



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

POSGRADO DE INGENIERIA CIVIL

**VIVIENDA DIGNA , UN ANÁLISIS
COMPARATIVO CON LA PRODUCCIÓN
ACTUAL DE VIVIENDA DE INTERÉS
SOCIAL.**

PROYECTO TERMINAL A DESARROLLAR

PARA OBTENER EL TITULO DE:

**ESPECIALISTA EN INGENIERIA CIVIL
(CONSTRUCCIÓN)**

P R E S E N T A:

OSCAR LÓPEZ MALDONADO

2011





Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

CONTENIDO

INTRODUCCION	1
1.0 Panorama actual de la vivienda en México.	5
1.1 Definición de “vivienda digna”.	7
1.2 Familia mexicana, características y necesidades	10
1.3 Vivienda de interés social	17
1.3.1 Clasificación de la vivienda.	18
1.4 Definición de vivienda de interés social.	20
2.0 Análisis de las características funcionales más representativas de la vivienda de interés social que actualmente se construye.	21
3.0 Determinación del grado de aproximación con el concepto “vivienda digna”	29
4.0 Recomendaciones para mejorar la situación diagnosticada estableciendo sus beneficios.	41
Conclusiones	44
Referencias	45

INTRODUCCION.

México ha sufrido y sufre de un grave problema de vivienda; entendido éste como la carencia que experimenta una familia de un lugar adecuado donde habitar. Este problema se agudizó a partir de los años cuarenta y cincuenta del siglo XX, cuando la población pasó de ser fundamentalmente rural a predominantemente urbana. Por eso, se dice que si bien la carencia de vivienda adecuada es una característica del campo, debido a las condiciones socio-económicas, el problema de la vivienda se ha concentrado en las áreas urbanas, en términos de proporción de la población, especialmente en las grandes ciudades y áreas metropolitanas del país (Villavicencio y Durán, 2003).

Frente a este problema que, como se sabe, afecta fundamentalmente a los sectores de menores ingresos de la población, el Estado ha intervenido de varias maneras. Por una parte, ha impulsado y promovido la vivienda social, entendida como una vivienda nueva y terminada que satisface a una parte de la demanda. Por otro, ha desarrollado programas alternativos a la vivienda terminada, consistentes en: apoyo para el mejoramiento de vivienda existente, vivienda progresiva (vivienda que se termina gradualmente) y terrenos con servicios básicos. Pero sin duda, la iniciativa más importante —cuantitativa y cualitativamente— es el de vivienda terminada (Villavicencio y Durán, 2003).

Ahora bien, a pesar de los esfuerzos realizados, la vivienda social ha estado lejos de disminuir el problema habitacional. Si bien cuantificar la demanda no satisfecha es difícil, principalmente por las complicaciones para calificar a la vivienda deteriorada, oficialmente se reconoce que en México, tres de cada 10 familias están en rezago habitacional, porque carecen de vivienda o la que poseen está construida con materiales de baja calidad, de acuerdo con la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). De hecho, el director general de SHF, Javier Gavito Mohar, refirió que la población total del país es de 26.7 millones de familias, de las cuales 17.8 millones tienen casa propia y 8.9 millones están en situación de rezago (SHF, 2010).

Además, hay que mencionar que especialmente desde fines de la década de los ochenta, existe una ausencia de una política habitacional con contenido social a pesar de que el discurso oficial plantea siempre que la oferta debe orientarse hacia los más pobres. En consecuencia, los programas habitacionales, especialmente los de vivienda nueva terminada, son cada vez menos accesibles para las familias de bajos ingresos que (INEGI, 2010). Es importante mencionar que la acción habitacional ha fallado porque los programas que se han aplicado desde hace muchos años no parecen considerar las verdaderas características demográficas, sociales y culturales de la población demandante, y tampoco, los problemas que existen en las viviendas que se han ofrecido hasta ahora. Menos aún se conocen las aspiraciones y reivindicaciones en relación al tipo de vivienda que satisfaga a la familia mexicana promedio, considerando sobre todo que ésta ha experimentado cambios profundos en las últimas décadas, transformaciones que no parecen estar contemplados en la actual oferta habitacional de tipo social (Villavicencio y Durán, 2003).

Actualmente, la vivienda social no ha constituido nunca la vía principal para que los más pobres obtengan vivienda, de tal forma que no más del 20 por ciento de la demanda ha sido satisfecha con esta oferta. Por lo tanto alrededor del 60 por ciento de la población, que es la que ha quedado fuera de los esquemas de beneficiarios y está limitada económicamente para recurrir al mercado formal, ha tenido que autoproducir su vivienda en largos procesos de autoconstrucción, generalmente en suelo irregular, en el cual han debido introducir también servicios básicos y el equipamiento (INEGI, 2010).

En consecuencia, es indispensable que el problema de la vivienda en México se enfrente de manera diferente. Para esto es fundamental una voluntad política de los responsables del sector que permita reorientar la política habitacional en la búsqueda de atender verdaderamente a las necesidades sociales de la mayoría de la población. Así, hay que desarrollar propuestas que contemplen no sólo aspectos como las formas de producción, los recursos necesarios, los esquemas de financiamiento adecuados y el papel que deben cumplir los diferentes agentes involucrados sino, también definir programas habitacionales que consideren la diversidad de la demanda que proviene de las familias de bajos ingresos, así como sus requerimientos y aspiraciones en

cuanto a la vivienda que desean. La elección de una vivienda de autogestión, no siempre es resultado de las dificultades económicas y de procedimientos que implica para los más pobres el acceder a la vivienda nueva terminada que ofrecen los programas sociales. En muchos casos es también la búsqueda de una vivienda que se adapta mejor a los requisitos y necesidades actuales de la familia.

En suma, el objetivo del presente trabajo es: Evaluar el grado de cumplimiento funcional de la vivienda que se produce actualmente (vivienda de interés social) con el concepto “vivienda digna”, enfocada a la satisfacción de necesidades de la familia mexicana tipo, con la finalidad de mejorar la situación diagnosticada, estableciendo sus costos y beneficios.

En este primer apartado se presentan las características generales del contexto mexicano actual respecto a la problemática de vivienda, así como las leyes que regulan este ámbito social.

En el capítulo 2, se definirá la *vivienda digna*, se mencionaran las características y necesidades de la principales de la familia mexicana tipo, también se definirá la *vivienda de interés social*, con la finalidad de poder establecer un criterio base con el cual se podrá comparar la vivienda producida en la actualidad con el termino de “vivienda digna”.

En el capítulo 3, se analizarán las características funcionales más representativas de la *vivienda de interés social* que actualmente se construye, para identificar las problemáticas que se presentan en este rubro.

En el capítulo 4, se determinará el grado de aproximación que se tiene de la *vivienda de interés social* con el concepto de *vivienda digna*, tomando en cuenta el grado de satisfacción de los habitantes de vivienda de interés social.

En el capítulo 5, tomando en cuenta el análisis realizado se proporcionarán algunas recomendaciones para mejorar la situación diagnosticada, estableciendo sus costos y beneficios

Por último, en el capítulo 6 se presentarán las conclusiones respectivas a este trabajo.

CAPÍTULO 1 PANORAMA ACTUAL DE LA VIVIENDA EN MÉXICO.

La vivienda, es el lugar donde la familia consolida su patrimonio, establece mejores condiciones para su inserción en la sociedad, genera las bases para una emancipación individual y colectiva e inicia el desarrollo social sano de sus miembros. Es por ello que la vivienda es un indicador básico del bienestar de la población, constituye el cimiento del patrimonio familiar y es, al mismo tiempo, condición primordial para alcanzar niveles adicionales de desarrollo (CONAFOVI, 2001).

Al hablar de la relación existente entre el crecimiento económico y el desarrollo social, la vivienda debe considerarse como uno de sus principales elementos articuladores. El desarrollo de vivienda aparece en los objetivos sobre solidez macroeconómica y competitividad. Es decir, la vivienda se convierte en un factor, un indicador en muchos sentidos, de desarrollo social que tiene un impacto directo e inmediato en el crecimiento económico de los países. El desarrollo de vivienda se considera un factor porque es una importante fuente generadora de empleo, porque consume casi en su totalidad insumos nacionales (por ejemplo materiales de construcción) y por ejercer un efecto multiplicador en 37 ramas de actividad económica, por ello la vivienda es uno de los principales motores de desarrollo económico.

Así, la política de vivienda ha quedado delineada en el área de Desarrollo Social y Humano, como parte del objetivo rector que promueve la mejora de los niveles de educación y bienestar de los mexicanos (CONAFOVI, 2001).

El derecho a una *Vivienda Digna y Adecuada* es un derecho humano universal. Está reconocido en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos y en el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. También se recoge expresamente en numerosas convenciones internacionales sobre el derecho a la vivienda de mujeres, niños, pueblos indígenas, refugiados y población migratoria; en la Declaración de Vancouver de 1976; en la Estrategia Mundial de la Vivienda hasta el Año 2000; en la Declaración de Estambul de 1996; en la Declaración de la Cumbre del Milenio; en el actual Programa de

Naciones Unidas para los Asentamientos Urbanos (ONU-Hábitat), y en la Carta Social Europea.

En cuanto a las necesidades específicas, en educación, salud y vivienda se han definido derechos sociales en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, específicamente en el Título Primero, De las Garantías Individuales, Capítulo I, Artículo 4º, en cuyo contenido menciona:

” Toda persona tiene derecho a un medio ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar. 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.”

Como consecuencia el 7 de Febrero de 1984 bajo la presidencia de Miguel de la Madrid Hurtado se publica la Ley Federal de Vivienda, la misma se orienta a establecer el sistema nacional de vivienda, al marcar los lineamientos fundamentales de la política general de vivienda.

“Artículo 13.- Se establece el Sistema Nacional de Vivienda como un mecanismo permanente de coordinación y concertación entre los sectores público, social y privado, que tiene por objeto:

I. Coordinar y concertar las acciones para cumplir los objetivos, prioridades y estrategias de la política nacional de vivienda;

II. Dar integralidad y coherencia a las acciones, instrumentos, procesos y apoyos orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda, particularmente de la población en situación de pobreza;

Artículo 14.- El Sistema Nacional de Vivienda estará integrado por:

I. El Consejo;

II. La Comisión Intersecretarial;

III. El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado; el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares y la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito;

IV. La Comisión, y

V. Los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios, así como los sectores social y privado, en los términos de los acuerdos y convenios que al efecto se celebren.”

Sin embargo, al observar el artículo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que establece el derecho a cada familia de una vivienda digna y decorosa, y al revisar la mencionada *Ley Federal de Vivienda* no es posible distinguir las características de una vivienda digna y decorosa, por lo que se torna imposible la satisfacción cabal del derecho fundamental en una sociedad pluricultural como la nuestra (CESOP, 2006).

1.1- DEFINICIÓN DE VIVIENDA DIGNA

La definición de vivienda digna ha sido ampliamente debatida tanto en la sociedad académica como entre los funcionarios encargados de implementar las políticas sociales, la controversia es bastante amplia y las ideas pasan por el ámbito ético, moral, social, político e ingenieril. Dentro de este conjunto de ideas se encuentran puntos intermedios sobre los aspectos funcionales que debe cubrir una *vivienda digna y decorosa* (CESOP, 2006)

En el sector público los esfuerzos se han encaminado a clasificar la vivienda digna en términos de metros cuadrados, materiales de construcción y en el uso de los espacios (CESOP, 2006). En consecuencia el *Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006* definió a la vivienda digna.

A continuación la definición de vivienda digna incluida en el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006:

“el límite inferior al que se pueden reducir las características de la vivienda sin sacrificar su eficacia como satisfactor de las necesidades básicas, no suntuarias, habitacionales de sus ocupantes.

Señala también que este tipo de vivienda deberá cumplir con los siguientes requisitos: a) Estar ocupada por una sola familia, b) No tener más de 2.5 habitantes por cuarto habitable, c) No estar deteriorada, d) Contar con agua entubada en el interior, e) Contar con drenaje, f) Contar con energía eléctrica .

