

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
SUBDIRECCIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO



**POLITICAS PÚBLICAS PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE
LA TIERRA EN AMM: ESTUDIO DE CASO COLONIA BURÓCRATAS DE
GUADALUPE Y TIERRA Y LIBERTAD 2014**

Por

Martha Alicia Cabrera Márquez

**Como requisito parcial para obtener el Grado de
MAESTRIA EN CIENCIAS CON ORIENTACIÓN EN ASUNTOS URBANOS**

Director de Tesis Dr. GUADALUPE GERARDO VELOQUIO GONZÁLEZ

Ciudad Universitaria, San Nicolás de los Garza, N. L. México, Diciembre.

2014

Aprobación de la Tesis

Cuerpo de Sinodales

Dr. Guadalupe Gerardo Veloquio González
Facultad de Arquitectura, UANL.
Director de tesis
Presidente

Dr. Carlos Estuardo Aparicio Moreno
Facultad de Arquitectura, UANL
Secretario

Dra. Socorro Arzaluz Solano
Colegio de la Frontera Norte
Vocal

M. C. José Miguel Roman Cárdenas

Subdirector de Estudios de Postgrado

TABLA DE CONTENIDO

	Página
Aprobación de la Tesis	1
TABLA DE CONTENIDO	iv
LISTA DE TABLAS	vii
LISTA DE FIGURAS	vii
NOMENCLATURA	viii
RESUMEN	x
CAPÍTULO 1. NATURALEZA Y DIMENSIÓN DEL ESTUDIO	12
INTRODUCCIÓN	12
1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	14
1.1. Problemática y crítica de la situación actual	14
1.1.1. Área de Estudio	15
Tabla 1.1. Número de asentamientos irregulares por municipio según Fomerrey.	15
1.2 .Antecedentes	16
1.21. Definición problema y su importancia	17
1.3 Formulación de preguntas de investigación	22
1.4.Objetivos de la investigación	22
1.4.1. Objetivo general	22
1.4.2. Objetivos Particulares	23
1.5. Justificación de la investigación	23
CAPITULO 2. MARCO TEÓRICO	25
2.1. Antecedentes, asentamientos irregulares, el acceso al suelo urbano	25
2.2. Pobreza y precariedad como una de las principales características de los asentamientos irregulares	28
2.3. Categorías de informalidad Clichevsky y García	34
2.3.1. Informalidad por tipo de adquisición de tierra:	36
2.3.2. Informalidad por el uso permitido del suelo:	36

2.3.3. Informalidad por limitaciones legales o económicas:	37
2.4. Transformaciones del medio físico urbano debido a los asentamientos irregulares según Bazant	37
2.5. Situación de los asentamientos irregulares en Área Metropolitana de Monterrey	41
2.6. Normatividad dirigida a los asentamientos irregulares	47
2.6.1 Los Planes de Desarrollo como dirigentes en el ordenamiento territorial	47
2.6.2. Intervención del Gobierno en los asentamientos irregulares	54
2.6.3. Respuesta institucional ante la problemática de los asentamientos irregulares	57
2.6.4. Programas para la regularización de la tenencia de la tierra	62
2.7. La organización social en los asentamientos irregulares como factor determinante para la regularización de la tenencia de la tierra.	72
2.8 La participación activa de la mujer en los procesos de regularización	75
2.9. El ordenamiento territorial, crecimiento urbano disperso frente al crecimiento ordenado y vertical en AMM	81
2.10. Prueba estadística de Chi cuadrada para la aplicación en la problemática de los asentamientos irregulares	82
2.11. Hipótesis	83
CAPITULO 3. METODOLOGÍA	85
3.1 Ubicación y localización del área de estudio	86
3.2 Unidades de observación	87
3.2.1 Colonia Tierra y Libertad en Monterrey, N.L.	87
3.2.2 Burócratas de Guadalupe, Juárez, N.L.	89
3.3. Unidades de análisis	92
3.4. Diseño de la muestra	98
3.5. Aplicación del método estadístico, métodos descriptivos y método de Chi cuadrada	99
3.6. Técnicas cualitativas aplicadas en la investigación	100
CAPITULO 4. RESULTADOS DE LA APLICACIÓN DE MÉTODOS ESTADÍSTICOS Y CUALITATIVOS EN ASENTAMIENTOS IRREGULARES DEL AMM	101

4.1 Origen y grado de escolaridad de los habitantes	101
4.2. Análisis univariado, descripción de variables	104
4.2.1. Número de habitaciones por vivienda	104
4.2.2. Años de ocupación	107
4.2.3. Personas por Vivienda	111
4.3. Aplicación de método estadístico de Chi cuadrada	115
4.3.1 Prueba estadística de Chi cuadrada y tabla de contingencia en las variables título de propiedad y Fomerrey	115
4.3.2. Prueba estadística de Chi cuadrada y Tabla de contingencia y en las variables título de propiedad y Programa de Apoyo a los Vecindados en Condiciones de Pobreza Patrimonial para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares (PASPRAH)	118
4.3.3. Prueba estadística de Chi cuadrada y tabla de contingencia en las variables título de propiedad y Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares (PROCEDE)	120
4.3.4. Prueba estadística de Chi cuadrada y tabla de contingencia en las variables título de propiedad y Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT)	122
4.3.5. Prueba estadística de Chi cuadrada y tabla de contingencia en las variables título de propiedad y Programa Hábitat	124
4.3.6. Prueba estadística de Chi cuadrada y tabla de contingencia en las variables título de propiedad y Secretaria de Desarrollo Social (SEDESOL)	126
4.4. Análisis de las entrevistas a especialistas en el tema	128
4.5. Análisis de entrevista vecinos de colonias irregulares	131
4.4. Reflexiones finales	133
Bibliografía	137

LISTA DE TABLAS

Tabla	Página
Tabla 1.1. Número asentamientos irregulares por municipio según Fomerrey.....	14
Tabla 1.2. Población del Área Metropolitana De Monterrey (AMM) 1950-2010.....	16
Tabla 2.1. Distribución de la Pobreza en el Área Metropolitana de Monterrey.....	32
Tabla 3.1. Dimensiones e indicadores índice de marginación urbana por AGEB 2010.....	91
Tabla.3.2. Operalización de variables.....	95
Tabla 3.3. Cuestionario políticas públicas y asentamientos irregulares.....	96
Tabla 4.1. Medidas descriptivas del número de habitaciones por colonia.....	104
Tabla 4.2. Medidas descriptivas de años de ocupación por colonia.....	107
Tabla 4.3. Medidas Descriptivas de Personas por Vivienda por Colonia.....	111
Tabla 4.3. De contingencia título de propiedad y Fomerrey.....	116
Tabla 4.4. Prueba de Chi-cuadrado título de propiedad y Fomerrey.....	116
Tabla 4.5. De contingencia título de propiedad y PASPRAH.....	118
Tabla 4.6. Prueba de Chi-cuadrado título de propiedad y PRASPRAH.....	119
Tabla 4.7. De contingencia título de propiedad y PROCEDE.....	120
Tabla 4.8. Prueba de Chi-cuadrado título de propiedad y PROCEDE.....	121
Tabla 4.9. De contingencia título de propiedad y CORETT.....	122
Tabla 4.10. Prueba de Chi-cuadrado título de propiedad y CORETT.....	122
Tabla 4.11. De contingencia título de propiedad y Programa Hábitat.....	124
Tabla 4.12. Prueba de Chi-cuadrado título de propiedad y Programa Hábitat.....	124
Tabla 4.13. De contingencia título de propiedad y SEDESOL.....	125
Tabla 4.14. Prueba de Chi-cuadrado título de propiedad y SEDESOL.....	126

LISTA DE FIGURAS

Figura	Página
Fig. 2.1. Asentamientos irregulares en algunos países de América Latina.....	31
Fig.2.2. Asentamientos irregulares dentro de polígonos de pobreza.....	33
Fig.2.3. Lotificaciones tipo parilla.....	37
Fig.2.4. Subdivisión de parcelas “plato roto”.....	38
Fig. 2.5. Subdivisión interna de lotes.....	38
Fig. 3.1. Casos de estudio ubicados en el Área Metropolitana de Monterrey...	85

Fig. 3.2. Colonia Tierra y Libertad, N.L. Sección donde fueron realizados los cuestionarios.....	86
Fig. 3.3 Colonia Tierra y Libertad.....	88
Fig. 3.4. Colonia Burócratas de Guadalupe, Juárez, N.L. Sección donde se realizaron los cuestionarios.....	89
Fig. 3.5 Red de distribución de agua potable, colonia Burócratas de Guadalupe.....	90
Fig. 3.6 Viviendas en la colonia Burócratas de Guadalupe.....	90
Fig. 4.1. Lugar de procedencia colonia Tierra y Libertad.....	101
Fig. 4.2. Lugar de procedencia colonia Burócratas de Guadalupe.....	101
Fig.4.3. Grado de escolaridad colonia Tierra y Libertad.....	102
Fig.4.3. Grado de escolaridad colonia Burócratas de Guadalupe.....	102
Fig. 4.5. Diagrama de caja (Tukey) de la variable número de habitaciones para las colonias Burócratas de Guadalupe y Tierra y Libertad.....	106
Fig. 4.6. Diagrama de caja (Tukey) de la variable años de ocupación para las colonias Burócratas de Guadalupe y Tierra y Libertad.....	109
Figura 4.7. Diagrama de Turkey de personas por vivienda en las colonias Burócratas y Tierra y Libertad.....	113

NOMENCLATURA

ABREVIATURAS

AGEBS	Áreas Geoestadísticas Básicas
AMM	Área Metropolitana de Monterrey
CONEVAL	Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social
CORETT	Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra
FOMERREY	Fomento Metropolitano de Monterrey
INEGI	Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática
PNDU	Plan Nacional de Desarrollo Urbano
PASPRAH	Programa de Apoyo a los Vecinados en Condiciones de Pobreza Patrimonial para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares

PROCEDE Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de
Solares Urbanos

SEDATU Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

Resumen

Con una economía posicionada entre las más altas de México y América Latina, siendo la tercera área más poblada del país, en Monterrey y su Área Metropolitana han aparecido desde décadas anteriores asentamientos irregulares ubicados principalmente en la periferia de la ciudad. Frente a la demanda de suelo urbano por parte de personas con ingresos mínimos y la falta de respuesta eficiente e integral por parte del Estado, los habitantes de estos asentamientos viven en condiciones precarias.

En esta investigación analizan diferentes programas y acciones que el Gobierno implementa para resolver la problemática de los asentamientos irregulares en la AMM.

Los asentamientos irregulares según Aldrete-Haas deben de ser vistos como vehículos de cambio social, en proceso de mejoramiento ya que contribuyen activamente al crecimiento económico. Señala también que las políticas de regularización y mejoramiento urbano pueden llegar a representar un aval del Estado para futuras invasiones. Ante la magnitud del fenómeno las acciones implementadas por el Estado deben de contemplar una integración socioeconómica y política de estos asentamientos a la ciudad.

Aunado a lo anterior García Ortega señala que se está generando en el AMM una dualidad urbana, se construyen de modo paralelo dos ciudades, una ciudad “regular” apegada a la ley de la materia; y otra ciudad “irregular” al margen de la ley.

La ausencia o escasa aplicación de políticas públicas y acciones que el gobierno lleva a cabo a través de sus tres niveles no ha logrado aportar y ejecutar una solución integral a la problemática de los asentamientos irregulares de AMM.

Para finalizar se destaca la importancia de las instituciones públicas encargadas del tema y las recomendaciones o modificaciones que según expertos en asentamientos irregulares hacen al respecto, tanto para resolver los problemas con los que hoy en día se tienen como para prevenirlos.

POLÍTICAS PÚBLICAS PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN AMM: ESTUDIO DE CASO; COLONIA BURÓCRATAS DE GPE Y TIERRA Y LIBERTAD 2014

CAPÍTULO 1. NATURALEZA Y DIMENSIÓN DEL ESTUDIO

INTRODUCCIÓN

El crecimiento y expansión de las ciudades siempre ha tenido implícito varios factores que varían de acuerdo a las características, acontecimientos, contexto propios de cada una. Un fenómeno que se puede decir persiste desde hace tiempo en las ciudades de rápido crecimiento son los asentamientos irregulares.

Estos asentamientos han adquirido diferente denominación varían de acuerdo a cada lugar. “Se les llama “favelas” en Brasil, “ranchos” en Venezuela, “callampas” en Chile, “ciudades perdidas” en México, “villas miseria” en Argentina, “gecekondru” en Turquía y “baron-barongs” en Filipinas.” (Aldrete-Haas, 1985, pág. 371). Si bien el nombre cambia de acuerdo al sitio las características principales de los asentamientos antes mencionados tienen mucha similitud y comparten características que las identifican.

Las condiciones de vida de las personas que viven en los asentamientos irregulares son precarias, no cuentan con los servicios básicos, generando una serie de problemas que afectan tanto al grupo que habita estos sitios como a la sociedad en general. Esto produce que estos grupos sean rechazados e inclusive excluidos del resto de la población.

Para el caso concreto del Área Metropolitana de Monterrey siendo la tercera área más poblada de México de acuerdo con el último conteo y delimitación oficial realizada en 2010 en conjunto por el INEGI, el CONAPO y la SEDESOL, no está exenta de ésta problemática.

Se puede decir que la ciudad de Monterrey es considerada la capital industrial de México, su economía está posicionada como una de las más altas del país, desarrollándose principalmente actividades industriales y de servicios. Una parte considerable de la población que habita en los asentamientos irregulares es procedente de estados vecinos de Nuevo León, atraídos por las oportunidades de empleo que ofrece esta importante metrópoli, las personas emigran en busca de mejorar su situación económica, por otro lado existe un gran número de personas originarias del propio estado, que suman a la demanda. Para una parte importante de estas personas adquirir una vivienda digna resulta difícil, lo cual refleja un déficit de cobertura en vivienda digna inclusive para los propios regiomontanos. Esto ocasiona que lleguen a invadir áreas que no están contempladas para uso habitacional que se encuentran fuera del ordenamiento territorial de la ciudad.

Tratando de dar solución a los grandes conflictos que enfrentan los asentamientos irregulares el gobierno a través de varios mecanismos e instituciones lleva a cabo estrategias que van encaminadas a resolver los problemas que atañen estos asentamientos.

La visión a la que se aspira para México en el año 2025, según el Plan Nacional de Desarrollo (PND, 2007-2012), será de una nación plenamente democrática con alta calidad de vida que habrá logrado reducir los desequilibrios sociales extremos y que ofrecerá a sus ciudadanos oportunidades de desarrollo humano integral y convivencia basadas en el respeto a la legalidad y en el ejercicio real de los derechos humanos.

En el Plan Nacional de Desarrollo (PND, 2007-2012), se asume como premisa básica la búsqueda del desarrollo humano sustentable; esto es, del proceso permanente de ampliación de capacidades y libertades que permita a todos los mexicanos tener una vida digna sin comprometer el patrimonio de las generaciones futuras.

En estos dos últimos planes tienen entre otras afinidades el ofrecer a los ciudadanos oportunidades de desarrollo que les permita tener una vida digna. Si bien es cierto, que se llevan a cabo acciones encaminadas a la resolver los

problemas de los asentamientos irregulares, tanto a nivel federal como estatal, no se ha logrado resolver integralmente y de fondo el problema.

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Problemática y crítica de la situación actual

Según datos de la de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu), en México hay trece millones de casas sin regularizar, debido a que han sido construidas sin títulos de propiedad, sin permisos de construcción o en zonas de alto riesgo.

El Área Metropolitana de Monterrey no está exenta de ésta problemática, en donde, aumenta cada vez más los índices de pobreza, al grado de que según datos del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (Coneval), en la actualidad 62% de la población, dos millones 903 mil personas, es pobre o vulnerable.

Para una parte importante de estas personas el acceso a una vivienda resulta difícil. Ocasionando que invadan áreas no contempladas en los planes de desarrollo.

Tratando de dar solución o aminorar a ésta problemática el gobierno lleva a cabo diferentes políticas públicas, encaminadas a la atención del fenómeno.

Las políticas públicas son el instrumento principal de la actuación gubernamental (Petrisso,2007). El gobierno en sus tres órdenes establece, estrategias en su gestión para orientar el rumbo con el cual el país se conducirá, con atribuciones federales, estatales y municipales.

Durante las últimas décadas los asentamientos irregulares de la Área Metropolitana de Monterrey se han estado atendiendo por parte del gobierno, llevando a cabo acciones que van, desde dotar de servicios esenciales, como lo son: agua potable, drenaje sanitario y electricidad, infraestructura básica, hasta una vivienda digna y equipamiento urbano. Pero, los resultados no parecen aportar una solución integral ni mucho menos preventiva para evitar que este tipo de asentamientos crezcan y se incrementen. Se puede considerar que dichas

estrategias se encargan sólo de atender superficialmente las necesidades de los grupos de personas que integran estos asentamientos y no de buscar una solución integral y holística del problema.

Se dice, que como fin inmediato las políticas públicas están orientadas a resolver problemas, más allá de esto deben de estar también diseñadas para prevenirlos.

1.1.1. Área de Estudio

Desde hace décadas, Nuevo León es conocido por tener su población muy concentrada en el área conurbada de Monterrey. El Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, en 2010 arroja que el estado de Nuevo León cuenta con 4 millones 463 mil 321 habitantes, de los cuales el 87.30 por ciento se alojan en los once municipios que se consideran parte del Área Metropolitana de Monterrey (Apodaca, Cadereyta Jiménez, General Escobedo, García, Guadalupe, Juárez, Monterrey, San Nicolás de los Garza, San Pedro Garza García, Santa Catarina y Santiago).

Para el año 2000, según el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, en una superficie estimada de 5 mil 089 hectáreas existían asentamientos irregulares, con 352 mil habitantes, esto significa que una porción muy importante de la población del Área Metropolitana de Monterrey habita en viviendas precarias.

Tabla 1.1. Número de asentamientos irregulares por municipio según Fomerrey.

MUNICIPIO	FRACC. FOMERREY	POBLACION 2012
MONTERREY	87	1128592
ESCOBEDO	27	381257
GUADALUPE	32	705130
JUAREZ	15	248488
GARCÍA	9	84436
APODACA	15	590110

STA. CATARINA	8	298681
SAN NICOLAS DE LOS G.	28	446856
TOTAL	221	3883550

Fuente: Fomerrey 2012 y CONAPO.

1.2 .Antecedentes

El acceso legal a suelo urbano a la largo de la historia para las personas de escasos recursos es limitado, lo que conlleva a que esta población tenga que vivir en la informalidad.

“La informalidad surge a partir del funcionamiento de un mercado legal con determinadas condiciones en la oferta de suelo, precios y financiamiento, lo que hace imposible su acceso a buena parte de la población, en un contexto de pobreza y precariedad laboral”. (Lungo, 1989; Jaramillo, 1987; Clichevsky, 1975) citado por (Clichevsky, 2006, pág. 7). Esto está ligado a la falta de oportunidades y el rezago económico en el que viven los países subdesarrollados, agrava la situación en la que viven un número considerable de personas.

La mayoría de las políticas estatales se refieren más actuar “a posteriori” sobre los procesos de informalidad, más que a prevenir los mismos. Las políticas de prevención han sido prácticamente nulas, salvo y muy parcialmente desde los años setenta.

“Durante la década de los sesenta y setenta del siglo XX, el municipio de Monterrey fue sin duda el de mayor crecimiento urbano, cuya principal razón se debió a la proliferación de asentamientos irregulares y de muy bajos ingresos, la única forma de acceder a la propiedad urbana para la creciente población proletaria, era ser uno de los privilegiados beneficiarios de los programas de vivienda obrera, instrumentados por algunas grandes empresas regiomontanas”. (García R. , Asentamientos irregulares en Monterrey, 1970-2000. Divorcio entre planeación y gestión urbana, 2001, pág. 124). Para el resto de la población que quedaba fuera de estos programas, adquirir un lote urbanizado no estaba dentro de sus posibilidades económicas, y se veían forzadas a establecerse en predios generalmente en la periferia de la ciudad carentes de servicios básicos.

La situación de los asentamientos irregulares en el AMM en décadas anteriores, “según datos de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Planificación del

Gobierno del Estado, en 1979 existían 206 asentamientos humanos precaristas con una población aproximada de 37,628 familias (207,000 habitantes) repartidos como sigue: Monterrey norte 60 asentamientos con 9,516 familias; Monterrey centro 25 asentamientos con 7,588 familias; Monterrey sur 48 asentamientos con 10,042 familias; San Nicolás 27 asentamientos con 2,976 familias; Guadalupe 27 asentamientos con 2,976 familias; Garza García 17 asentamientos con 1,087 familias; total de área metropolitana 206 asentamientos con 37,628 familias”. (García, Roberto, 1988, pág. 146). Cifras que delatan las consecuencias de la explosión demográfica que sufría el AMM, un número alto de familias viviendo en condiciones precarias, con la usencia de servicios básicos y en busca de mejorar las condiciones de su entorno.

1.21. Definición problema y su importancia

En el año de 1950, en el Área Metropolitana de Monterrey la población ascendía a 389629 habitantes, según datos INEGI, para el año de 1970 rebasaba el millón de habitantes con 1,254,691 habitantes, cifra que se duplicaría en 1990 con 2,573,527 habitantes, en el último conteo de población de 2010 se registro un total de 3,930,388 habitantes con un crecimiento del 908.75%. (Ver tabla 1.2).

Estas cifras dejan ver claramente el crecimiento demográfico del AMM.

Tabla 1.2.Población del Área Metropolitana De Monterrey (AMM) 1950-2010.

CLAVE INEGI	MUNICIPIO Y/O REGIÓN	1950	1960	1970	1980	1990	1995	2000	2005	2010
ZMM	ÁREA METROPOLITANA DE MONTERREY	389,629	723,739	1,254,691	2,011,936	2,573,527	2,988,081	3,243,466	3,598,597	3,930,388
	Crecimiento del período (%)		85.75%	73.36%	60.35%	27.91%	16.11%	8.55%	10.95%	9.22%
	Parte de México (%)	1.51%	2.07%	2.60%	3.01%	3.17%	3.28%	3.33%	3.48%	3.50%
	Parte de Nuevo León	52.64%	67.08%	74.04%	80.06%	83.05%	84.17%	84.59%	85.70%	84.46%
	Crecimiento 1950-2005 (%)	908.75%								
	Tasa de crecimiento media anual (TCMA) 1950-2005 (%)	15.15%								

Fuente: INEGI, Centro de desarrollo Metropolitano y Territorial.

Formula TCMA: $\frac{2(Pf-Po)}{(1/n) \times 100}$

(Pf-Po)

Donde: Po= Población a inicio de periodo
Pf= Población a final de periodo
n= Intervalo de tiempo

La explosión demográfica ocurrida en décadas anteriores tanto en el país como el estado de Nuevo León, concretamente en su área metropolitana que es la que nos atañe, trajo consigo una serie de fenómenos para los cuales la ciudad no estaba preparada. Imaginar el crecimiento de la ciudad y la llegada de miles de personas en busca de mejorar sus condiciones de vida es un hecho amalgamado. La ciudad ante tales circunstancias se vio con un déficit de servicios, infraestructura y planeación monumental.

La economía del AMM juega un papel determinante en el crecimiento de la ciudad, ya que es un polo de atracción para las personas que buscan mejorar sus condiciones de vida. Pero el hablar de crecimiento implica varios elementos.

El crecimiento de las ciudades está en función de una serie de factores, económicos, sociales y ambientales, que se relacionan, formando un sistema vinculado, haciendo que la ciudad funcione y al mismo tiempo crezca, este crecimiento puede darse de manera ordenada o no. “Hablar de orden y desorden en las ciudades implica el comprender la espontaneidad con la cual las ciudades crecen”. (Camacho, 2007, pág. 85). A su vez también existe el crecimiento espontáneo ordenado de las ciudades, pero de mayor impacto es el crecimiento desordenado sin planeación previa de la ciudad, en ciudades latinoamericanas, las cuales la mayoría tienen una economía en vías de desarrollo, el crecimiento es desordenado y como ya se mencionó anteriormente la vivienda dentro de asentamientos irregulares proliferan.

Señala en un estudio sobre el problema de la vivienda en Monterrey que, “a pesar de su “desorden”, aparente, el espacio urbano está siempre organizado. Su estructuración no es nunca el fruto de una dinámica aleatoria, sino al contrario, la función de procesos sociales que expresan especificando los determinantes de cada tipo y de cada periodo de la organización social”. (GMAPEM, 2013, pág. 109). Como parte del acelerado crecimiento de la ciudad, la organización social en

los nuevos asentamientos tiene un valor crucial para ordenar y articular lo que en apariencia no tienen ningún sentido de orden.

La explosión demográfica que vivió el país en general de pasar de 25,791,017 habitantes en 1950 a 112,336,538 habitantes en el 2010 según datos del INEGI (ver tabla 1.2), deja ver las dimensiones del crecimiento demográfico ocurrido como se mencionó anteriormente, representaba un reto enorme la planeación de la ciudad con todos los requerimientos necesarios para albergar el nuevo número de pobladores, lo que generó que la ciudad creciera sin orden aparentemente, ni planeación previa. El caso del crecimiento del AMM no es la excepción, el espacio urbano creció y se modificó enormemente, al igual que las necesidades de equipamiento e infraestructura urbana.

Una gran parte de la población que llegaba al AMM era de escasos recursos económicos, por lo que, alquilar o comprar un lote urbanizado no estaba dentro de sus posibilidades, por lo que proliferaron las colonias irregulares.

Colonias con viviendas con mala calidad estructural, carentes de servicios e infraestructura básica con una accesibilidad limitada o nula, establecidos generalmente en terrenos no aptos para el uso habitacional, lo cual representa un riesgo mayor para sus habitantes, bajo estas condiciones vivían más de doscientos mil habitantes, el municipio con un mayor número de este tipo de asentamientos fue Monterrey, según datos de Fomerrey en el 2010 el municipio de Monterrey seguía manteniendo el puntero en colonias irregulares con un total de 87 asentamientos, el segundo sitio es lo ocupa el municipio de Guadalupe con 32 colonias.

La formación de estas colonias irregulares en la mancha de la ciudad originó un crecimiento desordenado fuera de la planeación proyectada de la ciudad.

“El crecimiento poblacional de Monterrey se ve reflejado en el aumento de la demanda de los servicios urbanos, como educación, transporte, vivienda, etc. La disposición a resolver la necesidad de vivienda ha adoptado varias estrategias. Si consideramos el total de viviendas construidas de 1950 a 1990, es decir, desde el inicio de su desarrollo metropolitano, más de la mitad (54%) ha sido producto de la autoconstrucción y de la urbanización progresiva y popular. (González,

Villanueva, 2005, pág. 146). De las viviendas autoconstruidas en el AMM una gran parte se ubicaba dentro de los asentamientos irregulares, lo cual originó un crecimiento disperso y sin planeación.

El ubicarse en terrenos no aptos para uso habitacional, fuera de la planeación de la ciudad, según los planes, representa un costo mayor para el gobierno la implementación de infraestructura y servicios.

“La vivienda autoconstruida que ha sido la modalidad cuantitativamente más importante de producción del hábitat urbano existente en la metrópoli. Esta ciudad del espacio negociado, surgida de la informalidad, construida mediante el asentamiento de familias en terrenos desprovistos de infraestructura y que en muchos casos ni siquiera habían tenido usos agrícolas”. (Duhau, Giglia, 2008, pág. 329). La importancia de la urbanización progresiva a través de la autoconstrucción de viviendas al representar más de la mitad de las viviendas en las ciudades añadiendo que una parte de estas se originan en la informalidad deja ver claramente el déficit del acceso a la vivienda en México. Como lo señala Duhau, los terrenos que se invadían carecían de servicios e infraestructura y las condiciones naturales de los mismos dificultaban su implementación.

Como lo argumenta también Villarreal, en AMM “el proceso de urbanización se dio sin planificación y sin contar con las reservas territoriales necesarias para que la población de menores recursos accediera al suelo”. (Villarreal, 1991, pág. 115). De manera gradual la urbanización popular fue expandiéndose, el surgimiento de colonias irregulares fue mayor que el de las colonias que se establecían de manera legal en la ciudad. La falta de reservas territoriales para las personas de escasos recursos económicos los orilló a poblar zonas inadecuadas.

Esta por su condición económica como lo menciona Iracheta, estas personas no eligen vivir en asentamientos irregulares, sino que es la única opción que tienen. Así pues según Villarreal en el Área Metropolitana de Monterrey “hasta fines de los años sesenta, para los grupos sociales de menores ingresos, sólo había dos formas de solucionar el problema de la vivienda: uno era adquirir lotes sin servicios en los fraccionamientos populares, o bien alquilar una vivienda, un cuarto de vecindad o terrenos donde se instalaban en casas de madera o tejabanos”.

(Villarreal, 1991, pág. 115). Situación que rebasó no sólo la década de los setenta sino las consecuentes. La demanda de viviendas y de suelo urbano accesible a la economía tanto de los mismos pobladores de la ciudad que lo requerían como a los que recién llegaban, ocasionaba las múltiples invasiones.

El número de asentamientos irregulares se incrementó cuando “se empezaron a invadir terrenos de propiedad pública por los que se pagaba un alquiler simbólico en algunas ocasiones. A fines de los sesenta se empezaron a realizar invasiones organizadas por grupos asesorados por el Partido Comunista Mexicano, la CTM y la CNOP o por líderes, que invadían terrenos engañando a los colonos a los que se los vendían, sin contar con la propiedad legal y posteriormente se registraban como poseesionarios en las oficinas del municipio de Monterrey”. (Villarreal, 1991, pág. 15) . La organización social en los asentamientos irregulares siempre ha sido un factor determinante, tanto en sus inicios, formación y consolidación, el papel que jugaron los líderes sociales o sindicales dentro de estos grupos de población tuvo una gran relevancia. Estos líderes en algunas ocasiones aprovechando la necesidad de vivienda de las personas las engañaban vendiéndoles terrenos sin contar con la propiedad legalmente.

Las políticas públicas son instrumento de gestión y ejes de acción que el Estado lleva a cabo, encaminadas a buscar y brindar bienestar social, procurando el mejorar la condición de vida de la ciudadanía, en esta investigación se analizará la intervención que el gobierno, en sus distintos niveles, que a través de planes, programas y acciones lleva a cabo en los asentamientos irregulares del AMM, los resultados, el alcance y la solución que ofrece para estos asentamientos.

