

CONCLUSIONES

Antes de formular un juicio sobre las características que finalmente asumió este trabajo de investigación *como tal*, y *evaluar* la situación que guarda el problema de la vivienda para personas de escasos recursos desde la perspectiva de la forma como el Estado lo ha abordado y atendido a través de su política social en el área metropolitana de Monterrey, conviene recapitular brevemente el contenido del presente estudio,

Recordemos, en primer lugar, que en la primera parte del trabajo dejamos establecidos la naturaleza *cualitativa* y los *objetivos* que marcaron el rumbo teórico y metodológico del mismo. Así, quedaron claros los límites temáticos, al señalar como su objetivo general: *conocer la forma como* las políticas estatales (de los gobiernos federal, estatal y municipales) han atendido las necesidades de vivienda de los grupos sociales de escasos recursos asentados en el área metropolitana de Monterrey. Se determinaron igualmente los propósitos específicos: *conocer y analizar* los programas estatales, *conocer* los problemas surgidos y los resultados alcanzados, así como *evaluar* las acciones correspondientes a dicha política.

Enseguida, nos dimos a la tarea de construir un *marco teórico y conceptual* que integrara y describiera en detalle los *elementos básicos* y los correspondientes *factores instrumentales* del tema de la vivienda, Con tal fin, consultamos las fuentes bibliográficas y documentales necesarias, llegando a la conclusión de que el tema de la vivienda, visto integralmente, está constituido por los tópicos de la *tierra* y su *tenencia*, de la *urbanización*, de la *casa-habitación*, de la *asesoría técnica*, y de aspectos involucrados a todo lo anterior, como son la *política*, la *economía* y la *legalidad*. En este marco, fueron referidas las distintas ideas que describen y explican cada uno de los elementos y factores mencionados, destacando cuestiones tales como la *invasión* de tierras asociada a fenómenos *migratorios*, la posterior *regularización* de la tenencia de la tierra invadida y los procesos de *autoconstrucción* y *urbanización progresiva* asimilados a aquéllos temas, los *sistemas constructivos* relacionados con la llamada vivienda de interés social, el *financiamiento* como mecanismo económico básico para la producción y adquisición de vivienda *en el mercado*, la *organización* de los pobladores de escasos recursos en torno de la gestión protagonizada por los *líderes* comunales enclavados en el contexto *político*, el *marco legal* regulador de las cuestiones anteriores y, finalmente, algunos de los esquemas *instrumentados* por los sectores privado y público para la

atención de las necesidades de vivienda en general y particularmente para las personas de escasos recursos.

Partiendo del enfoque resultante de *integrar* en un todo armónico los temas mostrados, se elaboró la *metodología* mediante la que se abordó -en el trabajo de campo- las *instituciones* de los gobiernos federal, estatal y municipales que cuentan con programas destinados a satisfacer las necesidades aquí estudiadas, a fin de recabar la *información* que condujo, por último, al *análisis e interpretación* -bajo un enfoque cualitativo-, de los datos recolectados, culminando este proceso con el esbozo de un *perfil* que totaliza la forma como el estado, a través de los diferentes niveles de gobierno, dependencias y programas, atiende las necesidades de vivienda para personas de escasos recursos en el *área metropolitana de Monterrey*. De este modo, en el capítulo que precede, se pasó revista en forma breve a las *acciones* que cada uno de los organismos públicos ahí estudiados realiza en materia del *trámite, financiamiento y asesoría* indispensables para alcanzar su intervención y los beneficiarios puedan así obtener los correspondientes *satisfactores* de vivienda. Igualmente, se expusieron en forma resumida el *origen y objetivo* de cada programa, los *problemas* que surgen durante su implementación, así como los *resultados* alcanzados hasta el momento.

En esta parte, trataremos de concluir exponiendo brevemente el papel jugado en este trabajo por las cuestiones *teóricas y metodológicas* que le sirvieron de guía, así como la trascendencia que el mismo pudiera tener en el marco de la investigación, del ejercicio profesional del trabajador social, y de la enseñanza universitaria, para, al final, emprender un sucinto análisis evaluativo de la forma como el Estado atiende las necesidades de vivienda de personas de escasos recursos en el área metropolitana de Monterrey

Empecemos por comentar algunos pormenores relacionados con los aspectos *teóricos* más relevantes del trabajo, y otros referentes a la relación que guardaron, durante el proceso de recopilación de información, la metodología empleada y los *resultados* finalmente obtenidos en el mismo. En lo que a los primeros hace, podemos decir que el planteamiento teórico *propuesto*, consistente en delinear un *perfil* de la situación actual del problema de la vivienda, partiendo de un marco *integral* constituido por los *elementos* (tierra, urbanización, casa-habitación y asesoría técnica) y los *factores* (financiamiento y aspectos legales y políticos) que concurren en la existencia de dicha cuestión, permite apreciar la forma como en la práctica se *relacionan* todos estos aspectos, determinando con ello las características que asume la *satisfacción integral* de las necesidades de vivienda para personas de escasos recursos. Este planteamiento integral del problema de la vivienda es indispensable, creemos, para su cabal *comprensión*; es decir, para la identificación de la naturaleza y efectos de los puntos de *contacto y divergencia* existentes entre los elementos y factores que en el intervienen, lo cual debe redundar ciertamente en el diseño de modelos de *análisis* que, a su vez, proporcionen *diagnósticos* útiles a la implementación de políticas y programas de los sectores público y privado -especialmente del primero. Como lo destacara Duverger a propósito de los *modelos* de investigación: “la propia elaboración del modelo permite situar los diversos elementos en mutua relación, utilizar la masa de observaciones ya efectuadas, ordenándolas, precisar la extensión de los conocimientos y las lagunas en cada categoría de fenómenos...” (1980: 383). La investigación sobre vivienda, naturalmente centrada en sus inicios en cuestiones *parciales*

dada la reciente acentuación experimentada por ese campo de estudio, ha *acumulado* a través del tiempo, pensamos, la *profundidad y extensión* necesarias para intentar la también natural tarea de integración de todos los aspectos que *concurrer* a la definición del tema y planteamiento del problema. La revisión que hicimos de los trabajos consultados, ha dejado en nosotros el convencimiento de que, además de seguir profundizando por separado en cada uno de los elementos y factores constitutivos del problema de la vivienda, es urgente profundizar también en la integración de éstos, de modo que, a manera de hipótesis de trabajo, vaya abriéndose una vía de investigación en ese sentido, habida cuenta también de que la “fase de elaboración de las hipótesis se define en general por el carácter extensivo de las investigaciones” (Duverger, 1980: 385), condición ya cumplida por la investigación en *vivienda precaria* dado el carácter internacional de la misma, especialmente a nivel latinoamericano (CEPAL, 1987; Currie, 1979; Donoso; 1987; Gilbert, 1987).