Adicionalmente la “vivienda digna” debe proveer entre otras, las siguientes condiciones: protección, para aislar en forma suficiente, permanente y regulable a voluntad, de los agentes exteriores potencialmente agresivos, de origen climático, residual, de catástrofes naturales, etc.; condiciones de higiene suficientes para reducir enfermedades patógenas imputables a las características de la casa habitación, tales como: ventilación, asoleamiento e iluminación, espacio útil por ocupante que evite el hacinamiento (proximidad obligada, persistente, interferencia entre los ocupantes de un recinto o vivienda), flexibilidad e idoneidad en las instalaciones para el almacenamiento de agua potable, disposición y eliminación adecuada de residuos. Asimismo, debe permitir privacidad externa e interna, comodidad y funcionalidad mediante un diseño idóneo y uso correcto de los materiales de construcción que propicie la expresión cultural de sus ocupantes; localización adecuada y seguridad en la tenencia.”

Adicionalmente a esta definición el programa presentó una clasificación que hace referencia a cinco tipos de vivienda, básica, media, media alta, y residencial, todas definidas en términos de metros cuadrados.

El 7 de Junio del 2006 bajo la presidencia de Vicente Fox Quesada, se publica en el Diario Oficial de la Federación la nueva Ley de Vivienda que abroga a la Ley

Federal de Vivienda. Dicha Ley define a la vivienda digna en su artículo 2. Donde señala:.

“Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.”

Observamos que esta actual *Ley de Vivienda* ya define lo que considera digno y decoroso, pero tampoco es una definición precisa lo cual deja muchos huecos y puntos intermedios sin cubrir, lo que sigue promoviendo la ambigüedad del término *vivienda digna*.

El gobierno del Distrito Federal en la Ley de Vivienda del Distrito Federal, Ley publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el jueves 2 de marzo de 2000, también define propone una definición sobre vivienda digna. A continuación su definición:

“Artículo 3 Todos los habitantes del Distrito Federal tienen derecho a una vivienda digna y decorosa, entendida como el lugar seguro, salubre y habitable que permita el disfrute de la intimidad y la integración social y urbana; sin que sea obstáculo, para su obtención, su condición económica, social, origen étnico o nacional, edad, género, situación migratoria, creencias políticas o religiosas”

Por otra parte, esta es la definición de vivienda digna proporcionada por el Centro de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (C.N.H.U. HABITAD):

“Una vivienda adecuada significa algo más que tener un techo bajo el cual guarecerse, es disponer de un lugar privado, espacio suficiente, accesibilidad física, seguridad adecuada, seguridad de tenencia, estabilidad durabilidad estructurales, iluminación, calefacción y ventilación suficiente. Infraestructura básica adecuada que incluya servicios de abastecimiento de agua,

saneamiento y eliminación de desechos. Un emplazamiento adecuado y con acceso al trabajo y a los servicios básicos. *Todo ello a un costo razonable*”

Esta visión se refiere más a los elementos de construcción, instalaciones y equipamiento que a cuestiones normativas o éticas.

En el caso de los académicos la discusión se torna más ética, fundamentándose en las funciones que debe cubrir una vivienda digna, y las que proponen son: protección, saneamiento, bienestar, independencia, posibilidad de inserción social y territorial pero principalmente en términos de seguridad patrimonial (CESOP, 2006).

Finalmente, en términos de registro y de evaluación, la definición más general es la del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) que define vivienda como un “Espacio delimitado normalmente por paredes y techos de cualquier material, con entrada independiente, que se utiliza para vivir, esto es, dormir, preparar los alimentos, comer y protegerse del ambiente”. Desafortunadamente se trata de una definición demasiado técnica que no alcanza a abarcar las dimensiones social y ética del concepto vivienda digna.

Ahora bien, para efectos de este trabajo tomaremos como definición base que sugiere el programa nacional de vivienda ya es la más completa de todas y la que abarca un mayor número de características clave de la vivienda digna y decorosa.

1.2- FAMILIA MEXICANA: CARACTERISTICAS Y NECESIDADES

La familia es el grupo social básico en el que la mayoría de la población se organiza para satisfacer sus necesidades esenciales; es el ámbito donde los individuos nacen y se desarrollan, así como el contexto donde se construye la identidad de las personas por medio de la transmisión y actualización de los patrones de socialización. Si bien es muy importante señalar que no existe un concepto único de familia, sino una amplia diversidad de la misma, de acuerdo a la Declaración Universal de los Derechos Humanos en 1948, la familia es el elemento natural y

fundamental de la sociedad y tiene derecho a la protección de la sociedad y del Estado (ONU, 1948).

Parte de la producción de información estadística sobre las familias en México se ha instrumentado a través del concepto de hogar (conjunto de personas que comparten la misma vivienda y se sostienen de un gasto común para la alimentación). Si bien hogar no es sinónimo de familia, es posible describir la situación que acontece en el ámbito de la vida cotidiana, en las formas de organización y convivencia, en los apoyos familiares y sociales del grupo, debido a que censos y encuestas registran el vínculo que tiene cada uno de los miembros del hogar con el (la) jefe(a) del mismo (ya sea consanguíneo, conyugal, de afinidad, adopción o costumbre), y con ello distinguir los diversos arreglos residenciales.

Las fuentes de información utilizadas por el INEGI para elaborar los indicadores que a continuación se presentan son la Encuesta Nacional de la Dinámica Demográfica (ENADID) 2009 y la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE) al segundo trimestre de 2010.

a) Población en hogares familiares.

En los últimos años, la sociedad mexicana ha experimentado transformaciones que influyen en la conformación de los arreglos familiares (vinculadas con los cambios en el crecimiento económico, variaciones en la intensidad y los patrones de fecundidad, mortalidad y migración interna e internacional, una mayor inserción en el mercado laboral de las mujeres, cambios en las tendencias de la nupcialidad y disolución conyugal, entre otros. No obstante, de acuerdo con la ENADID 2009, es posible afirmar que la convivencia en hogares familiares continúa siendo la forma de vida predominante de la población del país. Así, 97% de la población habita en grupos donde la mayoría de los miembros tienen alguna relación de parentesco con el jefe del hogar, mientras sólo 3% permanece sola o reside en la misma vivienda con otras personas sin mediar una relación de parentesco.

Los hogares familiares se clasifican en nucleares y extensos. Dentro del conjunto de los familiares, los nucleares (que se componen usualmente del jefe, su

cónyuge y/o sus hijos, o un jefe con sus hijos) representan 72.9 por ciento. Los extensos (que se integran por un hogar nuclear al que se han agregado otros parientes o no parientes) concentran el 27.1 por ciento. Los primeros agrupan a 65.8% de la población en hogares familiares y los segundos a 34.2 por ciento.

Los hogares nucleares se caracterizan por tener una gran presencia de menores de 15 años (30.6%) y equilibrio en la proporción de hombres (50.1%) y mujeres (49.9%); mientras que los extensos tienen mayor presencia de miembros jóvenes de 15 a 29 años (29.1%) y adultos mayores (12.7%), además hay una proporción ligeramente más alta de mujeres (54.3%) que de hombres (45.7 por ciento).

b) Tamaño y composición de los hogares familiares.

La información de la ENADID 2009 indica que en promedio cada hogar familiar tiene 4.1 integrantes. Este número es diferente según la clase, en el nuclear hay 3.7 integrantes, mientras que en los extensos el promedio es de 5.2. Este contraste hace referencia a la conformación de estructuras familiares más complejas en los hogares de mayor tamaño.

Del total de población en hogares familiares, de acuerdo con su parentesco con el jefe, la mayor proporción la tiene el rol de hijo o hija, 47.6% de los hombres y 41.1% de las mujeres. En las categorías de jefe y cónyuge es donde se observan las diferencias más importantes en los roles que desempeña cada sexo dentro del hogar, ya que del total de varones 38.4% son jefes y sólo 1.7% son cónyuges; mientras que en las mujeres 10.7% son jefas de un hogar y 34.2% son esposas o compañeras. El resto de la población tanto de hombres como de mujeres se distribuye en la clasificación de nieto(a) u otros parientes.

La distribución de la población en cuanto a su parentesco también muestra algunas diferencias al considerar la clase de hogar. En los hogares nucleares, de cada 100 hombres, 44 son jefes, 2 cónyuges y 54 hijos. Por su parte, de cada cien mujeres, solamente 10 son jefas, 43 cónyuges y 47 son hijas.

En los hogares extensos, de cada 100 hombres, 27 son jefes, dos son cónyuges, 33 son hijos, 22 nietos y 16 guardan otro vínculo de parentesco con el jefe

del hogar. De cada 100 mujeres en esta clase de hogares, 12 son jefas, 19 cónyuges, 30 hijas, 18 son nietas y 21 tienen otro parentesco.

c) Características sociodemográficas de los jefes del hogar

La proporción de hogares mexicanos encabezados por una mujer continúa su incremento, entre las principales tendencias sociodemográficas que explican este aumento destacan la viudez femenina como resultado de una mayor sobrevivencia y en consecuencia una esperanza de vida más alta de las mujeres; el aumento en el número de las separaciones y divorcios; el incremento en el total de madres solteras; y los importantes contingentes migratorios principalmente masculinos.

Ser jefe de un hogar supone que sus miembros reconocen, sobre la base de una estructura de relaciones jerárquicas, a la persona más importante del grupo, es decir, aquella que está presente regularmente en el hogar y quien es, además, la persona con mayor autoridad en la toma de decisiones o el principal soporte económico (López Ramírez, 2001). De esta forma en el total de los hogares familiares, 77.3% tienen como jefe a un varón y 22.7% a una mujer. En los hogares nucleares la proporción que tiene como jefe a una mujer es de 17.9%, mientras que en los extensos es de 35.6 por ciento.

En lo que respecta a la edad, en general las jefas de hogares familiares son menos jóvenes que los jefes, éstos predominan en las edades menores a 50 años, con una proporción de 61%, en contraste con el 50.5% que registran las mujeres que encabezan un hogar.

En los hogares nucleares, la mayor proporción de jefes (hombres y mujeres) tiene una edad que oscila entre 30 y 49 años, destacando la participación de los jefes hombres con 53.7% y mujeres 52.2 por ciento. En comparación, cuando se trata de hogares extensos, el porcentaje más grande de jefes se concentra en edades de 40 años y más, donde 79.9% corresponde a las jefaturas masculinas y 84.4% a las femeninas. Destaca de manera específica que en el grupo de edades más avanzadas (60 años y más), las jefas tienen mayor presencia con 39.5%, respecto de 32.3% que corresponde a los jefes varones que están en ese mismo grupo etario.

Además de la edad, la distribución porcentual por situación conyugal confirma que el ser jefa de hogar se relaciona en la mayor parte de los casos con la ausencia del cónyuge, en mayor proporción por viudez (29.7%), seguida de la separación (21.8%), la soltería (14%) y el divorcio 7.7%.

En cuanto al tamaño de localidad también se observa que en ámbitos más urbanizados se concentra más de la mitad de las mujeres que son jefas del hogar (57.4%), siendo este porcentaje mayor incluso que el de los jefes varones 49.9 por ciento.

El nivel de escolaridad también muestra diferencias respecto al sexo del jefe del hogar, en el caso de los varones el porcentaje más alto corresponde a aquellos que tienen algún grado de la educación secundaria o equivalente (23.9%), seguido de quienes completaron estudios de primaria (18.4%), con algún grado de estudios superiores (17.2%) y con primaria incompleta (17 por ciento). Por su parte, la mayor parte de las jefas de hogar (20.4%) no completó estudios de primaria, 19.7% cuenta con algún grado aprobado de secundaria y la proporción de jefas con algún grado aprobado en educación superior es prácticamente igual a la de aquellas que no tienen instrucción.

d) Composición de los hogares.