Según datos de Fomerrey en el año 2012 se tiene registrados en los municipios de Monterrey, Escobedo, Guadalupe, Juárez, García, Apodaca, Santa Catarina y San Nicolás de los Garza un total de 221 fraccionamientos que tuvieron su origen en la irregularidad, o bien están aún en proceso de legalización, está es una cifra que muestra que aún en la actualidad el problema prevalece ya que una parte considerable de la población no cuenta con los recursos económicos suficientes para adquirir una vivienda por los lineamientos establecidos legalmente o bien un lote urbanizado.

1.3 Formulación de preguntas de investigación

La situación económica en el que vive la mayoría de la población del país, los coloca en situación de pobreza, de éstas personas una parte, no cuenta con los recursos suficientes para adquirir una vivienda o un predio urbanizado, por lo tanto se ven obligados a vivir en asentamientos irregulares, por tanto en esta investigación se formularon los siguientes cuestionamientos.

Pregunta principal

- ¿Cuáles son los factores determinantes que intervienen directa o indirectamente en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares en el área Metropolitana de Monterrey?

Preguntas secundarias

- ¿Cuáles estrategias están orientadas en la solución de los asentamientos irregulares en el AMM de forma integral, política y social?
- ¿Cuál es la percepción de los habitantes de los asentamientos irregulares en relación con las acciones que el Estado realiza?
- ¿Cuál es el impacto de los programas aplicados por el Estado según expertos en el tema?

1.4. Objetivos de la investigación

1.4.1. Objetivo general

Con esta investigación se analizarán los factores determinantes que intervienen directa o indirectamente en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares del Área Metropolitana de Monterrey.

1.4.2. Objetivos Particulares

- Identificar las estrategias que están orientadas en la solución de los asentamientos irregulares en AMM de forma integral; política, económica y socialmente.
- Conocer la percepción que los habitantes de los asentamientos irregulares tienen en relación a la solución que el Estado realiza.
- Identificar las acciones que permiten un mejor resultado en la obtención de la tenencia de la tierra.

1.5. Justificación de la investigación

El Área Metropolitana de Monterrey es la tercer metrópoli más poblada del país, dada su importancia como ciudad con un consolidado desarrollo, donde se intenta buscar que todos sus ciudadanos gocen de un estilo de vida adecuado, en un entorno sano, por tal motivo no se debe dejar a un lado la población vulnerable que habita en los asentamientos fuera de la legalidad, porque también estas zonas forman parte de la ciudad.

Es importante para el grupo de personas que viven en los asentamientos irregulares del Área Metropolitana de Monterrey mejorar las condiciones de su entorno, es evidente que para esto se necesita en gran medida del ejercicio administrativo del Estado y la participación de población afectada.

A través de conocer de manera clara y concreta las estrategias gubernamentales que conciernen a los asentamientos irregulares, se podrá obtener un análisis que muestre los diferentes ámbitos que no son atendidos dentro de estos sitios, los que están en un rezago total o parcial y los que necesitan atención inmediata, con esto se podrá tener un panorama general del estado actual de esta sección de la ciudad.

Con las acciones que se realizan en los asentamientos irregulares a favor de contrarrestar los efectos negativos que se viven en ellos, se logra beneficiar aparentemente a una buena parte de la población marginada pero esto no es suficiente, porque el trabajo no debería de estar centralizado en dar solución a la problemática solamente, sino en buscar formas y métodos para evitar estos asentamientos en el futuro, con el objetivo de que todos los individuos tengan el derecho de desarrollarse integralmente, dentro de un entorno digno, viéndose beneficiados no sólo las personas que integran este tipo de asentamientos sino la ciudad en general, porque es un segmento de la ciudad que en ocasiones está marcado por la alta incidencia de sucesos negativos que ocurren.

Con esta investigación se espera tener un panorama general de los asentamientos irregulares de AMM, las estrategias que el Gobierno lleva a cabo para que de alguna forma sirva para crear, modificar o complementar dichas estrategias de acuerdo a las necesidades de cada uno de los asentamientos.

Los asentamientos irregulares se pueden concebir como agentes de cambio social (Turner, 1963), que de alguna manera forman parte del desarrollo de la ciudad y como tales deben ser atendidos.

CAPITULO 2. MARCO TEÓRICO

REVISIÓN DE LA LITERATURA

2.1. Antecedentes, asentamientos irregulares, el acceso al suelo urbano

“En América Latina la toma ilegal de terrenos es el único medio de presión que permite a los pobres convertirse en dueños de un pedazo de tierra, ya que el mercado inmobiliario les es inaccesible”. (Alsayyad, 1993) citado por (Aparicio, 2008, pág. 243). Este fenómeno está presente en la mayoría de los países en vías de desarrollo, afecta a un número considerable de personas que por su condición económica y falta de oportunidades viven en este tipo de asentamientos. Los asentamientos irregulares son sitios donde se establecen una o varias personas, en predios que están fuera de las normas legales establecidas por las autoridades encargadas de la planeación urbana, son característicos de países en vías de desarrollo, son vehículos de cambio social, que están en proceso de mejoramiento (Turner, 1968) citado por (Aldrete-Haas, 1985).

Generalmente estos asentamientos nacen en ciudades con un rápido crecimiento, cuando una parte de la población no cuenta con los recursos necesarios para adquirir una vivienda de calidad dentro de la normatividad, se instalan generalmente en zonas que representan un alto riesgo y que no están previstas para uso habitacional y mucho menos se encuentran dentro de la planeación de la ciudad.

Como lo describe Iracheta, “en el caso de las familias de bajos ingresos aún cuando su presupuesto les permite cubrir sus necesidades básicas, el precio mínimo de la tierra es comparativamente mayor al costo de oportunidad de no comprar”. (Iracheta A. , 2003, pág. 223). Para una parte importante de la población que habita estos asentamientos sus ingresos no son suficientes para cubrir necesidades elementales como lo son la alimentación, salud, educación y les es casi imposible adquirir un lote urbanizado. “La incapacidad de compra explica porque las familias de bajo ingreso son empujadas a la periferia de las ciudades, asunto ignorado por los funcionarios y políticos responsables de las políticas públicas”. (Iracheta A. , 2003, pág. 224).

Los precios de los lotes urbanizados varía, el precio más bajo resulta aún inaccesible para las familias, esto provoca que lleguen a invadir áreas no contempladas dentro de los planes urbanos, que generalmente tienen una topografía que dificulta dotarlos de los servicios básicos e infraestructura, tienen poca accesibilidad y en general las condiciones de la comunidad son vulnerables. “El sistema de planeación urbana no provee soluciones adecuadas a las demandas de suelo urbanizado para las viviendas las familias más pobres.” (Iracheta A. , 2003, pág. 228). Lo que agrava la situación, ya que la planeación urbana deja fuera a miles de personas que por cuestiones económicas en la gran mayoría de los casos, no tiene los medios necesarios para adquirir suelo urbano. Al no contar los ingresos suficientes para adquirir una vivienda que cumpla con los lineamientos vigentes, las personas de escasos recursos se ven obligadas a establecerse en suelo no apto y por supuesto no previsto para la urbanización. Desarrollando lo que se conoce como; “la urbanización popular consiste en el acceso al suelo urbano de los sectores populares de más bajos ingresos, a través de procesos de urbanización irregular y de autoconstrucción de vivienda”, (Duhau , 1998, pág. 9) citado por (García R. , 2001, pág. 122) . Duhau, argumenta que si el Estado tiene la obligación de garantizar la protección de la propiedad privada, mientras que por otro lado tolera el acceso irregular al suelo por parte de personas de escasos recursos.

En el crecimiento de las ciudades, tanto en países desarrollados como en países con economías emergentes como México, los asentamientos irregulares son parte significativa del crecimiento de la mancha urbana. Resultado del crecimiento acelerado de las ciudades los asentamientos irregulares constituyen más de la mitad de la mancha urbana (Duhau, Giglia, 2008). Ubicados principalmente en zonas de alto riesgo o de reserva ecológica, éstos asentamientos generalmente o al menos en sus inicios carecen de infraestructura básica; agua potable, drenaje sanitario, electricidad y pavimentación.

La situación de los asentamientos irregulares es un reflejo de la falta de viviendas que afrontan un número considerable de personas que viven en las ciudades y de la falta de respuesta por parte del Gobierno. “El déficit nacional acumulado de

vivienda afecta a un tercio de los hogares de América Latina. Alrededor de 25 millones de viviendas no poseen agua potable, y un tercio del parque habitacional urbano no dispone de un sistema cloacal mínimamente aceptable.” (CEPAL, 1995) citado por (Clichevsky, N, 2000, pág. 12).

Según (Clichevsky, N, 2000), la informalidad urbana se explica desde dos perspectivas, la primera se relaciona con las condiciones macroeconómicas, como lo son la falta de empleo, la baja salarial y por consecuencia empobrecimiento de la población y por otro lado las políticas del Estado y el funcionamiento de los mercados de suelo urbano.

La irregularidad de la tierra siempre ha estado ligada a la falta de accesibilidad y oportunidades para los sectores más desfavorecidos de la población.

Según (Iracheta A. , 2003), la incapacidad de compra por parte de personas de escasos recursos económicos provoca que se vean obligados a vivir al margen de la legalidad, no eligen esta situación sino que no tienen otra opción debido a los altos precios del mercado formal.

Esto provoca que una parte importante del crecimiento de la mancha urbana se realice al margen de la normatividad y consecuentemente este realizado sin una previa planificación y encontremos como algo determinante que “más de la mitad del área urbanizada haya sido producida informalmente no es un detalle meramente anecdótico, sino un rasgo constitutivo del orden urbano que tiene consecuencias decisivas respecto de las representaciones y prácticas predominantes en cuanto a las formas de apropiación y uso de los espacios urbanos en cuanto espacios públicos”. (Duhau, Giglia, 2008, pág. 141).

“En México, durante el período 1980-1990, el 57% de las nuevas viviendas construidas fueron levantadas al margen del financiamiento institucional, por pobladores no asalariados de bajos ingresos (CEPAL, 1996b). La población pobre tampoco tiene posibilidades de acceder al mercado legal de suelo”. (Clichevsky, N, 2000, pág. 14). El no contemplar a la población no asalariada en programas de financiamiento para la compra de viviendas los induce al mercado ilegal, ya que sus ingresos son insuficientes para adquirir una vivienda en suelo urbano con todos los requerimientos, infraestructura y equipamiento como lo estipula la ley.

En este sentido (Iracheta A. , 2003), nos dice que la urbanización metropolitana en el caso del Área Metropolitana del Valle de México ha sido un proceso que se ha desarrollado en buena medida al margen de las normas y orientaciones que se establecen en los planes de desarrollo urbano, lo que tiene como consecuencia que sean fuerzas distintas al Estado las que en una parte mayor la urbanización. Iracheta menciona también que el mercado irregular del suelo es el responsable de la construcción de casi tres cuartas partes de la vivienda popular, lo que contribuye a que el crecimiento urbano se ubique principalmente en sitios de reserva ecológica, laderas, orillas de ríos, predios con líneas de alta tensión lo que aumenta el desorden de la ciudad.

El AMM no es ajena a la dualidad que se presenta en el crecimiento de la mancha urbana y al déficit de viviendas para la población de escasos recursos, según señala García “se están construyendo, de modo paralelo, dos ciudades dentro de Monterrey. Una ciudad “regular” apegada a la ley de la materia, a la normatividad, al PDDUAMM y al mercado; y otra ciudad “irregular”, al margen de la ley, de la normatividad, del PDDUAMM y del mercado”. (García R. , 2001, pág. 143) En donde el papel e importancia de los planes de desarrollo urbano queden como simples expectativas y no como hechos reales en su totalidad.

2.2. Pobreza y precariedad como una de las principales características de los asentamientos irregulares

Según el lugar donde se encuentren los asentamientos irregulares pueden tomar diferentes nombres, favelas en Brasil , barriadas en Perú, ranchos en Venezuela, paracaidistas en México, todos estos nombres responden a una serie de características como lo son mala calidad estructural, inexistencia de servicios básicos, hacinamiento, (Jordán, Martínez, 2008). Otra de estas características que comparten es el hecho de que la mayoría de sus pobladores se encuentran en situación de pobreza.

La CEPAL, ha definido a la pobreza como, de “un síndrome situacional en el que se asocian el infraconsumo, la desnutrición, las precarias condiciones de vivienda, los bajos niveles educacionales, las malas condiciones sanitarias, una inserción inestable en el aparato productivo, actitudes de desaliento y anomia, poca participación en los mecanismos de integración social y quizá la adscripción a una escala particular de valores, diferenciada en alguna medida de la del resto de la sociedad” (Altimir, 1979) citado por (CEPAL, 2004). A esta definición la propia CEPAL añade enfoques como el de la exclusión social y el de capacidades que se entiende a través de una situación de múltiples dimensiones y causas. Entiendo pues a la pobreza como la falta de capacidades y facultades para que los individuos.

El CONEVAL menciona que una persona se encuentra en situación de pobreza cuando tiene al menos una carencia social (en los seis indicadores de rezago educativo, acceso a servicios de salud, acceso a la seguridad social, calidad y espacios de la vivienda, servicios básicos en la vivienda y acceso a la alimentación) y su ingreso es insuficiente para adquirir los bienes y servicios que requiere para satisfacer sus necesidades alimentarias y no alimentarias.

Según cifras de CONEVAL en el 2012 México tenía 53.3 millones de personas en condición de pobreza lo que equivale a 45.5%, de los cuales 41.8 millones de personas vivían en pobreza moderada y 11.5 millones en pobreza extrema.

Entendiendo como población en pobreza extrema a la población cuyo ingreso es inferior a la línea de bienestar mínimo y población en situación de pobreza moderada cuando su ingreso es mayor o igual a la línea de bienestar.

Las cifras de la pobreza en zonas urbanas es semejante a las cifras anteriores, “El problema de la pobreza urbana tiene una gran relevancia para México. Los cálculos de 2008 realizados por el Consejo Nacional de Desarrollo Social (CONEVAL), indican que casi el 40 por ciento de la población en áreas urbanas es pobre, lo que en números absolutos representa un poco más de 27 millones de personas”. (Ordoñez G. , 2012, pág. 2012) Ordóñez. Lo cual se traduce en casi la mitad de la población en centros urbanos tiene limitaciones, carece de los medios

necesarios para desarrollarse adecuadamente y que en algunos casos vive en condiciones de precariedad y vulnerabilidad.

Para la superación de la pobreza urbana existen ocho programas puesto en marcha dentro los cuales destaca el programa Hábitat, el cual según Ordoñez (2012), recibe un presupuesto mayor, se encuentran también el programa de Rescate a Espacios Públicos, Apoyo a los Vecinados en Condiciones de Pobreza Patrimonial para la Regularización de Asentamientos Irregulares, Oportunidades, Programa de Estancias Infantiles para Apoyar a Madres Trabajadoras y programa Tu Casa. Atendiendo principalmente de acuerdo a los presupuestos que cada uno recibe las áreas más beneficiadas son las relacionadas con la nutrición, la educación y la salud. En segundo plano se encuentran las áreas de vivienda, a la regularización de la tenencia de la tierra y al mejoramiento de barrios y espacios públicos.

Según CONEVAL existen tres tipos de pobreza;

1. Pobreza alimentaria: Insuficiencia para obtener una canasta básica alimentaria, aun si se hiciera uso de todo el ingreso disponible en el hogar en comprar sólo los bienes de dicha canasta.
2. Pobreza de capacidades: Insuficiencia del ingreso disponible para adquirir el valor de la canasta alimentaria y efectuar los gastos necesarios en salud y educación, aun dedicando el ingreso total de los hogares nada más que para estos fines.
3. Pobreza de patrimonio: Insuficiencia del ingreso disponible para adquirir la canasta alimentaria, así como realizar los gastos necesarios en salud, vestido, vivienda, transporte y educación, aunque la totalidad del ingreso del hogar fuera utilizado exclusivamente para la adquisición de estos bienes y servicios.

La falta de medios o recursos económicos suficientes está estrechamente vinculada con la precariedad urbana, Jordán y Martínez (2009) mencionan que el concepto de asentamientos irregulares aplica también a las áreas de vivienda social deterioradas y a las áreas centrales urbanas precarias y añaden la descripción de un tugurio entendido como asentamiento humano de bajos recursos, con las condiciones de la población pobre, altas densidades y bajos estándares de vivienda en lo que respecta a servicios y estructura.

Los diferentes tipos de pobreza urbana pueden ser comprendido según Moser et. al. (1993) citado por (Jordán R., Martínez R., 2009, pág. 22) en las siguientes cuatro categorías:

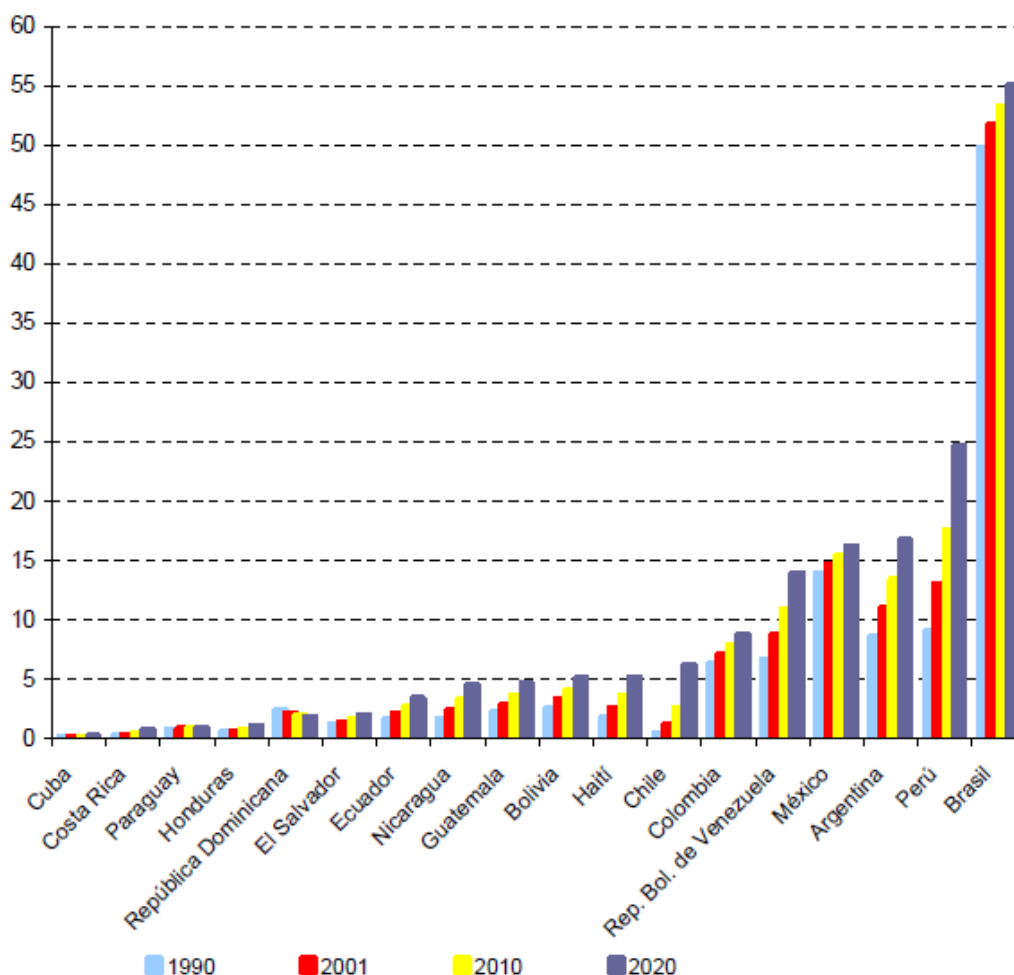
- Bajos ingresos: refiere a la incapacidad de participar en los mercados de trabajo y carencia de otras formas de apoyo laboral; sus ingresos son tan bajos que se sitúan debajo del umbral de la línea de pobreza nominal;
- Bajo capital humano: refiere a la baja educación y una salud precaria. Son los componentes que utiliza el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) en su “Índice de Desarrollo Humano”. En efecto, la persistencia de la salud de la persona en condiciones precarias puede conducir a una pobreza crónica;
- Bajo capital social: refiere a la escasez de redes sociales y barriales que sirven de protección a los hogares durante los períodos de crisis económicas laborales entre otras;
- Bajo capital financiero: refiere a la pérdida de ventajas y/o capitales productivos que podrían ser utilizados para generar ingresos o evitar el pago de costos mayores.

Existen también indicadores relacionados con las condiciones de la vivienda según lo describe (Jordán R., Martínez R., 2009), en donde los factores de insatisfacción son los siguientes:

- Calidad de la vivienda: viviendas con piso de tierra (áreas urbanas y rurales).
- Instalación de agua en el hogar: tubería fuera de la vivienda (áreas urbanas), o fuera de la vivienda y de la propiedad (áreas rurales).
- Fuente de agua: cualquiera excepto red pública (áreas urbanas), o río, quebrada, lluvia, etc. (áreas rurales).
- Servicio sanitario: no disponer de servicio higiénico (áreas urbanas y rurales).
- Sistema de eliminación de excretas: cualquiera excepto inodoro conectado a red de alcantarillado (áreas urbanas), o conectado a alcantarillado o fosa séptica (áreas rurales).
- Electricidad: no disponer de electricidad, sea pública o privada (áreas urbanas y rurales).
- Hacinamiento: tres o más personas por dormitorio (áreas urbanas y rurales). (Jordán, Martínez, 2009).

La siguiente figura muestra la población urbana estimada en asentamientos irregulares en algunos países de América Latina en el año 2010 y una proyección hacia el 2020, estimada en millones de habitantes.

Figura 2.1. Asentamientos irregulares en algunos países de América Latina.



Fuente: Jordán, Martínez (2009).

La situación de la informalidad de la tierra en América Latina como lo muestra la figura 2.1, es un fenómeno que afecta a un elevado número de personas, la magnitud de la problemática y su proyección hacia el año 2020 es ascendente, los países con economías emergentes como lo son Perú, Brasil, Argentina y México se encuentran con los punteros más altos en asentamientos irregulares. Y la proyección se muestra a la alza, es importante meditar sobre el hecho del crecimiento del fenómeno, se puede cuestionar que las estrategias implementadas por los gobiernos no están siendo encausadas para la prevención de la formación de dichos asentamientos, los planes maestros de desarrollo urbano no contemplan

a las personas que son incapaces de adquirir suelo urbano por su condición económica.

En el Área Metropolitana de Monterrey en el 2000, según la Dirección de Planeación, Estadística y Evaluación del Consejo de Desarrollo Social, 46,623 personas padecían pobreza alimentaria, 56,103 personas tenían pobreza de capacidades y 385,066 pobreza patrimonial. (Como se observa en la tabla 2.1).

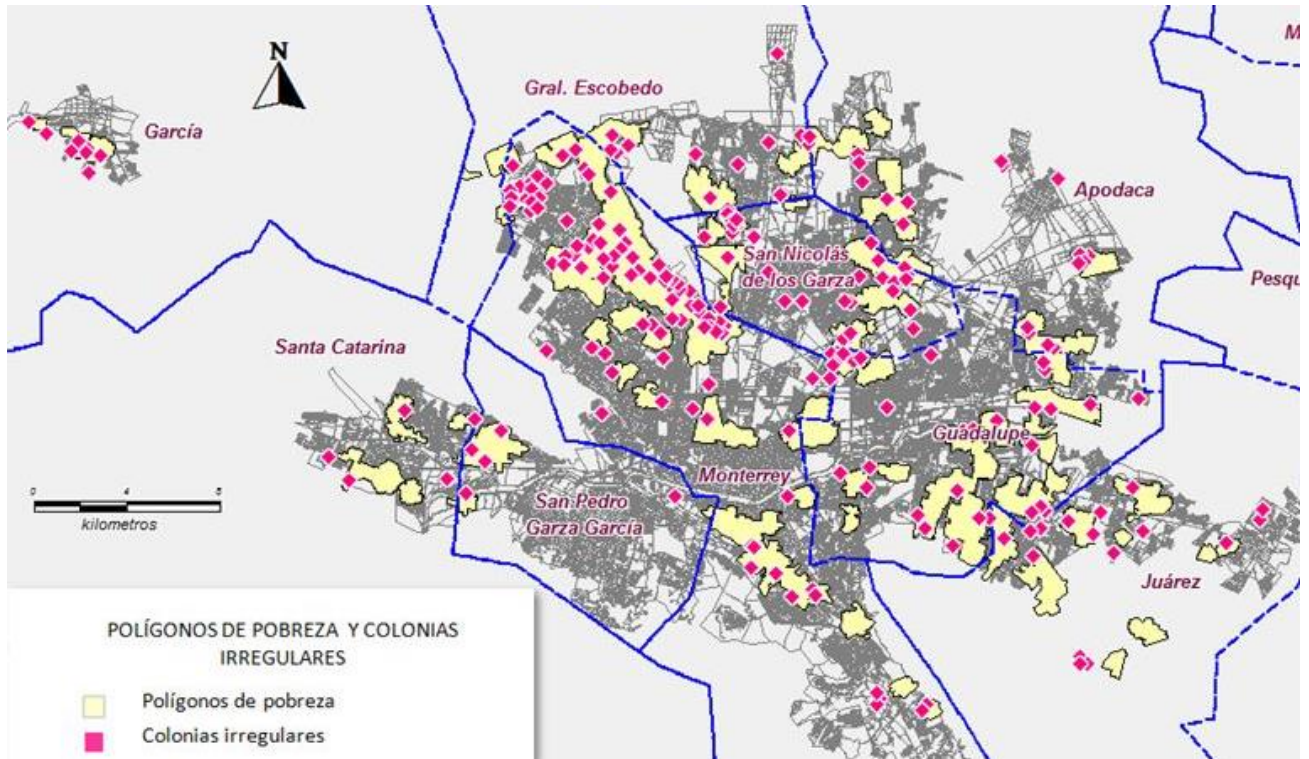
Tabla 2.1. Distribución de la Pobreza en el Área Metropolitana de Monterrey

TIPO DE POBREZA	AMM
Alimentaria	46,623
Capacidades	56,103
Patrimonial	385,066
Total de pobres	487,792
Población	3,243,466

Fuente: Cálculos propios con base en la información de la Dirección de Planeación, Estadística y Evaluación del Consejo de Desarrollo Social.

La tabla anterior muestra un número considerable de personas que viven con algún tipo de pobreza, sus condiciones de vida no son las óptimas y se desenvuelven dentro de un entorno con varias carencias. Los pobladores de los asentamientos irregulares padecen de pobreza patrimonial y en algunos casos también de alimentaria y de capacidades, lo cual los coloca en una posición de vulnerabilidad muy alta.

Fig.2.2. Asentamientos irregulares dentro de polígonos de pobreza.



Fuente: Fomento Metropolitano de Monterrey, 2010.

En la figura anterior se observan los asentamientos irregulares ubicados dentro de la mancha urbana del Área Metropolitana de Monterrey, se aprecia que predominantemente la mayoría de estos asentamientos están dentro de áreas de pobreza.

2.3. Categorías de informalidad Clichevsky y García

Con el fin de definir a los asentamientos irregulares o tugurios en el 2002 las Naciones Unidas puntualizó una serie de características o condiciones que deben tener conjuntamente, las cuales son:

- Tenencia insegura,

- Acceso inadecuado a agua segura (potable),
- Acceso inadecuado a saneamiento y alcantarillado,
- Mala calidad estructural (sin edificación sólida),
- Hacinamiento. (Jordán R., Martínez R., 2009).

Así pues y dependiendo del origen de los asentamientos irregulares, “en las ciudades/áreas metropolitanas, el hábitat ilegal/irregular/informal implica dos formas de transgresiones: respecto al aspecto dominal y al proceso de urbanización. La primera se basa en la falta de títulos de propiedad (o contratos de alquiler); la segunda, en el incumplimiento de las normas de construcción de la ciudad”. (Clichevsky, N, 2000, pág. 8). Ésta es una de las clasificaciones de la informalidad de manera general, que las separa en dos grandes grupos, aunque pueden presentarse los dos casos de tenencia insegura al mismo tiempo, siendo ilegales por el aspecto dominal y también por el proceso de urbanización.

A la clasificación anterior de Clichevsky podemos agregar otro tipo de irregularidad por uso permitido de suelo, que se describe más adelante.

Según Hernando de Soto citado por (García R. , 2001, pág. 131), en su trabajo *El otro sendero* se puede distinguir tres tipos categorías de informalidad:

- Primera, entre las diversas razones que explican la urbanización y la vivienda informal no debemos soslayar los obstáculos que el propio estado impone a través del marco jurídico urbano y de planeación vigente, cuya imposibilidad de cumplir, por su complejidad y elevado costo, obliga a un número creciente de ciudadanos a la informalidad.
- Segunda, la “normatividad extralegal”; es decir, la paulatina conformación de un sistema alternativo de derechos de propiedad urbana compuesto por una mezcla de usos y costumbres con reglas de derecho oficial.
- Tercera, la introducción del derecho mercantil y patrimonial de la vivienda informal.

También encontramos como se describe a continuación según Clichevsky y

García tres tipos de informalidad.

2.3.1. Informalidad por tipo de adquisición de tierra:

“Se trata tanto de ocupaciones directas que realiza la población a través del mercado informal del suelo y la vivienda, algunas de ellas de muy compleja forma de producción. En la ocupación directa por parte de la población, se diferencian los asentamientos, o tomas, de las "villas", callampas y favelas, porque los primeros son organizados, con asesoramiento técnico de ONGs; poseen un trazado regular de terreno y se desarrollan con un patrón informalidad y segregación urbana en América Latina. Una aproximación urbano similar a los barrios de loteos legales. Los segundos generalmente no poseen organización previa; comienzan por una o varias familias, a las cuales se van agregando, a lo largo de un tiempo más o menos largo”. (Clichevsky, N, 2000, pág. 15). En el caso de la ocupación directa es realizada de forma masiva, generalmente en el caso de México organizada por líderes de grupos sociales que pueden estar vinculados con algún partido político o en ciertos casos con sindicatos de trabajadores. Como se menciona existen asentamientos que presentan a pesar de su ilegalidad un trazo regular que en el mejor de los casos se apaga a los establecido en las normas urbanas establecidas, aunque existen casos donde no hay trazo regular, lo cual provoca a corto y largo plazo situaciones de conflicto tanto viales, de accesibilidad y aspectos sociales de convivencia.