Otro punto interesante de aportación a la *teoría del problema de la vivienda* producido por la presente exploración, consiste en que las *evidencias* encontradas en el terreno, *apoyan*, en un buen número de casos, observaciones hechas por otras investigaciones respecto de asuntos diversos, comentados ya algunos de ellos en el capítulo anterior, y por comentar otros en los párrafos que siguen.

Por lo que toca a los tópicos que hablan de la relación que establecieron, durante la etapa de recopilación de datos, la metodología y los resultados obtenidos por esta investigación, conviene, primeramente, recordar que el carácter eminentemente cualitativo de la misma, redujo a dos las fuentes de información consultadas: *documentos* radicados en archivos y bibliotecas especializados, y el *testimonio* de funcionarios levantado mediante un cuestionario de entrevista diseñado previamente. Si tomamos en cuenta los objetivos de investigación que nos propusimos alcanzar, se ve claro que el resultado final efectivamente logrado, si bien *responde* en lo general al contenido de aquéllos, no alcanzó el grado de *exactitud* esperado, particularmente en el terreno de las cifras, razón por la que no fue posible precisar algunos datos en renglones como el de *resultados alcanzados* por algunos programas, y el de la evaluación de los programas, en particular la determinación del *déficit* de los diferentes factores aquí estudiados. Esto se debió a dos situaciones observadas en la etapa de recopilación de información: *carencia* de registros estadísticamente procesados, en algunos casos, o *reserva* por parte de la institución o de los funcionarios entrevistados respecto de datos de cifras relativos a la situación actual del programa correspondiente. Determinar con exactitud, por ejemplo, si la aplicación de los programas estudiados reduce el déficit de vivienda existente en el área metropolitana para personas de escasos recursos, requiere de datos de cifras sobre diversas variables que en algunos casos no nos fue posible obtener. Sin embargo, la identificación de ciertos rezagos (casos pendientes de resolución) nos orienta un poco al respecto.

No obstante, la metodología empleada mostró, indudablemente, su eficacia en la obtención de datos relativos al modo como se desenvuelven las distintas etapas de los *trámites* en cada uno de los programa, la *gestión* de los mismos, los *obstáculos* que se presentan en su ejecución y la opinión *evaluativa* de quienes intervienen en la realización de las acciones, lo cual aportó datos susceptibles de ser analizados e interpretados, pudiendo así arribarse a

conclusiones interesantes a las que más adelante haremos referencia. Las preguntas de investigación que planteamos al inicio de este trabajo recibieron, en general, respuesta satisfactoria, susceptible, claro está, de ser mejorada en subsecuentes intentos. Pudimos, en definitiva, indagar los aspectos esenciales de los programas que fueron creados para cubrir necesidades de vivienda para personas de escasos recursos. La exposición que de los mismos hemos hecho en el capítulo 4, proporcionarán al lector un conocimiento básico en tal sentido.

La carrera universitaria de trabajo social, fuertemente ligada al tema del bienestar social, tiene en el problema de la vivienda un campo de estudio e intervención insoslayable, de manera que la investigación sobre vivienda para personas de escasos recursos forma parte de sus *intereses* más notables. El presente trabajo, además de expandir el acervo bibliográfico en la materia, propone a los trabajadores sociales una *línea de investigación* que más que novedosa es, a nuestro juicio, necesaria, considerando, sobre todo, que el ejercicio de su profesión exige ya planteamientos y, en su caso, soluciones *integrales* en muchos ámbitos, entre los que destaca el de la vivienda. Por otro lado, el presente trabajo permitirá a los estudiantes de licenciatura tener un *primer acercamiento* al problema de la vivienda y a la manera como el Estado lo aborda y lo atiende en el área metropolitana de Monterrey. La revisión de este texto, a la luz del marco teórico presentado, dará al estudiante una idea, sujeta a un indispensable *cotejo*, de la forma en que los pobladores de escasos recursos, en general, pueden resolver sus carencias de vivienda aprovechando los *espacios* que para ello abren las políticas estatales.

Para terminar, exponemos a continuación un resumen de los puntos más relevantes que a nuestro juicio caracterizan globalmente -en base principalmente a la apreciación gubernamental- las políticas estatales de vivienda para personas de escasos recursos en el área metropolitana de Monterrey.

Primeramente, por lo que hace a la relación que existe entre los distintos programas, pudimos observar interesantes aspectos, particularmente entre FOMERREY y las administraciones municipales. Como se desprende del análisis que se presenta en los párrafos que siguen, fuera de algunos comportamientos burocráticos que normalmente afectan la celeridad de los trámites, los programas de ambas instituciones, más que obstaculizarse entre sí, suelen *complementarse*, tanto en su formulación o razón de ser como en su puesta en práctica, aunque esto parece obedecer más a la fuerza de las circunstancias que a un diseño de política integradora que parecería iniciarse con la reciente incorporación de Tierra Propia, PROVILEÓN y el Instituto de la Vivienda de Nuevo León a la estructura administrativa de FOMERREY. Más adelante volveremos sobre esto.

En cuanto a la importancia *relativa* de los programas examinados, la evidencia presentada muestra que el mayor apoyo que el Estado proporciona a las personas de escasos recursos para la obtención de los distintos satisfactores de vivienda en el área metropolitana de Monterrey, se localiza principalmente en la creación de oportunidades para la *adquisición de tierra* (FOMERREY), además de la regularización de la tenencia de la misma, esta última a través, especialmente, de los programas Tierra Propia y los realizados por las correspondientes administraciones municipales. Esto no resulta extraño si consideramos que la

tierra, por constituir la *base material* de los asentamientos humanos, cuando está “ociosa”, es decir, cuando de hecho no es manifiestamente utilizada para un fin específico que no sea sólo la “especulación” mercantil, corre el riesgo de ser *invadida* por personas de escasos recursos, que ven en ello la *única* alternativa de lograr que a la larga “se proveerán los servicios y les será otorgado el título de propiedad (pudiendo) de ese modo... adquirir un patrimonio a un costo virtualmente inexistente” (Currie, 1979: 107). Así, la adquisición de tierra a *bajo costo*, en condiciones legalmente *regulares* resulta más atractiva para el poblador frente a la alternativa de invasión, cuando observa que el Estado *no está* ya tan dispuesto a tolerar este último procedimiento (situación que fue también constatada en las entrevistas), lo cual, a su vez, permite a la administración pública urbana la *planificación* del uso de la tierra (Currie, 1979: 107). Este tipo de programas corresponde, además, a la tendencia aparecida desde los años setentas en distintos países latinoamericanos, incluido México, donde la venta de pequeños lotes a precios mínimos permite a los interesados “construir sus propias casas en su tiempo libre y que avancen progresivamente en la construcción a medida que el tiempo transcurre” (Currie, 1979: 198).

