lejanía con los centros de trabajo o abastecimiento, entre otros. Como forma de brindar seguridad y contrarrestar la percepción de miedo, el 91,2% de las viviendas cuenta con rejas en puertas y ventanas, el 51,2% con bardas para limitar el espacio habitado, el 55,8% cuenta con perros como estrategia de prevención y el 27% alarmas electrónicas.

Integración social y confianza

El lugar o el espacio habitado es el escenario de la interacción cotidiana por excelencia, contiene una especial carga simbólica y afectiva que relaciona al individuo con el espacio y es constructor de identidad social y territorial (Tuan, 1990). Teniendo en cuenta el poco tiempo transcurrido desde la creación de los espacios estudiados, esta variable influye en la integración social y los niveles de confianza de los habitantes en el sentido de que no existen suficientes redes de sociabilidad entre la población y sentido de pertenencia e identificación con el lugar. El tejido social de los fraccionamientos estudiados es frágil. La población percibe en un 47,7% que actualmente se ayudan menos que hace un año y se atribuye principalmente a la falta de conocimientos sobre sus vecinos y porque la situación económica no lo permite. Así también, a la pregunta si los vecinos son confiables se respondió positivamente solo en un 12,9%, y un 51,4% considera deben cuidarse las espaldas con respecto a sus vecinos. Con respecto a si los vecinos pueden estar al pendiente de la casa en caso de una ausencia temporal, el 44,2% refiere que es nada probable y muy probable solo el 21,3%. La aparente falta de solidaridad o cooperación entre los vecinos es propiciada por la existencia de un débil capital social. El entramado social de los conjuntos habitacionales es frágil. Las dificultades en los procesos de socialización entre habitantes que no se conocen, con poco arraigo al entorno, los diversos estilos de vida imperantes, se conjugan con un reducido y deteriorado espacio público para limitar la cohesión social.

La población encuestada guarda mucha desconfianza hacia determinadas instituciones. En una escala del 1 al 10³ se pidió a la población que calificara la confianza: fueron reprobadas la policía (61,4%), el gobierno (68,3%), los partidos políticos (75,1%), el sistema de justicia (62,2%), los empresarios (58,3%) y los vecinos (52,6%). Se tiene una gran confianza a la familia (93,1%), los maestros (76,3%), la iglesia (74,7%), las amistades (68,7%), los compañeros de trabajo (55,8%), entre otros. La desconfianza es indicativo de la falta de cohesión e integración social. Además, no confiar en el gobierno, los partidos políticos, los jueces y la policía, indica que no se cree en esas instituciones para proveer servicios, garantizar derechos al ciudadano y facilitar oportunidades para el desarrollo social y humano.

³ El 1 significó que no se confía nada y el 10 confianza total. Del 1 al 5 significaron calificaciones reprobatorias.

Una comunidad poco integrada posibilita también que no se guarde membresía a organizaciones diversas que pudieran proteger y apoyar para resolver problemas comunes. La población estudiada mantiene muy bajos porcentajes de afiliación o pertenencia a organizaciones colectivas como sindicatos, asociaciones de vecinos, padres de familia, clubes deportivos, asociaciones de autoayuda, entre otras; solo la pertenencia a agrupaciones religiosas sobrepasa con un 27,3% del total de los encuestados. Los problemas existentes en los fraccionamientos resultan difíciles de resolver cuando la población siente que la capacidad de influir en las autoridades para dar atención a demandas sentidas solo es probable en un 20,1% y nada probable en un 44,9%. La existencia de lazos débiles de sociabilidad, confianza y arraigo al lugar habitado limitan la participación ciudadana: el 52,9% piensa que es nada probable que los vecinos cooperen para realizar tareas comunes o resolver situaciones que impliquen la concurrencia colectiva, y muy probable, solo el 11,6%. Ante el supuesto de un problema que signifique la participación de los vecinos para la gestión ante una entidad externa al fraccionamiento para su solución, se encontró que no se organizarían para ir al municipio (79,5%), pedir la intervención de un político (92,4%), participar en un movimiento social (95,2%), avisar a la radio o al periódico (90%), levantar denuncia (89,6%) y cerrar calles para protestar (90,4%). Sin embargo, ante los bajos niveles de participación y desconfianza entre vecinos resulta paradójico que se piense que los problemas de los conjuntos habitacionales deben ser atendidos por todos (vecinos, gobierno, policías, inmobiliarias) en un 64,7%.