2.3.2. Informalidad por el uso permitido del suelo:

Este tipo de ocupación representa un riesgo para sus habitantes debido a que se desarrolla en “tierras sin condiciones urbano-ambientales para ser usadas como residenciales: inundables; contaminadas; cercanas a hornos de ladrillos y basurales clandestinos; sin infraestructura; con dificultosa accesibilidad al transporte público, centros de empleo (aunque ello esté relativizado por los cambios producidos en la estructura económica), educación primaria, servicios primarios de salud. Construcción de viviendas por fuera de la normativa existente.” (Clichevsky, N, 2000, pág. 16). Sin duda representa alto riesgo debido a que los pobladores se encuentran en estado de vulnerabilidad, con latente peligro de deslaves, inundaciones y efectos climatológicos.

2.3.3. Informalidad por limitaciones legales o económicas:

Por último se tiene encontramos que “en relación con viviendas originalmente formales y cuya informalidad se debe a diversas causas como la compraventa, subdivisiones formales o informales que no registran porque fueron construidas o ampliadas sin licencia de construcción o se realizaron cambios de uso del suelo sin el permiso correspondiente, por fallecimientos intestados, etc. (García R. , 2001, pág. 133).

2.4. Transformaciones del medio físico urbano debido a los asentamientos irregulares según Bazant

El crecimiento urbano que se genera en la ciudad provocado por los asentamientos irregulares es nombrado según Bazant como expansión urbana incontrolada, la describe como “el proceso de ocupación dispersa, atomizada del territorio por las familias de bajos ingresos y es caracterizada cuando los asentamientos irregulares empiezan a tener una fisonomía urbana al contar de 10 a 20 viviendas por hectárea”, (Bazant, 2004, pág. 12), proceso que continua creciendo paulatinamente, aumentando el número de viviendas por hectárea ,el proceso de expansión urbana conlleva de dos a tres décadas, en donde en la vivienda ya no sólo vive la familia nuclear sino que los hijos se casan y viven en la misma vivienda con la nueva descendencia lo cual aumenta también la densidad del asentamiento

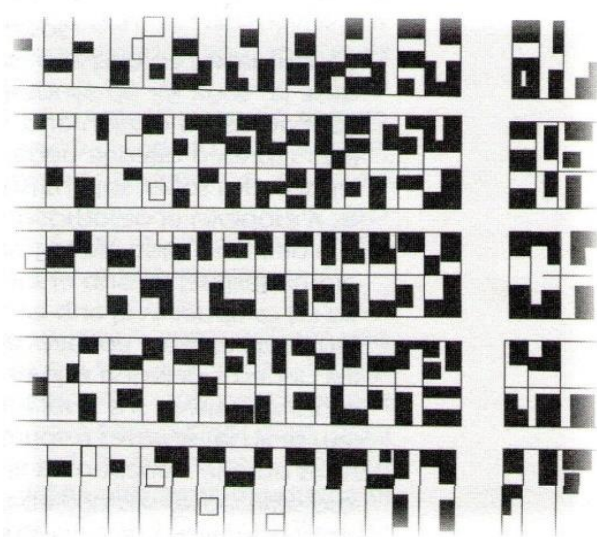
Las transformaciones que ocurren en el medio físico de los asentamientos irregulares suceden según Bazant, cronológicamente, en la etapa inicial del asentamiento comienza el proceso de expansión urbana , las familias construyen un cuartito de 12 a 15 m² y sin servicios, esta habitación es el único espacio construido en el terreno, por tanto ahí se desarrollan todas las actividades de una vivienda, lo que se conoce como un cuarto redondo, el establecimiento dentro del lote y la construcción de esta habitación comprende un lapso aproximado de uno a tres años (Bazant, 2004). En esta etapa más de la mitad de los lotes o parcelas agrícola esta baldía y la mayoría de las familias son nucleares, padres e hijos.

En la etapa intermedia de expansión se puede decir que la percepción de ingresos es estable, se realiza la construcción de más cuartos, ampliando la vivienda para cubrir las necesidades de espacio de la familia.

La etapa final de consolidación ocurre después de más de dos décadas de haber llegado la familia al asentamiento, la conformación de la familia ya no es nuclear, ha pasado a ser un núcleo plurifamiliar, al incorporar a los hijos casados o con descendencia. En esta etapa también la mayoría de los miembros de la familia trabaja, su economía se encuentra más estable lo que les permite invertir en ampliaciones y mejoramiento de la vivienda, se realizan también cambios que hacen la vivienda más confortable. Según (Bazant, 2004), después de 25 años el asentamiento ya cuenta con los servicios básicos con lo cual mejora la vida de los habitantes.

El entorno físico del asentamiento en general también sufre transformaciones conforme transcurre el tiempo, Bazant identifica tres tipos de parcelación del territorio, las cuales están dadas en función de su distribución espacial de acuerdo a su lotificación como se describe a continuación;

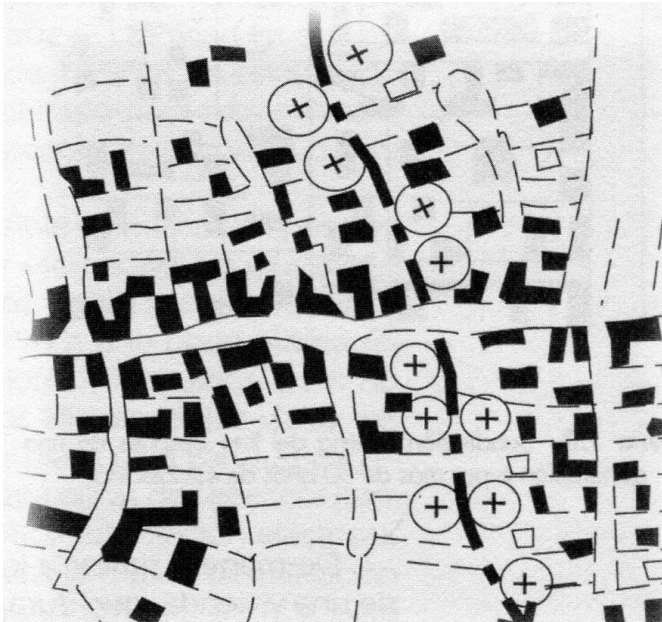
Fig.2.3 Lotificaciones tipo parilla.



La distribución del espacio como se observa en la figura 3 consiste en una subdivisión del suelo tipo parilla, llamada lotificación reticular de ejidos, basado en calles, manzanas y lotes de dimensiones similares, este tipo es comúnmente utilizado por ejidatarios al subdividir todo el ejido, estos predios pueden llegar a ser no aptos para desarrollo urbano.

Fig. 3. Lotificaciones tipo parilla.
Fuente: Bazant, 2004. Asentamientos irregulares.
Guía de soluciones urbanas.

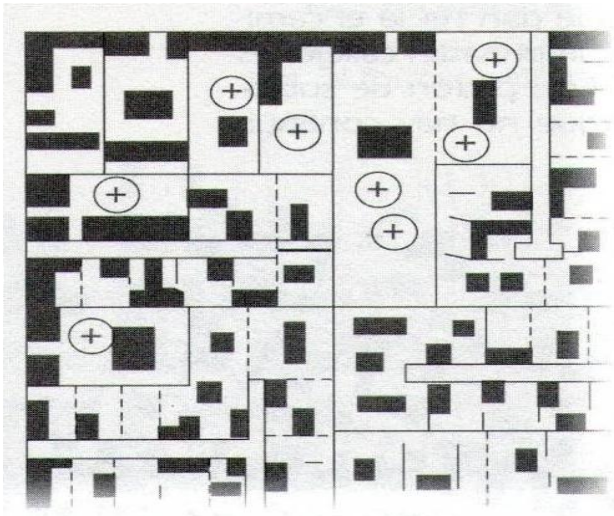
Fig.2.4.Subdivisión de parcelas “plato roto”.



Otro tipo de subdivisión es la llamada atomizada de parcelas, esta subdivisión empleada por los ejidatarios o pequeños propietarios que cultivan sus parcelas agrícolas, divide lote por lote, a criterio propio ya sea para beneficiar a sus hijos o simplemente para venderlos. De este tipo de subdivisión surge un patrón urbano llamado “plato roto”, por la ondulada topografía como se observa en la figura dotar de servicios es complejo.

Fuente: Bazant, 2004. Asentamientos irregulares. Guía de soluciones urbana.

Fig. 2.5. Subdivisión interna de lotes.



Bazant también describe la subdivisión interna de lotes, esta surge después de una generación o más de 30 años de haberse establecido, los propietarios de los lotes más amplios ya se encuentran conurbados a la mancha urbana, se subdividen para dárselos a sus hijos o vender un lote, ya que se encuentran localizados céntrica y próxima a fuentes de empleo y de servicios.

Fuente: Bazant, 2004. Asentamientos irregulares. Guía de soluciones urbanas.

Bazant también argumenta que así como suceden cambios en las viviendas con el proceso de ampliación, ocurre también un proceso a escala urbana, identificando tres tiempos.

La primera es llamada etapa inicial de expansión, según Bazant, comprende un periodo aproximado de una década, carece de agua potable, drenaje domiciliario sólo cuenta con electricidad, poco alumbrado público, las calles no cuentan con pavimentación. La densidad en el asentamiento es baja, abundan lotes baldíos con ello maleza y animales como ratas, tlacuaches e inclusive en algunos víboras, los cuales representan un problema para las familias que se encuentran en la colonia. Debido a la baja densidad la dotación de servicios e infraestructura es poco redituable social y económicamente, referente a esto Bazant enfatiza en el hecho de que si se invirtiera en esta etapa inicial las consecuencias serían una mayor expansión urbana incontrolada, lo cual también resultara contraproducente para tratar de controlar el fenómeno.

La segunda es la etapa temprana de consolidación, la densidad por hectárea ha aumentado en comparación de la primera etapa, la mayoría de los lotes están ocupados por viviendas habitadas o en proceso de construcción. De manera general en esta etapa casi la totalidad de los lotes están ocupados aunque solo de la mitad a dos terceras partes están habitados, en esta etapa es el momento más conveniente para realizar una intervención urbana, el asentamiento tiene más de 10 años de establecido y aún tiene suficiente terreno no habitado para realizar modificaciones en el trazo vial, con lo cual se ordenaría como un conjunto urbano con una mejor distribución, considerando y respetando la topografía del terreno.

En este periodo son más factibles las modificaciones a los lotes construidos, pero aún no habitados para definir vialidades con las dimensiones adecuadas, áreas de donación mínima.

Finalmente se encuentra la etapa avanzada de consolidación, en esta fase el territorio está totalmente ocupado y habitado, cualquier intervención presenta un costo más elevado debido a que son afectadas viviendas ocupadas. Las acciones llevadas a cabo por las autoridades son paliativas de emergencia, por ejemplo cuando los asentamientos se ubican en zonas de riesgo.

2.5. Situación de los asentamientos irregulares en Área Metropolitana de Monterrey

Ante el crecimiento acelerado que se dio desde la década de los cincuenta en el AMM , “la presión demográfica obligó al Estado a crear organismos para hacer frente al problema habitacional, cuyas acciones han tenido efectos considerables sobre la estructura del espacio urbano, ya que del total de las viviendas existentes en 1990 casi la mitad (46.7%) fue obtenida mediante la gestión de los organismos de los gobiernos estatal y federal”. (González, Villanueva, 2005, pág. 146). Con poco más de la mitad pertenecen a la urbanización progresiva, la autoconstrucción de viviendas y de esta una parte importante se encuentra en los asentamientos irregulares, debido a que un igual número de población no cuenta con seguridad social y por tanto los requerimientos necesarios ya sea para adquirir una vivienda por las instituciones encargadas en facilitarlas esto conlleva a que por su condición económica se ven limitados en adquirir un lote sin servicios.

Por consecuencia lo que ocurren las posesiones ilegales, en predios que generalmente se ubican en la periferia de la ciudad, estas invasiones conllevan a fenómenos de índole social política y económica por las características y situación en las que se encuentran, como lo menciona Castells, “el proceso de invasiones ilegales de tierras, no es en sí mismo un desafío al orden social prevaleciente. Económicamente representa una forma de activar el mercado capitalista de tierra urbana. Políticamente es un elemento fundamental del control social sobre sectores populares que buscan amparo. Lo que debe acentuarse es que el caciquismo no es un fenómeno aislado e interpersonal sino una dimensión crucial del sistema político general y una función importante dentro de las políticas urbanas del Estado”. (Castells, 1981, pág. 108). Por todos los factores que intervienen es necesario, que el Estado actúe por medio de políticas públicas que den respuesta a cada uno de los aspectos político, económico y social. Durante décadas las políticas públicas en asentamientos irregulares, han estado encausadas principalmente en atención a la implementación de servicios básicos e infraestructura, indispensables para la población y en el aspecto jurídico, con el procedimiento necesario y particular para cada colonia para obtener la tenencia de

la tierra, se ha dejado a un lado cuestiones de espacios para la convivencia, acciones enfocadas a la juventud y una cuestión crucial sin restarle importancia a las demás es la económica, incentivar la economía de los pobladores para incrementar la solvencia económica y así sea mucho más fácil y rápido mejorar las condiciones en la que se encuentran los habitantes de los asentamientos irregulares.

Conforme pasan los años, los hijos crecen y comienza a hacer aportaciones económicas para el sustento, la economía de la familia se fortalece, es entonces cuando terminan la construcción de la casa o en algunos casos comienzan a ampliarla. (Bazant, 2004, González, 2013).

En la década de los setenta en el Área Metropolitana de Monterrey, como lo plantea García para la clase obrera el único medio para obtener una propiedad urbana era siendo beneficiado por algunos de los programas de vivienda puestos en marcha por algunas empresas como La Compañía Fundidora de Hierro y Acero de Monterrey, la Cervecería Cuauhtémoc y la Vidriera Monterrey principalmente o bien adquiriendo lote barato sin servicios, dentro de esta población quedaban fuera las personas que no contaban con un empleo formal.

A principios de la década se creó el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, “desde 1972 empezó a operar en Nuevo León el Infonavit ... Al finalizar el periodo de gobierno del Dr. Zorilla Martínez en 1978, el Infonavit había construido 14228 viviendas en Nuevo León y Fomerrey había entregado 15407 lotes de terreno.” (Villarreal, 1991, pág. 113). Esto significó un avance significativo para la producción de vivienda en la ciudad, beneficiando a un importante número de trabajadores, contribuyendo a reducir el déficit de vivienda, pero su cobertura se limita a quienes se encuentran afiliados dentro de la institución, los demás sectores de la población, que son los más vulnerables no cuentan con dicho beneficio.

Por otra parte los resultados del Fomento Metropolitano de Monterrey instituido en 1973, en el periodo gubernamental de Luis M. Farías (1971-1973), del cual más adelante hablaremos más detalladamente, daban a conocer que “el número de lotes ofrecidos por Fomerrey hasta 1985 fue de 22931 y además se construyeron

unas 8243 viviendas”. (Villarreal, 1991, pág. 115). Cifras considerables que marcaban un gran avance en cuestión de regularización en el AMM aún así eran insuficientes para la cantidad que representaba el déficit de vivienda para las personas de escasos recursos. Por medio de Fomerrey se lograron regularizar colonias casi en su totalidad.

Para resolver la problemática de los asentamientos irregulares en el Área Metropolitana de Monterrey, los Programas de Desarrollo Estatal y Municipal actuales plantean dentro de sus estrategias, un combate al rezago en infraestructura social y servicios básicos mediante la regularización de la tenencia de la tierra, la introducción de servicios básicos como agua potable, drenaje, energía eléctrica y de servicios públicos, gestionando una mayor cobertura de los programas públicos.

“El Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey es un documento elaborado por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado que, como una visión integral de la problemática, plantea lineamientos y proposiciones generales de base, encaminadas, entre otros, a la solución de la vivienda popular precarista. Con dicho plan se busca lograr una adecuada localización, dosificación e interrelación de las funciones de vivienda, trabajo comercio, servicios y equipamientos, en los diferentes distritos en que se sugiere sectorizar el conjunto metropolitano para su desarrollo urbanístico más equilibrado justo y armónico.” (García, Roberto, 1988, pág. 146). La realidad dista bastante a lo plasmado en el Plan Director, en algunos casos no se respeta el uso habitacional, en cuanto a los asentamientos irregulares poco a poco se han tratado de insertar dentro de la mancha urbana, las cuales se encuentran fuera de lo proyectado en dicho plan. Aún falta mucho trabajo por hacer, hasta lograr que lo diseñado dentro de cada plan sea lo que en la realidad acompaña al crecimiento de la ciudad.

Para lograr mejores resultados de los planes de desarrollo urbano puestos en marcha es necesario hacer un análisis más detallado de los fenómenos que ocurren dentro de la mancha urbana y hacer de manera más pragmática las acciones a llevar a cabo. Lo que ha venido ocurriendo durante años es que según

las personas que se encuentran en el poder, priorizan las acciones a ejecutar, cada uno según sus criterios.

En la administración y políticas públicas “no parece ser suficiente realizar una buena planificación que cuantifique el déficit de y determine los montos de inversión por partida, sino que es necesario analizar los procesos de disposición real de los recursos que se dan a través de las interacciones complejas entre los centros de poder y los intereses ubicados en la sociedad civil. Es necesario involucrar a los sectores afectados, establecer convenios adecuados y comprender los procesos políticos y sociales que atraviesan en diferentes niveles (Ordoñez G. , 2012) a los grupos receptores de dichas políticas. Este tipo de análisis debería de ser el producto de la investigación interdisciplinaria de los científicos sociales, arquitectos y urbanistas”. **Fuente especificada no válida..**

Trabajar en políticas públicas integrales contribuye a tratar los problemas de una manera holística, a resolverlos desde distintos enfoques, por medio del trabajo de expertos en las todas las áreas involucradas. En el caso de políticas públicas para asentamientos irregulares como lo menciona Pozas deben ser políticas diseñadas con una estructura basada en resolver los problemas generados por medio de propuestas cimentadas en acciones tanto sociales, económicas y políticas emanadas del estudio de profesionales de la materia. Ya en la década de los setenta Turner hacía referencia a esto, cuando decía que los asentamientos irregulares deben de ser vistos como vehículos de cambio social los cuales deberían de ser atendidos integralmente, desde los aspectos político, económico y social.

La política y la manera de como de gobernar varía de acuerdo a los ideales y prioridades que se encuentran gobernando, esto implica que se pueda hacer a un lado acciones que comenzaron en administraciones anteriores y que según lo planeado debieran continuar, sin embargo en ocasiones se rompe esa continuidad. Así los tramites de cada administración justificada en los procesos de “La burocracia como estructura concreta se orienta hacia los fines que la dominación legal-racional propicia, o sea, fines fundamentalmente productivos, en

el contexto de una sociedad plenamente capitalista”. **Fuente especificada no válida..**

Lo que en ocasiones llega a producir que existan incongruencias ante lo establecido en los planes, reglamentos, leyes, con lo ejecutado, como lo menciona Clichevsky, que ocurre en el ámbito de los asentamiento irregulares y la normatividad que los rige, “las acciones estatales poseen contradicciones; por un lado, técnicos elaboran normas que intentan regular el mercado "formal" y, a veces, regularizar el “informal”; por otro, un nivel político que a veces acepta y aprueba dichas normas. Y, por último, una implementación deficiente, debido a presiones de grupos de poder, a la escasa organización de la población interesada o a la falta de transparencia con la que actúa la administración, múltiples formas de excepción, "interpretaciones especiales" a la legislación, etc. (Clichevsky, 1996).citado por (Clichevsky, N, 2000, pág. 21). Es importante resaltar como lo menciona Clichesvsky que no toda la responsabilidad recae en las instituciones o las personas que se encuentran dirigiéndolas, también la apatía, negación o resistencia por parte de los habitantes de estas colonias a obtener los beneficios tiene una gran relevancia. En sentido de contradicción entre lo establecido en la normativa e inclusive discrepancias que llegan a tener las leyes en los tres órdenes del poder (Chichesvsky 1996, Aparicio 2008), afectan y hacen más tardado el proceso de regularización de la tenencia de la tierra.

Para contrarrestar esto Pozas, plantea que “el análisis de las políticas estatales, debe de hacerse precisamente en el ámbito de las contradicciones que la generan. Por un lado, las propias pugnas de los grupos dominantes que con frecuencia se reflejan en acciones estatales desarticuladas y contradictorias. Y por otro lado, la presión ejercida por los grupos populares e incluso las acciones desarrolladas por individuos dentro de la burocracia estatal, interesadas realmente en mejorar los niveles de vida de la población”. **Fuente especificada no válida..**

Para mejorar los resultados de las políticas públicas es necesario como Pozas lo señala analizar cada una políticas en los tres órdenes de gobierno, desde el federal, estatal y municipal, para que exista una coordinación que permita avanzar

de una manera más rápida y eficiente en la normativa y ejecución de las legislaciones puestas en marcha en el ámbito de los asentamientos irregulares. Entre los planteamientos sobre cómo lograr mejores resultados de las políticas públicas en asentamientos irregulares a los ahora obtenidos, en el ámbito económico de las familias, Villarreal argumenta que “estableciendo planes realistas con otros organismos que consideren la capacidad de pago de las familias, los costos de construcción y los diferentes tipos de financiamiento existentes para la vivienda, proyectando al menos un pie de casa con los servicios mínimos indispensables”. **Fuente especificada no válida.** Algunas de estas gestiones fueron puestas en marcha por Fomerrey, a la fecha esta institución solo otorga lotes con los servicios básicos. En su momento llegó a otorgar pies de casa a crédito.

Una medida preventiva que el Plan de Desarrollo Urbano, contiene “entre las propuestas del mencionada plan respecto de la vivienda popular y precarista, conviene subrayar la referente al programa de reservas territoriales, que busca asegurar la disponibilidad oportuna, en tiempo y espacio, de la tierra urbana necesaria para los grupos de bajos ingresos.” (García, Roberto, 1988, pág. 146). De esta manera se podría tener un mayor control del crecimiento de la marcha urbana, al ser el Estado el que determine las extensiones de tierra destinadas a las personas de escasos recursos, controle las expansión y así se lleve a cabo una mejor planeación en el crecimiento de la ciudad, con ayuda de una planeación estratégica de estas colonias de urbanización progresiva.

Es necesario ampliar la cobertura de los programas destinados a trabajar asentamientos irregulares, existen programas que excluyen de beneficios a la población de estos lugares por su condición de irregularidad, lo cual es una contradicción enorme ya que los habitantes de estos lugares son los que más requieren de los beneficios que los programas ofrecen. Se requiere también de una mejor coordinación entre los tres niveles de gobierno para optimizar los programas y generar más beneficios para los afectados, en este sentido Ordoñez plantea lo siguiente, “se requiere incrementar el financiamiento a un nivel que permita acelerar, intensificar y ampliar la intervención entre la población que aún

no forma parte de los beneficiarios de los distintos programas urbanos, establecer mecanismos de coordinación efectiva entre ellos que garanticen una actuación complementaria en diversos agregados territoriales en pobreza (polígonos, colonias, comunidades), la eliminación de restricciones que impiden el acceso de grandes conjuntos poblacionales a sus beneficios (especialmente a los residentes de asentamientos informales) y el establecimiento de medidas concretas para atender de manera específica a los grupos más vulnerables y las problemáticas sociales emergentes asociadas a la pobreza urbana”. (Ordoñez G. , 2012, pág. 114). Es el caso del programa Hábitat a inicios de su creación y puesto en operación consideraba dentro de las zonas a intervenir las colonias irregulares, las cuales era beneficiadas de los distintas acciones que el programa ponían en marcha, con las modificaciones que ha sufrido este programa estas colonias por su condición de irregularidad han quedado fuera de su campo de acción.

2.6. Normatividad dirigida a los asentamientos irregulares

2.6.1 Los Planes de Desarrollo como dirigentes en el ordenamiento territorial

Es esencial que se garantice a toda la población especialmente a los grupos más vulnerables un entorno de bienestar social, con acceso a los servicios básicos, para que todos sin excepción accedan a una plataforma de una vida digna. Para lograr esto es importante diseñar una estrategia basada en la participación y el diálogo de la ciudadanía con la autoridad obteniendo soluciones adecuadas a las diferentes necesidades que afronta el país.

Para lograr un desarrollo integral y mejor calidad de vida se tiene que garantizar que la población cuente con los medios necesarios, como lo son una vivienda digna, acceso a los servicios de salud, espacios de creación, infraestructura educativa accesible, cercana a su vivienda.

En el 2010 según el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), casi la mitad de la población en el país se encontraba en

condiciones de pobreza, sin ingresos suficientes para adquirir los bienes y servicios que se requiere para satisfacer sus necesidades básicas, sin acceso a derechos sociales como educación, servicios de salud y vivienda digna.

En el marco de un México incluyente en el actual Plan Nacional de Desarrollo se plantea proveer un entorno adecuado para el desarrollo integral de la población, dando impulso a soluciones de vivienda digna y un mejoramiento de espacios públicos. La Política Nacional de Vivienda está diseñada en un modelo enfocado a promover el desarrollo ordenado y sustentable, a mejorar y regularizar la vivienda urbana, fomentando un crecimiento urbano ordenado esto implica una mejor coordinación entre los diferentes niveles de gobierno.

Las estrategias expuestas en los Planes de Desarrollo tanto federal, estatal y municipal coinciden en la necesidad de diseñar una adecuada planeación y regulación del crecimiento urbano con un amplio sentido humanista para evitar problemas de asentamientos irregulares y a la vez ofrezca opciones de bienestar a la población en condiciones de precariedad.

En datos plasmados en el Plan Nacional de Desarrollo de la administración anterior se muestran que en las ciudades cerca de 90 mil hogares se asientan cada año en lugares poco aptos para ser habitados y bajo modalidades precarias; la urbanización en estos sitios cuesta dos o tres veces más al municipio, los costos de edificación en estos lugares se incrementan hasta un 50%. Entre los objetivos que sustentaba el plan se encontraba lograr un patrón territorial nacional que frenará la expansión desordenada de las ciudades, que provea suelo apto para el desarrollo urbano y facilite de esta manera el acceso a servicios y equipamiento necesarios.

Con la visión de un México incluyente, en busca de igualdad de oportunidades, en donde cada vez más se vea disminuida la brecha de desigualdad social, en un panorama nacional donde más del 46% de la población vive en condiciones de pobreza, los Planes de Desarrollo, federal, estatal y municipal formulan una serie de estrategias y líneas de acción con las cuales va a guiarse el rumbo del país, consciente de proveer seguridad física, económica y jurídica a sus habitantes.

En el Plan Nacional de Desarrollo (PND, 2007-2012, 2013), se menciona el hecho de que gran parte de la riqueza está en manos de unos cuantos, expresa crudamente la inaccesibilidad de los beneficios del desarrollo para una gran mayoría de la población, para dar respuesta a esta problemática es necesario garantizar el ejercicio efectivo de los derechos sociales, vinculando a la población con las oportunidades que genera la economía, desarrollando un crecimiento de calidad que se vea reflejado en la vida de los mexicanos.

Elementalmente, es necesario que se garantice a toda la población especialmente a los grupos más vulnerables, un entorno de bienestar social, con acceso a los servicios básicos, para que todos, sin excepción, accedan a una plataforma de una vida digna. Para lograr esto, es importante diseñar una estrategia basada en la participación y el diálogo de la ciudadanía con la autoridad obteniendo soluciones adecuadas a las diferentes necesidades que afronta el país.

Para dirigir el rumbo del país, los Planes de Desarrollo sientan las bases en aras de alcanzar un nivel de vida digno para todos los habitantes.

Se establece en los tres niveles de gobierno una estrecha relación entre las necesidades y dificultades que el país enfrenta al fin de mejorar el desarrollo integral de los mexicanos y así se pueda atender de manera más específica y rápida.

En el marco desarrollo social y calidad de vida, en los planes de desarrollo (PND, 2007-2012, 2013) (PND, 2013-2018, 2013), se establece al crecimiento económico como un medio que permitirá alcanzar un mejor nivel de vida para la población, en donde exista una sociedad más equitativa y vías para abatir la pobreza de manera permanente. Para esto el Gobierno Federal se plantea impulsar un crecimiento económico sostenido, equilibrado e incluyente que traerá como resultado mayores oportunidades de desarrollo para la población.

El desarrollo urbano mediante un ordenamiento territorial adecuado e integral aparece claramente dentro de las estrategias de los Planes de Desarrollo de los tres niveles de gobierno.

Para avanzar dentro de un ambiente de bienestar social, el Gobierno en sus tres niveles traza estrategias y líneas de acción encaminadas a combatir el rezago en infraestructura social y servicios básicos, con mayor atención en los grupos vulnerables, esto propiciando condiciones favorables para el desarrollo económico, impulsando la competitividad y atrayendo inversión.

En el 2010 según el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), casi la mitad de la población en el país se encontraba en condiciones de pobreza, sin ingresos suficientes para adquirir los bienes y servicios que se requiere para satisfacer sus necesidades básicas, sin acceso a derechos sociales como educación, servicios de salud y vivienda digna.

En el marco de un México incluyente encontramos que Plan Nacional de Desarrollo (PND, 2013-2018, 2013), se plantea proveer un entorno adecuado para el desarrollo integral de la población, dando impulso a soluciones de vivienda digna y un mejoramiento de espacios públicos. Para esto la Política Nacional de Vivienda está diseñada en un modelo enfocado a promover el desarrollo ordenado y sustentable, a mejorar y regularizar la vivienda urbana, fomentando un crecimiento urbano ordenado, esto implica una mejor coordinación entre los diferentes niveles de gobierno.

Las estrategias expuestas en los Planes de Desarrollo, tanto federal, estatal y municipal, coinciden en la necesidad de diseñar una adecuada planeación y regulación del crecimiento urbano con un amplio sentido humanista, para evitar problemas de asentamientos irregulares y a la vez ofrezca opciones de bienestar a la población en condiciones de precariedad.