Del total de hogares familiares, resaltan aquellos integrados por el jefe, la cónyuge y los hijos (63.8%), siguen los hogares monoparentales (constituidos por uno de los padres y sus hijos con 20.1 por ciento). Otros arreglos son las parejas sin hijos, ya sea porque los hijos ya salieron del hogar de origen o porque la pareja no ha tenido descendencia (12.2%), y los hogares de jefe sin núcleo familiar en donde están presentes el jefe y otros parientes e incluso no parientes, pero no el (la) cónyuge, ni los hijos del jefe (3.9 por ciento).

Dentro de los hogares nucleares son mayoritarias las parejas con hijos (68.8%), mientras que 16.8% son de jefes con hijos y 14.4% parejas sin hijos (sin descendencia o sin hijos en el hogar). En contraste, 50.2% de los hogares extensos son parejas con hijos; 28.8% se conforman por el jefe con hijos; 14.5% corresponde al

jefe sin hijos ni cónyuge, y sólo 6.5% pertenece a parejas sin hijos.

e) Hogares con niños y población de 65 años y más.

El descenso de la fecundidad, la caída de la mortalidad y la mayor esperanza de vida, son factores que explican la disminución en el porcentaje de hogares con niños en edad preescolar y el incremento en la proporción de hogares que tienen por lo menos un integrante de 65 años y más.

De acuerdo con los resultados de la ENADID 1997, en 37.4% de los hogares en el país había niños menores de 5 años, y en 17.3% se encontraba por lo menos una persona de 65 años o más, con datos de la edición 2009 de la misma encuesta, se observa que la proporción de hogares familiares con niños en edad preescolar es de 30.2%, mientras que el porcentaje de hogares con personas de 65 años se incrementó en más de 10 puntos porcentuales, ubicándose en 28 por ciento.

f) Participación económica dentro de los hogares.

En 2010, del total de hogares con jefatura masculina, 87.3% tiene jefe económicamente activo y solamente en 12.7% de los casos el jefe no realizó actividad económica ni buscó trabajo en la semana de referencia. La tasa de participación de las jefas en la actividad económica es de 56.6%, valor inferior a la que reportan los jefes, pero superior a la PEA femenina en su conjunto que es de 42.5 por ciento.

En relación con lo anterior, también destaca que la proporción de hogares donde solamente los jefes trabajan, es decir, donde ningún otro integrante del hogar se encuentra ocupado, es mayor en aquellos con jefatura masculina, 40.7%, en comparación con 39.2% de los hogares con jefa. En el resto de las categorías los hogares con jefas muestran porcentajes ligeramente superiores, lo que implica que sea más probable que en estos hogares más de un integrante participe en el sostenimiento económico del hogar.

Por otra parte, los porcentajes se invierten en donde el jefe está desocupado ya

que en más de la mitad de los hogares dirigidos por mujeres (55.4%), ningún miembro estuvo ocupado en la semana de referencia, lo que representa una diferencia superior a 10 puntos porcentuales respecto de los hogares con jefe. Tomando en consideración dichas proporciones se puede esperar que en estos hogares el sostén económico dependa de ingresos por otros conceptos distintos al trabajo, tales como jubilaciones o pensiones, programas de gobierno, así como también por ayuda de familiares residentes dentro o fuera del país.

Con base a los datos proporcionados por el INEGI podemos llegar a definir una *familia mexicana tipo* para efectos de este trabajo consideraremos como base las siguientes características.

Familia mexicana tipo.	
Porcentaje de incidencia	Características
97.00%	De la población total habita en grupos donde al menos una persona tiene alguna relación con el jefe del hogar.
72.90%	Son hogares familiares nucleares (jefe, cónyuge y/o hijos) del total de hogares en el país.
30.60%	Presencia de menores de 15 años dentro de las familias nucleares.
50.10%	Son varones dentro de las familias nucleares.
82.10%	Jefes varones dentro de la familia nuclear.
23.90%	Es el mayor porcentaje de grado de educación y corresponde al nivel secundaria dentro de las familias nucleares.
68.80%	Es el porcentaje de familias nucleares con hijos.
87.30%	De los jefes masculinos son económicamente activos dentro de los hogares con jefatura masculina.
	Dentro de cada familia nuclear existen 3.7 integrantes promedio.
	Dentro de las familias nucleares el promedio de edad del jefe es entre los 30 y 49 años.

1.3 Vivienda de interés social.

El primer concepto de derecho social fue definido por el escritor, periodista, abogado, político e ideólogo liberal mexicano Ignacio Ramírez, entre los días 7 y 10 de julio de 1856, quien literalmente dijo: “*Derecho Social son los medios jurídicos para proteger a los menos favorecidos*”, al hablar de los menos favorecidos, el político guanajuatense, se refería a los menores, mujeres, hijos abandonados, jornaleros; ciertamente este concepto no es tan amplio como los que encontramos hoy en día, pero lo que si era una realidad es, que ya los legisladores comenzaban a preocuparse por la situación social y jurídica, de las clases más desfavorecidas, y ya se pretendía a través de instituciones jurídicas integrarlos a las sociedad en general, para que tuvieran un desarrollo pleno como seres humanos (Granja, 2009).

Es importante hacer notar que los conceptos usados para definir el derecho social se han transformado. En la actualidad los términos obreros, proletarios y campesinos han sido sustituidos por otros como clases desfavorecidas. De hecho a partir del sociólogo mexicano Dr. Mendieta y Núñez, quien afirmó que “*el Derecho Social, es el derecho que tiene toda sociedad a desarrollarse vitalmente y a tener seguridad y bienestar*”, no restringió el concepto a determinadas clases, sino que ya se refirió a toda la sociedad en el conjunto. Otra de las definiciones, con mayor amplitud es, la que da el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM., quien afirma que, “*el Derecho Social establecerá y desarrollara a través de normas jurídicas, principios y procedimientos que protejan a los individuos socialmente débiles*” (Granja, 2009).

A partir de todas estas referencias, es una obviedad que la carencia de vivienda genera inequidades entre los diferentes grupos sociales y el surgimiento y proliferación de asentamientos irregulares alrededor de las ciudades, provocados por la necesidad inmediata de esos grupos de suelo barato, propiciando el crecimiento anárquico de los centros urbanos, aumentando los rezagos en infraestructura urbana y de servicios, y constituyendo un peligro latente para sus ocupantes. Las dimensiones, el tipo de materiales, su ubicación geográfica, así como la disponibilidad de infraestructura básica y de servicios, son los elementos que definen su calidad (CONAFOVI, 2001).

En este sentido, las necesidades habitacionales del país han cobrado un dinamismo prácticamente equiparable al ritmo del crecimiento del proceso de urbanización, íntimamente ligado al de industrialización y desde luego que a la par del crecimiento demográfico, lo que lo ha convertido en un reto creciente. Por ello, se han venido diseñando diversos instrumentos de política orientados a crear condiciones para su solución. En un inicio, la política definida por el Estado, fue la de adjudicarse la responsabilidad de ser el ejecutor directo de las diferentes etapas del proceso habitacional; sin embargo, a través del tiempo, esta tarea se ha modificado, con lo cual se pasó de un Estado ejecutor a uno promotor que facilita una dinámica incluyente y abierta. No obstante, el acelerado proceso de modernización de la sociedad, al no ofrecer igualdad de oportunidades no se ha visto acompañado de un incremento homogéneo en el nivel de bienestar de todos los ciudadanos (CONAFOVI, 2001).

1.3.1 Clasificación de la Vivienda

La clasificación o segmentación de la vivienda obedece a que los actores que participan en el mercado de la producción en México la segmentan de acuerdo a algunas de sus características, como puede ser el precio de venta, metros cuadrados de terreno y construcción y el segmento de la población a quien está destinada, entre otros. Además, como referencia para la actualización del valor de la vivienda en el tiempo, se utilizan tres denominaciones: UDIS (Unidades de Inversión), Salario Mínimo Mensual del Distrito Federal (SMMDF) y dólares, cuya denominación en MXN pesos es variable. (CIDOC y SHF, 2009).

En las Tabla 1 y Tabla 2 se presentan un par de ejemplos de la segmentación de vivienda, obtenidos del reporte del Estado Actual de la Vivienda en México 2009 (Fundación CIDOC; Sociedad Hipotecaria Federal, 2009) en donde se pueden apreciar algunas de las características en las que se basan.

Tabla 1 Segmentación de la Vivienda por Costo Promedio (Programas Oficiales)

Promedios	V1		V2		V3
	Económica	Social	Popular	Media	Residencial
Sup. Const. Prom. (m2)	30	45	50	100	200
Costo Promedio (VSM)	117	180	300	780	>780
Número de Cuartos	Baño	Baño	Baño	Baño	Baño
	Cocina	Cocina	Cocina	Cocina	Cocina
Usos múltiples	Estancia	Estancia	Estancia	Estancia	Estancia
	Comedor	Comedor	Comedor	Comedor	Comedor
		1 recámara	2 recámaras	3 recámaras	> 3 recámaras

VSM - Veces Salarios Mínimos

Fuente: Estado Actual de la Vivienda en México 2009

Tabla 2 Clasificación de Viviendas por Dimensión de Lote

Tipo de Conjunto Habitacional	Superficie del Lote (m2)
Residencial	350-360
Interes medio	120-176
Popular	90
Interes Social o social progresivo	60-90
Turístico	
Campestre	

Fuente: Estado Actual de la Vivienda en México 2009

Desde luego que es tan grande la diversidad de actores, sus clasificaciones y denominaciones, que es resulta muy complicado encontrar un lenguaje común en cuanto a la clasificación de vivienda se refiere. Sin embargo, esta diversidad de clasificaciones presenta tipologías en común o con variantes menores, por lo que la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) presenta una propuesta de homologación de la clasificación. La característica en la que se basa es el precio de venta o valor de la vivienda, expresado en Salarios Mínimos Mensual en el Distrito Federal (SMMDf), que define los 6 rangos en que se clasifican las viviendas.

En la Tabla 3 se presenta esta clasificación, con la conversión de los valores de SMDF a pesos mexicanos, dólares americanos y euros, con tipos de cambio promedio de 2008, para que se cuenten con valores de referencia y comparación.

Tabla 3 Clasificación Homologada de Vivienda por SHF (Valores de 2008)

Tipo de Vivienda	Valor (SMMDf) (1)		Valor MXN Pesos		Valor US Dólar		Valor Euro	
Económica	-	118	-	188,712.90	-	16,934.33	-	11,578.97
Popular	118	218	188,712.90	348,639.09	16,934.33	31,285.45	11,578.97	21,391.66
Social	218	350	348,639.09	559,741.67	31,285.45	50,228.93	21,391.66	34,344.40
Media	350	750	559,741.67	1,199,446.43	50,228.93	107,633.42	34,344.40	73,595.15
Residencial	750	1560	1,199,446.43	2,494,848.56	107,633.42	223,877.52	73,595.15	153,077.92
Residencial Plus	1560	-	2,494,848.56	-	223,877.52	0.00	153,077.92	-

Fuente: Elaboración propia con datos del Estado Actual de la Vivienda en México 2009

1.4 Definición de vivienda de interés social.

De la misma manera como surgen múltiples complicaciones para poder llegar a una definición de “vivienda digna”, existen un gran número de obstáculos para encontrar una definición del concepto “vivienda de interés social”. A continuación se van a exponer algunas de estas definiciones más importantes.

En primer lugar señalaremos la definición de vivienda de interés social que se presenta en la Ley de Vivienda del D.F.: Aquí se señala que ésta es aquella “vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 15 salarios mínimos anuales, vigentes en el Distrito Federal y no exceda de 25 salarios mínimos anuales (*última reforma publicada en la gaceta oficial: 29 de enero de 2004.*)

Por otra parte, de acuerdo a la Ley Federal de Vivienda, la vivienda digna es “aquella cuyo valor, al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año, vigente en la zona de que se trate”.