Los bajos niveles de confianza existentes y la escasa participación de los habitantes indican que instituciones como la familia y la comunidad son débiles para mantener la cohesión social de la población, y refieren también vínculos sociales reducidos y limitados para generar capital social.

Conclusiones

La política de vivienda en México debe modificarse para que el Estado asuma un papel más protagónico –no solo como financiador– e intervenga más activamente en la planeación urbana, fijar las condiciones para el mercado de suelo urbano, incida en mejorar la calidad de la vivienda y contrarreste el proceso de urbanización que tiende a la expansión. Sin esto, la vivienda seguirá siendo un activo que no impacta en la mejoría de las condiciones de vida de la población. La vivienda de interés social producida por el mercado inmobiliario

no se ajusta a las necesidades de las familias; por el contrario, las somete a la estandarización masiva para optimizar costos, reduce el tamaño y la calidad de la construcción, incrementa las distancias y limita la movilidad urbana al uso del automóvil privado.

En los apartados anteriores se ha visto que la población se expresa bien de sus viviendas y de los conjuntos habitacionales, aunque no significa la ausencia de cuestionamientos a la calidad de los espacios públicos, a las deficiencias en la prestación de servicios, a los riesgos o vulnerabilidades de las viviendas, a la vida cotidiana tensionada por la lejanía entre la vivienda y los lugares de trabajo y abastecimiento. Las dimensiones actuales de la vivienda de interés social no facilitan un desarrollo óptimo de las familias; la mayor parte de los hogares han ampliado sus viviendas buscando un mayor confort y menos hacinamiento de los moradores o bien utilizan el reducido espacio para montar pequeños negocios informales. La seguridad es para las familias un tema central, los mayores problemas tienen que ver con la inseguridad, el vandalismo y las viviendas abandonadas como propicias a generar peligros, la percepción de miedo agrega al diseño urbano defensivo medidas extras de protección a las viviendas.

Los masivos conjuntos habitacionales tampoco facilitan el desarrollo de la población, más bien reducen la habitabilidad. Se ha visto que la población está inconforme con el Estado que guarda el espacio público referido a parques y áreas verdes, servicios públicos como la iluminación y la señalización de calles, hay ausencia de centros comerciales, áreas deportivas y educativas, el transporte público es limitado y son lejanos los centros de trabajo, salud y oficinas públicas.

A un entorno urbano en proceso de deterioro físico se incorpora el frágil tejido social. La información mostró que la población mantiene recelo con los vecinos, existe una confianza vecinal muy endeble, lazos sociales limitados y poca participación en la vida común. La convivencia social se encuentra muy erosionada, desintegrada y la cooperación entre vecinos circunscripta al beneficio propio, sobre todo existe un desplome en la confianza hacia las instituciones que garanticen los derechos ciudadanos y provean medidas de solución a los problemas comunes. La masividad de los conjuntos habitacionales y los problemas referidos a la habitabilidad de las viviendas y los bajos niveles de confianza y cooperación vecinal indican un tejido social lastimado y un panorama urbano poco optimista de continuar las actuales tendencias en la política de vivienda mexicana. Hacer comunidad, entre las distintas carencias que no contribuyen al desarrollo óptimo de la población y la desconfianza social existente, resulta una empresa difícil para las ciudades.

Bibliografía

- Arbaci, Sonia y Rae, Ian (2014). “Efecto barrio y desigualdades: evidencias para desmitificar las políticas urbanas de diversificación residencial”. *ACE: Arquitectura, Ciudad y Entorno*, vol. 9, n° 26, pp. 147-176.
- BBVA Bancomer (2013). *Situación inmobiliaria: México*. México: Servicios de Estudios Económicos del Grupo BBVA.
- Comisión Nacional de Vivienda (2008). “Programa Nacional de Vivienda 2008-2012”. *Diario Oficial de la Federación de México*, 30/12/2008.
- _____. (2013). “Programa Nacional de Vivienda 2014-2018”. *Diario Oficial de la Federación de México*, 30/04/2014.
- Connolly, Priscila (2006). “La demanda habitacional”. En Coulomb, René y Schteingart, Martha (coords.), *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*. México: Porrúa/UAM-Azcapotzalco.
- Coulomb, René (2010). “Evolución reciente y situación actual del derecho a la vivienda”. En Garza, Gustavo y Schteingart, Martha, *Los grandes problemas de México. II Desarrollo Urbano y Regional*. México: El Colegio de México.
- _____. (2013). “Las políticas de vivienda de los estados latinoamericanos”. En Rebeca Ramírez y Emilio Pradilla, *Teorías sobre la ciudad en América Latina*. México: Universidad Autónoma Metropolitana.
- Gutiérrez, Juan (2009). “Una revisión crítica de la evolución de la planeación urbana en México”. En Quiroz, Héctor y Lee, Gabriela (comps.), *Las ciudades modernas en América Latina*. México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores (INFONAVIT) (2011). “Informe anual de actividades 2011”, México.
- Instituto Municipal de Planeación del Municipio de Hermosillo (implan) (2014). “Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Hermosillo (pducph). Modificación 2014”. Disponible en: <http://www.implanhermosillo.gob.mx/wp-content/uploads/2017/05/PDU-CPH-2015.pdf>.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) (2010a). *Censo de población y vivienda 2010*. México: INEGI.