En datos plasmados en el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012, (PND, 2007-2012, 2013), se muestra que en las ciudades cerca de 90 mil hogares se asientan cada año en lugares poco aptos para ser habitados y bajo modalidades precarias; la urbanización, en estos sitios le cuesta al municipio de dos a tres veces más, debido a que los costos de edificación se elevan. Entre los objetivos que sustentaba el plan se encontraba lograr un patrón territorial nacional que frenará la expansión desordenada de las ciudades, que provea suelo apto para el desarrollo urbano y facilite de esta manera el acceso a servicios y equipamiento

necesarios. De igual manera, en el Plan Estatal 2004-2009 de Nuevo León (PEDNL, 2004-2009, 2013), se muestra entre sus objetivos lograr, impulsar una política de regularización de la tenencia de la tierra, la ampliación de reservas territoriales y el aprovechamiento del suelo. Más detallado se encuentran objetivos en el Plan Municipal de Monterrey (PMDM,2009-2012, 2013), planteándose brindar a la ciudadanía una vida digna y más tranquila considerando una planeación inteligente, con proyectos de sustentabilidad, certeza jurídica en la tenencia de la tierra, en un entorno de respeto ecológico, para alcanzar un desarrollo urbano ordenado en la ciudad, promoviendo el ordenamiento territorial y la seguridad pública en zonas vulnerables de las ciudades, de la misma forma el actual Plan Municipal de Monterrey 2012-2015, (PMDM,2012-2015, 2013), se establecen lineamientos para seguir promoviendo el crecimiento ordenado. La administración federal anterior en el Plan Nacional de Desarrollo, (PND, 2007-2012, 2013), plantea también la necesidad de poder garantizar el acceso a los servicios básicos para toda la población, esto implica que todos pueden contar con acceso a agua, a una alimentación suficiente, a salud, a educación, a una vivienda digna y a todos aquellos servicios que constituyan el bienestar de las personas y de las comunidades. La igualdad de oportunidades requiere de una planeación territorial que garantice un desarrollo equilibrado. Se destaca la importancia de que cada mexicano tenga certeza sobre la propiedad de la tierra y encuentre consecuentemente, oportunidades para tener una vida digna. Referente a este tema en el Plan Nacional de Desarrollo actual, (PND, 2013-2018, 2013), el ordenamiento sustentable del territorio se propone, consolidar una política unificada y congruente de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda bajo la coordinación de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU). Fortaleciendo las instancias e instrumentos de coordinación y cooperación entre los tres órdenes de gobierno y los sectores de la sociedad con el fin de enlazar esfuerzos en materia de ordenamiento territorial y vivienda. Se diseña también dentro de un México incluyente la estrategia de promover el uso eficiente del territorio nacional a través de programas que otorguen certidumbre jurídica a la tenencia de la tierra, reduzcan la fragmentación de los

predios agrícolas y promuevan el ordenamiento territorial en zonas urbanas, especialmente en puntos más críticos como los asentamientos irregulares. Para resolver la problemática de los asentamientos irregulares en el Área Metropolitana de Monterrey, los Programas de Desarrollo estatal y municipal actuales plantean dentro de sus estrategias, un combate al rezago en infraestructura social y servicios básicos mediante la regularización de la tenencia de la tierra, la introducción de servicios básicos como agua potable, drenaje y energía eléctrica y de servicios públicos, gestionando una mayor cobertura de los programas públicos.

El ordenamiento territorial a través de programas de desarrollo urbano tiene como visión garantizar certeza jurídica a las personas y dirigir el crecimiento de las manchas urbanas a fin de reducir y eliminar problemas que trae como consecuencia el crecimiento difuso de las ciudades y el crecimiento no planificado.

Ante los retos y problemática que el crecimiento urbano enfrenta se plantea abordar el desarrollo urbano desde un punto de vista integral, con este objetivo se crea la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano con la cual se extingue la Secretaría de la Reforma Agraria, su objetivo principal es fomentar el desarrollo urbano cohesivo y ordenado que el país demanda, por medio de una colaboración democrática y participativa para transformar las ciudades.

Como instrumentos dirigentes los planes y programas van dirigidos hacia un territorio ordenado y sustentable, contribuyendo con una mejor productividad, a través de un modelo urbano más compacto.

Para una mejor funcionalidad y transformación urbana dentro del Programa Sectorial Desarrollo Sustentable y Funcionalidad Urbana 2010-2015, (PSDSFU, 2013), en el marco de desarrollo social y calidad de vida se busca impulsar diseños urbanos bajo una perspectiva de mejorar las condiciones de la sociedad, fortaleciendo los centros de los municipios pertenecientes a la zona metropolitana, para aumentar la densidad de la población y poder ofrecer mejor calidad en los servicios y modernizar las vialidades para una mejor conectividad entre todos los

municipios, logrando una interconexión que responda a las necesidades de movilidad a las que se enfrenta hoy el Área Metropolitana de Monterrey. El crecimiento urbano disperso del Área Metropolitana de Monterrey, ha sido producido tanto por desarrolladores que cumplen lo establecido en las leyes y normas así como por personas que no toman en cuenta ninguna normatividad, de tal manera que “tras el aparente desorden cuya manifestación más notable es la sistemática violación de la normatividad formal en los espacios públicos, existe una serie de reglas o lógicas sociales que norman la relación entre las personas y el territorio, y que organizan los comportamientos de los individuos en el espacio urbano”. (Duhau, Giglia, 2008, pág. 15), al no ser respetados los planes se ven afectados el orden y la estructura con la que fueron diseñados consecuentemente toda la planeación. Entre los efectos de estas acciones podemos mencionar, sitios no aptos para asentamientos, el costo elevado para la implementación de servicios y espacios urbanos aislados.

Por otro lado “La ilegalidad también sirve a los que realizan el control estatal sobre las normas urbanas, pues en muchos casos cobran a los agentes informales del mercado, o a los ocupantes, para que puedan seguir haciéndolo. La escasa transparencia del mercado de tierras en su totalidad se exagera en este mercado particular.” (Clichevsky, N, 2000, pág. 28). La corrupción afecta también a los funcionarios que operan los planes de desarrollo urbano como lo muestra Clichevsky en un estudio realizado a países de América Latina.

Para solucionar y prevenir los problemas del crecimiento de las manchas urbanas la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), lleva a cabo una serie de programas dirigidos a desarrollar mejores ciudades, con un crecimiento ordenado y garantizando la certeza jurídica de la tenencia de la tierra, dentro de los cuales se encuentran:

Programa de Apoyo a los Vecindados en Condiciones de Pobreza Patrimonial para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares (PASPRAH), es un instrumento de apoyo a aquellos hogares que no han podido concluir los procesos de regularización que les permitan acceder a la formalidad, a la seguridad jurídica de sus lotes y se encuentran en situación de pobreza de acuerdo a los

lineamientos y criterios generales para la definición, identificación y medición de la pobreza.

Para obtener mejores resultados de los programas descritos es necesario evaluar periódicamente los resultados, comparar los indicadores correspondientes con la realidad, para obtener los puntos críticos en donde se debe de concentrar los esfuerzos y analizar las causas que originan no contar con resultados satisfactorios.

Mientras no exista evaluación difícilmente se podrá conocer si los objetivos y metas estipuladas en los planes y programas de desarrollo urbano se están cumpliendo satisfactoriamente. Con la evaluación de los programas se podrá corregir de manera oportuna las fallas o inconvenientes que se originan a fin de mejorar las políticas públicas y con ello el bienestar social.

Así pues, se trazan las líneas de acción en los asentamientos irregulares en donde esencialmente se procura mejorar las condiciones de precariedad en primera instancia mediante la implementación de los servicios básicos y continuamente de la infraestructura urbana necesaria.

2.6.2. Intervención del Gobierno en los asentamientos irregulares

Los asentamientos irregulares deben ser entendidos y solucionados integralmente guiados en una visión social, económica y política. Desde hace décadas el Gobierno ha tratado de frenar y legalizar las colonias irregulares, para ello ha llevado a cabo una serie de planes y estrategias que hasta hoy han resultado insuficientes, que tal parece que lo propuesto por las autoridades correspondientes ha sido en su mayoría acciones a poste ori, es decir, no son preventivas al fenómeno, sino más bien actúan cuando el problema tiene alcances desbordantes.

En un estudio realizado por Clechevsky (2006), a 13 países de América Latina y el Caribe, México es reconocido en por ser uno de los países pioneros en impulsar planes y leyes enfocados a la legalización de los asentamientos irregulares, desde los años setenta y sesenta, respectivamente. Los resultados

obtenidos de los programas puestos en marcha han sido favorables sin embargo, no se debe dejar a un lado el hecho innegable que el problema se agudiza, como se ha venido mencionado, se debe de tener presente que la mayor parte crecimiento de las ciudades está fuera de lo previsto y considerado en los planes de desarrollo.

Aldrete-Haas (1985), argumenta que los asentamientos ilegales tienen que ser atendidos también como el resultado de la lucha de sus habitantes por una vivienda, una lucha que no se debería de ignorar sino al contrario de capitalizar, en este sentido García (2001), señala que paradójicamente los habitantes de las colonias irregulares poseen proporcionalmente bienes inmuebles imposibilitados para incorporarse al mercado regular inmobiliario o para ser objeto de créditos hipotecarios por su condición jurídica.

Un punto relevante que hay que señalar como también lo hace García, es el hecho de que mientras las colonias tengan una situación de ilegalidad en la tenencia del suelo complica y se puede decir que impide incorporar estas viviendas a los programas públicos de introducción de servicios básicos, más adelante detallaremos esta situación en el apartado de Fomerrey.

Clichesvky, señala que en general la mayoría de las políticas estatales se refieren más actuar “a posteriori” sobre los procesos de informalidad, más que prevenir el mismo, argumenta que las políticas de prevención pueden considerarse como prácticamente nulas y considera parcialmente como optimas las estrategias de México.

Hablar de una política de desarrollo urbano y habitacional que logre la superación de la pobreza y la precariedad urbana como lo plantea Jordan y Martínez, deberá considerar ciertos principios orientadores como lo ha venido planteando la CEPAL, estas políticas convendría contener; (Jordán R., Martínez R., 2009, pág. 49)

- Estado promotor: que garantice el funcionamiento eficiente de los mercados y organizaciones comunitarias, que lidere y oriente de forma más integral y más ejecutiva el desarrollo urbano y habitacional sostenible;

- Calidad de la oferta habitacional, de infraestructura y de equipamiento: una oferta competitiva y diversificada de vivienda con equipamiento urbano para diferentes segmentos sociales bajo una regulación adecuada;
- Integración social: promoción de desarrollos inmobiliarios e inversión en infraestructura pública que no profundicen la segregación o fragmenten social;
- Gobernanza urbana: mayor y más eficiente participación, equilibrio y cooperación entre los diferentes agentes urbanos y territoriales en el proceso de planeamiento y desarrollo de megaproyectos urbanos;
- Oferta estratégica y sostenible de factores: disponibilidad de tierra y financiamiento consistentes, a mediano plazo, con el logro de mayor coherencia y adecuación entre los procesos de expansión urbana y dotación de mejores redes de infraestructura y equipamiento sostenibles;
- Coherencia estratégica y sostenible de política: articulación entre la producción de vivienda y dotación de infraestructura y equipamiento con los objetivos económicos, sociales y ambientales del desarrollo, especialmente en las inversiones en construcción y mejoramiento del hábitat para la superación de la precariedad urbana como del acceso al crédito, la generación de empleo y mejoramiento de ingresos;
- Diferenciación regional/territorial: una política que atienda y capitalice la diversidad de los distintos territorios subnacionales a través de una mayor descentralización política-administrativa y la promoción de instrumentos más flexibles;
- Cooperación público-privada: el liderazgo y orientación integral y sostenible del desarrollo urbano y habitacional que convendría impulse el Estado se enmarca dentro de un clima y vinculación estratégica entre éste y el sector privado directa e indirectamente ligado a la dinámica de este sector.

Al considerar los planteamientos anteriores en políticas públicas y estrategias gubernamentales se garantiza abordar las problemáticas en el caso de los asentamientos irregulares de manera integral, como lo refieren Aldrete-Haas, 1985, Castells, 1981, al tomar en cuenta el aspecto social, económico y político para lograr una integración socioeconómica, y política de la ciudad.

A continuación se presentan algunos de los programas y acciones que están encaminadas a resolver el problema de la tenencia insegura de la tierra en el país.

2.6.3. Respuesta institucional ante la problemática de los asentamientos irregulares

“La existencia del mercado ilegal de tierra para la población de menores ingresos se relaciona con las restricciones de acceso a la tierra legal” (Clichevsky, N, 2000, pág. 28), el suelo urbanizado tiene un costo superior al que ofrece el mercado ilegal, y cuyo costo no puede ser solventado por familias de bajos ingresos, como ya se ha mencionado anteriormente.

Los habitantes de los asentamientos irregulares en la mayoría de los casos buscan obtener el título de propiedad de su vivienda, para tener una seguridad en la tenencia y se implementen servicios básicos, así pues “La tenencia segura describe un acuerdo entre individuos o grupos que permite disfrutar de tierra y propiedades inmobiliarias gobernado y regulado por un marco jurídico y administrativo. La seguridad se deriva de que el derecho al acceso y al uso de la tierra y la propiedad está garantizado por un conjunto conocido de reglas, y de que ese derecho puede reclamarse ante la justicia”. (Hábitat).

Como lo señala Aldrete-Haas (1985), las acciones urbana y de vivienda en las colonias irregulares han evolucionado de políticas de erradicación a otras de regularización y rehabilitación urbana, que como se menciona han sido objeto de críticas frecuentes ya que se dice representan un aval del Estado para futuras invasiones.

Otro aspecto que debe remarcar es la contradicción que presentan algunas acciones del gobierno como lo señala Aparicio, “un claro ejemplo fue cuando se creó la zona de conservación ecológica al sur del Distrito Federal, paralelamente el gobierno del Presidente (1970-1976) prevé de servicios a los asentamientos irregulares. Mientras por un lado se establecen lineamientos en pro de preservar el ambiente, las autoridades se muestran incapaces de prevenir las invasiones y de planear y en una medida el suministrar suelo urbano para quienes no tienen el poder adquisitivo o una institución crediticia que los avale” (Aparicio, 2008, pág. 241). En este sentido Clichevsky menciona que “por un lado, técnicos elaboran normas que intentan regular el mercado "formal" y, a veces, regularizar el “informal”; por otro, un nivel político que a veces acepta y aprueba dichas normas.

Y, por último, una implementación deficiente, debido a presiones de grupos de poder, a la escasa organización de la población interesada o a la falta de transparencia con la que actúa la administración, múltiples formas de excepción, "interpretaciones especiales" a la legislación" (Clichevsky, N, 2000, pág. 28).

Debería de preverse en la planeación urbana, suelo urbanizado para las personas que por su condición económica los imposibilita a la adquisición del mercado legal, así pues no se tendrían las cifras alarmantes que se han mencionado anteriormente, donde el crecimiento urbano no es dirigido en su mayoría por los grandes planes, sino por el contrario la informalidad es la que genera el porcentaje mayor de urbanización de las ciudades, teniendo esto un alto costo para el Estado, que terminará urbanizando áreas que implican un costo mayor al que se pudiera tener considerado lo proyectado en los planes de desarrollo urbano.

En este aspecto "la Ley de Asentamientos Humanos de 1976 de México surge en un momento de conflictos motivados por la situación de la tierra ejidal; aunque su objetivo es la regulación del mercado, no se establecen mecanismos concretos para ello ni se ha modificado el cuerpo jurídico para poder intervenir sobre la propiedad privada, con el propósito de mejorar el acceso al mismo de los sectores de bajos ingresos sino que se apoya a los sectores inmobiliarios más concentrados". (Schteingart, 1993) citado por (Clichevsky, N, 2000, pág. 22). Lo cual dejó ver que el tema de fondo no fue atendido y mucho menos solucionado, al verse favorecidos principalmente los grandes desarrolladores, permitiendo que el mercado ilegal crezca y que las colonias irregulares en vez de verse disminuidas se multipliquen en las periferias de las grandes ciudades.

Apegado a lo anterior debemos plantear los tintes políticos que giran en torno al mercado ilegal. "La posibilidad de existencia de este mercado está directamente vinculada al clientelismo, al punterismo político y los réditos –traducidos en votos– que se puedan conseguir. La ilegalidad también sirve a los que realizan el control estatal sobre las normas urbanas, pues en muchos casos cobran a los agentes informales del mercado, o a los ocupantes, para que puedan seguir haciéndolo. La

escasa transparencia del mercado de tierras en su totalidad se exagera en este mercado particular.” (Clichevsky, N, 2000, pág. 28).

Teniendo en cuenta lo anterior la vulnerabilidad de los grupos pertenecientes a los asentamientos irregulares supone un control sobre las estrategias que se realizan, presume un tipo de intercambio o negociación traducida en votos-beneficios y mejoras en las colonias irregulares.

En la década de los setenta y ochenta para los políticos los habitantes de las colonias irregulares no eran partícipes del sistema político, debido a su nula integración a la vida urbana, conforme el paso de los años los miembros de estas poblaciones adquirieron una visión modificada y ahora intervienen activamente en la vida política del lugar.

“Ante la magnitud del fenómeno, las políticas del Estado varían de acuerdo con el país, el tiempo y las ideologías que las han generado, desde políticas de erradicación, hasta las de regularización y mejoramiento urbano”. (Aldrete-Hass, 1985, pág. 372). Se puede inferir que actualmente las políticas de regularización y de mejoramiento urbano buscan trabajar de manera vinculada en los niveles de gobierno, se han creado instituciones especializadas que trabajan atendiendo este tema pero la realidad supera lo establecido en los planes y rebasa la capacidad de respuesta de las instituciones. Así el desarrollo urbano ha tenido una distorsión entre lo proyectado en los planes y el crecimiento de la mancha urbana.

“La urbanización metropolitana ha sido un proceso que se ha desarrollado en buena parte al margen de las normas y orientaciones que se han establecido en los planes de desarrollo urbano. Esto ha permitido que sean fuerzas distintas al Estado las que conduzcan la urbanización.” (Iracheta, Medina, 2008). Al mismo tiempo que agudiza una serie de problemas que originalmente no se tienen contemplados, porque no debemos dejar a un lado el hecho de que los asentamientos irregulares ocupan en algunos sitios reservas ecológicas o están ubicados en zonas que representan un riesgo para la población.

El dotar a los asentamientos irregulares de servicios básicos resulta un costo más elevado por la inaccesibilidad de los predios debido a la ausencia de una

previa planeación. La condición de vida de los habitantes de estas colonias es precaria.

Para el Estado implementar de servicios básicos estos predios es parte de una compleja situación por varios factores, comenzando por la situación legal del predio.

Desde hace décadas políticas públicas han intentado resolver el problema de los asentamientos irregulares, que van desde la legalización del predio hasta la construcción de pie de casas, sin tener desafortunadamente un alcance total ni una solución integral. Puesto que al Gobierno le es útil legalizar la situación de los predios para de esta manera recaudar los impuestos de los servicios.

Iracheta, en su trabajo sobre gobernabilidad en la ZMVM responsabiliza al Gobierno de los aspectos negativos de la urbanización, al ser incapaz de ofrecer suelo urbanizado para los pobres, preservar los derechos de vía de las infraestructuras y las áreas de cuidado ecológico y al permitir que muchos propietarios y desarrolladores realicen sus actividades al margen de lo establecido en los planes. (Iracheta A. , 2003) .

“La gestión urbana se centra en el conjunto de procesos mediante los cuales, por una parte, las instancias estatales definen e instrumentan las regulaciones y formas de intervención pública sobre la ciudad: organización, apropiación y usufructo del espacio urbano; producción, distribución y acceso a los bienes y servicios públicos”. (García R. , 2001, pág. 121) , por medio de esto el ideal es una ciudad que tenga con un crecimiento adecuado, acorde a las necesidades de sus usuarios, previsto de todo lo necesario para que una ciudad funcione apropiadamente. Sin embargo, tenemos que la mayoría de las ciudades crecen mayoritariamente sin un patrón bien definido encontrando que “una ciudad crece desmesuradamente, con permanente déficit de diversos tipos de infraestructura (agua potable, tratamiento de agua, vialidades, transportes, etc.) y equipamiento (educación, salud, recreación y administración pública, etc), con baja disciplina urbanística y sin proyecto socioeconómico y ambiental de largo plazo, irremediablemente debe enfrentar retos sociales graves, ya que la población tiene que pagar los costos del desorden, el individualismo y la baja gobernabilidad.”

(Iracheta A. , 2003, pág. 222). Como bien lo plasma Iracheta esto trae consecuencias tanto espaciales como sociales, problemas que se agravan con el paso del tiempo y que incluso en algunos casos persisten generacionalmente.

Aunque en la mayoría de todas las administraciones de gobierno existen programas para dotación de servicios básicos e infraestructura, el no respetar proyecto urbanístico dificulta y hace más tardío el proceso, ligado al proceso legal que enfrenta para suministrar los servicios e infraestructura debido a que para que el Gobierno pueda intervenir con la realización de obras en los asentamientos irregulares los pobladores tiene que legalizar la tenencia del suelo que ocupan.

Iracheta nos dice “Como lo han señalado diversos autores una de las mayores fallas de la administración pública en relación con el desarrollo urbano en México, se refiere tanto al escaso seguimiento y evaluación de los planes de desarrollo urbano (más allá del gobierno que les dio origen) como a la casi nula vinculación entre las tareas de planeación y gestión pública urbana, particularmente en lo relativo al tema de los asentamientos irregulares”. (Iracheta A. , 2003, pág. 3).

Si de alguna manera se llevará a cabo una revisión constante de las acciones que el gobierno en sus tres niveles realiza a favor de los asentamientos irregulares se podría seguir atendiendo de forma sistemática y más organizada, con resultados favorables, disminuyendo y en dado caso eliminando gradualmente los problemas que se tienen en estas zonas.

Las colonias irregulares deben de ser atendidas desde una perspectiva integral, teniendo en cuenta tres diferentes aspectos; social, económico y político, según Aldrete-Hass “la visión de los asentamientos marginales con el tiempo ha evolucionado de ser considerados como “cáncer urbano” a una visión constructiva que tiende a capitalizar la acción popular en el proceso de construcción de vivienda”. (Aldrete-Haas J. , 1985, pág. 373).

El gobierno por su parte como nos dice (Iracheta A. , 2003) es responsable del mercado irregular al ser incapaz de ofrecer suelo urbanizado a los pobres, salvaguardar los derechos de vías de las infraestructuras y áreas de reserva

ecológica, así como admitir que propietarios y desarrolladores realicen sus actividades al margen de lo que establecen las leyes.

2.6.4. Programas para la regularización de la tenencia de la tierra

2.6.4.1 Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT)

Para la regularización de los asentamientos irregulares ubicados en terrenos ejidales el organismo encargado es la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) , fue creado en 1973, con el objetivo de impedir, regularizar y prevenir los asentamientos humanos irregulares por la vía expropiatoria, tanto de terrenos de origen ejidal y comunal como los de origen privado. el cual cuenta con treinta dos delegaciones a nivel nacional y en el Distrito Federal, opera a través de las aportaciones del Gobierno Federal. Entre sus objetivos estratégicos se encuentra regularizar de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, la tenencia de la tierra en donde existan asentamientos humanos irregulares ubicados en predios ejidales, comunales y de propiedad federal.

En coordinación con otras dependencias y entidades federales en coordinación con los gobiernos de los estados con la participación de sus municipios, así como con la participación social y privado promueve la adquisición y enajenación de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda.

Dentro de sus facultades aparte de regularizar la tenencia de la tierra en donde existan asentamientos humanos irregulares en bienes ejidales o comunales, se encuentran también el promover ante las autoridades competentes la incorporación de las áreas regularizadas al fondo legal de las ciudades. Suscribir cuando así proceda, las escrituras públicas o títulos de propiedad con los que se reconozca la propiedad de los particulares una vez efectuada la regularización.

Dentro de las condiciones que se toman en cuenta para elección de las colonias a regularizar encontramos que deben de estar ubicadas en propiedad federal (junto a líneas de FF.CC., y/o eléctricas de C.F.E. ductos de Pemex, recintos portuarios y aéreos, litorales, carreteras y sus resguardos). Tampoco deben de estar ubicados en zonas de reserva ecológica, ni de riego o petroleras, zonas arqueológicas o históricas y por último zonas de riesgo como; barrancas, cañadas, cauces naturales de agua, taludes, hondonales, minas, etc.

Entre sus objetivos también se encuentra el coordinarse con las dependencias y organismos públicos afines y celebrar los convenios que sean necesarios para el cumplimiento de su objetivo. Como resultado ha conseguido legalizar masivamente y paralelamente ha generado reservar territoriales para prevención. Como parte de las políticas de combate a la pobreza y de la ordenación de los asentamientos humanos en los centros de población a partir del 2013, CORETT se integra al Sector Agrario del Gobierno Federal coordinado por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU).

2.6.4.2. Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos (PROCEDE)

Otro de los programas implementados a nivel federal es el de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos (PROCEDE), su formula en 1992 y se implementa en 1993, el cual tiene su fundamento en las reformas al Artículo 27 constitucional y su correspondiente Ley Agraria. Este programa se basa en la facultad que la ley, según su artículo 56, otorga a la Asamblea ejidal para delimitar y decidir el destino de las tierras de que fueron dotados. Su propósito es dar seguridad en la tenencia de la tierra mediante la regularización de la misma, a través de la expedición y entrega de los certificados y los títulos correspondientes a las tierras de uso común, parcelas y solares urbanos. Las instituciones directamente responsables del programa, que participan por ley, son la Procuraduría Agraria y el Registro Agrario Nacional (RAN). Por necesidad

técnica, interviene el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI).

Dentro de sus objetivos se encuentra el dar seguridad en la tenencia de la tierra mediante la regularización, a través de la expedición de los certificados y títulos de propiedad a las tierras de uso común, parcelas y solares urbanos. Incluyen también la regularización de parcelas que tienen un destino específico, como lo son la parcela escolar, de la juventud y de la mujer, así como la titulación donde se instalan los servicios públicos de los poblados.

PROCEDE trabaja conjuntamente con gobiernos estatales y municipales donde se encuentran las 116 ciudades más pobladas del país. Se vincula con instituciones públicas, privadas y sociales, dedicadas al desarrollo inmobiliario y equipamiento urbano. Para lograr los objetivos del Sistema, se creó la Comisión Interinstitucional de Revisión y Validación, con un representante por cada institución. Ésta se integra formalmente antes de celebrarse la Asamblea de delimitación, destino y asignación de las tierras ejidales. Las instituciones, sin embargo, deben participar en el Sistema desde la primera etapa del Programa, ya que la función principal de la Comisión es revisar y validar los trabajos realizados previamente. El hacer realidad los objetivos de las reformas al Artículo 27 de la Constitución, a través de la aplicación del Procede, requiere de un gran esfuerzo conjunto de las instituciones y de la sociedad rural.

Uno de los problemas más frecuentes en el proceso de regularización es la integración de expedientes. Por tanto, la burocracia es buena en la medida que organiza administrativamente los expedientes, entonces lo que es malo y afecta al desarrollo es el burocratismo.

2.6.4.3. Programa Hábitat (General)

Como parte de los programas de combate a la pobreza en el país y debido a “la presencia de un número cada vez mayor de hogares pobres en las ciudades y zonas metropolitanas del país forzaron a la implementación, en 2003, de un nuevo programa Hábitat, formulando en el marco en el marco de la política social del

primer gobierno de alternancia, el cual por paradójico que parezca, resulto ser el primer programa federal en la historia del país que propuso atender de manera exclusiva problemáticas asociadas con la pobreza urbana”. (Ordoñez, 2012, pág. 95). Se convierte pues Hábitat en el primer programa federal en atender bajo reglas de operación claras y bien establecidas asuntos relacionados con la pobreza urbana.

Con el propósito de articular los objetivos de la política social con los de las políticas de desarrollo territorial y urbano, la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) diseñó el Programa Hábitat y lo instrumenta desde 2003. Esto, con el interés de avanzar hacia la superación de los rezagos y los profundos contrastes sociales en las ciudades y zonas metropolitanas, así como de contribuir a transformarlas en espacios seguros, ordenados y habitables. El Programa está dirigido a enfrentar los desafíos de la pobreza y el desarrollo urbano con la instrumentación de un conjunto de acciones que combinan, entre otros aspectos, el mejoramiento de la infraestructura básica, el equipamiento de las zonas urbano-marginadas y la prevención de desastres con la entrega de servicios sociales y acciones de desarrollo comunitario en esos ámbitos.

En sus inicios los “principales objetivos de Habitat eran [...] contribuir a “hacer ciudad” ; construir espacios con identidad y valor social; ordenar el desarrollo urbano; articular a la ciudad, los barrios marginados y los cinturones de miseria; elevar la calidad de vida de vida de sus moradores, y conferir ciudadanía a la población asentada en estos espacios (Sedesol, 2003-2010) citado por (Ordoñez, 2012, pág. 98). Por medio de la realización de espacios adecuados al entorno y a las necesidades específicas de cada lugar, buscando resaltar la identidad y procurando la convivencia social se contribuye a crear ambientes aptos y dignos, importantes e indispensables para lograr en espacios postergados de la ciudad un cambio adecuado en pro de la inserción y vinculación de estos a la urbe.

Mediante este programa se busca también asegurar la concurrencia y la integralidad de los esfuerzos dirigidos a apoyar a la población urbana en situación de pobreza patrimonial.

En su primera etapa el programa es particularmente sensible a las necesidades de las mujeres, en especial las jefas de familia, las personas con capacidades diferentes y los adultos mayores.

En el 2007 el programa experimenta una serie de cambios como lo describe Ordoñez

“el desmantelamiento que experimento Hábitat en su segunda etapa de existencia, a pesar de dar paso a la creación de de nuevos programas, generó dispersión, limitó el acceso a amplios sectores de la población, particularmente de los residentes de asentamientos irregulares y dificultó las posibilidades de lograr la concurrencia para una intervención coordinada y complementaria, condiciones necesarias para el tratamiento integral de las problemáticas asociadas con la pobreza urbana”. (Ordoñez, 2012, pág. 114). Con esta nueva medida optada se quedan fuera de los beneficios de este programa un amplio número de pobladores que viven en colonias irregulares. Más adelante en el trabajo de campo realizado un testimonio de un madre jefa de familia evidencia la falta de acceso a programas que pueden beneficiar a su familia debido a que su casa se encuentra en una colonia irregular, circunstancia que resulta contradictoria ya estos sectores de población son los que necesitan de una mayor asistencia gubernamental.