En el caso de la “Alianza para la Vivienda 1995-2000”, ella actualizó esta definición ampliando su rango a quince salarios mínimos elevados al año. Sin embargo, y dado que incluye una amplia gama de productos, para efectos del presente Programa, esta vivienda se considera como la de tipos básica y social (CONAVI, 2007).

Para el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006, esta definición se da a partir de datos técnicos. Así la vivienda social se define como “una superficie de construcción variable entre 46 y 55 metros cuadrados”. En el mismo sentido técnico, la Sociedad Hipotecaria Federal menciona que este tipo de vivienda se caracteriza por “aquella vivienda producida de forma comercial (industrial) y controlada y supervisada por los ONAVIS; cuyo valor es menor de 350 SM MDF, destinado a la población asalariada con ingresos de hasta 5 salarios mínimos”. Por ser la definición mas reciente la tomaremos como base y será la que nos definirá la vivienda de interés social para efectos del trabajo presente.

CAPITULO 2. ANALISIS DE LAS CARACTERISTICAS FUNCIONALES MAS REPRESENTATIVAS DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL QUE ACTUALMENTE SE CONSTRUYE.

Las primeras viviendas que se efectuaron en la Ciudad de México vinculadas a programas de apoyo oficial para demandantes de bajos ingresos, fueron fraccionamientos de vivienda unifamiliar efectuados por el Gobierno de la Ciudad (en ese entonces se llamaba Departamento del Distrito Federal) entre 1932 y 1934 y se destinaron a obreros (108 casas) y a maestros (205 casas) aunque desde 1920 inversionistas privados habían empezado a construir edificios de departamentos para alquilar a familias pobres de la ciudad (Barragán, 1994) Posteriormente, en los años cuarenta, como respuesta al aumento de la demanda habitacional, empezaron a ejecutarse los primeros programas de vivienda social para ciertos grupos de derechohabientes (trabajadores del Estado). Pero fue sólo al comienzo de los años setenta cuando se crearon los mecanismos que permitieron una acción pública de gran magnitud y alcance. Luego, a finales de los años ochenta, se produjeron cambios importantes en el país que modificaron las condiciones en que se había producido respecto a la vivienda social y esto ha tenido efectos substanciales para la población demandante (Villavicencio y Durán, 2003).

Desde 1995 se efectuaron cambios importantes en los programas de vivienda social y sobre todo en lo que respecta a la parte económica. Fundamentalmente, el Estado ha reducido (y casi eliminado) su participación en la dotación de recursos, y actualmente estos provienen fundamentalmente del capital privado, algunos créditos externos, el aporte patronal para sus trabajadores y, por supuesto, el aporte de los demandantes. Sucede, entonces, que si bien algunos de los antiguos organismos públicos siguen existiendo, su papel en este momento (como en el caso de INFONAVIT) es proporcionar créditos con tasas de interés preferenciales (muy cercanas a la de la banca hipotecaria) pero que deben ser complementados con créditos de la banca o de sociedades de financiamiento de vivienda barata (SOFOL) para poder comprar el tipo de vivienda social que se ofrece en el mercado.

En consecuencia, quienes tienen ahora un papel protagónico en la oferta de vivienda social son unas pocas grandes empresas constructoras e inmobiliarias) que se encargan de todo el proceso (compra de suelo, construcción, obtención de crédito a la demanda y venta de la vivienda). Por lo tanto, el precio de la vivienda social ha aumentado (en términos de la calidad que se ofrece) y también es más caro el crédito para adquirir esta vivienda

Como consecuencia de estas situaciones gran parte de los conjuntos de viviendas de interés social que se construyen en el país carece de equipamientos básicos –de salud, educación, abasto–, de locales para el desarrollo de actividades productivas, comerciales y de servicios y de espacios destinados a actividades culturales, deportivas y recreativas. Esto, además de incrementar los tiempos y costos de traslado, induce la generación de equipamientos precarios e informales a costa de los espacios habitables de las propias viviendas. Todo ello en detrimento de la calidad de vida de sus habitantes (CIDOC y SHF, 2010). A continuación se presentan algunas características representativas de las viviendas de interés social en el país

a) Homogenización

La necesidad de la vivienda de interés social es variable a lo largo del territorio nacional, ya que cada una de las regiones y grandes ciudades presentan diferentes características geográficas, económicas y sociales; con sus respectivas problemáticas. La producción industrial está homogenizando cada vez más la vivienda de interés social, con la intención de reducir costos y tiempos de producción, para poder hacer frente a la demanda y bajo costo de venta, además de mantener su porcentaje de ganancias. Esta situación ha llevado a reproducir, mientras sea posible, los mismos prototipos de vivienda en diferentes ciudades, sin que sean adaptados a las características de las diversas regiones (Montoya, 2010). Y peor aún aspectos como los diferentes tipos de clima o características geológicas o inclusive sísmicas no son consideradas.

b) Habitabilidad

Se trata del componente del derecho a la vivienda que genera más cuestionamientos por parte de los expertos y de la población, tanto la que vive en condiciones precarias de vivienda como la que ha podido acceder en los últimos años a la vivienda producida industrialmente.

Así, la visión de quienes hacen las políticas, producen o analizan la situación de la vivienda, difiere en mucho de la opinión de quienes ahí viven. Mientras que para los primeros los cuestionamientos se concentran en lo urbano (carencia de equipamientos, mala calidad de los servicios y ubicación), para los segundos el problema central es el de la falta de espacio en las viviendas, su calidad constructiva y la problemática de seguridad en los conjuntos. En efecto, los temas fundamentales de la habitabilidad son la calidad del espacio habitable –su tamaño, flexibilidad, ventilación e iluminación adecuada–, su posible progresividad, la seguridad, la protección y la privacidad que brinde a sus habitantes, la calidad de sus instalaciones y la forma en que se relaciona con su entorno (SIDOC y SHF, 2010).

c) Ubicación

En México, la carencia de una política que obligue a generar suelo asequible y adecuado en los términos señalados, destinado a la población en situación de pobreza, y su conceptualización como producto sujeto a las leyes económicas de la escasez, por un lado, han generado la cultura de la irregularidad que prevalece en el país y, por el otro, han producido graves violaciones a los derechos humanos, como los desalojos, los desplazamientos forzados y la ubicación de amplios sectores de la población en zonas vulnerables que ponen en riesgo su derecho mismo a la vida.

Para quien dispone de recursos suficientes y vehículo propio, la ubicación de su lugar de residencia puede seguir criterios de calidad ambiental y de vida, paisaje y seguridad; para quien poco tiene, en cambio, la localización de su hogar forma parte de su estrategia económica y de sobrevivencia. Así, cuando con base en la lógica de mercado se ofrecen viviendas mínimas o de interés social en la periferia lejana, destinadas a sectores de ingreso medio-bajo y bajo, sin fuentes de empleo y sin equipamientos adecuados, se atenta contra dicha estrategia. Los largos tiempos y altos costos de transportación diaria al trabajo y el desgaste físico y psicológico que esto implica; la dificultad que enfrentan las mujeres para generar ingresos debido al

rompimiento de las redes familiares y sociales; las limitadas opciones de empleo en periferias socialmente homogéneas; los riesgos que implica dejar solos a los hijos, y la falta de oportunidades de estudio y de trabajo para los jóvenes, no sólo pueden empobrecer más el núcleo familiar, sino que provocan un grave incremento de la violencia intrafamiliar y urbana, en detrimento del tejido social.

El abandono creciente de viviendas recién adquiridas en conjuntos lejanos, que afecta tanto a las familias como a los organismos financieros, tiene su origen en estas contradicciones que pasan por alto los impactos de estos hechos en la economía urbana y en la cohesión, la seguridad pública y la convivencia social y familiar (SIDOC y SHF, 2009). No puede perderse de vista además, en la situación actual del país que los temas de la inseguridad también se han convertido en un factor importante de la dinámica familiar en México. Es lógico pensar que a mayor marginación de las zonas, existirán mayores riesgos de inseguridad por lo que es un factor que cada vez más se toma en cuenta, cuando es posible, en el momento de elegir una vivienda.

d) Adecuación

Otro de los problemas detectados al observar la vivienda social en la Ciudad de México es su incompatibilidad con las características demográficas actuales de la familia en esta ciudad y el hacer caso omiso de la heterogeneidad que existe en este sentido. Como en gran número de países México, y en especial su capital, ha experimentado cambios demográficos importantes al menos desde 1970. Por un lado, la familia extensa tradicional dio paso a la familia nuclear, menos numerosa que la anterior y, ahora, ambas están viendo aumentar los casos de familias monoparentales (especialmente con jefes mujer), las familias jóvenes sin hijos y las familias unipersonales (personas solas). Actualmente, el promedio de personas por hogar en conjuntos de vivienda social en el DF es de 3,63 personas pero hay hogares con una persona (6.8%) y hogares con más de seis personas (3.4%) Frente a esto, la vivienda social ofrece normalmente soluciones muy similares de dos habitaciones para dormir, una sala comedor, un baño y una cocina (Villavicencio y Durán, 2003)

e) Tipología de vivienda.

Si bien en un período (década de los ochenta) los conjuntos habitacionales disminuyeron su tamaño (en número de viviendas) por lo general estos han tendido a ser grandes. El número de viviendas promedio que tienen los 540 conjuntos de 100 y más viviendas identificados en el Distrito Federal es de 680 viviendas y, si se consideran los 1078 que tienen 40 o más viviendas, el tamaño promedio es de 400 viviendas; además, como se dijo, actualmente tienden a ser todavía más grandes. Pero, al mismo tiempo, el gran tamaño no ha significado que los conjuntos (salvo los que se efectuaron en un principio) tengan el tipo y la magnitud de áreas de uso social suficientes para las demandas de los habitantes. O si las tienen, éstas están deterioradas, presentan inseguridad y hasta peligro, se les ha modificado su uso o han sido apropiadas para usos privados por algunos de sus propios habitantes o grupos externos.

En estas condiciones, se detectan dos problemas importantes. El primero de ellos tiene que ver con las dificultades al interior de los conjuntos para que los ocupantes desarrollen una serie de actividades propias de esta tipología como son: juegos de niños, reuniones sociales o de participación, deportes para jóvenes, espacios de descanso para ancianos, etc. Esto se ve agravado por las limitaciones en el diseño de la vivienda propiamente tal, que (como se dijo) no se adapta a las diferencias demográficas y tipologías de las familias (Villavicencio y Durán, 2003).

f) Homogenización con el entorno (barrio)

Este tema se refiere a la relación entre la inserción espacial y social de estos conjuntos en su barrio. Por lo general, dado el tamaño que tienen y la falta de una planificación adecuada a nivel local, cuando los conjuntos se han localizado en áreas ya urbanizadas, han irrumpido en una traza urbana ya existente; por lo general esto ha modificado la vida urbana que existía y ha producido un rechazo de quienes ahí residían. Pero también los habitantes de los conjuntos se han aislado de su entorno, perdiendo la posibilidad de desarrollar una vida barrial satisfactoria. Del mismo modo, cuando los conjuntos se han localizado en la periferia (como está sucediendo ahora) simplemente no existe un entorno con el cual interactuar social y espacialmente lo cual se ve agravado por la falta de servicios públicos y equipamiento cotidiano. En estas

situaciones, es evidente que no se está construyendo ciudad y mucho menos comunidad.

g) Dimensión social del habitar

Las limitaciones espaciales de la tipología habitacional y las diferencias socioeconómicas de los habitantes parecen tener relación directa con los problemas que se dan entre vecinos de un mismo conjunto. Por lo general, quienes han llegado a vivir a los conjuntos, incluso cuando se trata de grupos de demandantes que han luchado juntos durante años por conseguir la vivienda, son incapaces de establecer relaciones de amistad y/o buena vecindad entre ellos aun con el paso de los años. Sucede entonces que al poco tiempo surgen conflictos muchas veces serios entre las familias, que tienen su origen en las formas en que cada uno desarrolla su vida cotidiana: el ruido por las noches, las peleas por las mascotas, los problemas con los niños, el volumen de las radios, la televisión, el hacer sentir diferencias sociales o de ingresos, el descuido con las áreas de usos social, son todos problemas que señalan los usuarios de estas viviendas independientemente del tamaño que tenga el conjunto. Por lo general, las personas colocan estos problemas en el comportamiento de *los otros*, resaltando la falta de educación o cultura que los caracteriza y diferenciándose de esas conductas (Villavicencio y Durán, 2003). Y si bien no se trata de hacer generalizaciones y seguramente existen excepciones, este tipo de problemas se presenta en la gran mayoría de estos conjuntos.