Un repaso a la exposición que hemos hecho sobre las etapas por las que transita cada programa, especialmente si consideramos el apartado de *resultados alcanzados*, permite afirmar que los *trámites* establecidos para la obtención del satisfactor de vivienda correspondiente, son, en general, *accesibles* y *aptos* para lograr el objetivo programado, y están apoyados por una infraestructura *administrativa en general* acorde con la *cobertura* relativa, salvo la reducción de personal observada en programas importantes -por los satisfactores que ofrecen- como son los casos del FONHAPO y Tierra Propia, afectados seriamente por la penuria financiera por la que todos los organismos públicos del sector vivienda están en estos momentos pasando.

Las condiciones que, en términos generales, muestran los distintos programas en materia de *financiamiento*, son acordes a las características ideales de familias con ingresos mínimos pero ocupando empleos más o menos *estables* en la economía *formal*. Este tipo de situación laboral, sin embargo, parece no presentarse en los casos de programas manejados por los organismos aquí estudiados, ya que éstos, como vimos, presentan un grave problema de *cartera vencida*, por lo que, en algunos casos, las instituciones que los manejan se han visto en la necesidad de otorgar *descuentos* adicionales a los subsidios que ya proporcionan vía costos financieros establecidos muy por abajo del valor de mercado. Vale tomar en cuenta aquí, cómo todo lo comentado hasta ahora en materia de financiamiento otorgado por los organismos del sector público, recuerda la consideración hecha por Smith, quien establece como elemento esencial del sector vivienda lo que él llama el “componente público”, puesto que éste debe modificar la naturaleza de la *demand*a y de la *oferta* mediante subsidios “de modo tal que se satisfagan estas necesidades al margen del mercado” (1973: 13).

Salvo en el caso de FOMERREY, el cual realiza un esfuerzo, aunque limitado, en materia de *asesoría técnica*, en el resto de los programas no encontramos sistemas de apoyo de esta naturaleza a los pobladores para la realización de obras de infraestructura o de edificación de viviendas a través del proceso de autoconstrucción. En todos los casos, por otra parte, es evidente la existencia de acciones de asesoría y asistencia en materia *legal*, muchas veces

formando parte de -casos de FOMERREY y Tierra Propia- o afectado por -caso de FONHAPO- estrategias de *gestión* relacionadas con *intereses políticos* de partidos o centrales de trabajadores. A este respecto, Cortés Rocha acierta al poner de manifiesto la importancia que tienen tanto el apoyo masivo de los colonos, como la habilidad de los *líderes*, en las etapas de *negociación* dentro del largo y costoso proceso de *regularización* de la tenencia de la tierra (1985: 37). En todos los asentamientos populares, dice Graizbord, "existen dirigentes locales que ejercen alguna forma de control sobre los pobladores, sirviendo de intermediarios entre ellos y los órganos gubernamentales" (1988: 240).

Llama la atención la inexistencia de un programa ambicioso en materia de autoconstrucción que ofrezca, tanto materiales como asesoría técnica de índole arquitectónica, de ingeniería, de urbanización, así como educación y, en general, de un proceso educativo que armonice entorno, estética y funcionalidad. Por ejemplo, la importancia del programa de materiales para construcción desarrollado por FOMERREY, no es proporcional a la exigencia cualitativo-cuantitativa implícitamente presentes en su programa de oferta de tierra, según se desprende de la lentitud mostrada en los *tiempos* que los colonos tardan en construir y terminar sus casas-habitación (Zúñiga, 1991), así como el poco interés que, según nuestra percepción, los funcionarios entrevistados relacionados con el asunto mostraron cuando se les inquirió al respecto. En el resto de los programas, observamos una importante *carencia* de planes definidos en dicha materia, por más que, esporádicamente, han aparecido en los últimos años algunas campañas, casi privativas del Programa Nacional de Solidaridad del Gobierno Federal (hoy programa de combate a la pobreza) instrumentadas por las administraciones municipales (COPLADE, 1994). La ausencia de un programa integral y de alta cobertura en materia de autoconstrucción riñe creemos, con la larga tradición existente en nuestro país según la cual durante el período posrevolucionario "el Estado asume un papel activo en la formación de colonias populares al permitir el acceso a la tierra para autoconstruir viviendas" (Ziccardi, Mier y Terán, 1985: 48), llegándose a afirmar, en este sentido, que la importancia de esta forma social de producción habitacional queda claramente establecida -según los resultados de la investigación sobre el tema- al comprobarse "que las viviendas construidas por el sector informal alcanzan al 60% de la construcción urbana total" de las metrópolis latinoamericanas (CEPAL/CNUAH, 1987: 24), y que -para el caso de México- alrededor "del 70% de la población urbana del país se provee a sí misma de vivienda utilizando materiales y procedimientos rudimentarios, sin asistencia técnica ni apoyo financiero" (Bazant, 1985: 11).

Puede resultar a primera vista sorprendente, sobre todo para quien no esté familiarizado con la complejidad de los esquemas legales, el que los procesos de regularización de la tenencia de predios propiedad de particulares pero en posesión de terceros, se *prolonguen* considerablemente en el tiempo, aún cuando algunos o la mayoría de los poseedores hayan *cubierto*, además de los requisitos normativos, el *precio* pactado con el propietario, puesto que la escrituración correspondiente podrá efectuarse *sólo si* la totalidad de los beneficiarios cumplen con dicha obligación. La alternativa que se antoja más viable a fin de legalizar con la mayor *rapidez* caso por caso, es la *expropiación*, mediante indemnización al propietario, del predio invadido, de modo que el Estado, convirtiéndose así en el propietario del inmueble, en ejercicio de sus atribuciones, desarrolle un proceso de solución menos complicado. Así lo sugirió uno de nuestros entrevistados cotidianamente familiarizado con esa problemática. Sin

embargo, a juzgar por la *experiencia* tenida en el ámbito de la tierra ejidal convertida de hecho en espacio urbano y cuya regularización a través del procedimiento expropiatorio, como vimos, no ha estado exenta de situaciones que retardan su solución, lo mejor que se puede hacer, parece, consiste en resolver cada situación conforme a *sus características* propias, impulsando, al mismo tiempo, la *oferta de tierra* a través de FOMERREY, evitando con ello nuevas invasiones, a la vez que se evita el problema de compensar con injusticia al propietario invadido, y se contribuye a dotar de dicho satisfactor a las personas de escasos recursos que lo demandan.