Como se menciona anteriormente dentro de sus componentes se encuentra el mejoramiento de barrios, busca desarrollar o mejorar la infraestructura y equipamiento de las zonas urbano-marginadas para integrarlas a la ciudad. Apoya a las ciudades con reserva de suelo, elegibles en la adquisición de suelo para el asentamiento de los hogares que se encuentran en situación de pobreza patrimonial. En cuanto a ordenamiento de territorio contribuye a reducir la vulnerabilidad de la población residente en zonas marginadas seleccionadas frente a las amenazas de origen natural o social.

Este programa promueve la formación de instancias donde concurren los agentes involucrados en el desarrollo urbano y social para impulsar prácticas de desarrollo local y promover la ejecución de proyectos estratégicos en la ciudad.

El objetivo general del programa, es que se propone contribuir a superar la pobreza urbana, mejorar el hábitat popular y, hacer de las ciudades y sus barrios,

espacios ordenados, seguros y habitables, dotados de memoria histórica y proyecto de futuro.

El proyecto se realiza dentro de la selección de 32 ciudades mayores de 100 mil habitantes dentro de las cuales se ubica Monterrey.

2.6.4.4. Programa Multifase de Atención a la Pobreza Urbana. Fase 1

Dentro de los programas ejecutados de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) se encuentra el Programa Multifase de Atención a la Pobreza Urbana en su fase 1. Creado en el 2003 este programa ha trabajado para contribuir al desarrollo de la capacidad municipal para el abastecimiento de servicios básicos. Se presenta como el primer programa federal con un enfoque urbano territorial en el país y cuya finalización se tiene programada en este año 2014.

A través de un enfoque integral, focaliza acciones en áreas geográficas donde se concentran las poblaciones más vulnerables las cuales presentan mayores índices de pobreza patrimonial

El programa Multifase de Atención a la Pobreza Urbana atiende las necesidades físicas como las sociales de las zonas, promueve la inversión en infraestructura de los servicios básicos y financia la entrega de servicios sociales, contribuyendo al desarrollo para fortalecer a las comunidades atendidas.

Las acciones son coordinadas con los diferentes programas de otras secretarías federales, estatales y municipales.

Dentro de sus objetivos se encuentra mejorar las condiciones de vida de la población urbano-marginada, el cual incluye un sistema de monitoreo y valuación de los programas sociales de SEDESOL.

Por su disposición presupuestal se asignan recursos para los treinta y un estados y el Distrito Federal.

El programa contribuye a ampliar el acceso a servicios sociales que reduzcan su vulnerabilidad de los hogares. Al igual que incrementar la cobertura de infraestructura, equipamiento y servicios básicos de las zonas urbano marginadas.

Cabe resaltar que el programa se coordina entre los tres niveles, de alguna manera se plantea un factor de riesgo para el óptimo desempeño del programa. Otro aspecto de riesgo para el programa es la participación ciudadana, la respuesta de la comunidad para buen funcionamiento de las intervenciones, para prevenir tales situaciones se plantea se realizan actividades específicas para garantizar que las intervenciones respondan a los objetivos y prioridades de los beneficiarios y contribuyan a mantener la comunidad organizada.

El programa en su Fase II consolida y expande con una mayor cobertura de las iniciativas incluidas en la Fase 1, con los previos ajustes derivados del análisis de los datos del sistema de seguimiento y evaluación operativa en la Fase 1.

2.6.4.5. Programa de Apoyo a los Vecindados en Condiciones de Pobreza Patrimonial para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares (PASPRAH)

Para solucionar y prevenir los problemas del crecimiento de las manchas urbanas la Secretaria de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), lleva a cabo una serie de programas dirigidos a desarrollar mejores ciudades, con un crecimiento ordenado y garantizando la certeza jurídica de la tenencia de la tierra, dentro de los cuales se encuentran: este programa como un instrumento de apoyo a aquellos hogares que no han podido concluir los procesos de regularización que les permitan acceder a la formalidad y a la seguridad jurídica de sus lotes y se encuentran en situación de pobreza de acuerdo a los lineamientos y criterios generales para la definición, identificación y medición de la pobreza emitidos por el CONEVAL (Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social). El programa PASPRAH, “se consolida como una estrategia de política pública de desarrollo urbano y metropolitano que aporta elementos para que el desarrollo nacional en la materia se oriente hacia una planeación sustentable y de integración”. (PASPRAH, 2012). . Contribuye al establecimiento de acciones coordinadas entre diversas instancias y órdenes de gobierno, apoyando la regularización de la tenencia de la tierra como estrategia que impulse la ordenación territorial de los centros de población, ciudades y zonas metropolitanas.

La aplicación de apoyos federales dirigidos a la regularización de la propiedad de la tierra en localidades urbanas a través del PASPRAH, coadyuva con el mejoramiento y consolidación de áreas urbanas formales que posteriormente podrán recibir otros recursos públicos complementarios que concreten políticas urbanas sustentables de carácter integral de los diferentes órdenes de gobierno dirigidas al mejoramiento urbano y ambiental de los centros de población.

El programa PASPRAH, se basa a partir de consideraciones de por qué los hogares urbanos que se encuentran en pobreza patrimonial en asentamientos humanos irregulares y en lotes sin título de propiedad para terminar que son un problema de carácter público, debido a que a los habitantes de estos sitios no pueden vender, rentar o transmitir derechos en segundo plano, la propiedad no está incorporada al mercado de suelo urbano y finalmente no tienen capacidad de pago para escriturar la propiedad.

El PASPRAH, se alinea con el objetivo establecido en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de lograr el desarrollo equilibrado del país para mejorar las condiciones de vida de la población rural y urbana.

Asimismo, con base en el mismo precepto constitucional, el PASPRAH contribuye al ordenamiento de los asentamientos humanos y a la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

El objetivo general de este programa es contribuir a incrementar el valor del patrimonio de los hogares en pobreza que habitan en asentamientos humanos irregulares, otorgándoles seguridad jurídica. Apoyando a hogares en situación de pobreza que habitan en asentamientos humanos irregulares para que cuenten con certeza jurídica respecto a su patrimonio mediante la entrega del documento oficial con el cual se acredite la misma.

El Programa se aplicará a nivel nacional en los Polígonos ubicados en las localidades de al menos 2,500 habitantes y su área de influencia considerando el Catálogo de Claves de Entidades Federativas, Municipios y Localidades del INEGI donde la CORETT, cuente con facultad de regularización de la tenencia de la tierra.

2.6.4.6. Fomento Metropolitano de Monterrey (FOMERREY)

Dentro de los organismos a nivel estatal en Nuevo León encontramos a Fomerrey, facultado para dar seguridad en la tenencia de la tierra.

Este programa se origino a partir de las frecuentes invasiones de predios provocados por el déficit de vivienda y tierra urbana por los grupos de bajos ingresos en AMM.

En 1973 se instituye Fomerrey (FOMERREY & Fomerrey) un programa de fomento al desarrollo de áreas urbanas populares.

Con el objetivo de dotar a las personas de escasos recurso económicos de suelo urbano y frenar las constantes invasiones que llevaban a cabo a partir de la regularización de la tenencia de la tierra urbana.

Su guía rectora es la Ley de Asentamientos Humanos, formulada en 21 de julio de 1993 con su última modificación en el año 2012.

Desde su creación Fomerrey ha sufrido por una serie de cambios según los enfoques a necesidades a resolver y a las prioridades de las autoridades en curso, así pues en el periodo del gobernador Alfonso Martínez Domínguez (1979-1985), se crea Provileón en 1981, con la atribución de la construcción de viviendas y Fomerrey queda a cargo de la tenencia de los lotes y controlar las invasiones.

En 1983 se funda Tierra Propia, el programa tendría la encomienda ahora de la tenencia de la tierra, “bajo la gestión del gobierno del Lic. Alfonso Martínez Domínguez (1979-1985) se creó el Plan Tierra Propia con el propósito de agilizar la regularización de los terrenos in situ. Se trata implícitamente, de controlar el desarrollo del Frente Popular Independiente Tierra y Libertad”. (Villarreal, 1991, pág. 114). El programa de Tierra Propia se encargaría únicamente de la regularización de los predios, tanto los que estaban pendientes a la fecha como los nuevos casos que se presentaran, más adelante sufriría otra nueva modificación, en la siguiente administración del gobernador Sócrates Rizzo García (1991-1996), los programas Provileón y Tierra Propia se fusionan para formar el Instituto de la Vivienda.

Dentro de los cambios que ha sufrido Fomerrey desde su creación se encuentran la formación de programas como se ha mencionado, cada programa ha sido impulsado analizando las necesidades inmediatas en atender según los gobernadores en el poder, así pues como lo presenta Villarreal, “Fomerrey se encarga de lotificar los terrenos, diseñar los planos para la introducción de los servicios públicos y dirigir acciones de los colonos, Fonhapo proporciona créditos para viviendas progresivas o lotes con servicios y la Secretaría de Vivienda del Gobierno del Estado realiza proyectos para la autoconstrucción de viviendas progresivas. Provilleón obtiene créditos del Fovi y de Fonhapo para los distintos tipos de acciones llevados a cabo”. (Villarreal, 1991, pág. 116). Cada uno de los programas atendía de manera particular las necesidades de las colonias irregulares, algunos de los cuales fueron desapareciendo o modificando de acuerdo a los periodos gubernamentales. También dentro de las facilidades otorgadas por Fomerrey se encontraba el crédito en paquetes de materiales, el cual ayudaba a la construcción más rápida de las viviendas.

Según cifras de Fomerrey en AMM existían 75,750 viviendas en 1950, cifra que se elevó siete veces hasta alcanzar 528,941 en 1990, en este periodo se construyeron, así, 453 mil viviendas, de las cuales 54% fue producto de la autoconstrucción en fraccionamientos de urbanización progresiva y populares. Entre 1974-1989 Fomerrey otorgó 80 980 lotes distribuidos principalmente en Monterrey, Guadalupe y Apodaca. Éstos sumados a 34,250 lotes regularizados por el Plan Tierra Propia y a 2 306 ofrecidos por Provilleón, hacen un total de 117 536 terrenos para diferentes tipos de habitaciones, que constituyen 22.2% del total de las viviendas existentes en AMM en 1990.

Consecuentemente con la llegada de la nueva administración Benjamín Clariond Reyes-Renata (1995-1997), Provilleón, Tierra Propia y el Instituto de la Vivienda se derogan y todas sus facultades pasa de nueva cuenta a Fomerrey, encargándose este último de la tenencia de la tierra, la construcción de las viviendas, las asignaciones de los lotes y la venta de las casas.

Según los registros de Fomerrey dentro del AMM el municipio con el menor número de asentamientos irregulares es San Pedro Garza García, y el mayor número de estos asentamientos se encuentra en el municipio de Guadalupe. Para evitar la informalidad Fomerrey establece convenio con los municipios, se construyen mesas de diálogo donde se exponen las necesidades en este rubro de cada municipio donde se presentan las colonias irregulares, se formulan planes de trabajo.

Otra de las consideraciones de Fomerrey desde 1999 sobre la entrega de lotes, es el hecho de que por Ley todos deben de contar con los servicios básicos, agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, alumbrado público y se tiene 10 años para complementar el entorno urbano con la infraestructura y equipamiento necesario.

El tema de la reubicación de los habitantes de predios que representan un peligro a su integridad física y social, es un latente foco de atención dentro del organismo debido a que las personas se niegan a abandonar su vivienda o en el caso de que se logre la reubicación los usuarios residen nuevamente en la vivienda informal, convirtiendo esta situación en una problemática sin fin aparente.

Convirtiendo el tema de la tenencia de la tierra y la salvaguarda de las personas en temas primordiales dentro de Fomerrey, que se traducen a negociaciones con los pobladores a fin de reubicarlos.

2.7. La organización social en los asentamientos irregulares como factor determinante para la regularización de la tenencia de la tierra.

Los asentamientos irregulares como resultado de la lucha de sus habitantes por una vivienda son considerados como vehículos de cambio social, barrios en proceso de mejoramiento urbano.

De modo tal que encontramos las llamadas estrategias de sobrevivencia, las cuales se basan en conocer “¿Cómo subsiste materialmente la población que no tiene un ingreso suficiente para satisfacer sus necesidades básicas?, (Duque y Pastrana, 1973, Torrado 1980) citados por (González, Arredondo , 2013, pág. 23). Exaltan la importancia de una forma de organización especial, la cual se adapta a las condiciones del entorno. Se analizan, las diferentes actividades que los

habitantes de estos sitios realizan, que van desde cualquier trabajo informal, inclusive se les relaciona con actividades ilícitas.

Sucede en el transcurso del establecimiento del asentamiento una serie de circunstancias que originan la unión y fortalecimiento de los pobladores, motivados bajo un mismo objetivo, obtener la seguridad en la tenencia de la tierra del predio que ocupan. “Para Alsayyad (1993), los barrios nacidos de manera no planificada e ilegal, dentro de las ciudades del Tercer Mundo, se convierten en comunidades bien consolidadas”. (Aparicio, 2008, pág. 243). Así pues, como lo menciona Bazant, al cabo de tiempo aproximadamente tres décadas los asentamientos de este tipo quedan insertados dentro de la mancha urbana, teniendo accesibilidad e infraestructura.

Durante el proceso del establecimiento del asentamiento irregular se crean lazos entre sus habitantes ya que tienen afinidades en común, como mejorar sus condiciones de vida, lo que facilita y genera mediante su unión beneficios para toda la comunidad tal y como sucede en los sistemas emergentes, entendidos como tipo de organismos que sostiene una gran capacidad para generar conductas o procesos innovadores, pudiéndose adaptar a cambios bruscos de mejor forma que los modelos jerárquicos. (Orellana, 2008).

Para Johnson, “la capacidad de todas las formas de vida de desarrollar cuerpos cada vez más complejos a partir de orígenes increíblemente simples son sistemas complejos de adaptación que despliegan comportamientos emergentes. En estos sistemas, los agentes que residen en una escala comienzan a producir comportamientos que yacen en una escala superior a la suya: las hormigas crean colonias, los habitantes de una ciudad crean barrios, un software de reconocimiento de patrón simple aprende a recomendar libros”. (Johnson, 2001, pág. 8). Al inicio del establecimiento las condiciones de vida de manera particular y colectiva en los asentamientos irregulares son desfavorables para todos los habitantes del barrio, debido a que comparten las mismas necesidades, ya que no cuentan con servicios básicos, infraestructura, no obstante logran adaptarse al sitio. El entorno es desfavorable y los habitantes saben que organizándose y

sumando esfuerzos tendrán más posibilidades de éxito y obtendrán mayores beneficios que gestionando individualmente.

Así pues “durante el proceso de construcción espacial y de consolidación de grupos humanos, se establecen lazos que permiten crear una identidad propia”. (Aparicio, 2008, pág. 243). Debido a las condiciones de habitabilidad y precariedad los habitantes de los asentamientos, comparten la incertidumbre sobre la tenencia de la tierra en la que generalmente se encuentran, la falta de servicios básicos e infraestructura y transporte son los puntos básicos donde la solidaridad, participación y apoyo entre vecinos suele manifestarse. De modo que se argumenta que “la construcción del espacio y la creación de redes sociales son casi simultáneas. Desde el inicio, los residentes unidos impiden su expulsión, establecen lazos que hacen menos difíciles los momentos de penuria y que darán identidad a la colonia”. (Aparicio, 2008, pág. 253). Redes que les permitirán establecer una organización más fuerte y arraigada en donde el elevar las condiciones de vida, mediante mejoras en las viviendas y en el medio urbano son puntos en común entre los vecinos.

Existen incluso casos en que el modo de organización en estos barrios o colonias es tal que logran establecer un sistema de reglas o disposiciones para mantener el orden y la seguridad de los habitantes, como lo ocurrido en el caso de la colonia Tierra y Libertad, en Monterrey, procurando entre ellos mismos mantener un ambiente tranquilo en la medida de sus posibilidades.

Según Johnson, basado en la teoría de la complejidad “organizada” los sistemas emergentes se relevan también como un modo constructivo de pensar la vida urbana, afirmando que la gran mayoría de las ciudades no son el resultado de un proceso planificado simplemente ocurrieron. En sentido como se mencionó anteriormente Iracheta, argumenta que la producción de vivienda popular en el mercado ilegal de suelo es el responsable de tres cuartas partes del total de las viviendas populares, lo que contribuye a que el crecimiento urbano se diera y se realice aún en sitios inadecuados, trayendo como consecuencia una agudización en el desorden metropolitano no contemplado dentro de los planes de desarrollo urbano. Lo que hace evidente que existe una nula vinculación como lo plantea

García, entre planeación y gestión urbana, esto se ve reflejado en la construcción de dos ciudades paralelas; una apegada al margen de la ley, guiada y dirigida según lo estipulado en los planes de desarrollo urbano y en la normativa correspondiente y otra ciudad irregular fuera del margen de la normativa como los asentamientos irregulares.

Se puede hacer el ejercicio de una analogía en la cuestión de la organización de los pobladores de los asentamientos irregulares con “Los sistemas emergentes en los procesos de construcción y desarrollo de las ciudades, en el reconocimiento explícito que hace de la importancia de la dimensión social sobre la dimensión espacial y física, valoriza la preponderancia de la comunidad y el proceso subyace a su constitución desde el actuar individual de cada sujeto, como ocurre con la hormiga, una neurona y un byte de información”. (Orellana, 2008, pág. 144). La organización entre los habitantes de los asentamientos ilegales es un factor determinante para alcanzar la consolidación de la colonia, para gestionar ante las autoridades correspondientes la legalización de sus predios y posteriormente la implementación de los servicios básicos e infraestructura, el gestionar de manera individual para obtener algún beneficio no produce los mismo resultados, que la organización y manifestación de toda la comunidad o colonia.

Se puede considerar que independientemente del origen de la ocupación ilegal los lazos la organización de los vecinos es crucial para el futuro del asentamiento, en este punto es importante resaltar el papel que la mujer juega en dicha organización.

2.8 La participación activa de la mujer en los procesos de regularización

En las colonias de urbanización progresiva el papel que desempeñan las mujeres es crucial, ya que, “la vertiente popular se gesta en los barrios y asentamientos marginados de las ciudades donde las mujeres asumen la lucha por la subsistencia de sus familias y el mejoramiento de las condiciones de vida en el hábitat; se organizan y participan en la esfera pública respondiendo a las obligaciones de los roles tradicionales de género”. (Massolo, 1998, pág. 68). La

colaboración de las mujeres en los movimientos que se desarrollan para obtener beneficios dentro de la colonia es decisiva.

“La participación activa de la mujer, puede hacer la diferencia en el grado de desarrollo alcanzado por una comunidad bajo determinadas circunstancias, aún cuando la aportación de recursos al proceso por parte del hombre siga siendo preponderante”. (González, 2003, pág. 42). En la mayoría de los casos, la mujer pasa mayor tiempo en la vivienda en comparación con los hombres, “la identidad de sus tradicionales roles de género como madres, esposas y amas de casa. Esta es una identidad que les facilita aventurarse a participar y que manifiesta una capacidad colectiva de protesta, resistencia e influencia.” (Massolo, 1998, pág. 66), esto permite que sean las mujeres las que lleven a cabo la mayoría de las gestiones necesarias antes las autoridades correspondientes con la finalidad de obtener un entorno con mayores oportunidades de desarrollo y así mejorar las condiciones en las que habitan.

Otro dato importante es el hecho de que dentro de estos barrios o colonias “las familias en las que la mujer contribuye económicamente y participa en la decisiones sobre la distribución de los recursos, alcanzan mejores niveles de consolidación habitacional que las familias donde son solo los varones la única o la más importante fuente de decisiones e ingresos”. (Chant, 1994) citado por (González, 2003, pág. 43) . De esta manera se ven ampliadas las oportunidades de mejorar su vivienda, con el ingreso económico por parte del hombre y la mujer, lo que reduce el tiempo la construcción de la vivienda.

Otra de las características de la organización de los asentamientos irregulares como un sistema emergente, se observa cuando al presentarse condiciones adversas en su entorno actúa de manera independiente y no como una colonia, sucede o se replica en algunos barrios irregulares en la invasión de predios en donde tiene mayor posibilidad de éxito la consolidación del asentamiento cuando se hace familia por familia, gradualmente, que llegar a invadir con un grupo de familias. “La posesión de un terreno, la vivienda, los servicios y equipamientos de consumo colectivo son temas emblemáticos de estos movimientos estrechamente vinculados a los roles e intereses de las mujeres, como madres y amas de casa.”

(Massolo, 1998, pág. 69). Ante la situación de vivir sin los servicios y equipamientos necesarios, las mujeres enfrentan las necesidades de tales circunstancias y esto es un aliciente para organizarse y mejorar las condiciones en las que vive la familia.

Después del proceso de consolidación y tras varios años de gestión logran obtener la tenencia legal de la propiedad, surge entonces en algunos casos apatía entre los vecinos ya que los afines o propósitos en común que los unían han sido obtenidas, la organización se diluye o toma un estado pasivo.

Los habitantes de estos asentamientos buscan en la medida de sus posibilidades adaptarse de la mejor manera a las características del entorno, la convivencia, la solidaridad, la ayuda que se prestan unos a otros establece lazos sociales fuertes, los cuales les permiten organizarse para obtener mejores condiciones en su entorno y elevar su calidad de vida.

Estas circunstancias provocan que los habitantes de los asentamientos irregulares formen lazos sociales fuertes, siempre pendientes ante posibles cambios, formando redes de organización para mantener cierta armonía, que les permita consolidar la colonia.

Así pues “los determinantes económicos, políticos y sociales, se conjugan de tal manera para formar un sistema que en última instancia mantiene en equilibrio dinámico al conjunto de elementos o categorías que componen el proceso de consolidación de la vivienda de escasos recursos económicos”. (Pradilla, 1987) citado por (González, 2003, pág. 44). En los asentamientos de origen irregular es la falta de una vivienda y la lucha por obtenerla lo que se presenta como emergencia, lo que origina, una organización de sus elementos para obtener beneficios para toda la comunidad mejorando sus condiciones de vida, sin tal organización el futuro del asentamiento no tendrá las mismas posibilidades de consolidación.

No obstante “los movimientos populares urbanos no son movimientos de género pero las mujeres son su base social mayoritaria y son destacadas protagonistas que sostienen y reciclan los movimientos, cuyas dirigencias son generalmente masculinas”. (Massolo, 1998, pág. 71). Sin la participación de la mujer, en los

procesos de urbanización progresiva, tanto a nivel colonia, como de cada vivienda, los resultados se aplazarían más tiempo en reflejarse a través de beneficios obtenidos.

Otro papel crucial en la organización de los asentamientos irregulares es el que realizan los líderes o caciques, encargados de movilizar a los habitantes, gestionar y hasta cierto punto ejercer presión ante las autoridades para ver cumplir sus solicitudes de vivienda y servicios, al respecto encontramos que “las luchas por demandas urbanas son significativas sólo en la medida en que permiten que la gente se una, se organice y tome conciencia política, puesto que, según esos líderes, esa fuerza política es la única garantía real de un éxito regular en las propias demandas”. (Castells, 1981, pág. 113). Por otro lado los habitantes de estos asentamientos son grupos vulnerables, que pueden convertirse en participantes del clientelismo político, de acuerdo a los intereses del partido político que se encuentre en el poder.

La organización social es una parte esencial del éxito para obtener la tenencia segura de la tierra, infraestructura urbana y mejores servicios. Lo que ha venido sucediendo en la organización de la sociedad es que gradualmente “la vivienda, equipamiento y el uso de la tierra, conducidos frecuentemente por militantes políticos no partidarios, las asociaciones de colonos y vecinos, autónomas con relación al Estado, están en proceso de construir un movimiento de masas, sentando las bases para iniciativas políticas más amplias y apoyadas por una base popular”. (Castells, 1981, pág. 118), con esto se garantiza consolidar una política integral que atienda las demandas de los grupos más vulnerables, diseñando una estrategia basada en la participación y el diálogo de la ciudadanía con la autoridad obteniendo soluciones adecuadas a las necesidades que afrontan.

La adaptación al entorno físico que predominantemente es ambiente hostil para los habitantes de los asentamientos irregulares, la carencia de una vivienda sólida donde habitar y en sus inicios la inaccesibilidad al sitio convierte a las personas en vulnerables, las cuales deben desarrollar habilidades para conservar el lote que ocupan y mejorar las condiciones del entorno en cuanto a servicios.

Desde el surgimiento de cada colonia irregular “las estrategias de sobrevivencia, de reproducción y familiares denotan, una acción social colectiva más que individual”. (Arredondo, González, 2013, pág. 25). La organización se basa en redes que fortalecen las acciones unidas de los colonos.

Desde sus inicios y conforme se va consolidando la colonia los habitantes comienzan también un proceso de solidaridad y apoyo con sus vecinos, la ayuda mutua que se prestan unos a otros contribuye a establecer un compañerismo con base en la participación colectiva. Motivados como lo plantea Duhau y Giglia, “la confianza de los pobladores en que el proceso llegue a buen fin, reposa en los lazos sociales que se van tejiendo localmente y que constituyen los supuestos para la construcción del arraigo al espacio de proximidad”. (Duhau, Giglia, 2008, pág. 339). Arraigo que se traduce en mejoramiento del entorno, en la medida de sus posibilidades los colonos ayudan en trabajos que benefician a la colonia, como puede ser la construcción de espacios educativos o recreativos, lo cual fomenta el cuidado y el sentido de pertenencia de los habitantes hacia la colonia.

Es la confianza que se tienen entre ellos lo que fomenta la participación en actividades colectivas, “implica también que hay disponibilidad para cooperar en los trabajos colectivos de urbanización, lo que refuerza ese tejido de relaciones y esa disponibilidad para la movilización sin la cual la obtención de los servicios es imposible”. (Duhau, Giglia, 2008, pág. 340). La organización del trabajo en cuadrillas para la realización de actividades que generen un beneficio físico en la colonia es común pero no aplica en todas las colonias, ya que existen colonias donde los vecinos se muestran apáticos en realizar actividades en pro del mejoramiento urbano e incluso muestran una negativa en reunirse para llegar a acuerdos.

La organización dentro de las colonias irregulares es fundamental tanto para garantizar la permanencia en el lugar como para conseguir servicios básicos y a su vez es parte de un clientelismo político, como lo refiere Castells, “los colonos mexicanos siempre han estado muy organizados en sus comunidades. Su organización cumple dos funciones fundamentales: por una parte, les permite ejercer presión en favor de sus demandas en lo referente al derecho a permanecer

en la tierra que han ocupado y a obtener servicios urbanos; por otra parte representa un canal importante de participación política subordinada al asegurar sus votos". (Castells, 1981, pág. 109). Los pobladores de estas colonias se convierten en grupos numerosos del poder fáctico que pueden ser utilizados en el clientelismo político, utilizando esta manera para ejercer presión y obtener de manera más rápida beneficios para la colonia. La unidad de los habitantes de la colonia se fortalece por la participación de sus miembros en actividades que ayuden a mejorar el entorno, "la colonia se constituye como entidad colectiva a partir de asumir la existencia de necesidades que son comunes y que no pueden ser resueltas por parte de cada familia por cuenta propia". (Duhau, Giglia, 2008, pág. 331). El éxito de la obtención de servicios depende en gran medida a la gestión, la cual tiene mayores posibilidades si la solicitan de manera colectiva que individual

En los asentamientos irregulares "la sobrevivencia se debe a una forma especial de organización gracias a la cual "las unidades domesticas (...) siguen mostrando su enorme capacidad para incorporar a sus arreglos domésticos las nuevas condiciones del entorno". (Arredondo, González, 2013, pág. 24). El no contar con el medio físico necesario una vida cotidiana dificulta las actividades de los pobladores, en algunos casos no cuentan con agua potable, ni recolección de basura, los niños tienen que trasladarse a otra colonia para ir a la escuela, el servicio de recolección de basura es intermitente o inexistente Ayudarse unos a otros en el ambiente de precariedad en el que se encuentran contribuye a mantenerse unidos en la lucha de conservar su lote que posteriormente se convertirá en un patrimonio familiar.

Situación que se mantiene por tiempo prolongado, "En las colonias populares el "ir habitar" es un proceso largo, para nada puntual, sino duradero o largamente intermitente. Se trata de un laborioso proceso de conversión de un entorno hostil en algo que tiene que volverse doméstico". (Duhau, Giglia, 2008, pág. 330)".

La ayuda mutua que se ofrecen los vecinos unos a otros fortalece los lazos sociales y la organización de la colonia se consolida en ese sentido cada vez más.

“Las luchas por demandas urbanas son significativas solo en la medida en que permiten que la gente se una, se organice y tome conciencia política, puesto que, según esos líderes, esa fuerza política es la única garantía real de un éxito regular en las propias demandas”. (Castells, 1981, pág. 113). Las acciones de gobierno buscan siempre beneficiar a un mayor número de personas, tener una cobertura ampliar al momento de contribuir con cambios en el entorno.

2.9. El ordenamiento territorial, crecimiento urbano disperso frente al crecimiento ordenado y vertical en AMM

Otro fenómeno que está produciendo en el Área Metropolitana de Monterrey es el crecimiento urbano disperso, recientemente se ha impulsado el desarrollo de viviendas que se encuentran alejadas de los centros de trabajo y servicios como escuelas y hospitales, basados en un modelo de crecimiento horizontal no es raro encontrar de manera reiterativa en los Planes de Desarrollo tanto nacional, estatal y municipal el apoyo e impulso a la vivienda vertical, con el fin de densificar las ciudades y ver reducidos por una parte los altos costos que genera el proveer de los servicios básicos e infraestructura a los nuevos desarrollos habitacionales y a las colonias irregulares que cada vez se encuentran más alejados. Lo anterior tiene como consecuencia comunidades dispersas, un debilitamiento del tejido social y en un número elevado de viviendas deshabitadas. Esto implica también cuestiones de movilidad, las personas tienen que trasladarse desde su vivienda hacia los centros de trabajo, complicando el tránsito de las vialidades debido a que actualmente el transporte público puede considerarse como insuficiente o ineficiente, con elevados precios. Es entonces de importancia promover el desarrollo de ciudades más compactas.