Esta situación parece contradecir lo que se ha señalado para el caso de otras tipologías habitacionales (como las viviendas populares de autogestión) en dónde sobresalen las relaciones entre vecinos y la creación de redes de apoyo entre las familias. Sin embargo, se han detectado también ciertas conductas solidarias entre las familias de los conjuntos, especialmente en casos de situaciones graves o de emergencias (muertes, divorcios, robos, desempleo, etc) por lo que la magnitud real y las causas de estos problemas requiere ser estudiada con mayor profundidad y por grupos interdisciplinarios que ayuden a entender los aspectos sociales, culturales, psicológicos, entre otros.

h) dimensión político institucional del habitar

En esta dimensión se incluyen los aspectos vinculados a la relación que se da, una vez entregada la vivienda, entre quienes las habitan y las instancias públicas que tienen que ver con el proceso de habitar. En el caso de la Ciudad de México, los problemas surgen, básicamente, por la falta de la presencia pública en esta etapa lo que lleva a situaciones de deterioro de la vivienda y de la vida privada y colectiva

El problema más grave en este sentido tiene que ver con la administración de los conjuntos con vivienda social. Como se sabe, los organismos que han producido esta vivienda no han tenido, al menos desde los años ochentas, ninguna participación en la administración de los programas una vez entregados, y los gobiernos locales no han intervenido en ello. Igualmente las distintas normatividades que han sido creadas al respecto han carecido, al parecer, de efectividad. Por lo tanto los habitantes de conjuntos deben contratar el servicio de administración (y pagar el costo que ello implica) u organizarse para hacerlo entre ellos (autoadministración) (Villavicencio y Durán, 2003).

En la mayor parte de los conjuntos existe, teóricamente, la autoadministración pero realmente ésta funciona sólo en parte de ellos. Ya sea porque hay una carencia crónica de recursos (puesto que los habitantes no suelen pagar sus cuotas de administración) o porque la organización que se dan los vecino no funciona, existen grandes dificultades para que se organice la vida social y se mantengan en buen estado las áreas de uso colectivo y la vivienda misma. De ahí el deterioro físico y la abundancia de conflictos que caracterizan a los conjuntos sociales hoy en día.

El otro problema importante que se presenta al estudiar esta dimensión es la carencia de una normatividad efectiva que apoye la administración (cuando hay) y controle las formas de uso y apropiación de las áreas privadas (la vivienda) y, sobre todo, las de uso colectivo. Como se mencionó anteriormente, sobre este rubro apenas existe sólo una ley que norma la propiedad en condominio y establece cierta reglamentación sobre derechos y deberes de quienes habitan este tipo de propiedad (mayoritaria entre quienes reciben vivienda social) pero esta ley no señala quienes deben hacer cumplir los reglamentos ni finca responsabilidades o penas para quienes

no los cumplan. Además, se ha comprobado que los habitantes de los conjuntos desconocen mayoritariamente esta ley y su normatividad (Villavicencio y Durán, 2003).

l) Apego a la vivienda

Por último, hay que mencionar el problema que representa la “cultura” de evadir los pagos respectivos. Este aspecto abarca tanto al no pago de la vivienda en sí, como de los gastos que ocasiona el habitarla; se trata de servicios como agua, luz, teléfono, o el impuesto predial y también, como ya se dijo, la administración y mantenimiento de lo colectivo. En parte esta situación se debe sin duda a los pocos ingresos que reciben algunas de las familias que han llegado a estas viviendas, pero fundamentalmente tiene que ver con la falta de conciencia ciudadana que ha promovido la actitud demasiado tolerante que tuvieron por muchos años las autoridades tanto de los organismos de vivienda como de los gobiernos locales y los servicios públicos en la ciudad. Esto, en condiciones en que el Estado asumía de diferentes formas las pérdidas o carteras vencidas de los más pobres. Esta actitud ha comenzado a cambiar en los últimos años, pero ha sido difícil modificar a fondo estas tendencias (Villavicencio y Durán, 2003).

CAPITULO 3. DETERMINACION DEL GRADO DE APROXIMACION CON EL CONCEPTO *VIVIENDA DIGNA*.

Para determinar el grado de aproximación de la vivienda que se construye actualmente en el país con el concepto de *vivienda digna* tomaremos como base nuestro análisis de características funcionales y el estudio que la Sociedad Hipotecaria Federal realiza cada año, llamado *SATISFACCION RESIDENCIAL DEL CLIENTE*, enfocándonos en la satisfacción de la población adquirente de *VIVIENDA DE INTERES SOCIAL NUEVA* con Garantía de Pago Oportuno (GPO) desde el 2006, y que ha sido obtenida a través de créditos hipotecarios con intermediarios financieros y/o ONAVIS.

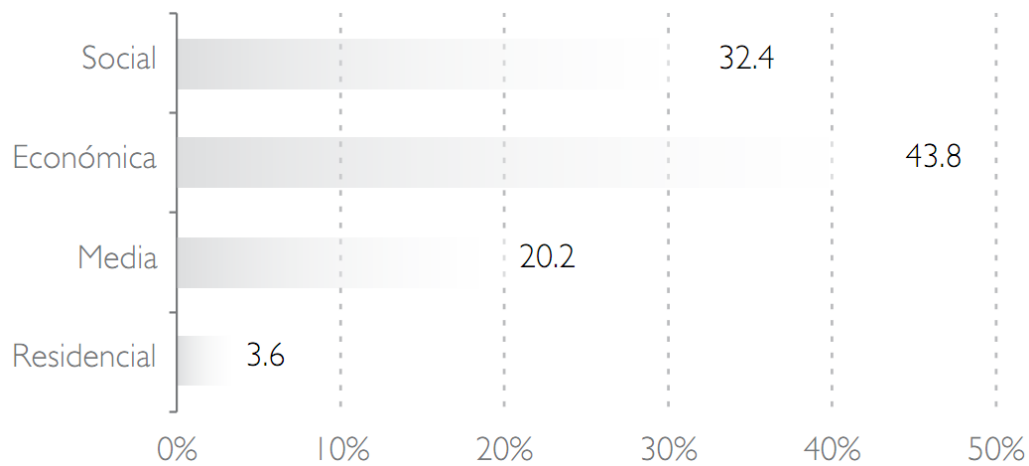
En el presente documento se analizan los resultados de esta investigación con el fin de propiciar políticas públicas así como estrategias privadas tendientes a mejorar la calidad de las viviendas, la relación vivienda-ciudad y la satisfacción del cliente que la habita.

- Metodología y cobertura geográfica.

El estudio consiste en una encuesta de diferencial semántico: el número uno representa la satisfacción mínima y el diez la máxima, el seis se considera el grado mínimo aceptable de satisfacción del residente. Las entrevistas se realizaron directamente en las viviendas y se llevaron a cabo durante el último bimestre de 2009 y enero de 2010. El error muestral es de 1.3 por ciento.

La encuesta, de cobertura nacional, comprende la visita a 488 conjuntos habitacionales, distribuidos en 103 municipios ubicados en 30 entidades. La densidad promedio de cada conjunto es de 71 viviendas.

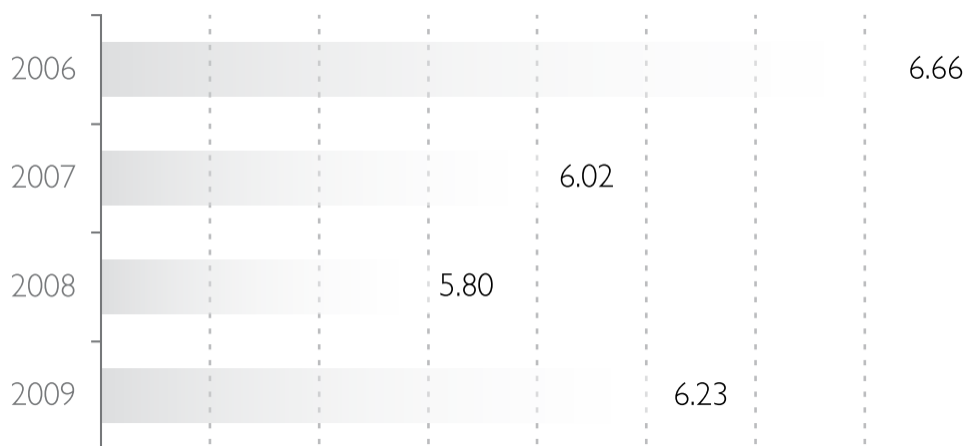
Como se muestra en la gráfica 27, poco más de 7 de cada 10 viviendas en muestra fueron de tipo social o económica, lo que dio por resultado que 71% de los hogares encuestados tuviesen ingresos máximos de hasta 10 mil pesos mensuales (5.7 salarios mínimos de 2010), lo cual para fines de este trabajo si resulta representativo de la vivienda de interés social.



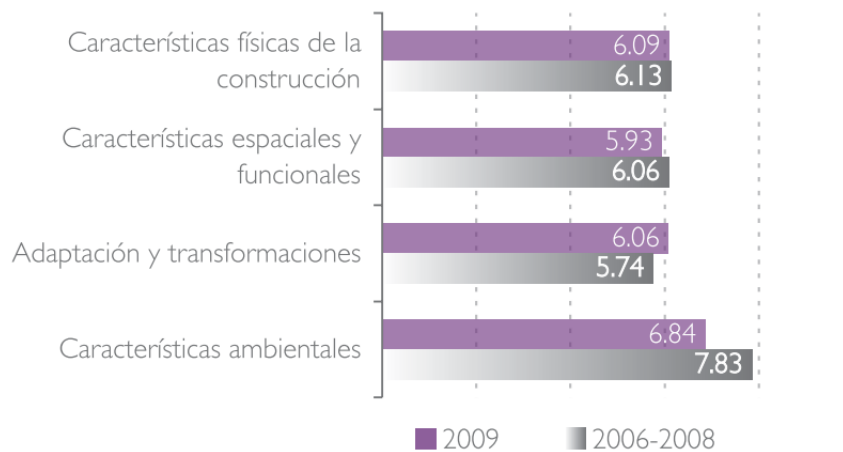
- Resultados. Satisfacción con la vivienda.

El Índice de Satisfacción con la Vivienda nacional fue de 6.23, con valores similares a 2006 y 2007, y por arriba del correspondiente a 2008 (Gráfica 2).