El afán del Estado por cubrir las necesidades de vivienda en el área metropolitana de Monterrey es, en la mayoría de los programas, *cuantitativamente* digno de atención. Sin embargo, a juzgar por los *rezagos* oficialmente cuantificados -Tierra Propia y FOMERREY, por ejemplo- y al ritmo de *crecimiento* de la población en el área metropolitana, se percibe la existencia de un *déficit* que, aunque de momento con base en los datos oficiales (INEGI, 1995) pudiera suponerse relativamente bajo, en términos *absolutos*, aunado a las *proyecciones* de la población para el año 2000, es digno de tomarse en cuenta.

Queda evidenciado que la mayor dificultad u obstáculo para el avance en la solución del problema de la vivienda precaria en el área metropolitana de Monterrey, es la *falta de recursos* en las arcas de los organismos encargados de intervenir, y no menos la *incapacidad* monetariamente *adquisitiva* de los beneficiarios de los distintos programas aquí estudiados, manifestada claramente por el estado de *mora* en que muchos acreditados han caído en el momento actual, empeorando una situación originada de tiempo atrás. Es pertinente traer a colación en este punto que Chavez y Castañeda sentencian, con toda claridad, que los estratos más bajos de la población “por su escasa capacidad de pago, no están en condiciones de satisfacer sus necesidades básicas” (1988: 211), asentando al respecto Hernández y González: es “en el llamado sector informal, donde se da cabida al mayor número de desempleados a través de actividades como el comercio ambulante o los servicios personales” (1989: 193), actividades que, como sabemos, son, en la gran mayoría de los casos, sólo de *subsistencia*.

Mención especial merece el que para muchos funcionarios estratégicamente ubicados en la operación *profesional* -esencialmente constituida por recursos técnicos- de los diferentes programas, la existencia de líderes en los procesos de gestión representa un *obstáculo* o problema serio para la *culminación* de las acciones de vivienda emprendidas por el correspondiente organismo. Esto armoniza con la opinión de quienes afirman existe relación -con *fondo político*- entre algunas instituciones del sector público, especializadas en la atención a grupos marginados, con *líderes* comunales, *organizaciones* de grupos populares y *partidos* políticos. Al respecto, estimamos que el carácter subrayadamente profesional de la función *operativa* suele privilegiar la obtención de *resultados* por sobre otros intereses. Esto se constató en las entrevistas a través del texto de los *relatos*, y en buena medida también de la *actitud* mostrada por el funcionario interrogado, ante la mayor o menor fortuna en el *logro* de los objetivos del programa correspondiente.

La intervención de las *administraciones municipales*, antaño nula o empañada por el mayor peso protagónico de las acciones de vivienda *estatales* y *federales*, parece cobrar

importancia en los últimos años, gracias a la política de descentralización en la asignación y aplicación de recursos operada por los programas de *superación de la pobreza*, que en los últimos años ha implantado el gobierno federal. En este punto, las decisiones asumidas por las autoridades municipales en materia de *infraestructura* (pavimentación, embanquetado e introducción de servicios) en colonias populares, se han vuelto relevantes, representando en este momento la alternativa más importante en dicho ámbito.

Antes de pasar a otra cosa, nos parece conveniente destacar el hecho de que los pobladores de escasos recursos, *sí* llegan a *conocer* los programas de vivienda que para ellos ha diseñado el Estado en sus tres niveles de gobierno; siempre y cuando, desde luego, tengan algún tipo de *relación* con los líderes o las organizaciones populares -cuya importancia queda de este modo destacada- o los partidos políticos involucrados en dichos programas. La existencia misma de un *rezago* -solicitudes pendientes de atender por la falta de recursos que provean del satisfactor demandado- y los *comentarios* vertidos al respecto por nuestros entrevistados, así lo sugieren.

Los anteriores son sólo algunos de los *rasgos generales* que a nuestro modo de ver destacan en el *perfil* delineado en este trabajo. Es evidente que el mismo puede ser substancialmente enriquecido, ya sea aumentando el número de las variables que componen los elementos y factores del tema, como con una información más abundante obtenida tanto mediante el método *cualitativo* de investigación -utilizado aquí- como a través de un enfoque *cuantitativo*, aplicado especialmente a *pobladores*. El autor inició este estudio esperando contribuir con él, entre otras cosas, a una mejor *comprensión* del problema y, en definitiva, al diseño de *políticas* estatales más eficaces en la atención de las necesidades de vivienda para personas de *escasos recursos*. Si alguna *recomendación*, aunque modesta, podemos hacer a quienes llevan a costas una tarea tan difícil como la señalada, es diseñar la *política de vivienda* con un enfoque integral en los aspectos conceptual y operativo, a través de un organismo descentralizado *coordinador* que aglutine todas las *variables* del problema (tierra, urbanización, casa-habitación, asesoría técnica, financiamiento, gestión política -o de otro tipo- y requerimientos legales) y cuyas *funciones* y *atribuciones* puedan concretarse en función del ejercicio flexible de las facultades -debidamente *desconcentradas*- que en materia de vivienda para personas de escasos recursos ejerzan el resto de las dependencias gubernamentales; enmarcado todo esto en la *política general de vivienda* y de la *política urbana global* -especialmente en los rubros de ordenación territorial, usos y destinos del suelo, reservas territoriales, equipamiento y transporte- y que, además, dadas las conspicuas características sociales de nuestro país y del estado, la *autoconstrucción* sea asumida como una de las alternativas más viables en la *solución* del problema y, por ende, en la forma como el Estado atienda las necesidades de vivienda para personas de escasos recursos. Para arribar con éxito a un contexto así concebido, se debe, a nuestro juicio, considerar previamente los aspectos fundamentales contenidos en las *respuestas* que se puedan dar a ciertas preguntas *críticas*. Éstas y aquéllas pueden referirse a situaciones tales como las siguientes

Si la autoconstrucción ha sido la única alternativa para satisfacer en forma permanente y definitiva las necesidades de vivienda de personas de escasos recursos, *por qué* la política social relativa no ha implementado un programa de *amplia cobertura* que apoye a ese estrato

socioeconómico en todos los aspectos relacionados con dicha forma de producción habitacional?