“Es necesario definir un modelo de crecimiento para el AMM y el resto del Estado, el cual pueda frenar la concentración poblacional de la metrópoli, e incentivar el desarrollo regional.” (PSDSFU, 2013, pág. 13). Es clara la visión de erradicar la desigualdad social, atender los grupos vulnerables y brindarles los medios para una vida digna. Se menciona el impulsar el desarrollo regional fuera de la mancha urbana, lo cual puede contrastar con lo establecido en el actual Plan de

Desarrollo Urbano de Nuevo León 2010-2015 en donde es claro el impulso al crecimiento vertical de la ciudad, aunque también cabe señalar hace énfasis en desarrollar las diferentes regiones del estado.

2.10. Prueba estadística de Chi cuadrada para la aplicación en la problemática de los asentamientos irregulares

Una parte de esta investigación se realizó mediante métodos cuantitativos, para esto utilizamos la prueba estadística de Chi cuadrada para analizar la relación que existe entre las instituciones encargadas de la regularización de la tenencia de la tierra y las personas que habitan los asentamientos irregulares.

Se seleccionó, ya que se considero a la prueba de Chi cuadrada como la más conveniente, puesto que nos permite el análisis de hipótesis que sirven para comprobar afirmaciones acerca de las funciones de probabilidad de una o dos variables aleatorias.

Esta prueba es muy útil cuando queremos averiguar si dos variables (o dos vías de clasificación) son independientes estadísticamente. En este caso la prueba que aplicaremos ser la Chi-cuadrado de independencia o Chi-cuadrada de contingencia. Esta prueba sirve para comprobar la independencia de frecuencias entre dos variables aleatorias, X e Y.

Las hipótesis contrastadas en la prueba son; hipótesis nula: X e Y son independientes e hipótesis alternativa: X e Y no son independientes (no importa cuál sea la relación que mantengan ni el grado de esta).

La prueba consiste en tomar una muestra de parejas de valores sobre la que contaremos la frecuencia absoluta con la que aparece cada combinación de valores (x_i, y_j) o de grupos de valores (i, j) (O_{ij}) se obtiene una tabla, en la que se recogen estos datos, es en realidad nuestra estimación de la función de probabilidad conjunta multiplicada por el número total de datos (T). Su formula se representa a continuación.

$$X^2 (df) = \sum \frac{(O - E)^2}{E}$$

Donde: x^2 = Chi cuadrada
 df= grados de libertad
 Σ = sumatoria
 O =eventos observados
 E = eventos esperados

Por otra parte, si las variables no son independientes, las diferencias entre las series de frecuencias observadas y esperadas serán mayores que las atribuibles al efecto del azar y, al estar elevadas al cuadrado en el numerador de la expresión anterior, ésta tenderá a ser mayor que lo que suele ser el valor de una variable Chi-cuadrado.

También se analizaron tablas de frecuencias Utilizadas para contar las frecuencias dobles, es decir contar dos características a la vez en un individuo.

Estas frecuencias dobles se usan en tablas anidadas o de doble entrada para el caso de variables nominales u ordinales. Para estas tablas cada entrada representa un criterio de clasificación (una variable categórica). Como resultado de esta clasificación, las frecuencias (el número o porcentaje de casos) aparecen organizadas en casillas que contienen información sobre la relación existente entre ambos criterios.

2.11. Hipótesis

Con base en los argumentos y teorías anteriores como las Aldrete-Haas, donde hace mención que para solucionar el problema de los asentamientos irregulares, se deben de tener en cuenta el aspecto social, económico y político para lograr una integración socioeconómica, y política de estos a la ciudad.

Mediante la formulación de políticas integrales, con visión a futuro para evitar las invasiones y la proliferación de los asentamientos irregulares y dar una respuesta

digna a la falta de oportunidades para acceder a suelo urbano por las personas de escasos recursos económicos.

Tomando lo anterior en cuenta se formula la siguiente hipótesis:

Las estrategias gubernamentales y programas que el Gobierno implementa en el tema de asentamientos irregulares en el AMM, están orientadas en resolver parcialmente la problemática y no a solucionarlos integralmente o prevenirlos.

La hipótesis quedaría entonces quedaría formulada de la siguiente manera:

Hi: La existencia de instituciones o programas gubernamentales encargados de otorgar seguridad en la tenencia de la tierra no garantiza la regularización de los asentamientos irregulares en el Área Metropolitana de Monterrey.

Ho: Debido a instituciones o programas encargados de otorgar seguridad en la tenencia de la tierra no existen asentamientos irregulares en el Área Metropolitana de Monterrey.

CAPITULO 3. METODOLOGÍA

Dentro de los métodos y técnicas de investigación, según señala (Rojas,1982), existen una gran variedad que permite obtener información, es de suma importancia la elección de los más adecuados, dependiendo de la naturaleza del fenómeno y los objetivos del estudio.

De tal manera que sólo una investigación metodológica conduce a resultados claros.

Esta investigación se llevo a cabo mediante una metodología mixta.

Se complementará tanto de técnicas cuantitativas como cualitativas, el área cuantitativa nos ayudara a obtener una imagen real de la situación de los asentamientos irregulares que corresponden a los casos de estudio seleccionados, mientras que las técnicas cualitativas por medio de entrevista a informantes clave, especialistas en el tema contribuirá a analizar el fenómeno desde varias perspectivas, con la visión de personas que han tratado el tema de las políticas públicas y asentamientos irregulares. De igual manera se llevaron a cabo entrevistas a habitantes de los dos casos de estudios para obtener información que nos permitirá conocer de manera directa las actividades que los colonos realizan con el propósito de obtener la seguridad de la tenencia de la tierra.

En un primer acercamiento con Fomerrey se indago sobre las colonias irregulares del AMM, se nos informo que no se tiene el número total de este tipo de asentamientos en la ciudad y por tanto se desconoce en la mayoría de los casos el grado de desarrollo urbano con el que cada uno cuenta, no obstante, obtuvimos una lista de colonias por municipio, colonias que de manera distinta están o estuvieron en proceso de regularización, de esta lista se extrajeron dos casos de estudio.

Se seleccionaron dos casos de estudio ubicados dentro del Área Metropolitana de Monterrey, los cuales fueron elegidos de acuerdo al argumento de Bazant (2004), en donde describe tiempos de intervención urbana. Como se menciona anteriormente Bazant argumenta que existen tres tiempos de intervención urbana, la primera es llamada etapa inicial de expansión; en este periodo el

asentamiento solo cuenta con electricidad carece de los demás servicios básicos, comprende un lapso de aproximadamente una década. El siguiente tiempo de intervención es llamada etapa temprana de consolidación, en esta etapa el asentamiento tiene establecido más de una década y aún cuenta con suficiente terreno no habitado para realizar modificaciones en el trazo real, ayudando a estructurar el asentamiento como un conjunto urbano, finalmente se encuentra la etapa avanzada de consolidación, en donde el territorio está completamente ocupado y habitado, este tipo de intervención urbana es el más costoso de los tres debido a que se tienen que afectar viviendas ya habitadas.

3.1 Ubicación y localización del área de estudio

Esta investigación se realizó en el Área Metropolitana de Monterrey en dos colonias de origen irregular, con diferente año de aparición.

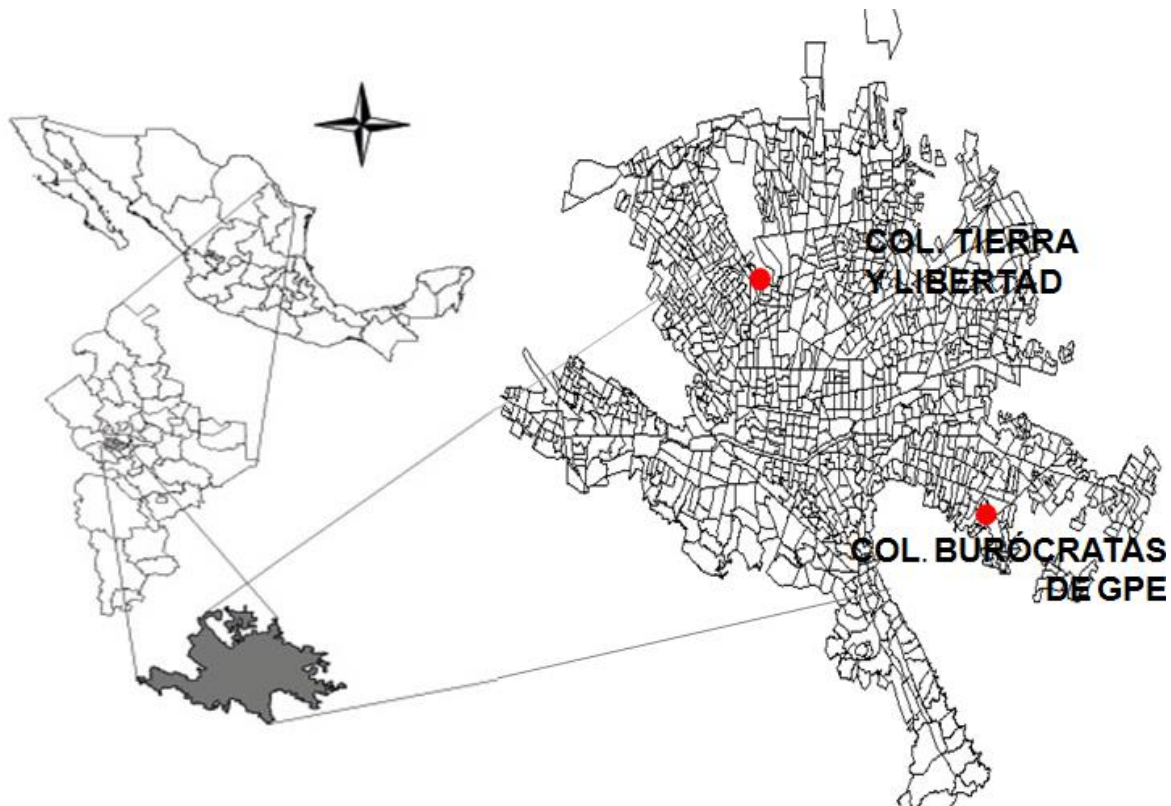


Fig. 3.1. Casos de estudio ubicados en el Área Metropolitana de Monterrey. Fuente: Propia.

3.2 Unidades de observación

Los casos de estudio son las colonias Tierra y Libertad ubicada en el municipio de Monterrey con más de cuarenta años de su aparición y Burócratas de Guadalupe, en Juárez, la cual cuenta con viviendas con poco menos de quince años, se descartó una tercer colonia que se encontrara en la etapa inicial de expansión debido a que en la realidad la situación de colonia en etapa temprana de consolidación Burócratas de Guadalupe cuenta con la mayoría de las características que una colonia en etapa inicial de expansión, en cuanto a la falta de servicios e inserción en la mancha urbana, según la teoría de Bazant.

3.2.1 Colonia Tierra y Libertad en Monterrey, N.L.

La colonia Tierra y Libertad se encuentra ubicada al noroeste de la mancha del Área Metropolitana de Monterrey.



Fig. 3.2. Colonia Tierra y Libertad, N.L. Sección donde fueron realizados los cuestionarios.

Fuente: Google Earth, 2014.

Según sus fundadores la colonia Tierra y Libertad existe en virtud del esfuerzo colectivo de muchas personas anónimas que colaboraron en la fundación y consolidación de la misma. La colonia representa para ellos un triunfo de la izquierda presente en el estado de Nuevo León.

Dentro de los líderes sociales que organizaban a la comunidad se mencionan nombres como Camero y Anaya, los cuales ostentaba reuniones con activistas.

Previo a la invasión de la colonia Tierra y Libertad se suscitaron invasiones como la de la colonia Mártires de Tlatelolco y posteriormente la invasión que daría origen a la colonia Genaro Vázquez Rojas.

Bajo el pensamiento de que la tierra es de quien la necesita, de que toda persona tiene derecho a un pedazo de tierra donde vivir. Con estos ideales un numeroso grupo de personas se unió y de ahí surge la colonia.

La colonia Tierra y Libertad producto también de una invasión con fecha del 28 de marzo de 1972, día en que según testimonios se encontraba de apoyo toda la izquierda del estado. Se vivía un ambiente de tensión por varios días porque se temía que el Estado actuara de manera represiva y violenta, lo cual podía producir un enfrentamiento.

Conforme avanzaba el paso de los días las personas se organizaban de tal manera que se cuidaban unos a otros para evitar el desalojo.

La colonia carente de los servicios indispensables para el diario vivir poco a poco fue adaptando los medios necesarios, el agua se abastecía de la colonia vecina y después fueron colocadas llaves colectivas.

Existen varios testimonios que relatan los hechos desde la invasión hasta la actualidad, situaciones que dejan al descubierto las peripecias que los habitantes de esta colonia pasaron para poseer un predio y así poder iniciar a edificar su vivienda.

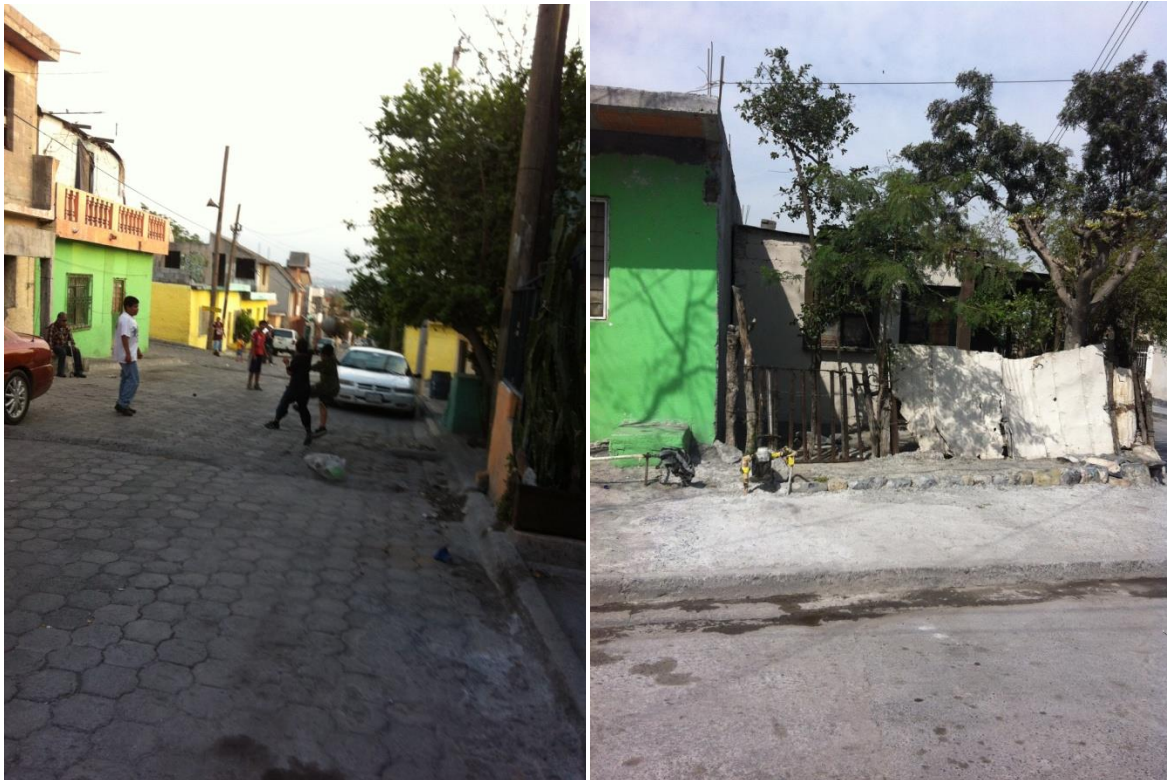


Fig. 3.3 Colonia Tierra y Libertad.

Fuente propia.

A más de 40 años de la invasión la colonia Tierra y Libertad es hoy en día un asentamiento consolidado dentro del ÁMM, la organización de sus pobladores ha tomado eco dentro y fuera del país.

Después de la revisión literaria, en donde en repetidas ocasiones se mencionaba a la colonia Tierra y Libertad como uno de los casos de asentamientos irregulares de gran importancia social y política, se eligió como una unidad de análisis de esta investigación, de acuerdo a lo descrito por Bazant la colonia se encuentra en una etapa avanzada de consolidación.

3.2.2 Burócratas de Guadalupe, Juárez, N.L.

La colonia Burócratas de Guadalupe se encuentra ubicada en el sureste de la ciudad de Monterrey.

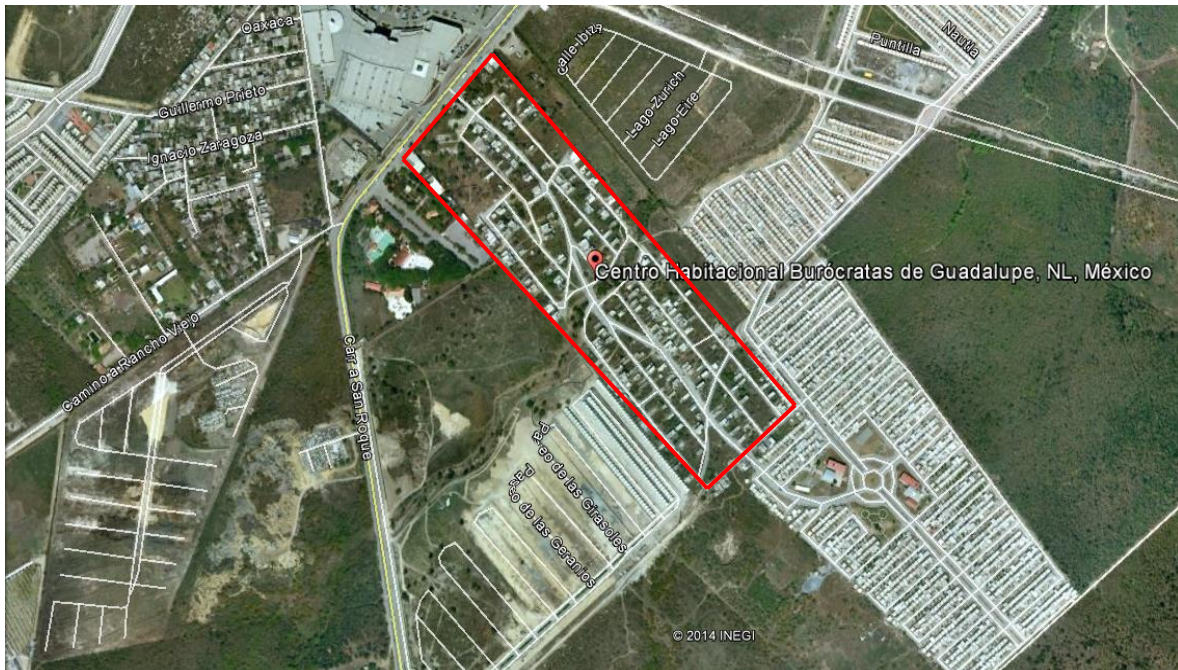


Fig. 3.4. Colonia Burócratas de Guadalupe, Juárez, N.L. Sección donde se realizaron los cuestionarios.

Fuente: Google Earth, 2014.

La colonia fue elegida de una lista otorgada por el Fomento Metropolitano Monterrey en donde se encontraban los nombres de más de trescientas colonias de origen irregular (algunas ya legalizadas).

A través de conversaciones con personal administrativo en el departamento de regularización de la tenencia de la tierra se extrajo la colonia Burócratas de Guadalupe, la cual compartía las características con las cuales Bazant describe a las colonias en etapa inicial de expansión pero que según datos del mismo Fomerrey por el tiempo de su aparición pertenece a la de temprana de consolidación.

Al momento de indagar sobre más datos acerca de la colonia Burócratas de Guadalupe no se obtuvieron mayores resultados, se realizó una búsqueda para localizarla dentro del estudio de polígonos de pobreza de la mancha urbana pero no fue posible ubicarla dentro de algún polígono.



Fig. 3.5 Red de distribución de agua potable, colonia Burócratas de Guadalupe. Fuente propia.



Fig. 3.6 Viviendas en la colonia Burócratas de Guadalupe. Fuente propia.

3.3. Unidades de análisis

Los asentamientos irregulares están altamente relacionados con la precariedad urbana, Jordán y Martínez (2009), argumentan que no existe un consenso acerca de los componentes o condiciones del término, aunque generalmente se asocia con ciertas condiciones tales como inseguridad en la tenencia de la tierra, mala calidad estructural de las viviendas, ausencia de servicios básicos e infraestructura, definiendo a los asentamientos irregulares o tugurios como “asentamiento humano de bajos recursos, con las condiciones de vida de la población pobre, altas densidades y bajos estándares de vivienda en lo que respecta a servicios y estructura”. (Jordán R., Martínez R., 2009, pág. 23). En México en Consejo Nacional de Población (CONAPO), describe el índice de marginación urbana como una medida que permite diferenciar AGEB (Áreas Geoestadísticas Básicas) del país en relación al impacto global de las carencias que padece la población como resultado de la falta de acceso a la educación, a los servicios de salud, la residencia en viviendas adecuadas y la carencia de bienes. El índice de marginación urbana de CONAPO está constituido por cuatro dimensiones, educación, salud, vivienda y bienes, como se observa en tabla 3.1.

Tabla 3.1. Dimensiones e indicadores del índice de marginación urbana por AGEB 2010.

Dimensión	Indicador
Educación	% Población de 6 a 14 años que no asiste a la escuela
	% Población de 15 años o más sin educación básica completa
Salud	% Población sin derechohabiencia a los servicios de salud
	% Hijos fallecidos de las mujeres de 15 a 49 años de edad
Vivienda	% Viviendas particulares habitadas sin drenaje conectado a la red pública o fosa séptica
	% Viviendas particulares habitadas sin excusado con conexión de agua
	% Viviendas particulares habitadas sin agua entubada dentro de la vivienda
	% Viviendas particulares habitadas con piso de tierra
	% Viviendas particulares habitadas con algún nivel de hacinamiento
Bienes	% Viviendas particulares habitadas sin refrigerador

Fuente: Estimaciones del CONAPO con base en el INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010.

Por tanto en base a la revisión de la literatura, considerando algunos de los indicadores de marginación urbana de CONAPO, se diseñó el instrumento, el cual fue aplicado en las dos colonias irregulares.

Conocer tanto el estado sobre la tenencia de la tierra, el grado de desarrollo urbano con el que cuentan estas dos colonias es relevante, de igual forma el lugar de origen de los pobladores, su grado de escolaridad y su ocupación, entre otros, con estos datos se busca establecer los factores determinantes de los asentamientos irregulares para posteriormente visualizarlos o contemplarlos en lo que serían una política pública integral aplicada en este tipo de colonias.

La integración de las preguntas del instrumento están enfocadas en dar respuesta a la hipótesis planteada.

Para el diseño del instrumento se dividieron las variables en cuatro grandes dimensiones; datos generales del encuestado, vivienda y entorno, políticas públicas y percepciones sociales. Cada dimensión se subdivide en preguntas para la variable que se quiere analizar, como se observa más adelante en la tabla de la operacionalización de las variables.

En lo referente a datos generales, es importante conocer la procedencia de los pobladores de las colonias, si contaban con cobertura de seguridad social, ya sea mediante el programa de Seguro Popular o el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS). El tipo de empleo u ocupación de los encuestados también es un antecedente importante al momento de analizar en estas colonias. En este apartado también se cuestionó sobre el tiempo que tenían viviendo en la colonia y su nivel educativo.

En el aspecto de vivienda y entorno se busca conocer las variables de seguridad en la tenencia de la tierra por medio del título de propiedad, en caso de que contara con el título de propiedad se indicaba desde que fecha. De igual manera si era beneficiario de algún apoyo económico para mejoramiento de la vivienda.

Dentro de las condiciones de la vivienda se cuestionó sobre el número de habitaciones y el número de personas que habitan para posteriormente conocer si existía hacinamiento en la vivienda. En este mismo apartado se incluyeron las

cuestiones relacionadas con servicios básicos, infraestructura y equipamiento urbano.

Una de las características relevantes a conocer si las personas encuestadas tenían familiares dentro de la misma colonia y saber el dato de cómo fue que se enteraron de la existencia del predio, al analizar estos datos nos podemos denotar si las redes sociales de los habitantes de estos asentamientos son a través de lazos sanguíneos o no.

De la revisión de la literatura referente a la respuesta institucional que el Gobierno en sus tres órdenes ofrece para resolver la problemática de asentamientos irregulares se conformo la dimensión llamada políticas públicas, el objetivo de este apartado es identificar si los habitantes de los asentamientos irregulares tienen conocimiento de las diferentes instituciones o programas encargados en solucionar la situación de irregularidad, según corresponda.

Los diferentes programas que se encuentran en el instrumento son los siguientes;

- Apoyo a los Vecindados en Condiciones de Pobreza Patrimonial para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares (PASPRAH). El programa apoya económicamente a los hogares en situación de pobreza que habitan en asentamientos humanos irregulares para que cuenten con certeza jurídica respecto a su patrimonio mediante la obtención de su escritura o título de propiedad.
- El programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares, (PROCEDE), es un instrumento que el Gobierno de la República pone al servicio de los núcleos agrarios para llevar a cabo la regularización de la propiedad social. El objetivo principal del programa es dar certidumbre jurídica a la tenencia de la tierra a través de la entrega de certificados parcelarios y/o certificados de derechos de uso común, o ambos según sea el caso, así como de los títulos de solares en favor de los individuos con derechos que integran los núcleos agrarios que así lo aprueben y soliciten.
- Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), brinda certidumbre jurídica; fomenta y promueve la calidad a través de mejorar las condiciones en los servicios de adquisición de suelo de manera

rápida y eficaz. Mediante la realización de diferentes procesos de desincorporación agraria o adquisición de suelo para reservas territoriales, desarrollo urbano y vivienda, consecuentemente la enajenación y titulación de lotes en favor de sus ocupantes.

- Hábitat es un programa que articula los objetivos de la política social con los de la política de desarrollo urbano y ordenamiento territorial del Gobierno Federal, para contribuir a reducir la pobreza urbana y mejorar la calidad de vida de los habitantes de las zonas urbanas marginadas.
- El Fomento Metropolitano de Fomerrey es un fideicomiso que promueve, propicia e impulsa la integración del patrimonio de las familias de escasos recursos económicos del Estado de Nuevo León y realiza acciones para atender y resolver los problemas de precarismo con los que se enfrentan.
- Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), alberga diferentes programas sociales, ayudando a mejorar las condiciones de vida y bienestar de los mexicanos.

A continuación se muestra los cuadros de operalización de las variables el cual fue de suma importancia al momento de la redacción del cuestionario que se aplico en los casos de estudio, el resultado obtenido fue el cuestionario como se muestra.

Tabla 3.2. Operalización de variables.

UNIDADES DE ANÁLISIS			
DIMENSIÓN	VARIABLE	CRÍTRIO A ANALIZAR	TIPO DE VARIABLE
DATOS GENERALES	Ubicación de asentamiento	Colonia	Categórica
	Genero	Masculino/ Femenino	Categórica
	Procedencia	Lugar de nacimiento	Categórica
	Permanencia en el sitio	Tiempo de ocupación de la vivienda	Numérica
	Acceso a servicios de salud público	Seguro popular/IMSS	Categórica
	Ocupación		
	Nivel educativo	Grado de estudio	Categórica
VIVIENDA Y ENTORNO	Seguridad en la tenencia de la tierra	Título de propiedad	Categórica
		Tiempo de contar con título de propiedad	Numérica
	Apoyos económicos	Algún tipo de crédito	Categórica
	Servicios básicos	Agua potable	Categórica
		Drenaje entubado	Categórica
	Hacinamiento	Número de habitaciones (sin contar baño y cocina)	Numérica
		Número de habitantes por vivienda	Numérica
	Redes sociales	Parentescos en la colonia Información la existencia de la colonia	Categórica
	Infraestructura	Pavimentación de calles	Categórica
		Preescolar	Categórica
		Primaria	Categórica
		Secundaria	Categórica
		Preparatoria	Categórica
Parque		Categórica	
Transporte		Categórica	
Centro de salud	Categórica		
POLÍTICAS PÚBLICAS	Respuesta institucional	PASPRAH	Categórica
		PROCEDE	Categórica
		CORETT	Categórica
		HABITAT	Categórica
		FOMERREY	Categórica
		SEDESOL	Categórica
	Beneficios institucionales	Recepción de apoyos	Categórica
Participación política	Pertenece algún partido político	Categórica	
PERCEPCIONES SOCIALES	Visualizaciones de mejoramiento	Colonia	Categórica
		Vivienda	Categórica

Tabla 3.3. Cuestionario políticas públicas y asentamientos irregulares.

**CUESTIONARIO SOBRE POLÍTICAS PÚBLICAS EN
ASENTAMIENTOS IRREGULARES**

NOMBRE DE LA COLONIA

Sexo: Femenino Masculino

1.-Lugar de nacimiento:

2.-Tiempo de ocupación de la vivienda:

- Menos de tres años:
- Más de cinco años:
- Más de 10 años:

3.-Cuenta con Seguro Popular:

SI NO OTRO

4.-¿A qué se dedica?

5.-Cuenta con título de propiedad (escrituras)

SI NO

5.A.¿Desde hace cuánto tiempo tiene escrituras?

6.-Grado de escolaridad

- Sin primaria
- Primaria
- Secundaria
- Medio Superior
- Superior

7.-¿Cuenta con algún tipo de crédito para mejora de su vivienda?

SI NO

8.-¿Su vivienda cuenta con agua potable?

SI NO

9.-¿Su vivienda cuenta con drenaje entubado?

SI NO

10.-¿Su calle esta pavimentada?

SI NO

11.-Su colonia cuenta con equipamiento como:

- Preescolar SI NO
- Primaria SI NO
- Secundaria SI NO
- Preparatoria SI NO
- Parque SI NO
- Centro de salud SI NO

12.-Sin contar el baño, y la cocina, ¿con cuántos cuartos cuenta su vivienda?

13.-¿Cuántas personas viven en su vivienda?

14.-¿Tiene familiares que viven en la colonia?

SI NO

15.- ¿Cómo se entero de los terrenos de la colonia?

16.-¿Conoce los siguientes programas o instituciones?

- Programa de Apoyo a los Avecindados en Condiciones de Pobreza Patrimonial para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares (PASPROAH)
SI NO
- Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares (PROCEDE)
SI NO
- Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra
SI NO
- Programa HABITAT
SI NO
- Fomento Metropolitano de Monterrey (Fomerrey)
SI NO
- Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL)
SI NO

17.-Si conoce alguno de los anteriores, ¿qué opina de manera general del programa?

18.-¿Ha sido beneficiado con algún apoyo para la mejora de su vivienda?