Satisfacción con la vivienda, 2006 – 2009



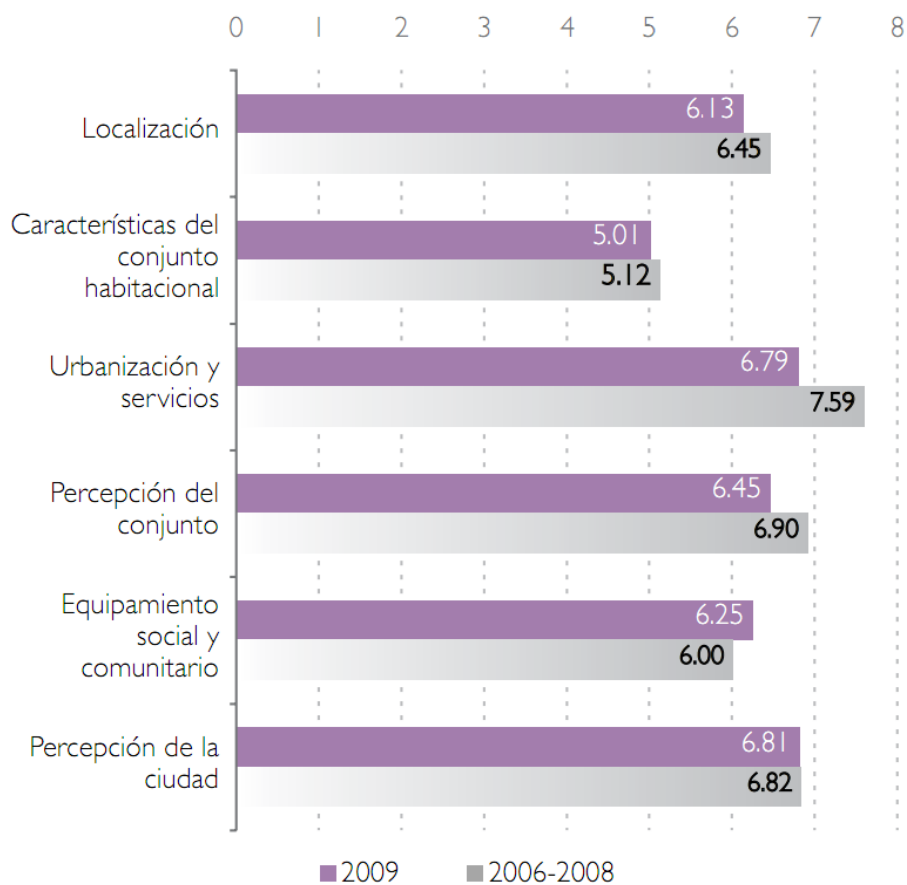
Dentro de los atributos que componen este indicador, las características ambientales obtuvieron una calificación menor de casi un punto, mientras que adaptaciones y transformaciones aumentaron marginalmente como se muestra en la gráfica.



- Satisfacción con el conjunto y la ciudad.

El Índice de Satisfacción con el Conjunto y la Ciudad es 6.20, cifra 0.27 puntos porcentuales (pp.) inferior a la de años anteriores, debido a que las características de urbanización y servicios, localización y del conjunto fueron penalizadas por los residentes entrevistados.

Satisfacción con el conjunto y la ciudad por atributos (calificaciones).

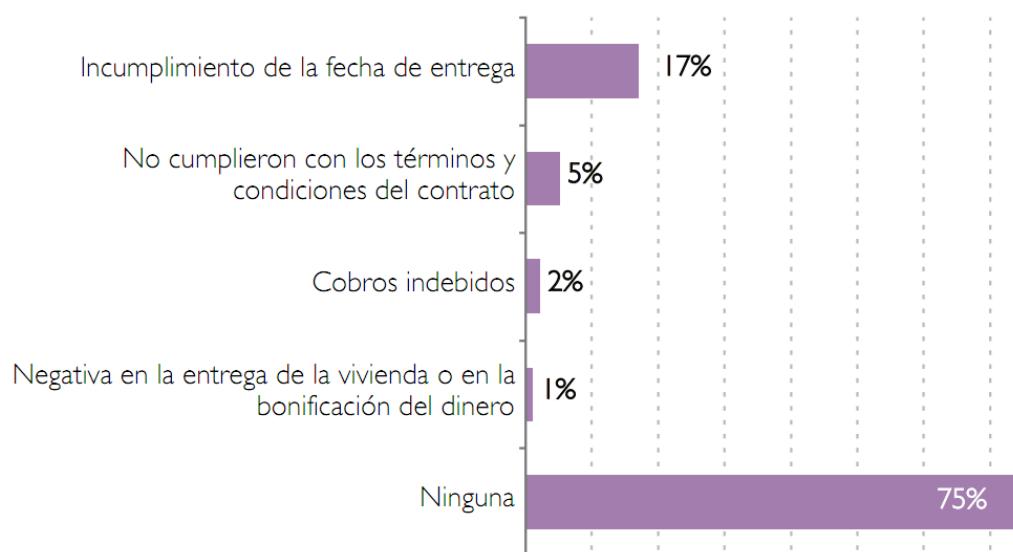


- Módulo Legal.

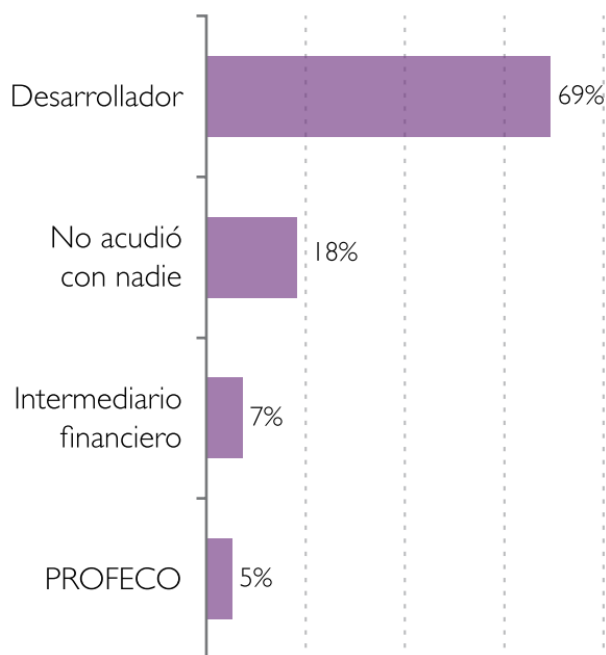
Asimismo se incluye un módulo legal con el fin de disponer de información sobre las quejas más frecuentes y cómo se resolvieron.

Los resultados indican que el 25% de los acreditados tuvo algún problema con la entrega de su vivienda, y siete de cada diez acudió con el desarrollador a manifestar su queja. La resolución de su queja fue calificada como ineficiente.

Principales motivos de quejas (porcentajes).



Institución con la que se acudió (porcentajes).



Nótese que el 18% no acudió con ninguna institución pública o privada, el 7% lo hizo con el intermediario financiero y sólo el 5% con la PROFECO.

- Ampliaciones y Remodelaciones

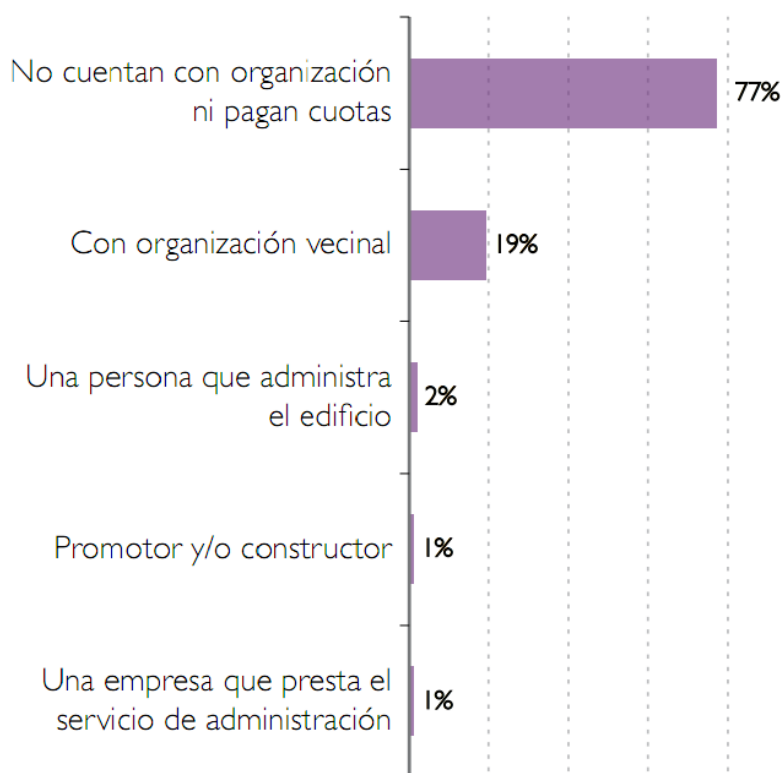
Siete de cada diez hogares desean hacer ampliaciones y/o remodelaciones en sus viviendas, lo que apunta a una elevada demanda de microfinanciamiento. Entre las causas principales para realizar ampliaciones es la incorporación de otro integrante al

hogar (25%) o por hacinamiento (21%). Las razones para las remodelaciones son primordialmente el incremento del número de habitantes en el hogar (22%), el factor de arraigo (21%) y el hacinamiento (20%).

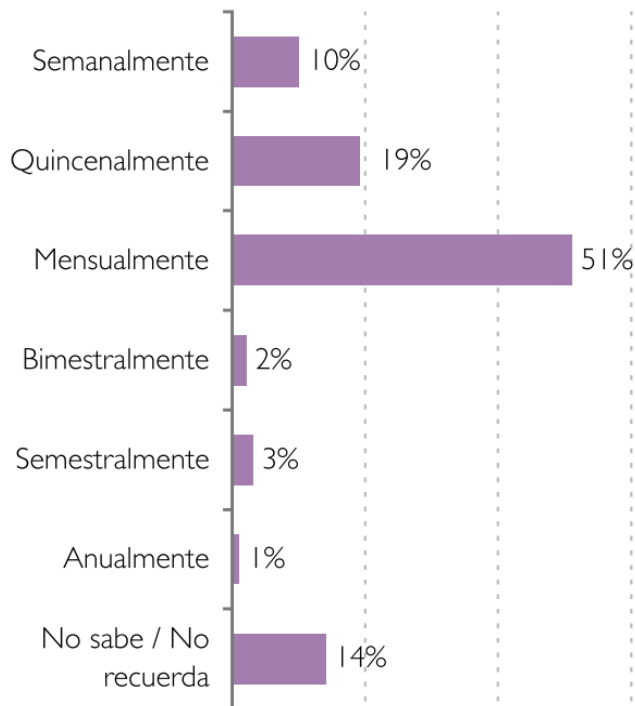
- Organización Vecinal

Casi 8 de cada 10 conjuntos no cuentan con organización vecinal ni pagan cuotas para el mantenimiento de áreas y servicios comunes. Los conjuntos con organización vecinal pagan en promedio \$186 pesos mensuales (pesos a febrero del 2010).

Porcentaje de conjuntos con organización vecinal. (porcentajes).



Frecuencia de las cuotas vecinales (porcentajes).



Al considerar 12 pagos mensuales de mantenimiento y uno anual por reparaciones, la cuota vecinal representa 1.6 Salarios Mínimos de 2010 al año.

- Vialidades y costos de transporte

El 61% de los conjuntos carecen de instalaciones idóneas para gente discapacitada, y 5 de cada 10 requieren de vialidades internas.

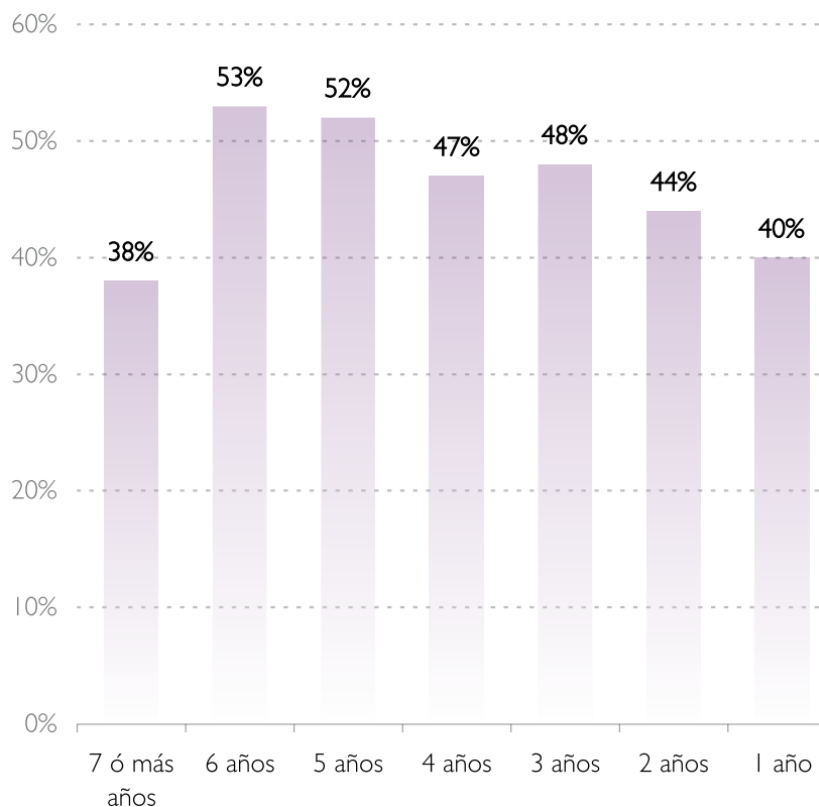
En los conjuntos encuestados, un hogar gasta al mes en dirigirse a su trabajo o escuela, en promedio, 1.2% de un Salario Mínimo de 2010 asumiendo dos personas que viajan por hogar.