Claro está que descubrir en detalle los motivos que han conducido a esa omisión, requiere escudriñar con ese fin en forma pormenorizada, principalmente en los ámbitos político y económico. Algunas de las cuestiones básicas que determinan en esos aspectos la obtención de la tierra y los procesos sociales de construcción de la casa-habitación, fueron mostradas en el primer capítulo de este trabajo. La conclusión que naturalmente surge de su análisis pone al descubierto la existencia de los intereses que aquí han estado en juego, vinculados siempre a los agentes determinantes de la ubicación geográfica y valorización del suelo, de las decisiones económicas que aquí intervienen, de los procedimientos de gestión pública de la vivienda, de las decisiones relativas a inversión y financiamiento; todos los cuales privilegian obviamente el criterio mercantil por sobre cualquier otro que no tenga a la redituabilidad financiera como su principal orientación. Como vimos en el lugar mencionado, esta forma de enfocar el asunto ha podido ofrecer oportunidades más o menos efectivas para la adquisición de vivienda a grupos *medios* de la población, aunque siempre bajo el subsidio inherente a los programas de vivienda de "interés social" -hoy casi en extinción. La oferta masiva de vivienda terminada, construida por los sectores público y privado, ha sido entonces -como también ya se dijo- la forma fundamental como el Estado ha atendido el problema de la vivienda socialmente considerado, sin que se pueda establecer por eso que los estratos sociales de escasos recursos hayan podido beneficiarse de ella.

Por otra parte, la tendencia a creer que todas las personas podrán acceder a vivienda digna y decorosa tan pronto como la economía del país "funcione" óptimamente (Garza y Schteingart, 1978), no obstante que esto parezca estar todavía lejos de ocurrir, se ha combinado con el carácter mercantil resultante de la mezcla público-privada inmanente en los programas de vivienda de interés social, trayendo como consecuencia la percepción de que las personas de escasos recursos serán en algún momento, indefectiblemente, compradores potenciales de casas-habitación una vez que sean incorporados al mercado formal de trabajo y puedan así ser sujetos de crédito. Si las cosas serán así ¿para qué, entonces, desvirtuar las tendencias económico-sociales estableciendo como alternativa ambiciosos programas de autoconstrucción sólidamente estructurados y de amplia cobertura?. Se antoja lógico el razonamiento, pero también falta de sustento real, tomando en cuenta que la economía mexicana ha venido sufriendo crisis constantes que, aunadas a las políticas neoliberales gestadas desde los ochenta y profundizadas en el presente decenio, han polarizado aún más las diferencias socioeconómicas de la sociedad mexicana y castigado fuertemente -mediante el proceso inflacionario- el poder adquisitivo de los ingresos. Nuevo León, en ese sentido, está muy lejos de poder ser visto como una excepción.

Otra situación que da lugar a interrogantes y respuestas de interés con relación a la propuesta que planteamos más arriba, se refiere al hecho de que la política social de vivienda para personas de escasos recursos ha estado en gran medida apartada de las políticas de vivienda en general y de la propiamente urbana. El por qué ha sucedido esto, queda expresado en la espontaneidad como en el país se han dado los procesos urbanos. Ciertamente la planeación urbana a llegado a nuestro medio, sin que, por otro lado, logre todavía

consolidarse. En Nuevo León, la espontaneidad -en especial los actos de invasión-, hasta principios de los noventa, había sido un expediente importante en lo que a vivienda precaria se refiere, y aunque la regularización procedente ha podido en algunos casos realizar *reubicaciones*, éstas muchas veces han tenido el carácter de emergentes, de modo que la planeación ha tenido ahí un reducido margen. Aún la adquisición de tierras para la constitución de fraccionamientos por parte de FOMERREY, ha estado sujeta a la presión demográfica y a la ley de la oferta y la demanda en la medida en que sus reservas territoriales se han ido agotando; de ahí que el crecimiento urbano del área metropolitana de Monterrey -lugar en el que las acciones de oferta de tierra de dicho organismo concentraron no hace mucho su atención- haya en los últimos años quedado igualmente un tanto sin control. Dado lo anterior, resulta evidente que la política de vivienda para personas de escasos recursos, *al margen* muchas veces del ámbito legal, se encuentre igualmente fuera de la política ordinaria de vivienda; la que, sin dejar de tener cierta dosis de política social, *sí* desarrolla sus procesos en el marco de la normatividad

Una tercera cuestión a responder, se relaciona con la variedad de organismos que intervienen en la implementación de programas de vivienda para personas de escasos recursos. Los motivos *manifiestos* que les dieron existencia -los expresados en los actos jurídicos que los originaron oficialmente- han sido ya expuestos en los puntos correspondientes del capítulo tercero. Algunos de los motivos *latentes* -aquellos que se gestan en el seno de los centros efectivos de poder-, fueron brevemente señalados en el capítulo segundo; lo que nos permite saber que, además de la eficiencia y eficacia en la ejecución de los programas, los organismos que se crean para ello responden también a propósitos e intereses de índole político-económica. Esta última consideración, nos pone en guardia frente a la suposición de que la reciente incorporación del Plan Tierra Propia, PROVILEÓN y el Instituto de la Vivienda de Nuevo León a FOMERREY, respondan necesariamente a un criterio de organización funcional.

Para que la política social de vivienda dirigida a personas de escasos recursos se haga eco efectivamente de las demandas legítimas de la población beneficiaria, es necesario partir de las tres cuestiones antes comentadas. Es decir, dicha política -sin renunciar a su finalidad fundamental- debe integrarse a la normatividad característica de la política de vivienda propiamente dicha, tanto en lo que toca a la adquisición de la tierra como en lo que se refiere a los procesos sociales de producción habitacional. Por otra parte, se hace necesario acelerar la institucionalización de la planeación urbana que la política de vivienda requiere como base de su funcionamiento. Además, asumiendo estratégicamente la existencia de intereses políticos y económicos -unas veces concordantes y otras veces contrapuestos- el Estado, echando mano de la extensa y profunda experiencia administrativa que a través del tiempo se ha desarrollado en el país al interior de los tres niveles de gobierno, despliegue su capacidad y responsabilidad *coordinadora* de los esfuerzos públicos y privados, con la flexibilidad estructural que los tiempos reclaman, a fin de desencadenar un *proceso* social de solución del problema de la vivienda para personas de escasos recursos.