SI NO

19.-¿Cuál es el nombre del apoyo?

20.-¿En su colonia transitan rutas de transporte público?

SI NO

21.-¿Pertenece algún partido político?

SI NO

22.- ¿A cuál partido político?

23.-¿Cómo considera que se podría mejorar su vivienda?

24.-¿Cómo considera que se podría mejorar su colonia?

3.4. Diseño de la muestra

En esta investigación aplicar el instrumento diseñado a toda la población no es posible debido a que es un número muy extenso de habitantes tanto en la colonia Tierra y Liberta como en Burócratas de Guadalupe, únicamente se llevara a cabo a cierto número de casos el cual es denominado muestreo Rojas (1982), para conocer el comportamiento de las diferentes variables objeto de estudio que representaran toda la población.

El muestreo según Rojas (1982), es una parte representativa, la cual contiene teóricamente las mismas características de toda la población, entendiéndose como población a la totalidad de los elementos que poseen las principales características objeto de análisis.

Con apoyo del programa MapInfo Profesional, se localizo la AGEB correspondiente a la colonia Tierra y Libertad ubicada en el municipio de Monterrey, la cual según datos de AGEBS del Área Metropolitana de Monterrey 2005, definidas por INEGI, la colonia cuenta con una población total de 5141 habitantes, 911 viviendas habitadas. De la colonia Burócratas de Guadalupe no fue encontrada ninguna información, por tal motivo para el cálculo de la muestra se tomaron en cuenta los datos de la colonia Tierra y Libertad.

La fórmula de la muestra fue extraída de Rojas (1982), recomienda este cálculo cuando la población objeto de estudio sobrepasa los cinco mil casos. La formula es la siguiente:

$$n = \frac{Z^2 pq}{E^2} = \frac{(911)^2 * 0.50 * 0.50}{7^2} = 120 \text{ encuestas}$$

Sustituyendo:

Tamaño de la población: 901

E= Porcentaje de error: 7 %

Z= Nivel de confianza: 90 %

pq= Variabilidad del fenómeno estudiado

Según la fórmula aplicada el número de encuestas a aplicar es de 120, las cuales se optó por distribuir 30 encuestas en la colonia Burócratas de Guadalupe y 90 en la colonia Tierra y Libertad, debido a que de acuerdo con el año de aparición la colonia Tierra y Libertad tiene el triple de antigüedad por tanto su población y viviendas es mayor a la de la colonia Burócratas de Guadalupe.

3.5. Aplicación del método estadístico, métodos descriptivos y método de Chi cuadrada

Dentro de las preguntas que se formularon en el instrumento se encontraba si los habitantes de estas colonias estaban enterados de la existencia de las instituciones gubernamentales encargadas de regulación de la tenencia de la Tierra. Específicamente para el Área Metropolitana de Monterrey la institución encargada de otorgar seguridad en la tenencia de la tierra en asentamientos irregulares es el Fomento Metropolitano de Monterrey (Fomerrey) creado en 1973, por tal motivo se hace énfasis en esta institución aunque también se realiza la misma prueba a estadística con más instituciones encargadas de la tenencia de la tierra donde se busca ver la relación que existe entre las personas que aún no cuentan con su título propiedad como las que ya lo obtuvieron, con por medio de algunas de las instituciones correspondientes, contribuyendo a dar respuesta a la hipótesis; la existencia de instituciones o programas gubernamentales encargados de otorgar seguridad en la tenencia de la tierra no garantiza la regularización de los asentamientos irregulares.

Para demostrar esto nos apoyamos en la parte cuantitativa en la prueba estadística de Chi-cuadrado, en su variante de independencia, esta es particularmente útil para analizar datos de variables cualitativas nominales. Utilizada para analizar la frecuencia de dos variables con categorías múltiples para determinar si las dos variables son independientes o no. Cuya fórmula es

$$\chi^{2*} = \sum_{i=1}^r \sum_{j=1}^k \frac{(n_{ij} - e_{ij})^2}{e_{ij}} \quad \text{con } (k-1)(r-1) \text{ grados de libertad.}$$

Donde: $e_{ij} = n_{i.} \cdot n_{.j} / n$

Las hipótesis a plantearse son las siguientes:

Ho: No hay relación entre variables.

H1: Si hay relación entre variables.

Para su análisis se observa "P value" si es menor que 0.01 se puede concluir que hay relación entre variables y si es mayor a 0.01 no existe relación entre variables, como lo observaremos más adelante.

si dos cualidades o variables referidas a individuos de una población están relacionadas.

3.6. Técnicas cualitativas aplicadas en la investigación

En esta investigación también fueron realizadas entrevistas semiestructuradas a especialistas que en su trayectoria académica y laboral han estado vinculados estrechamente al tema de asentamientos irregulares, con la finalidad de captar información relevante del fenómeno y para fundamentar la hipótesis.

Una de las entrevistas fue realizada al Dr. García Ortega, investigador y ex Subsecretario de Desarrollo Urbano de Nuevo León, el cual ha desarrollado investigaciones de asentamientos irregulares en la mancha urbana de Monterrey.

Otra de las entrevistas fue realizada al Dr. Jan Bazant, el cual ha escrito una vasta bibliografía a cerca de asentamientos irregulares. Se llevo a cabo también una plática con el Dr. Jurado quién junto con otros especialistas diseñaron las reglas de operación del Programa Hábitat.

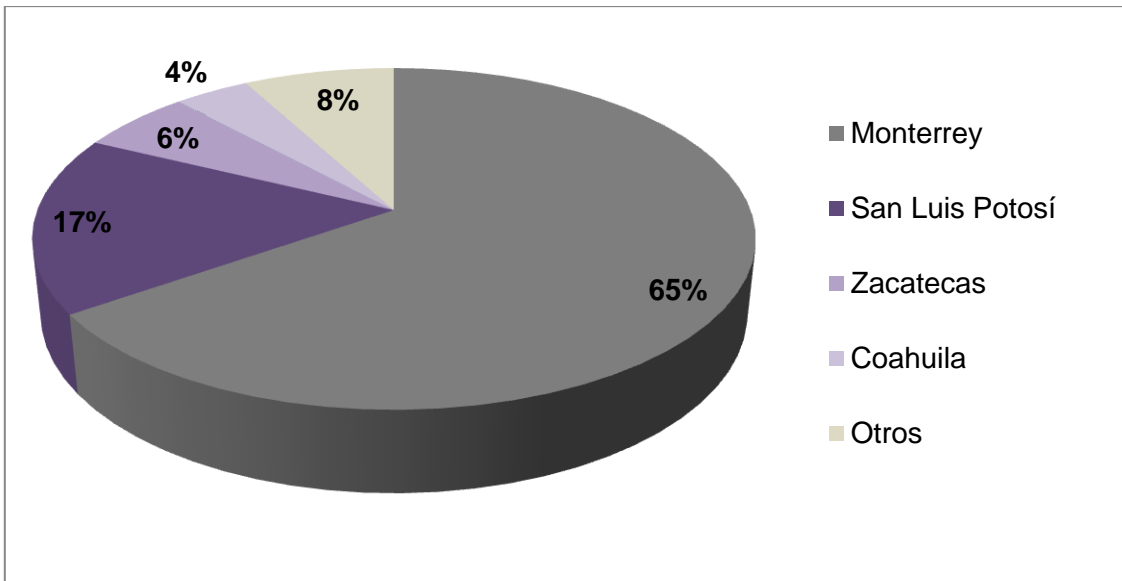
CAPITULO 4. RESULTADOS DE LA APLICACIÓN DE MÉTODOS ESTADÍSTICOS Y CUALITATIVOS EN ASENTAMIENTOS IRREGULARES DEL AMM

4.1 Origen y grado de escolaridad de los habitantes

Se inicio por analizar el lugar de procedencia de los habitantes de los casos de estudio. Con frecuencia se creé que la mayoría de los habitantes de los asentamientos irregulares provienen de otro estado distinto al de Nuevo León, dentro de los datos que nos arrojó el instrumento encontramos que en el caso de la colonia Tierra y Libertad 65% de los pobladores son originarios del AMM o de municipios del mismo estado, un 17% provienen de San Luis Potosí, en tercer lugar de procedencia se ubica Zacatecas, (Fig.4.1). Para el caso de Burócratas de Guadalupe el 60% de la población procede del AMM, un 27% de San Luis Potosí y el 13% restante de Durango, Zacatecas, Veracruz entre otros, ver figura 4.2. Referente a esto encontramos que “en Monterrey se ha explicado el fenómeno de la invasión de terrenos principalmente por la necesidad que tienen las familias recién migrantes de tener un techo dónde guarecerse. Sin embargo, en las encuestas realizadas directamente sobre el terreno, se observa que un 40.6% de los colonos era originarios del Área Metropolitana de Monterrey, lo cual nos indica que el problema de la vivienda afecta tanto a los nativos como a los migrantes”. (Villareal, 1988; 57).

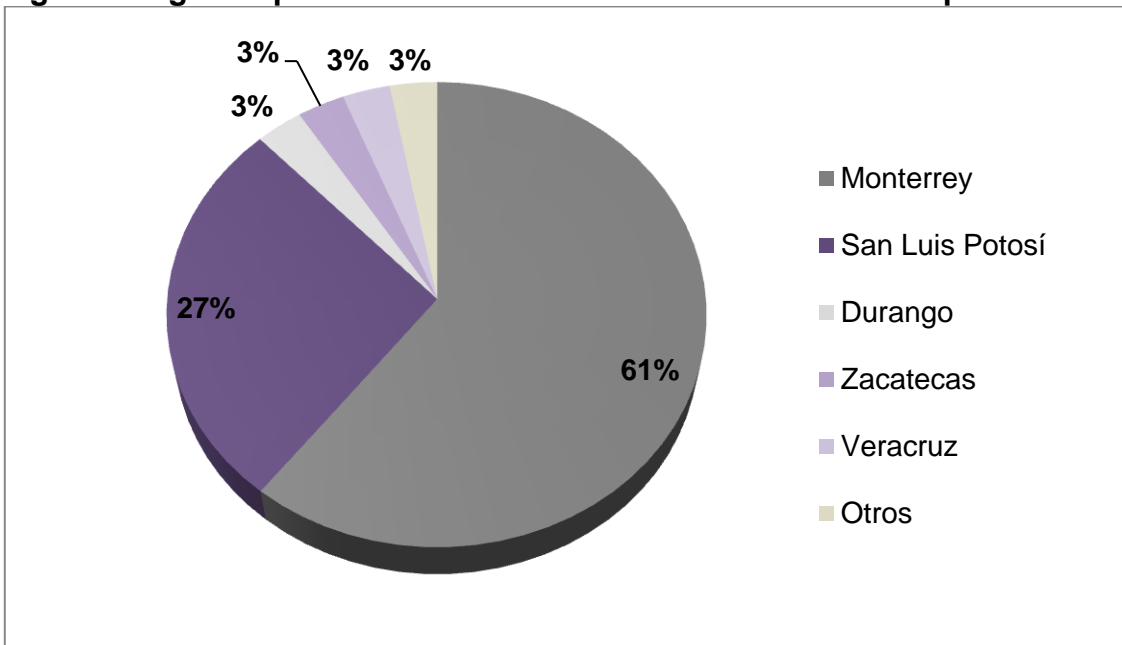
Con esto podemos deducir que la falta el acceso de suelo urbano afecta mayormente a los habitantes del propio estado de Nuevo León, contrario a lo que generalmente se percibe respecto al origen de los habitantes de los asentamientos irregulares.

Fig. 4.1. Lugar de procedencia colonia Tierra y Libertad.



Fuente. Elaboración con base en datos de campo.

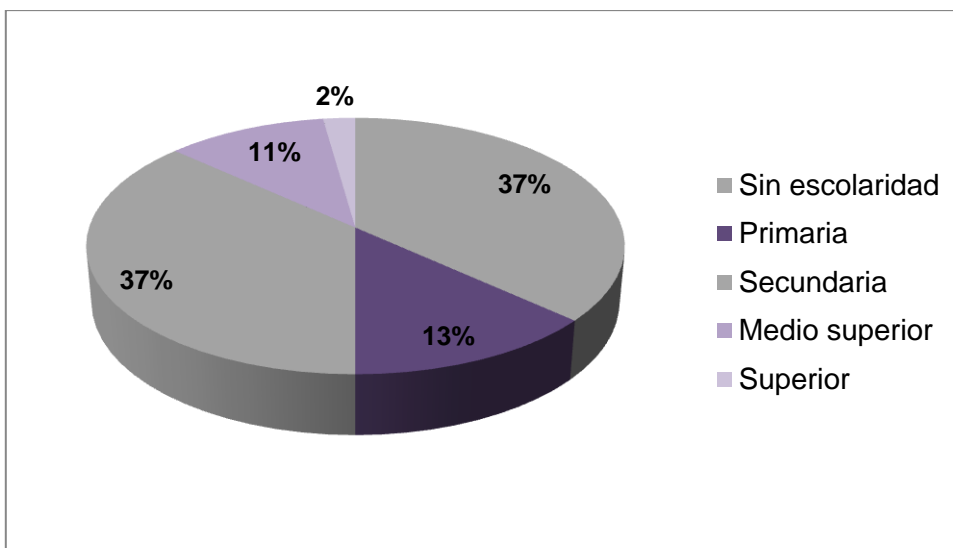
Fig. 4.2. Lugar de procedencia colonia Burócratas de Guadalupe.



Fuente. Elaboración con base en datos de campo.

El grado de escolaridad de los encuestados se analizó de igual manera y se obtuvieron las siguientes gráficas:

Fig.4.3. Grado de escolaridad colonia Tierra y Libertad.

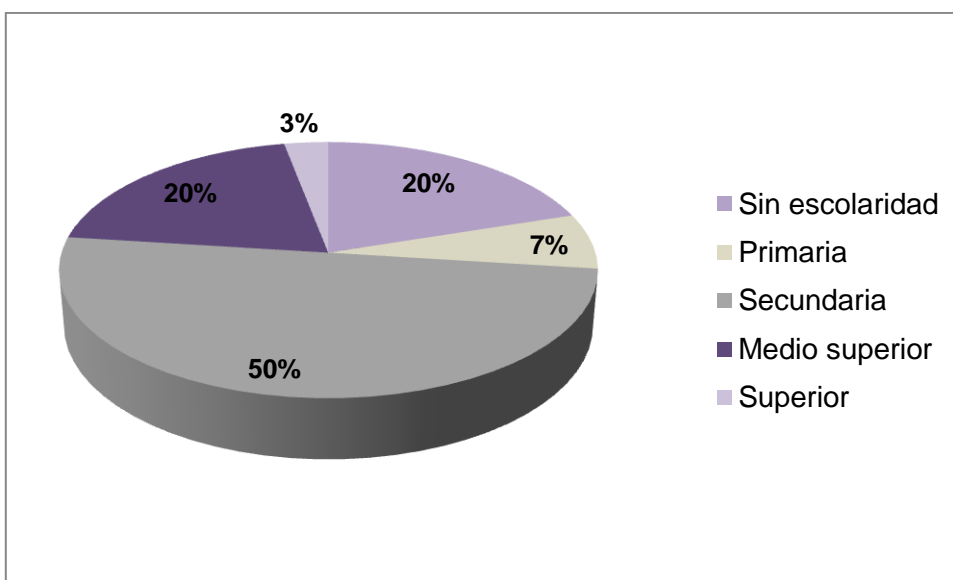


Fuente. Elaboración con base en datos de campo.

En la colonia Tierra y Libertad un 37% de los habitantes no cuenta con la primaria terminada, el 13% concluyó la primaria, 37% cuenta con secundaria, mientras que el 11% tiene estudios medio superior, por último sólo el 2% de los encuestados concluyó estudios en nivel superior, como se observa en la gráfica 4.3.

En la colonia Burócratas de Guadalupe los resultados fueron los siguientes, el 20% de los pobladores no cuenta con ningún grado de escolaridad, un 7% sólo termino la primaria, mayoritariamente el 50% cuenta con secundaria terminada, 20% con un nivel medio superior y sólo un 3% con estudios superiores, como se puede observar en la gráfica 4.4.

Fig.4.4. Grado de escolaridad colonia Burócratas de Guadalupe.



Fuente. Elaboración con base en datos de campo.

De manera general se puede deducir en lo que respecta al grado de escolaridad de los habitantes, en la colonia Tierra y Libertad existe un número considerable de personas con rezago educativo, lo cual se puede vincular con los asentamientos irregulares, en menor proporción se presenta la situación en Burócratas de Guadalupe.

4.2. Análisis univariado, descripción de variables

Para profundizar más sobre el entorno físico de las colonias, se analizaron algunas las variables que se describen a continuación por medio del paquete estadístico SPSS 20.

De acuerdo al estudio de pobreza y precariedad en América Latina y el Caribe (Jordan y Martínez, 2009), refleja los indicadores relacionados con las condiciones de la vivienda y sus criterios de satisfacción, como se ha mencionado anteriormente dentro de los cuales se encuentra el hacinamiento el cual se presenta cuando hay tres o más personas por dormitorio.

De acuerdo a lo anterior se analizaron las variables número de habitaciones y número de personas por vivienda..

Posteriormente y de acuerdo con el dato arrojado de la variable personas por habitación se obtuvo un nuevo dato, donde se establece que existe o no hacinamiento.

4.2.1. Número de habitaciones por vivienda

En la tabla 4.1 se muestra los resultados del análisis estadístico de la variable Número de Habitaciones en ambos casos de estudio. Así, en la tabla 4.1 se observan las medidas descriptivas numéricas de dicha variable y su diagrama de tallos y hojas, respectivamente.

Encontrándonos que en la colonia Burócratas la media ha sido 2.20 y su mediana y moda de 2.00. Donde esta similitud en las medidas de centralidad refleja una curva positiva que se pone de manifiesto claramente con el histograma y sus coeficientes de asimetría (1.094) y curtosis (1.812).

Mientras que en Tierra y Libertad la media ha sido 3.90 y su mediana 4.00. Donde esta similitud al igual que en la colonia Burócratas refleja una curva positiva que se pone de manifiesto con el histograma y sus coeficientes de asimetría (0.343) y curtosis (0.031).

Cabe resaltar que se realizó el análisis por separado de ambas colonias para con ello poder contrastar los resultados de las mismas, dando respuesta con ello, a los fines de esta investigación.

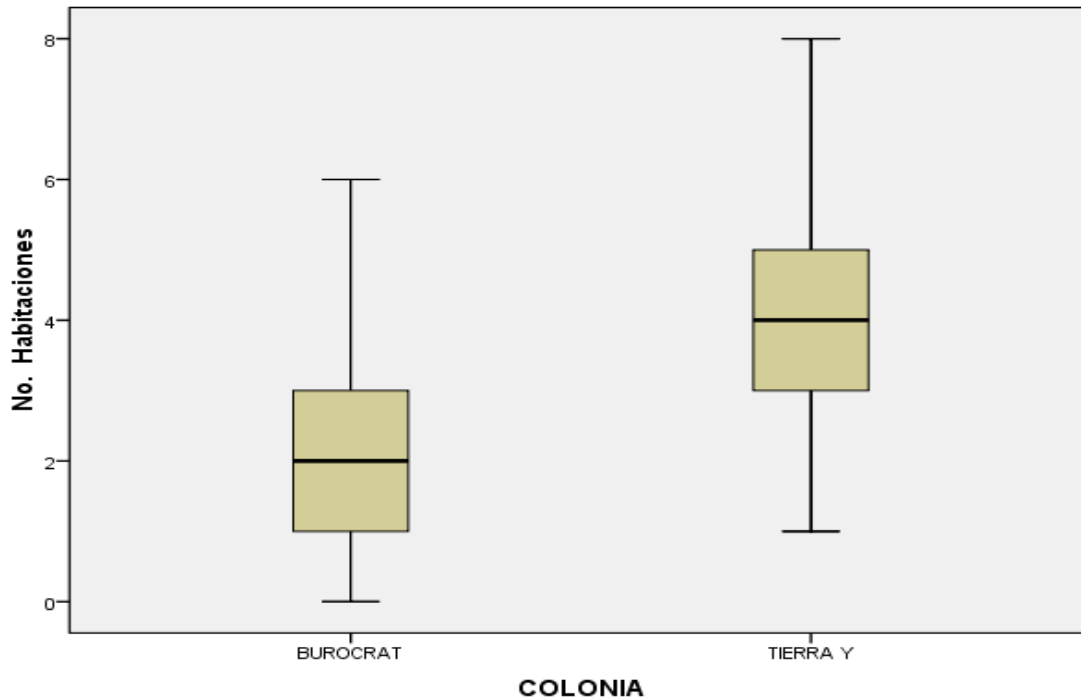
Tabla 4.1. Medidas descriptivas del número de habitaciones por colonia

	Colonia		Statistic	Std. Error
Personas por vivienda	BUROCRATAS	Mean	2.20	.227
		95% Confidence Interval for Mean	Lower Bound 1.74 Upper Bound 2.66	
		5% Trimmed Mean	2.13	
		Median	2.00	
		Variance	1.645	
		Std. Deviation	1.243	
		Minimum	0	
		Maximum	6	
		Range	6	
		Interquartile Range	2	
	Skewness	1.094	.427	
	Kurtosis	1.812	.833	
	TIERRA Y LIBERTAD	Mean	3.90	.162
		95% Confidence Interval for Mean	Lower Bound 3.58 Upper Bound 4.22	
		5% Trimmed Mean	3.86	
		Median	4.00	
		Variance	2.361	
		Std. Deviation	1.536	
		Minimum	1	
		Maximum	8	
Range		7		
Interquartile Range		2		
Skewness	.343	.254		
Kurtosis	0.31	.503		

Fuente. Elaboración con base en datos de campo.

Dicha diferencias en las medidas de centralidad se debe a los distintos tiempos de creación de ambos casos de estudio según la Teoría de Bazant (2004), donde la colonia Burócratas de más reciente creación muestra un menor número de habitaciones en relación a la colonia Tierra y Libertad, la cual muestra en promedio el doble de habitaciones que en el primer caso de estudio. Número de habitaciones, diagrama de tallos y hojas de la colonia Burócratas de Guadalupe:

Fig. 4.5. Diagrama de caja (Tukey) de la variable número de habitaciones para las colonias Burócratas de Guadalupe y Tierra y Libertad



Fuente. Elaboración con base en datos de campo.

Por su parte en la figura 4.5 podemos apreciar más claramente lo anteriormente descrito, lo cual se resume en un mayor número de habitaciones en la colonia tierra y libertad que corresponde a la colonia más antigua en contraposición a la colonia Burócratas de más reciente creación con un menor número de habitaciones. Así como la ausencia de casos atípicos y la presencia de un sesgo positivo en ambos casos.

4.2.2. Años de ocupación

En la tabla 4.2 se muestra los resultados del análisis estadístico de la variable años de ocupación en ambos casos de estudio. Así, en la tabla 4.2 se muestran las medidas descriptivas numéricas de dicha variable y su diagrama de tallos y hojas.

Encontrándonos que en la colonia Burócratas la media ha sido 6.63 años y su mediana 6.44 años. En donde se encuentra similitud en las medidas de

centralidad refleja una curva positiva y sus coeficientes de asimetría (0.987) y curtosis (0.860).

Mientras que en Tierra y Libertad la media ha sido 29.08 años y su mediana 30 años. Donde esta similitud al igual que en la colonia Burócratas refleja una curva negativa, sus coeficientes de asimetría (-0.699) y curtosis (-0.185).

Es importante señalar que se realizó el análisis por separado de ambas colonias para con ello poder contrastar los resultados de las mismas, dando respuesta con ello, a los fines de esta investigación.

Tabla 4.2 Medidas descriptivas de años de ocupación por colonia

	Colonia		Statistic	Std. Error
Personas por vivienda	BUROCRATAS	Mean	6.63	.554
		95% Confidence Interval for Mean	5.50	
		Lower Bound	7.77	
		Upper Bound	6.44	
		5% Trimmed Mean	6.00	
		Median	9.206	
		Variance	3.034	
		Std. Deviation	2	
		Minimum	15	
		Maximum	13	
		Range	4	
		Interquartile Range	.987	.427
		Skewness	.860	.833
		Kurtosis	29.08	1.157
		Personas por vivienda	TIERRA Y LIBERTAD	Mean
95% Confidence Interval for Mean	31.38			
Lower Bound	29.77			
Upper Bound	30.00			
5% Trimmed Mean	120.544			
Median	10.979			
Variance	1			
Std. Deviation	45			
Minimum	44			
Maximum	20			
Range	-0.699			.254
Interquartile Range	-1.85			.503
Skewness				
Kurtosis				

Fuente. Elaboración con base en datos de campo.

Dicha diferencias en las medidas de centralidad se debe a los distintos tiempos de creación de ambos casos de estudio según la Teoría de Bazant (2004), donde la colonia Burócratas de más reciente creación muestra un menor tiempo de ocupación de la misma en relación a la colonia Tierra y Libertad, la cual muestra en promedio 5 veces más años de ocupación que en el primer caso de estudio.

Mismos valores observados en el diagrama de tallos y hojas correspondientes a la colonia Burócratas.

Años de ocupación diagrama de tallos y hojas de la colonia Burócratas de Guadalupe

Frecuencia Tallos y hojas

```

.00      0 .
3.00     0 . 233
9.00     0 . 444445555
8.00     0 . 66666677
4.00     0 . 8888
4.00     1 . 0001
1.00     1 . 3
1.00 Extremes  (>=15)

```

Stem width: 10
Each leaf: 1 case(s)

En el diagrama de tallos y hojas se estudia la forma y distribución de los datos analizados, observando una distribución asimétrica cargada a los valores positivos, y en particular, la existencia de 1 caso extremo que supera las medidas de tendencia central con más de 15 años de ocupación en la colonia Burócratas. Así mismo dicho caso extremo o atípico se encuentra mejormente ejemplificado en el diagrama de cajas (figura 4.6) que para este caso en específico cabe hacer hincapié en la gran diferencia de años entre el promedio de 6 años de ocupación y el atípico de 15 años.

Mientras que en la colonia Tierra y Libertad los valores observados corresponden a los siguientes:

Frecuencia Tallos y hojas

```

3.00     0 . 113
3.00     0 . 567
1.00     1 . 0
9.00     1 . 556779999
13.00    2 . 0000000012334
10.00    2 . 5556677778
14.00    3 . 00000000003444
13.00    3 . 5555555678999
23.00    4 . 00000000000000222222223

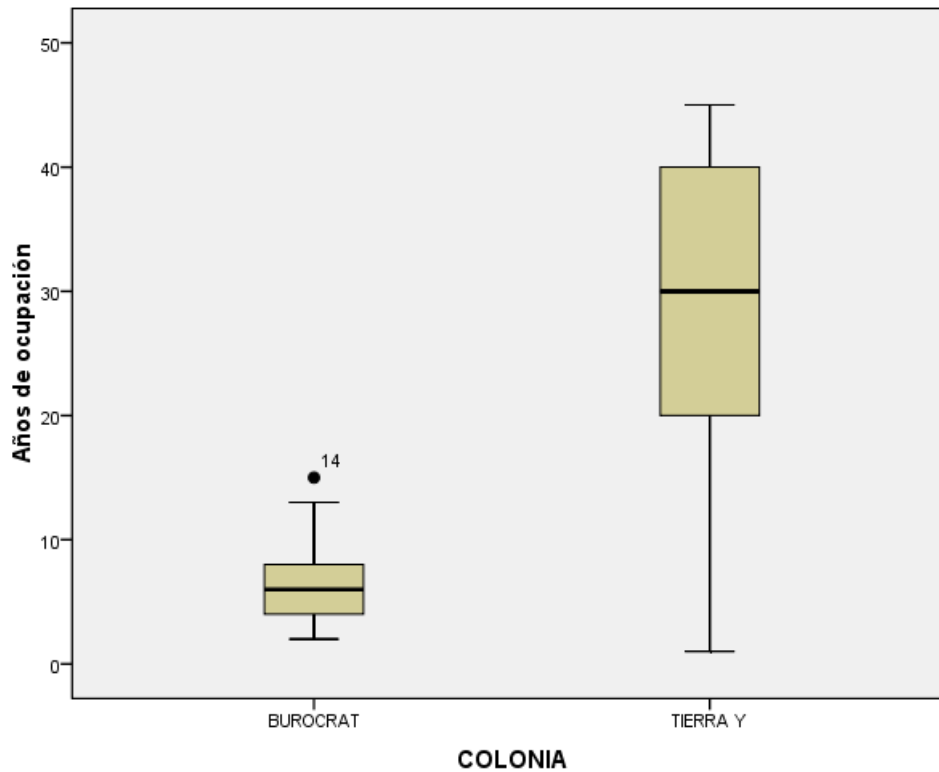
```

1.00 4 . 5

Stem width: 10
Each leaf: 1 case(s)

Mientras que en el diagrama de tallos y hojas de Tierra y Libertad podemos observar una distribución no uniforme de los datos, no obstante se denota una concentración de los valores entre 30 y 40 años de ocupación de la colonia, donde se encuentran la mayoría de los caso, y que al mismo tiempo cabe resaltar la ausencia de casos extremos o atípicos en esta colonia.

Fig. 4.6. Diagrama de caja (Tukey) de la variable años de ocupación para las colonias Burócratas de Guadalupe y Tierra y Libertad



Fuente. Elaboración con base en datos de campo.

Por su parte en la figura 4.6. podemos apreciar más claramente lo anteriormente descrito, lo cual se resume en más años de ocupación de la colonia tierra y libertad que corresponde a la colonia más años de ocupación, concentrándose la mayoría de los casos entre 20 y 40 años con una media de aproximadamente 30 años en contraposición a la colonia Burócratas de más reciente creación con considerablemente menos años de ocupación al encontrarse la mayoría de los casos entre los 4 y 8 años con una media aproximada de 6 años, así como la presencia de un caso atípico y la presencia de un sesgo positivo en la colonia Burócratas que es la de menor año de ocupación lo que nos señala una agrupación mayor a los números menores, es decir a pocos años viviendo en la colonia; mientras que en la Colonia Tierra y Libertad se presenta un sesgo negativo lo que nos indica una agrupación a más años ocupando la colonia.

4.2.3. Personas por Vivienda

Los resultados del análisis estadístico de la variable personas por vivienda tanto en la colonia Burócratas de Guadalupe y Tierra y Libertad se muestra en la tabla 4.3.