<i>Costos de traslado....</i>		Promedio por persona viaje redondo
Trabajo / Escuela	\$46	
Lug. Esparcimiento	\$46	
Cent. Abastecimiento	\$40	
Centros de Salud	\$42	

- Deterioro, unidades en renta y deshabitadas.

Cuatro de cada diez viviendas con un año de antigüedad reporta deterioro, ya sea en techos, muros, pisos o tuberías.

Vivienda con deterioro por antigüedad (porcentajes).



Casi tres de cada diez hogares han realizado una reparación en su vivienda con una inversión promedio de \$18,120 pesos.

En los conjuntos el 2.7% de las unidades están en renta, no obstante que el 94% de los residentes continúan pagando su vivienda.

El 24.6% de las viviendas en los conjuntos habitacionales están deshabitadas.

El 6% de los hogares ha abierto algún negocio dentro de sus viviendas, y el 21% piensa abrir un local en el corto plazo.

Los conjuntos con mayor y menor calificación por desarrollador

- Los 15 conjuntos con la evaluación más alta.

Nueve de los 15 conjuntos mejor evaluados fueron edificados por desarrolladores locales.

Para efectos de este estudio se consideraron las siguientes definiciones de desarrollador: Nacional: Opera en cuatro o más estados, Regional: Realiza actividades en hasta tres entidades federativas, Estatal: Labora en más de dos municipios de un estado, Local: construye en un solo municipio o delegación.

Estado	Municipio	Conjunto	Índice de Satisfacción con la Vivienda	Desarrollador	Tipología de la Vivienda	Tipo de Desarrollador
S.L.P.	Soledad de Graciano Sánchez	Villas del Sol 13	4.95	PROVISISA, S.A. DE C.V.	Social	Regional
NAY	Tepic	Villas de la Cantera XIV	4.83	DYNAMICA DESARROLLOS SUSTENTABLES, S.A. DE C.V.	Social	Nacional
QROO	Benito Juárez	Villas Otocho II	4.79	CADU INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.	Social	Regional
JAL	Tlajomulco	Los Silos IV	4.68	ARQUITECTURA CORDINADA, S.A. DE C.V.	Social	Estatal
JAL	Zapotlanejo	Residencial Bugambillas	4.61	GRUPO CONSTRUCTOR FEDAL, S.A. DE C.V.	Social	Estatal
JAL	Tlajomulco	Lomas del Sur	4.51	DYNAMICA DESARROLLOS SUSTENTABLES, S.A. DE C.V.	Social	Nacional
JAL	Tonala	Jardines de la Reyna	4.46	CONSORCIO HOGAR DE OCCIDENTE, S.A. DE C.V.	Social	Regional
S.L.P.	Matehuala	Fraccionamiento Kildun 2da Etapa	4.40	DESARROLLOS HABITACIONALES JG, S.A. DE C.V.	Social	Local
S.L.P.	San Luis Potosí	Las Mercedes	4.37	PARQUE HABITACIONAL, S.A. DE C.V.	Social	Estatal
TAMPS	Matamoros	Fraccionamiento La Palangana	4.34	PROCOVISA, S.A. DE C.V.	Social	Local
JAL	Tlajomulco	Los Silos V	4.07	ARQUITECTURA CORDINADA, S.A. DE C.V.	Social	Estatal
MEX	Toluca	Quintas Real de San Lorenzo	4.04	PROYECTOS INMOBILIARIOS LEZAHORI, S. A. DE C. V.	Media	Regional
VER	Veracruz	El Coyol V	3.91	INMOBILIARIA VARGAS HERNANDEZ S.A. DE C.V.	Social	Estatal
GTO	Celaya	Residencial Villas Santa Maria	3.51	JEMA DESARROLLOS RESIDENCIALES, S.A. DE C.V.	Social	Local
DF	Cuauhtemoc	Vivobien Estrella	2.73	VIVOBLEN, S.A. DE C.V.	Económica	Local

- Los 15 conjuntos con la menor percepción.

Cinco de los 15 conjuntos peor evaluados fueron edificados por desarrolladores nacionales, regionales o estatales. Las viviendas de menor calidad corresponden a las de tipo social. Cabe recordar que un índice por debajo de 6 es indicativo de malestar por parte de los residentes con la vivienda.

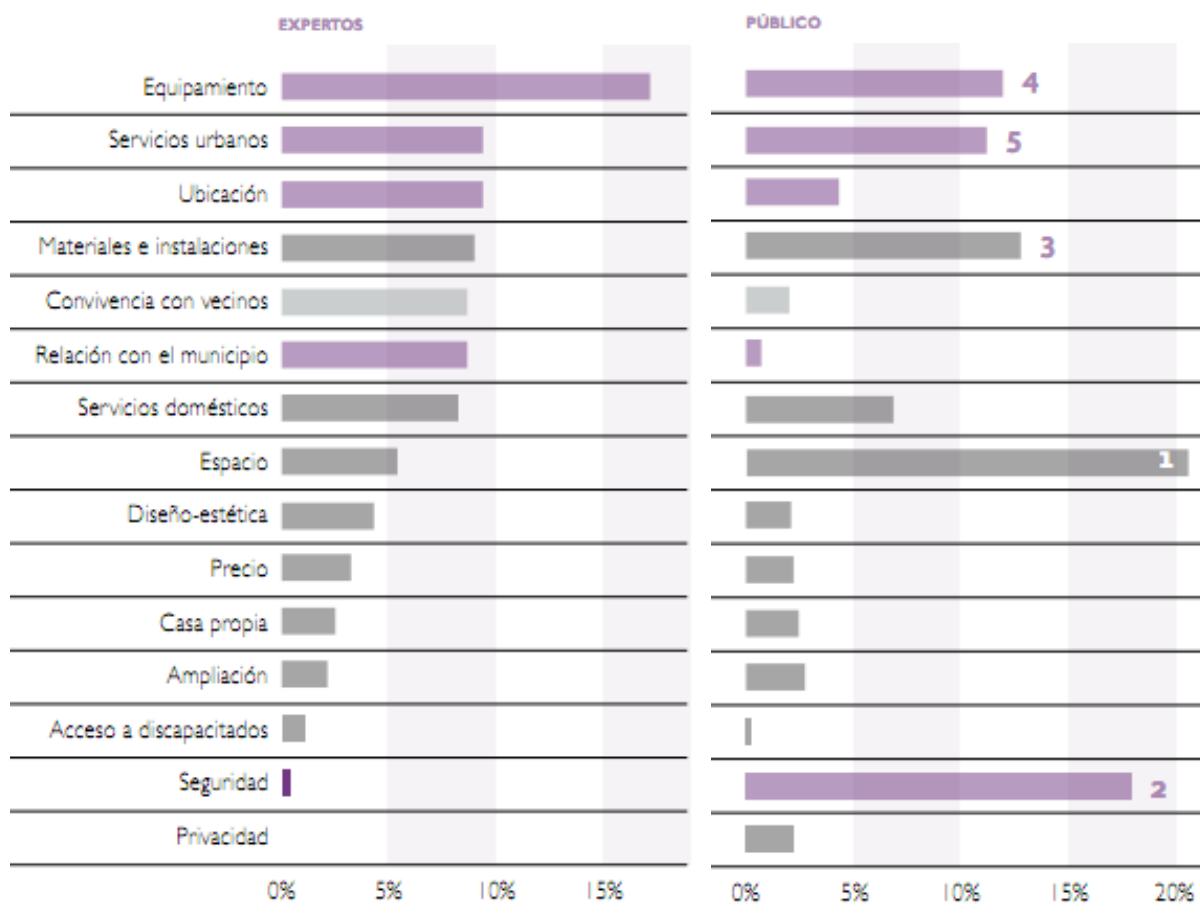
Estado	Municipio	Conjunto	Índice de Satisfacción con la Vivienda	Desarrollador	Tipología de la Vivienda	Tipo de Desarrollador
S.L.P.	Soledad de Graciano Sánchez	Villas del Sol 13	4.95	PROVISISA, S.A. DE C.V.	Social	Regional
NAY	Tepic	Villas de la Cantera XIV	4.83	DYNAMICA DESARROLLOS SUSTENTABLES, S.A. DE C.V.	Social	Nacional
QROO	Benito Juárez	Villas Otoch II	4.79	CADU INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.	Social	Regional
JAL	Tlajomulco	Los Silos IV	4.68	ARQUITECTURA CORDINADA, S.A. DE C.V.	Social	Estatal
JAL	Zapotlanejo	Residencial Bugambilias	4.61	GRUPO CONSTRUCTOR FEDAL, S.A. DE C.V.	Social	Estatal
JAL	Tlajomulco	Lomas del Sur	4.51	DYNAMICA DESARROLLOS SUSTENTABLES, S.A. DE C.V.	Social	Nacional
JAL	Tonala	Jardines de la Reyna	4.46	CONSORCIO HOGAR DE OCCIDENTE, S.A. DE C.V.	Social	Regional
S.L.P.	Matehuala	Fraccionamiento Kildun 2da Etapa	4.40	DESARROLLOS HABITACIONALES JG, S.A. DE C.V.	Social	Local
S.L.P.	San Luis Potosí	Las Mercedes	4.37	PARQUE HABITACIONAL, S.A. DE C.V.	Social	Estatal
TAMPS	Matamoros	Fraccionamiento La Palangana	4.34	PROCOVISA, S.A. DE C.V.	Social	Local
JAL	Tlajomulco	Los Silos V	4.07	ARQUITECTURA CORDINADA, S.A. DE C.V.	Social	Estatal
MEX	Toluca	Quintas Real de San Lorenzo	4.04	PROYECTOS INMOBILIARIOS LEZAHORI, S. A. DE C. V.	Media	Regional
VER	Veracruz	El Coyol V	3.91	INMOBILIARIA VARGAS HERNADEZ S.A. DE C.V.	Social	Estatal
GTO	Celaya	Residencial Villas Santa Maria	3.51	JEMA DESARROLLOS RESIDENCIALES, S.A. DE C.V.	Social	Local
DF	Cuauhtemoc	Vivobien Estrella	2.73	VIVOBLEN, S.A. DE C.V.	Económica	Local

Consideraciones finales.

El índice de satisfacción con la vivienda permanece sin avance desde años atrás, lo que refleja la poca atención que se le ha dado a este sector.

Sólo dos de cada diez conjuntos cuentan con algún tipo de organización vecinal para el mantenimiento de áreas y pago de servicios comunes; la falta de este elemento aumenta el deterioro del conjunto en general.

El 24.6% de las viviendas están deshabitadas, en tanto que 6% de las unidades tiene un negocio y 21% de los hogares planea abrir algún local a corto plazo, lo que refleja la necesidad de mayores ingresos.



Fuente infonavit. Opinión de atributos de la calidad vinculada a la vivienda.

Con la actual clasificación, el rezago habitacional suma 8.9 millones de hogares, con los criterios que propone la ONU asciende a 13.8.