Como sabemos, la *descentralización* administrativa de funciones públicas responde al requerimiento social de tomar en cuenta, para la más eficaz atención de los asuntos de interés

público, las características geográficas, técnicas y financieras del tema en cuestión y de los aspectos económicos, sociales y políticos de la población destinataria de las acciones estatales. De este modo, la administración pública ha podido conformar organismos públicos especializados, con personalidad jurídica, patrimonio propio y autonomía funcional y decisoria -algunas veces también financiera- garantes de una mejor solución de los asuntos de su competencia. La atención eficiente de las necesidades de vivienda de personas de escasos recursos en el estado de Nuevo León, reclama la existencia de un organismo con estas características. De hecho, en el marco de la administración pública del estado, FOMERREY y PROVILEÓN respondieron a esa exigencia, y la absorción que el primero ha hecho del resto de los organismos dotados con atribuciones semejantes, si bien es el resultado de factores variados, podría en un momento dado interpretarse también como la consecuencia normal de un enfoque más racional de la labor de gobierno, siempre y cuando dicha tendencia se mantenga en la práctica. En efecto, si pensamos que tanto PROVILEÓN como el Instituto de la Vivienda de Nuevo León privilegiaron en sus realizaciones y planes la dotación de *casahabitación* generalmente a nivel de pie de casa, y que a FOMERREY y al Plan Tierra Propia correspondió la oferta de *tierra* o la regularización de la tenencia de la misma, podemos concluir que la conveniencia de un enfoque *integral* del problema -que incluye a todos los elementos y factores concurrentes en el tema de la vivienda- está muy cerca de ser reconocida por los responsables de estas atribuciones, faltando por incorporar las acciones de *urbanización* -en las que las autoridades municipales están ya involucradas- y por abrir un espacio importante al tópico de la *asesoría técnica*; ésta requiere de atención especial ya que suele estar ausente, como ya se comentó, en programas importantes, sobre todo de dotación de tierra o pies de casa. Las acciones de asesoría legal a pobladores y solicitantes que hasta el momento vienen realizando las diferentes dependencias gubernamentales comprendidas en el asunto, necesitan más que nada de un estrecho enlace y una mayor transparencia, que puede ser lograda en la medida en la que las acciones de vivienda de que forman parte queden en manos de una instancia coordinadora. Por lo que toca al *financiamiento*, están a la vista los fondos del programa de combate a la pobreza y los programas de becas de capacitación para el trabajo; una orientación de parte de estos recursos -y en alguna medida también de los demás destinados a promover el empleo y crear fuentes de trabajo en el sector vivienda- hacia un *programa integral de desarrollo de vivienda para personas de escasos recursos*, en el que la autoconstrucción forme parte medular, constituye, a nuestro modo de ver, la alternativa más propicia para impulsar un proceso realista que efectivamente enfrente y resuelva, gradualmente, el problema que nos ocupa. La estructura administrativa de FOMERREY, junto a la experiencia que en su campo esta entidad pública ha acumulado -y la de las demás del sector vivienda que atiende a grupos de escasos recursos-, puede ser el punto de partida para la constitución del organismo descentralizado coordinador que estamos proponiendo. Una *desconcentración* de facultades -cierto grado de autonomía en la toma de decisiones- en materia de vivienda para personas de escasos recursos por parte de las dependencias municipales y estatales -y en la medida de lo posible, también de las federales- sería el complemento necesario para que la labor coordinadora del organismo mencionado pueda llevarse a la práctica con el mínimo de dificultades de índole administrativa.

Finalmente, faltaría por considerar el aspecto *político*, sobre todo el relacionado con la gestión pública de la vivienda para personas de escasos recursos. La fuerte *influencia* que las

organizaciones populares -vinculadas o no con partidos políticos y sindicatos de trabajadores-, los grupos políticos actuantes en el estado y los correspondientes líderes, ejercen sobre los colonos y las autoridades, ha sido hasta el momento y en muchos casos definitiva en la dirección a la que apuntan las decisiones de los organismos oficiales encargados de atender el problema de la vivienda precaria. Independientemente de la percepción que se pueda tener sobre el papel que los líderes y organizaciones populares juegan en el grado de efectividad que alcanza la implementación de los programas de política social, lo cierto es que la influencia de la que hablamos forma parte del *ambiente político* dentro del cual los distintos intereses compiten por dominar o sobrevivir, de ahí que incorporarla al *programa integral de desarrollo de vivienda para personas de escasos recursos* tiene mucho que ver con las características ideológicas y partidarias, habilidad administrativa y en el manejo de los asuntos públicos, y voluntad política, de quienes tengan en sus manos la responsabilidad de gobernar. Quizá sea éste el más complejo de los factores preponderantes del problema que venimos estudiando, a grado tal que estructurar su incorporación a una propuesta, puede justamente parecer atrevido y romántico. Sin embargo, pensamos que una *apertura* que no lesione el marco legal ni el operativo por parte de las dependencias y organismos que participen en el esquema propuesto, hacia todo tipo de grupos, organizaciones y líderes, enriquecería la interacción entre solicitantes y autoridades, incrementándose de este modo el intercambio de información retroalimentadora, que tarde o temprano, en un ambiente de mutuo respeto y tolerancia en lo político e ideológico, lograría la prevalencia -sobre cualquier otra predilección- de los intereses populares legítimos tejidos en torno de la vivienda, particularmente de la destinada a personas de escasos recursos.

La anterior es una propuesta evidentemente modesta y esquemática, cuyo propósito no puede ser más que el de atisbar un camino alternativo por el cual transitar hacia la solución paulatina de un añejo problema. Como dijimos en la introducción de este trabajo, la vivienda constituye un satisfactor que impacta profundamente no sólo el grado de bienestar físico de las familias, sino, además y sobre todo, los perfiles psicológicos de las mismas y los de sus integrantes, así como la dinámica de las relaciones intrafamiliares y vecinales. Las conclusiones a que hemos llegado, creemos, no dejan lugar a duda sobre la necesidad de plantear alternativas de indagación y abordaje del problema de la vivienda para personas de escasos recursos en el área metropolitana de Monterrey. La estructuración de un programa ambicioso en tal sentido es, fundamentalmente, competencia del sector público, sea sólo, en última instancia, para “una asociación en la que el gobierno es socio y promotor de la gestión ciudadana o comunitaria” (CCPNS, 1993: 135). A este respecto es importante, finalmente, traer a la memoria que en la consecución del satisfactor básico aquí estudiado nuestra Carta Magna desde hace buen tiempo prometió a los mexicanos: “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”.