- _____. (2010b). *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares ENIGH*. México: INEGI.
- Jorquera, Ramón (2011). *Ciudad del miedo. La seguridad y el capital social en las clases medias*. Hermosillo: El Colegio de Sonora.
- Maycotte, Elvira y Sánchez, Erick (2009). “Ciudades dispersas, viviendas abandonadas: la política de vivienda y su impacto territorial y social en las ciudades mexicanas”. En *Memorias de VI Congreso Internacional Ciudad y Territorio Virtual*. Barcelona: Universidad de Barcelona.
- Méndez Sáinz, Eloy (2006). “Islarios defensivos de la ciudad”. En Méndez Sáinz, Eloy; Liliana López Levi y Rodríguez Chumillas, Isabel, *Espacio urbano, exclusión y frontera norte de México*. Madrid: Universidad Autónoma de Madrid.
- Muxí, Zaida (2004). *La arquitectura de la ciudad global*. Barcelona: Gustavo Gili.
- ONU-Habitat (2012). *México. Perfil del sector de la vivienda*. México: CONAVI/UNAM.
- ONU-Habitat y Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) (2011). *Estado de las ciudades de México 2011*. México: SEDESOL.
- Pino, Ricardo y Moreno, Jesús. (2013). “La política y la planificación urbana del Estado neoliberal”. En Ramírez, Rebeca y Pradilla, Emilio (comp.), *Teorías sobre la ciudad en América Latina*. Tomo II. México: Universidad Autónoma Metropolitana.
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) (2014). “Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018” (PNDU). *Diario Oficial de la Federación de México*, 30/04/2014.
- Secretaría de Gobernación (2007). “Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012”. *Diario Oficial de la Federación de México*, 31/05/2007.
- _____. (2008). “Programa Nacional de Vivienda 2008-2012”. *Diario Oficial de la Federación de México*, 30/12/2008.
- _____. (2014). “Programa Nacional de Vivienda 2014-2018”. *Diario Oficial de la Federación de México*, 30/04/2014.
- Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS) (2016). “Desindexación del salario mínimo”. *Boletín de prensa*, México, 26/01/2016. Disponible en: <https://www.gob.mx/stps/prensa/boletin-de-prensa-desindexacion-del-salario-minimo>.

- Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) (2011). *Estado actual de la vivienda. 2011*. México: Fundación CIDOC y SHF. Disponible en: <http://www.cidoc.org/contenido/cargas/EAVM-2011.pdf>.
- _____ (2012). *Estado actual de la vivienda 2012*, México: Fundación CIDOC y SHF. Disponible en: <http://www.cidoc.org/contenido/cargas/EAVM-2012.pdf>.
- _____ (2013). *Estado actual de la vivienda 2013*. México: Fundación CIDOC y SHF. Disponible en: <http://www.cidoc.org/contenido/cargas/EAVM-2012.pdf>.
- Tuan, Yi-Fu (1990). *Topophilia: a study of environmental perceptions, attitudes and values*. Nueva York: Universidad de Columbia.
- Valverde, Carmen (2013). “Ciudad inacabada versus ciudad diseñada”. En Méndez Sáinz, Eloy; González Romero, Daniel; Olivares González, Adriana y Pérez Bourzac, María Teresa (coords.), *La arquitectura moderna desde la calle. Un recorrido de ciudades mexicanas*. Guadalajara: Universidad de Guadalajara.
- Villavicencio, Judith y Hernández, Pedro (2001). “Vivienda social y sectores de bajos ingresos en la Ciudad de México: un encuentro imposible”. En Ziccardi, Alicia, *Pobreza, desigualdad social y ciudadanía, los límites de las políticas sociales en América Latina*. México: CLACSO.