Los conjuntos con mejores calificaciones fueron los de desarrolladores locales, esto quiere decir que son quienes se concentran mas en la satisfacción del habitante respecto a su vivienda, y estos son quienes tienen éxito ya que son lo que están en constante contacto con las necesidades locales de la población y de esta manera pueden satisfacerlas exitosamente.

El Índice de Satisfacción con la Vivienda en el ámbito nacional fue de 6.23, con valores similares a 2006 y 2007, y por arriba del correspondiente a 2008.

El Índice de Satisfacción con el conjunto y la ciudad es 6.20, cifra 0.27 puntos porcentuales inferior a la de años anteriores, debido a que las características de urbanización, servicios y localización del conjunto fueron penalizadas por los residentes entrevistados.

El 61% de los conjuntos carecen de instalaciones idóneas para gente discapacitada, y cinco de cada diez requieren de vialidades internas, según datos de SHF.

Con base al estudio realizado, notamos que el Índice de Satisfacción de Vivienda de interés social actual en México está muy por debajo del margen aceptable para nuestra sociedad, como consecuencia tenemos que el 24.6% de las viviendas están deshabitadas.

CAPITULO 4. RECOMENDACIONES PARA MEJORAR LA SITUACION DIAGNOSTICADA ESTABLECIENDO SUS BENEFICIOS.

En el análisis anterior podemos observar los problemas más fuertes que tiene la vivienda de interés social en nuestro país, y tenemos como puntos críticos: la convivencia con los vecinos, la poca relación con el municipio, la poca calidad de los servicios domésticos, los muchos problemas en cuanto al diseño y estética del desarrollo habitacional, el precio de la vivienda y de su manutención, las pocas posibilidades para adquirir una vivienda amplia, el tan limitada y escasa infraestructura existente dentro de los complejos habitacionales dirigida a personas discapacitadas y por último la problemática de privacidad que viven los habitantes de estas viviendas.

PUNTOS CRITICOS	PROPUESTAS DE SOLUCIÓN Y SUS BENEFICIOS
UBICACIÓN	Definitivamente se debe normalizar y aumentar el control de las concesiones de licencias para la construcción de vivienda, a los desarrolladores con el propósito de llevar a la vivienda a un plano de mejora social para el país y no como ahora que exclusivamente es visto como un negocio que retribuirá grandes montos monetarios. Tiene que existir una planeación conjunta entre el desarrollador y el municipio, con la finalidad de ir disminuyendo los problemas actuales de ubicación que sufren muchos complejos habitacionales.
CONVIVENCIA CON VECINOS	Se necesita una mayor educación sobre vida en comunidad, para aprender sobre los elementos básicos de una convivencia vecinal, comunitaria, organizada y armónica; tratar de suprimir la autogestión y autorregulación de las unidades habitacionales, incluyendo administración y rendición de cuentas, operación y mantenimiento de áreas comunes, programas de salud y protección civil; saber cómo preservar y mejorar el medio ambiente, y desarrollar conciencia ecológica y de ahorro de energía, esto se puede lograr obligando a los desarrolladores a la creación de un organismo encargado de la administración y mantenimiento de cada uno de sus complejos habitacionales. Es necesario que los desarrolladores emitan una ley de convivencia en condominio en donde queden estipuladas las reglas, normas, derechos y obligaciones que tiene cada vivienda respecto a la convivencia vecinal.

RELACIÓN CON EL MUNICIPIO	Una solución sería vincular actividades sociales entre el municipio y los complejos habitacionales, difusión de los eventos culturales, sociales y deportivos que se realizan en el municipio, dentro de los complejos habitacionales. Competencias para fomentar la convivencia vecinal y comunitaria, organizada y armónica, que propicie una mejor calidad de vida, genere plusvalía y favorezca la autonomía y autogestión de las comunidades. Una normatividad para la contratación de servicios externos. También el hecho de prohibir a los desarrolladores la construcción de complejos habitacionales que tengan un gran número de viviendas, fomentaría la relación entre los habitantes de estas viviendas con el municipio en sí.
SERVICIOS DOMESTICOS	Educación sobre entorno habitacional, para lograr capacidad de gestión frente a autoridades municipales y prestadoras de servicios, y conocer el funcionamiento de los servicios públicos (transporte te, red de agua potable, luz, educación, salud, recolección de basura y seguridad) y servicios privados (gas, teléfono, internet y TV por cable).Imponer a los desarrolladores de vivienda el implemento de tecnologías, equipamientos y servicios ecotecnológicos como: lámparas compactas fluorescentes, llaves ahorradoras de agua, regaderas con obturador, sanitarios de bajo consumo de agua menor a cinco litros, calentadores solares de agua (en climas no cálidos), calentadores de gas de alta eficiencia (en todos los casos), aislante térmico en techos (en climas cálidos), aire acondicionado eficiente, contenedores de residuos orgánicos e inorgánicos y servicios de posventa.
DISÑO Y ESTETICA	Es necesaria una herramienta de consulta con acceso desde un portal de internet del infonavit, cuyo propósito sea identificar los niveles de satisfacción de los acreditados que han adquirido una vivienda nueva, para incorporar este indicador a la toma de decisiones de futuros acreditados y, al mismo tiempo, retroalimentar a los desarrolladores, como parte de un proceso de mejora continua orientado a elevar la calidad de vida de los derechohabientes. Una forma de llevar esto acabo es realizando encuestas telefónicas que se aplican de forma aleatoria a los que habitan una casa nueva, al año de haber sido adquirida. Los datos podrían ser acumulativos y se actualizarían cada mes a nivel nacional, estatal y municipal. Deberán corresponder a cada empresa desarrolladora y cada conjunto habitacional y los temas que deberán incluir en las encuestas podrían ser: condición de la casa al mudarse, calidad de mano de obra y materiales, diseño y estilos de casa, infraestructura de conjunto, comodidades y o atractivos del conjunto, servicios cercanos, personal encargado de garantía o seguros, precio del valor percibido.
PRECIO	Es necesario impartir y fomentar una educación financiera para las personas que planean adquirir una vivienda, para orientarlos en hacer un presupuesto de ingresos y gastos, que estén conscientes del impacto en las finanzas familiares al comprar una casa y tengan detallado el pago del crédito con todo lo que este implica: tasa de interés, plazo, prepagos a capital, esquemas de apoyo y seguros, así como el rendimiento de la subcuenta de vivienda y el fondo de ahorro para el retiro.

AMPLIACION	Es necesario realizar reformas al sistema de vivienda en México para poder ofrecer vivienda de mayor tamaño en zonas en donde las necesidades y preferencias lo establezcan, otorgando incentivos a las viviendas más amplias, y, a mediano plazo, analizar, difundir e incentivar las mejores prácticas de industria y gobierno que motivan el desarrollo de una vivienda de mayor tamaño, en condiciones iguales de entorno. Para lograrlo debe trabajarse de cerca con los gobiernos locales, se deben firmarse convenios que establecen marcos normativos y financieros que permiten disminuir el costo de la construcción.
ACCESO A DISCAPACITADOS	Reformar el código de Edificación de vivienda así como regular el control de concesión de licencias para la construcción de complejos habitacionales, enfatizar la supervisión a la constructora, con el fin de que toda vivienda tenga las adecuaciones necesarias para la habitación de personas discapacitadas.
PRIVACIDAD	Reformar el código de Edificación de vivienda y firmar convenios para establecer marcos normativos y financieros para mejorar los materiales constructivos con la finalidad de que no se eleve el costo de la vivienda. Modificar los parámetros arquitectónicos de diseño de los espacios dentro del complejo habitacional, así como los espacios dentro de la vivienda, con la finalidad de aumentar la privacidad entre los habitantes dentro de la vivienda como entre los vecinos.

CONCLUSIONES.

El análisis expuesto muestra la gran problemática que enfrenta actualmente México en relación al tema del derecho de una *vivienda digna*, de la vivienda social y vivienda en general, el reto es mejorar la baja calidad de la vivienda que se construye actualmente, disminuir el déficit, el rezago habitacional, y aumentar el grado de satisfacción de la población de más bajos ingresos que adquiere una vivienda nueva. Es por todo esto la enorme importancia que se le debe dar al hecho de repensar detalladamente las políticas de vivienda encaminándolas a contemplar las características sociodemográficas y las aspiraciones de las familias demandantes, se deben modificar los procesos de producción, los financiamientos, y la normatividad de los conjuntos habitacionales. Se debe recuperar la armonía de una vida colectiva y local, todo esto sin dejar a un lado los demás problemas que no se analizaron en este trabajo como el tema de vivienda sustentable, autoconstrucción, procesos constructivos, financiamientos adecuados para todo tipo de familias, etc., y poder llegar a una reconstrucción satisfactoria y trascendente de este enorme país pluricultural.

REFERENCIAS.

Boltvinik A. Damián, 2003. Derechos humanos y mediación oficial de la pobreza en México. Universidad Autónoma del Estado de México, Toluca, pp 101-137

CESOP, 2003. Vivienda 2001-2003. México D.F.

<http://www.diputados.gob.mx/cesop/doctos/vivienda101003.pdf>

CESOP, Abril 2006. Vivienda. México.

www.diputados.gob.mx/cesop/

CIDOC y SHF, 2010. Estado Actual de la Vivienda en México 2010. México.

<http://www.shf.gob.mx/prensa/Documents/EAVM%202010.pdf>

CONAVI, 2001. Decreto por el que se aprueba el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006. Presidencia de la República

<http://www.conafovi.gob.mx/suelo/DecretoProgramaSectorialdeVivienda.pdf>

CONAFOVI, marzo 2006. Rezago habitacional. México.

<http://www.conafovi.gob.mx/Publicaciones/REZAGO.pdf>

CONAVI. 2007. *Código de Edificación de Vivienda*. Recuperado el julio de 2010, de Pagina de CONAVI: www.canadevi.gob.mx

Granja P. Oscar, 2009. La protección jurídica de personas con capacidades diferentes en México (Legislación Comparada) Universidad Autónoma de San Luis Potosí.

INEGI, 2010. Estadísticas A Propósito Del Día De La Familia Mexicana. Marzo 2010.

<http://www.inegi.org.mx/inegi/contenidos/espanol/.../estadisticas/.../familia0.doc>

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2010). *Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo* (Segundo Trimestre). Base de datos. México, INEGI.

_____ (2010). *Encuesta Nacional de la Dinámica Demográfica, 2009*. Base de datos. México, INEGI.

_____ (2010). *Encuesta Nacional de la Dinámica Demográfica, 2009*. Metodología y Tabulados Básicos. México, INEGI.

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (1999). *Encuesta Nacional de la Dinámica Demográfica, 1997*. Metodología y Tabulados Básicos. México, INEGI.

Legislación Federal, 2011. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Título primero, Capítulo I de las garantías individuales.

<http://info4.juridicas.unam.mx/ijure/fed/9/5.htm?s=>

Legislación Federal, enero 2011. Ley de Vivienda. México D.F.

<http://info4.juridicas.unam.mx/ijure/fed/85/1.htm?s=>

López Ramírez Adriana (2001). *El perfil sociodemográfico de los hogares en México 1976-1997*. México, Conapo.

Montoya Reyes Eduardo, 2010. *Hacia una Vivienda de Interés Social Sostenible en la ciudad de Tijuana, México*. Barcelona.

Schteingart Martha, 2001. *La vivienda Evolución reciente de la situación habitacional*. México.

<http://www.ejournal.unam.mx/dms/no13/DMS01313.pdf>

SHF, 2010. *Estudio sobre la satisfacción residencial y financiera del cliente*. México.

<http://www.sif.gob.mx/sobreshf/TranspRendCtas/TranspFocalizada/Documents/Resultados%20de%20la%20Encuesta%20de%20Satisfacci%C3%B3n%20Residencial%202010.pdf>

Villavicencio B. Judith, Durán C. Ana, 2003. El problema de la vivienda y la vivienda social en México. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, Vol. VII, Num 146. Universidad de Barcelona
[http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(028\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(028).htm)