BIBLIOGRAFÍA

Bazant S., Jan

(1985) *Autoconstrucción de vivienda popular*, México, Trillas.

(1988) "Hacia un enfoque cualitativo integrado de la vivienda de bajos ingresos", en: *Teoría y praxis administrativa*, volumen II, número especial 5, enero-marzo de 1988, pp. 43-47.

Broom, Leonard y Philip Selznick

(1976) *Sociología*, México. CECSA.

Castellán Yvonne

(1985) *La familia*, México, Fondo de Cultura Económica.

Castells, Manuel

(1974) *La cuestión urbana*, México, Siglo XXI.

Catalán Valdés, Rafael

(1993) *Las nuevas políticas de vivienda*, México, Fondo de Cultura Económica.

CEPAL/CNUAH

(1987) "Asentamientos precarios y políticas de vivienda, infraestructura y servicios para los grupos de menores ingresos", en: *Revista latinoamericana de estudios urbanos regionales (EURE)*, volumen XIII-XIV, número 39-40, octubre de 1987, pp. 19-34.

Comisión Liquidadora del Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda Popular.

(1982) *Procedimientos para la operación de programas de vivienda para la población de escasos recursos*, México, SAHOP-INDECO.

Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Nuevo León (COPLADE)

(1994) *Cuarto Informe de Gobierno, Nuevo León*, Sócrates C. Rizzo García, Monterrey, Grafoprint Editores.

(1994) *Solidaridad en Nuevo León, memoria 1989-1994*, Nuevo León, Grafoprint Editores.

Congreso Constituyente

(1995) *Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos*, México, Editorial Porrúa.

Congreso del Estado Libre y Soberano de Nuevo León

(1983) *Decreto número 54, promotor de la vivienda de Nuevo León (PROVILEÓN)*, Monterrey, Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

Congreso de los Estados Unidos Mexicanos

(1973) *Ley federal de reforma agraria*, México, Editorial Porrúa.

(1995) *Ley agraria*, México, Editorial Porrúa

(1987) *Código civil para el estado libre y soberano de Nuevo León*, México, Editorial Cajica.

Consejo Consultivo del Programa Nacional de Solidaridad.

(1994) *El programa nacional de solidaridad*, México, Fondo de Cultura Económica.

Cortés Melo, Guillermo.

(1988) "Autoconstrucción de vivienda en el área metropolitana de Monterrey", en: *Teoría y praxis administrativa*, volumen II, número especial 5, enero-marzo de 1988, pp. 71-76.

Cortés Rocha, Xavier.

(1985) "Invasiones en suelo urbano", en: *Vivienda*, volumen 10, número 1, enero/junio de 1985, pp. 30-47.

Currie, Lauchlin.

(1979) *Urbanización y desarrollo. Un diseño para el crecimiento urbano*, México, Ediciones Gernika.

Chant, Silvia

(1992) "Composición de la unidad doméstica y consolidación habitacional", en: Massolo, Alejandra (Comp.) *Mujeres y ciudades*, México, El Colegio de México.

Chávez Ocampo, Víctor y Horacio Landa Castañeda

(1988) "Políticas tradicionales en materia de equipamiento urbano y servicios comunitarios", en: *Vivienda*, volumen 13, número 2. julio/diciembre de 1988. pp. 210-225.

Deslauriers, Jean Pierre

(1991) *Recherche qualitative*, Montreal, McGraw-Hill Editeurs, traducido al español (capítulos 4 y 5) por: Raúl Eduardo López Estrada.

Donoso, Gustavo.

(1987) "Medidas para reforzar la participación del sector informal en el campo de la vivienda para los más pobres", en: *Revista latinoamericana de estudios urbanos regionales (EURE)*, volumen XIII-XIV, número 39-40, octubre 1987. pp. 141-145.

Duverger, Maurice

(1980) *Métodos de las ciencias sociales*, México, Editorial Ariel.

Elizondo González, Jesús María

(1995) *Primer informe*, Ciudad Guadalupe, Presidencia Municipal.

Fomento Metropolitano de Monterrey (FOMERREY)

(1973) *Contrato de fideicomiso*, México, NAFIN.

(1996) *Catálogo de fraccionamientos*, Monterrey, FOMERREY (Coordinación de Informática).

(1996) *Fomerrey, trámites, servicios, requisitos, información general*, Monterrey, FOMERREY (Coordinación de Informática).

Fraga, Gabino

(1975) *Derecho administrativo*, México, Editorial Porrúa.

Galindo Cárdenas, Benjamín

(1993) "Fundamentos históricos del liberalismo social", en: *Liberalismo social*, Certamen estatal de ensayo, Guadalupe Nuevo León, Presidencia Municipal de Ciudad Guadalupe.

Garza, Gustavo y Martha Schteingart

(1978) *La acción habitacional del Estado en México*, México, El Colegio de México.

Gilbert, Alan y Peter M. Ward

(1987) *Asentamientos populares vs poder del Estado. Tres casos latinoamericanos*, Ciudad de México, Bogotá y Valencia. México, Ediciones G. Gili.

González Aguirre, María Elba

(1986) "Grado de satisfacción de las necesidades de vivienda en 1970", en: González Aguirre, María Elba (Comp.), *Necesidades esenciales en México, situación actual y perspectivas al año 2000*, número 3, Vivienda, México, Coplamar-Siglo XXI Editores, pp 32-75.

González Cruz, María del Refugio y Rosa Eugenia Durán Uribe

(1992) "Mujeres constructoras. Estudio de caso de un programa estatal", en: Massolo, Alejandra (Comp.), *Mujeres y ciudades*, México, El Colegio de México. pp. 197-218.

Gould, R. A.

(1975) "El paleolítico", en: Shapiro, Harry L. (comp.), *Hombre, cultura y sociedad*, México, Fondo de Cultura Económica, pp. 60-109.

Graizbord, Boris

(1988) "Cambios recientes en el crecimiento urbano de México", en: *Vivienda*. volumen 13, número 2, julio/diciembre de 1988. pp. 240-255.

Fernández Garnica, María Eugenia y Arturo González Morales,

(1989) "Las perspectivas del crecimiento demográfico de las zonas metropolitanas de México, Guadalajara y Monterrey", en: *Vivienda*, volumen 14, número 2, julio-diciembre de 1989, pp. 170-200.

Hinojosa Tijerina, Jesús

(1995) *Primer informe, 1995, Republicano Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, México*, Presidencia Municipal.

Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática

(1991a) *Estados Unidos Mexicanos, perfil sociodemográfico*, XI censo general de población y vivienda 1990. México, INEGI.

(1991b) *Nuevo León, perfil sociodemográfico*, XI censo general de población y vivienda 1990. México, INEGI.

(1994) *Estadísticas históricas de México*, Tomo II, México, INEGI,

Koontz, Harold y Cyril O'Donnell

(1980) *Curso de administración moderna*, México, McGraw-Hill.

Legorreta, Jorge

(1983) *El proceso de urbanización de ciudades petroleras*, México, Centro de Ecodesarrollo

Levy, Santiago

(1991) "La pobreza extrema en México. Una propuesta de política", en: *Estudios económicos*, volumen 6, número 1, enero-junio de 1991, pp. 47-89.

Lara Gómez, Gonzalo Enrique

(1989) "Racionalización de recursos en la producción de vivienda", en: *Vivienda*. volumen 14, número 2, julio-diciembre de 1989. pp. 112-121.

Martínez Morales, Rafael I.

(1991) *Derecho administrativo*, México, HARLA.

Melnick, Julio

(1958) *Manual de proyectos de desarrollo económico*. México, Centro de Publicaciones de Organismos Internacionales, Naciones Unidas.

Moreno Toscano, Alejandra y Jorge Gamboa de Buen

(1988) "La modernización de las ciudades en México", en: *Vivienda*. volumen 13, número 2, julio/diciembre de 1988. pp. 140-151.

Muth, Richard F.

(1968) "Desarrollo económico y conversión del suelo agrícola en urbano", en: Secchi, Bernardo (Comp.), *Análisis de las estructuras territoriales*, Barcelona, Editorial Gustavo Gili, S. A. pp. 251-278.

Narváez Tijerina, Adolfo Benito

(1997) *La organización del espacio público e individual: Una didáctica y teoría del diseño participativo en arquitectura*, Tesis Doctoral, México, Distrito Federal, División de Estudios de Postgrado e Investigación, Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional Autónoma de México.

Neira, Hilda Patricia

(1990) "Los asentamientos irregulares y la valorización del suelo urbano: Un efecto de la marginalidad (el caso de la colonia Sierra Ventana: 1982)", en: Zúñiga, Víctor y Manuel Ribeiro (Comp.), *La marginación urbana en Monterrey*, México, Facultad de Filosofía y Letras, Facultad de Trabajo Social, Universidad Autónoma de Nuevo León, pp. 145-180.

Newman, W. Lawrence

(1991) *Social Research Methods, Qualitative and Quantitative Approaches*, Boston, Allyn and Bacon.

Olmedo Carranza, Raúl

(1989) "La reforma territorial: Redistribución de la población y de la actividad económica en el territorio nacional", en: *Vivienda*, volumen 14, número 2, julio-diciembre de 1989, pp. 158-169.

Peña Tome, Eduardo

(1986) "Definición del mínimo de vivienda", en: González Aguirre, María Elba, (Comp.) *Necesidades esenciales en México, situación actual y perspectivas al año 2000*, número 3, *Vivienda*, México, Coplamar-Siglo XXI Editores, pp. 17-24.

Pozas, María de los Ángeles

(1988) "Vivienda popular y políticas estatales", en: *Teoría y praxis administrativa*, volumen II, número especial 5, enero-marzo de 1988, pp. 63-65.

(1990) "Los marginados y la ciudad (tierra urbana y vivienda en Monterrey)", en: Zúñiga, Víctor y Manuel Ribeiro, *La marginación urbana en Monterrey* (Comp.), México, Facultad de Filosofía y Letras, Facultad de Trabajo Social, Universidad Autónoma de Nuevo León. pp. 15-58.

Rapaport, Amos

(1972) *Vivienda y Cultura*, Barcelona, Editorial Gustavo Gili.

Republicano Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey

(1995) Acta número 23 de 7 de diciembre de 1995, Monterrey, Presidencia municipal.

Ruiz Massieu, José Francisco

(1994) "Las nuevas políticas de vivienda", en: Warman, Arturo (Comp.) *La política social en México, 1989-1994*, México. Fondo de Cultura Económica, pp. 223-278.

Schteingart, Martha

(1988) "Políticas de la vivienda en época de crisis", en: *Teoría y praxis administrativa*, volumen II, número especial 5, enero-marzo de 1988, pp. 33-38.

Secchi, Bernardo

(1968) "Las bases teóricas del análisis territorial" en: Secchi, Bernardo (Comp.), *Análisis de las estructuras territoriales*, Barcelona, Editorial Gustavo Gili, pp. 17-94.

Smith, Wallace

(1973) *Sociología y economía de la vivienda*, México, Pax-México, Librería Carlos Cesarman.

Spier, Leslie

(1975) "Las invenciones y la sociedad humana", en: Shapiro, Harry L. (Comp.), *Hombre, cultura y sociedad*, México, Fondo de Cultura Económica. pp. 323-347.

Tamayo y Tamayo, Mario

(1984) *Diccionario de la investigación científica*, México, LIMUSA-NORIEGA.

Terry, George R.

(1970) *Principios de administración*, México, CECOSA.

Trejo, Guillermo y Claudio Jones

(1993) *Contra la pobreza. Por una estrategia de política social*. Cal y Arena. México. 1993.

Vargas Salguero, Ramón

(1997) Tesis Doctoral, Universidad Nacional Autónoma de México

Velasco León, Ernesto

(1900) "Vivienda marginal", en: *Teoría y praxis administrativa*, volumen II, número especial 5, enero-marzo de 1988, pp. 39-41.

Vilas, Carlos

(1979) "Política social, trabajo social y la cuestión del Estado", en: *Acción Crítica*, Perú. pp. 24-32.

Villarreal González, Diana R.

(1988) "Consideraciones sobre el proceso de autoconstrucción de vivienda: el caso de Monterrey, N. L.", en: *Teoría y praxis administrativa*. volumen II, número especial 5, enero-marzo de 1988, pp. 55-58.

Ward, Peter

(1989) *Políticas de bienestar social en México*, México, Nueva Imagen.

Ziccardi Contigiani, Alicia E. y Arturo Mier y Terán: Ordiales

(1985) "Autoconstrucción y acción pública", en: *Vivienda*. volumen 10, número 1, México, enero/junio de 1985. pp. 48-67.

Zúñiga, Víctor

(1991) *Fomento Metropolitano de Monterrey*, Monterrey, FOMERREY.