Los resultados que se obtuvieron fueron los siguientes; en la colonia Burócratas la media es de 4.17 su mediana 4. Donde esta similitud en las medidas de centralidad refleja una curva positiva que se pone de manifiesto claramente con el histograma y sus coeficientes de asimetría (0.360) y curtosis (1.221).

Para la colonia Tierra y Libertad resultados que se obtuvieron fueron los siguientes; la media es de 6.26 su mediana 5.00. Esta similitud en las medidas de centralidad refleja una curva positiva que se pone de manifiesto claramente con el histograma y sus coeficientes de asimetría (1.226) y curtosis (1.153).

Tabla 4.3 Medidas Descriptivas de Personas por Vivienda por Colonia

Colonia		Statistic	Std. Error		
Personas por vivienda	BUROCRATAS	Mean	4.17	.390	
		95% Confidence Interval for Mean	Lower Bound	3.37	
			Upper Bound	4.96	
		5% Trimmed Mean		4.11	
		Median		4.00	
		Variance		4.557	
		Std. Deviation		2.135	
		Minimum		0	
		Maximum		10	
		Range		10	
	Interquartile Range		2		
	Skewness		.360	.427	
	Kurtosis		1.221	.833	
	TIERRA Y LIBERTAD	Mean	5.58	.342	
		95% Confidence Interval for Mean	Lower Bound	4.90	
			Upper Bound	6.26	
		5% Trimmed Mean		5.31	
Median			5.00		
Variance			10.516		
Std. Deviation			3.243		
Minimum			1		
Maximum			15		
Range			14		
Interquartile Range		4			
Skewness		1.226	.254		
Kurtosis		1.153	.503		

Fuente. Elaboración con base en datos de campo.

Con estos resultados se puede observar que en la colonia de Tierra y Libertad por vivienda habitan un número mayor de personas en comparación con la colonia Burócratas, se puede deducir que por el tiempo de creación de ambas colonias en Tierra y Libertad existen familias ampliadas, donde viven los papás, los hijos y los nietos. También se puede deducir que la mayoría de las familias que viven en Burócratas de Guadalupe son nucleares o jóvenes. De acuerdo a los resultados en el 75% de los casos en la colonia Burócratas habitan 5 personas por vivienda tanto que en Tierra y Libertad el número de personas es mayor 7. Esto se puede explicar cómo se mencionó anteriormente a la existencia de familias nucleares y extendidas, esto también se evidencia en el diagrama de tallos y hojas.

Personas por vivienda diagrama de Tallos y hojas de colonia Burócratas
Frecuencia Tallos y hojas

```

2.00    0 . 00
1.00    1 . 0
2.00    2 . 00
5.00    3 . 00000
8.00    4 . 00000000
6.00    5 . 000000
3.00    6 . 000
1.00    7 . 0
1.00    8 . 0
1.00 Extremes  (>=10.0)

```

Stem width: 1
Each leaf: 1 case(s)

Personas por vivienda diagramas de Tallos y hojas de colonia Tierra y Libertad
Frecuencia Tallos y hojas

```

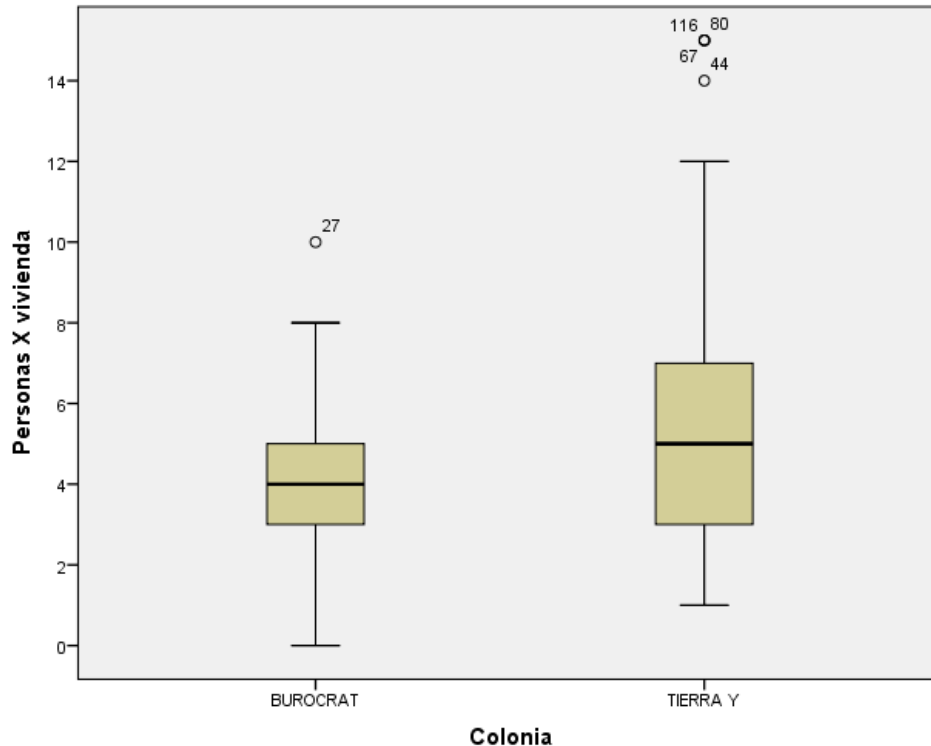
2.00    0 . 11
24.00   0 . 2222222233333333333333333333
27.00   0 . 44444444444444444444555555555
18.00   0 . 66666666666666777777
6.00    0 . 888899
7.00    1 . 0000011
2.00    1 . 22
4.00 Extremes  (>=14)

```

Stem width: 10
Each leaf: 1 case(s)

En los diagramas de tallos y hojas podemos observar que en la colonia Burócratas se concentra de 3 a 5 personas por vivienda mientras que en Tierra y Libertad de 2 hasta 7 personas por viviendas. En ambos casos se estudia la forma y distribución de los datos analizar, observando una distribución asimétrica cargada a los valores positivos, y en particular, la existencia de varias modas.

Figura 4.7. Diagrama de Turkey de personas por vivienda en las colonias Burócratas y Tierra y Libertad.



Fuente. Elaboración con base en datos de campo.

En el gráfico anterior podemos observar en la colonia Burócratas existe un caso atípico el cual se encuentra alejado de los demás valores considerados como normales, en la colonia Tierra y Libertad existe un número mayor de casos atípicos y que de manera general comparando las dos colonias habitan un mayor número de personas por vivienda en la colonia Tierra y Libertad que en la de Burócratas

Se puede concluir que la relación que existe entre los años de ocupación y el número de habitaciones por colonia, así como el número de personas por vivienda, muestran que en una colonia de reciente creación como el caso de Burócratas la tendencia dice que los habitantes tienen en promedio 6 años viviendo con alrededor de 2 habitaciones ocupadas por 4 personas, lo que nos dice según Bazant (2004) no existe en la mayoría de los casos hacinamiento, debido a que al ser de reciente creación aún no se observa el fenómeno de expansión familiar y de vivienda como en el caso de colonias más consolidadas como Tierra y Libertad.

Dicho esto, nos encontramos que en la colonia Tierra y Libertad los habitantes llevan en promedio 29 años de ocupación con alrededor del doble de habitaciones construidas que en la colonia Burócratas subiendo de 2 a 4 el número de habitaciones, ocupadas de igual manera por 5 personas, lo que nos lleva a considerar que son familias que han ido creciendo y habitan el mismo techo expandiendo su casa en número de habitaciones sin generar hacinamiento en la mayoría de los casos.

Exceptuando en ambas colonias los casos atípicos de quienes responden a casos de especial análisis e interés.

4.3. Aplicación de método estadístico de Chi cuadrada

Dentro de las preguntas que se formularon en el instrumento se encontraba si los habitantes de estas colonias estaban enterados de la existencia de las instituciones gubernamentales encargadas de regulación de la tenencia de la tierra, tales como Programa de Apoyo a los Vecindados en Condiciones de Pobreza Patrimonial para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares (PASGRAH), Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares (PROCEDE), Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), Programa HABITAT, Fomento Metropolitano de Monterrey (Fomerrey) y Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL). De la aplicación de la prueba se obtuvieron los siguientes hallazgos.

4.3.1 Prueba estadística de Chi cuadrada y tabla de contingencia en las variables título de propiedad y Fomerrey

Comenzaremos por describir los resultados obtenidos con el Fomento Metropolitano de Monterrey (Fomerrey), específicamente para el Área Metropolitana de Monterrey la institución encargada de otorgar seguridad en la tenencia de la tierra en asentamientos irregulares, creado en 1973, por tal motivo se busca ver la relación que existe entre las personas que aún no cuentan con su título propiedad como las que ya lo obtuvieron con por medio de dicha institución, contribuyendo a dar respuesta a la hipótesis; la existencia de instituciones o

programas gubernamentales encargados de otorgar seguridad en la tenencia de la tierra no garantiza la regularización de los asentamientos irregulares.

Para demostrar esto nos apoyamos en la parte cuantitativa en la prueba estadística de Chi-cuadrado, en su variante de independencia, esta es particularmente útil para analizar datos de variables cualitativas nominales.

Utilizada para analizar la frecuencia de dos variables con categorías múltiples para determinar si las dos variables son independientes o no.

Para su análisis se observa "P value" si es menor que 0.01 se puede concluir que hay relación entre variables y si es mayor a 0.01 no existe relación entre variables, como lo observaremos más adelante.

Si dos cualidades o variables referidas a individuos de una población están relacionadas.

Dentro del análisis estadístico se comenzó por obtener las frecuencias y se encontró que del total de la población 44 personas no cuentan con título de propiedad lo que equivale a un 36.7% del total de los encuestados y 76 personas si cuentan con título de propiedad, que corresponde a un 63.3 % del total de los casos.

Se encontró también que 27 personas no tienen conocimiento de Fomerrey lo que equivale a un 22.5% del total de la muestra, 93 personas si conocen la institución lo que corresponde a un 77.5% del total de los casos.

Para conocer de una manera más directa el comportamiento de las variables título de propiedad y la institución Fomerrey se realizaron tablas de contingencia (tabla 4.3), donde se observa lo siguiente; 7 personas no tienen título de propiedad y desconocen de la existencia de Fomerrey, lo que equivale a un 25.9% del total de personas sin título de propiedad, frente a 20 personas que cuentan con el título de propiedad contestaron que no están enterados de Fomerrey, lo que equivale a un 74.1 % de los encuestados que no están enterados de la existencia de Fomerrey.

Por otra parte 39.8% que representa a 37 personas no tienen título de propiedad y están enterados de la existencia de Fomerrey y 60.2% del total de los

encuestados que admitieron conocer Fomerrey y cuentan con el título de propiedad, como se observa en la tabla 4.3.

La mayoría de la población de la muestra cuenta con título de propiedad debido a que la colonia Tierra y Libertad tiene más de cuarenta años de haberse fundado y se encuentra en una etapa avanzada de consolidación, aunque existen casos donde aún no tienen título de propiedad los cuales presentan una minoría.

Tabla 4.3. De contingencia título de propiedad y Fomerrey.

			Fomerrey		Total
			NO	SI	
Título de propiedad	NO	Recuento	7	37	44
		Frecuencia esperada	9.9	33.3	44.0
	SI	Recuento	20	56	76
		Frecuencia esperada	17.1	59.7	76.0
Total		Recuento	27	93	120
		Frecuencia esperada	27.0	93.0	120.0

Fuente. Elaboración con base en datos de campo.

También se llevo a cabo la prueba de Chi-cuadrado de independencia para analizar la frecuencia entre las variables título de propiedad y Fomerrey para determinar si las dos variables son independientes, (Tabla 4.4). Para esto se formularon las siguientes hipótesis:

Hipótesis nula (H0): Las variables título de propiedad y Fomerrey son independientes.

Hipótesis alternativa (H1): Las variables título de propiedad y Fomerrey no son independientes, están relacionadas.

Tabla 4.4. Prueba de Chi-cuadrado título de propiedad y Fomerrey.

	Valor	gl	Sig.asintótica (bilateral)	Sig.exacta(2-caras)	Sig exacta. (1-cara)
Chi-cuadrado de Pearson	1.731 ^a	1	.188		

Corrección por continuidad	1.185	1	.276		
Razón de Verosimilitudes	1.799	1	.180		
Asociación lineal por lineal				.257	.138
Número de casos válidos	120				
a. 0 casillas (0.0%) tienen una frecuencia esperada inferior a 5. La frecuencia mínima esperada es 283.91.					
b. Calculado solo para la tabla 2x2.					

Fuente. Elaboración con base en datos de campo

Como el valor de la significancia asintótica es mayor a 0.01 se puede deducir que no existen una relación estadísticamente significativa entre la obtención del título de propiedad y la institución de Fomerrey encargada de otorgar seguridad en la tenencia de la tierra para el caso de asentamientos irregulares dentro del Área Metropolitana de Monterrey, por tanto se rechaza la hipótesis alternativa. Con esto podemos concluir que la existencia de instituciones gubernamentales como Fomerrey no garantiza la regularización de los asentamientos irregulares en el Área Metropolitana de Monterrey.

4.3.2. Prueba estadística de Chi cuadrada y Tabla de contingencia y en las variables título de propiedad y Programa de Apoyo a los Vecindados en Condiciones de Pobreza Patrimonial para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares (PASPRAH)

Se aplicó nuevamente la prueba de Chi cuadrada y se obtuvo la tabla de contingencia.

En la tabla de contingencia apareció la siguiente información, del total de personas encuestadas el 36.7 % lo que equivale a 44 personas no cuentan con título de propiedad frente al 63.3% que representa a 76 personas que si tienen título de propiedad.

De las personas que admitieron no tener título de propiedad el 38.1% dijo no tener conocimiento de PRASPRAH, mientras que el 61.9% que si cuenta con el título de propiedad tampoco conoce el programa, como se observa en la tabla 4.5.

De las personas encuestadas que si conocen PASPRAH, solo una persona no cuenta con el título de propiedad lo que representa el 14.3% frente al 85.7% que representa a 7 personas que si tienen seguridad en la tenencia de la tierra, como se muestra en la siguiente tabla.

Tabla 4.5. De contingencia título de propiedad y PASPRAH.

			PASPRAH		Total
			NO	SI	
Título de propiedad	NO	Recuento	43	1	44
		Frecuencia esperada	41.4	2.6	44.0
		% PASPRAH	38.1 %	14.3 %	36.7 %
	SI	Recuento	70	6	76
		Frecuencia esperada	71.6	4.4	76.0
		% PASPRAH	61.9 %	85.7 %	63.3 %
Total		Recuento	113	7	120
		Frecuencia esperada	113.0	7.0	120.0
		%PASPRAH	100.0 %	100.0 %	100.0 %

Fuente. Elaboración con base en datos de campo.

Para conocer si existe una relación entre las personas que cuentan con la seguridad en la tenencia de la tierra y PRASPRAH se realizo también la prueba de Chi cuadrada, estableciendo para su interpretación las siguientes hipótesis:

Hipótesis nula (H0): Las variables título de propiedad y PASPRAH son independientes.

Hipótesis alternativa (H1): Las variables título de propiedad y PASPRAH no son independientes, están relacionadas.

Tabla 4.6. Prueba de Chi-cuadrado título de propiedad y PRASPRAH

	Valor	gl	Sig.asintótica (bilateral)	Sig.exacta (2- caras)	Sig exacta. (1- cara)
Chi-cuadrado de Pearson	1.603 ^a	1	.205		
Corrección por continuidad	.743	1	.389		
Razón de Verosimilitudes	1.839	1	.175		
Asociación lineal por lineal				.421	.198
Número de casos válidos	120				
a. 2 casillas (50.0%) tienen una frecuencia esperada inferior a 5. La frecuencia mínima esperada es 2.57.					
b. Calculado solo para la tabla 2x2.					

Fuente. Elaboración con base en datos de campo

Como se muestra en la tabla 4.6 el valor de la significancia asintótica es mayor a 0.01 se puede deducir que no existen una relación estadísticamente significativa entre las personas que tienen seguridad en la tenencia de la tierra y el programa PRASPRAH. Por tanto al analizar este programa también podemos deducir que su existencia no garantiza la regularización de los asentamientos irregulares en el AMM y por tanto se rechaza la hipótesis alternativa.

4.3.3. Prueba estadística de Chi cuadrada y tabla de contingencia en las variables título de propiedad y Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares (PROCEDE)

A continuación se describe la tabla de contingencia producto de las variables título de propiedad y PROCEDE. Del total de personas que no conocen PROCEDE 40 que representa el 36.4% no cuenta con el título de propiedad de su vivienda, mientras que el 63.4% si tienen su título pero también desconocen PROCEDE.

Por otra parte solo 10 personas admitieron estar enteradas de PROCEDE, de las cuales el 40% no cuenta con el título de propiedad frente al 60% de las personas que si cuentan con este.

Tabla 4.7. De contingencia título de propiedad y PROCEDE.

			PROCEDE		Total
			NO	SI	
Título de propiedad	NO	Recuento	40	4	44
		Frecuencia esperada	40.3	3.7	44.0
		% PROCEDE	36.4%	40.0%	36.7%
	SI	Recuento	70	6	76
		Frecuencia esperada	69.7	6.3	76.0
		% PROCEDE	63.6%	60.0%	63.3%
Total		Recuento	110	10	120
		Frecuencia esperada	110.0	10.0	120.0
		% PROCEDE	100.0 %	100.0 %	100.0 %

Fuente. Elaboración con base en datos de campo.

Para identificar de manera más clara si existe alguna relación entre las variables título de propiedad y PROCEDE se llevo a cabo la prueba estadística de Chi cuadrada, para esto se establecen las siguientes hipótesis.

Hipótesis nula (H0): Las variables título de propiedad y PROCEDE son independientes.

Hipótesis alternativa (H1): Las variables título de propiedad y PROCEDE no son independientes, están relacionadas.

Tabla 4.8. Prueba de Chi-cuadrado título de propiedad y PROCEDE

	Valor	gl	Sig.asintótica (bilateral)	Sig.exacta(2-caras)	Sig exacta. (1-cara)
Chi-cuadrado de Pearson	.052 ^a	1	.819		
Corrección por continuidad	.000	1	1.000		
Razón de Verosimilitudes	0.52	1	.820		
Asociación lineal por lineal				1.000	.535
Número de casos válidos	120				
a. 1 casilla (25.0%) tienen una frecuencia esperada inferior a 5. La frecuencia mínima esperada es 3.67.					
b. Calculado solo para la tabla 2x2.					

Fuente. Elaboración con base en datos de campo.

Como se muestra en la tabla anterior de la significancia asintótica es mayor a 0.01 se puede deducir que no existen una relación estadísticamente significativa entre las personas que cuentan con su título de propiedad y PROCEDE. De tal manera podemos deducir que su existencia no garantiza la regularización de los asentamientos irregulares en el AMM y por tanto se rechaza la hipótesis alternativa.

4.3.4. Prueba estadística de Chi cuadrada y tabla de contingencia en las variables título de propiedad y Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT)

Al analizar la tabla de contingencia referente a CORETT y a las personas que tienen título de propiedad se encontró lo siguiente; de las personas que contestaron no conocer CORETT el 35.1% que equivale a 39 personas no cuentan con título propiedad contrariamente al 64.9% que si tiene título pero que también desconoce CORETT.

Por otra parte de los encuestados que dijeron si conocer CORETT fueron 9 personas, de las cuales 5 que representa el 55.6% no cuentan con tenencia de su vivienda mientras que 4 personas que son el 44.4% si tienen título de propiedad.

Tabla 4.9. De contingencia título de propiedad y CORETT.

			CORETT		Total
			NO	SI	
Título de propiedad	NO	Recuento	39	5	44
		Frecuencia esperada	40.7	3.3	44.0
		% CORETT	35.1%	55.6%	36.7%
	SI	Recuento	72	4	76
		Frecuencia esperada	70.3	5.7	76.0
		% CORETT	64.9%	44.4%	63.3%
Total		Recuento	111	9	120
		Frecuencia esperada	111.0	9.0	120.0
		% CORETT	100.0 %	100.0 %	100.0 %

Fuente. Elaboración con base en datos de campo.

Para determinar si existe relación entre las personas que cuentan con su título de propiedad y CORETT se llevo a cabo la prueba de Chi cuadrada, para esto se establecieron las siguientes hipótesis:

Hipótesis nula (H0): Las variables título de propiedad y CORETT son independientes.

Hipótesis alternativa (H1): Las variables título de propiedad y CORETT no son independientes, están relacionadas.

Tabla 4.10. Prueba de Chi-cuadrado título de propiedad y CORETT

	Valor	gl	Sig.asintótica (bilateral)	Sig.exacta(2-caras)	Sig exacta. (1-cara)
Chi-cuadrado de	1.495 ^a	1	.221		

Pearson					
Corrección por continuidad	.745	1	.388		
Razón de Verosimilitudes	1.435	1	.231		
Asociación lineal por lineal				.285	.193
Número de casos válidos	120				
a. 1 casilla (25.0%) tienen una frecuencia esperada inferior a 5. La frecuencia mínima esperada es 3.30.					
b. Calculado solo para la tabla 2x2.					

Fuente. Elaboración con base en datos de campo.

Los resultados de la tabla anterior nos muestran que la significancia asintótica es mayor a 0.01 lo cual indica que no existen una relación estadísticamente significativa entre las personas que cuentan con su título de propiedad y CORETT. Con lo cual podemos señalar que no influye de manera directa CORETT para que las personas que habitan asentamientos irregulares en estas colonias puedan obtener su título de propiedad según los datos arrojados.

4.3.5. Prueba estadística de Chi cuadrada y tabla de contingencia en las variables título de propiedad y Programa Hábitat

De igual manera se realizó la tabla de contingencia entre el Programa Hábitat y la variable título de propiedad. Donde encontrando los siguientes datos.

Del total de encuestados que contestaron no conocer el Programa Hábitat el 38.3% que representa a 41 personas no cuenta con el título de propiedad, mientras que el 61.7% si cuenta con este, lo que representa a 107 personas.

Mientras tanto de las personas encuestas que admitieron conocer el Programa Hábitat el 23.1% no tienen título de propiedad frente al 76.9% que si cuenta con este documento.

Tabla 4.11. De contingencia título de propiedad y Programa Hábitat.

			HABITAT		Total
			NO	SI	
Título de propiedad	NO	Recuento	41	3	44
		Frecuencia esperada	39.2	4.8	44.0
		% HABITAT	38.3%	23.1%	36.7%
	SI	Recuento	66	10	76
		Frecuencia esperada	67.8	8.2	76.0
		% HABITAT	61.7%	76.9%	63.3%
Total		Recuento	107	13	120
		Frecuencia esperada	107.0	13.0	120.0
		% HABITAT	100.0 %	100.0 %	100.0 %

Fuente. Elaboración con base en datos de campo.

Para conocer de manera más precisa si existe alguna relación entre las variables título de propiedad y PROCEDE se llevo a cabo la prueba estadística de Chi cuadrada, para esto se establecen las siguientes hipótesis.

Hipótesis nula (H0): Las variables título de propiedad y el Programa Hábitat son independientes.

Hipótesis alternativa (H1): Las variables título de propiedad y Programa Hábitat no son independientes, están relacionadas.

Tabla 4.12. Prueba de Chi-cuadrado título de propiedad y Programa Hábitat

	Valor	gl	Sig.asintótica (bilateral)	Sig.exacta(2-caras)	Sig exacta. (1-cara)
Chi-cuadrado de Pearson	1.159 ^a	1	.282		
Corrección por	.596	1	.440		

continuidad					
Razón de Verosimilitudes	1.235	1	.267		
Asociación lineal por lineal				.369	.224
Número de casos válidos	120				
a. 1 casilla (25.0%) tienen una frecuencia esperada inferior a 5. La frecuencia mínima esperada es 4.77.					
b. Calculado solo para la tabla 2x2.					

Fuente. Elaboración con base en datos de campo.

Como se muestra en la tabla anterior de la significancia asintótica es mayor a 0.01 se puede concluir que no existen una relación estadísticamente significativa entre las personas que cuentan con su título de propiedad y el Programa Hábitat. Con esto podemos derivar en que su existencia no garantiza la regularización de los asentamientos irregulares en el AMM y por tanto se rechaza la hipótesis alternativa.

4.3.6. Prueba estadística de Chi cuadrada y tabla de contingencia en las variables título de propiedad y Secretaria de Desarrollo Social (SEDESOL)

Por último se obtuvo la tabla de contingencia para la Secretaria de Desarrollo Social y la variable título de propiedad, encontrando los siguientes resultados.

Del total de personas que no conocen SEDESOL el 32.8% no cuenta con el título de propiedad, mientras que el 67.2% si cuenta con este, lo que representa a 58 personas.

Mientras tanto de las personas encuestas que admitieron conocer SEDESOL el 40.3% no tienen título de propiedad frente al 59.7% que si cuenta con este documento.

Tabla 4.13. De contingencia título de propiedad y SEDESOL.

				SEDESOL		Total
				NO	SI	
Título de	NO	Recuento		19	25	44

propiedad		Frecuencia esperada	21.3	22.7	44.0
		% SEDESOL	32.8%	40.3%	36.7%
	SI	Recuento	39	37	76
		Frecuencia esperada	36.7	39.3	76.0
		% SEDESOL	67.2%	59.7%	63.3%
	Total	Recuento	58	62	120
Frecuencia esperada		58.0	62.0	120.0	
% SEDESOL		100.0 %	100.0 %	100.0 %	

Fuente. Elaboración con base en datos de campo.

Para conocer si existe relación entre las personas que cuentan con su título de propiedad y SEDESOL se llevo a cabo la prueba de Chi cuadrada, para esto se establecieron las siguientes hipótesis:

Hipótesis nula (H0): Las variables título de propiedad y SEDESOL son independientes.

Hipótesis alternativa (H1): Las variables título de propiedad y SEDESOL no son independientes, están relacionadas.

Tabla 4.14. Prueba de Chi-cuadrado título de propiedad y SEDESOL

	Valor	gl	Sig.asintótica (bilateral)	Sig.exacta (2-caras)	Sig exacta. (1- cara)
Chi-cuadrado de Pearson	.738 ^a	1	.390		
Corrección por continuidad	.449	1	.503		
Razón de Verosimilitudes	.740	1	.390		
Asociación lineal por lineal				.450	.252
Número de casos válidos	120				

a. 0 casilla (0.0%) tienen una frecuencia esperada inferior a 5. La frecuencia mínima esperada es 21.27.
--

b. Calculado solo para la tabla 2x2.

Fuente. Elaboración con base en datos de campo.

Los resultados de la tabla anterior nos muestran que la significancia asintótica es mayor a 0.01 lo cual indica que no existen una relación estadísticamente significativa entre las personas que cuentan con su título de propiedad y SEDESOL. Con lo cual podemos señalar que no influye de manera directa SEDESOL para que las personas que habitan asentamientos irregulares en estas colonias puedan obtener su título de propiedad según los datos arrojados.

4.4. Análisis de las entrevistas a especialistas en el tema

La explosión demográfica ocurrida en el país en décadas anteriores, el crecimiento acelerado que produjo en la población, también se vio reflejado en el Área Metropolitana de Monterrey, esto trajo consigo el aumento de la pobreza y como consecuencia una gran cantidad de personas que no por su condición económica no contaba con los recursos suficientes para una vivienda digna lo que contribuyo a la proliferación de asentamientos irregulares.

La magnitud del crecimiento fue impredecible, Bazant señala que las ciudades no estaban preparadas para desarrollarse a ese ritmo, en ningún plan maestro de alguna ciudad se contemplaron tales proporciones, la ciudad fue aumentando su tamaño, sin planeación y sin orden.

García alude a la falta de respuesta del Gobierno ante tales circunstancias, señala que si en buena medida el crecimiento acelerado de las ciudades influyo enormemente en la proliferación de asentamientos irregulares, la insuficiencia de viviendas dignas accesibles a todo la población, ocasiono que miles de personas invadieron predios de manera irregular.

Aunque se instrumentaron diversos programas, tanto para la regularización de los predios ya invadidos, que no contaban con seguridad en la tenencia de la tierra, como otros programas cuya visión era tratar de prevenirlos.

Estos programas implementados a nivel nacional, regularizaron numerosos predios pero de manera negativa se convirtieron en un proceso de solución nocivo

para el fenómeno, porque tal como lo señalan García, Banzant y Aldrete-Hass representaban un aval para futuras invasiones.

Las invasiones lejos de desaparecer se acrecentaban, repitiendo patrones de invasiones regularizaciones. Situación que no tardo en desencadenar una serie de situaciones que fueron aprovechadas por diferentes organizaciones sociales y políticas.

Este tipo de asentamientos al tener una población vulnerable y carente de lo esencial para cubrir sus necesidades, los convirtió en grandes concentraciones sensibles al manipuleo y clientelismo político.

En algunos casos organizaciones sociales consolidadas como sindicatos dirigían a los pobladores con el propósito de beneficiar a ciertas figuras políticas a cambio de beneficios.

García alude que es necesaria una política pública diseñada para afrontar el problema de los asentamientos irregulares de raíz, una institución que tenga los recursos necesarios para ofrecer suelo urbano a las personas que no tienen acceso a este, según García las instituciones encargadas en el tema han carecido de los recursos suficientes para operar de una mejor manera. Sería conveniente que dichas instituciones contaran con un fondo de tierra urbana, reservas territoriales que se encuentren dentro de los planes de desarrollo urbano. Afirma también que de no haber un cambio contundente los acontecimientos seguirán siendo los mismos, ya que este tipo de asentamientos son vulnerables y se convierten en negocios políticos y económicos. Al ser parte del clientelismo político, se puede interpretar que a las propias autoridades no les es conveniente erradicar el problema, por el apoyo político que reciben por parte de los pobladores de los asentamientos irregulares.

Bazant comenta que debido a la complejidad del tema no existe un método de aplicación para la solución debido a que cada caso responde a características y circunstancias particulares, se tiene que ser muy congruente con la situación. Por otro lado hace énfasis en recomendaciones para llevar a cabo acciones pragmáticas en estas colonias, servicios colectivos inicialmente, agua, basura, acceso a transporte, clínicas de salud, lo esencial, pudieran ser estableciendo

nodos. En colonias con más establecidas ejecutar proyectos de renovación urbana, rescate de espacios urbanos, atendiendo a los asentamientos irregulares, es de suma importante los espacios en convivencia debido a que los espacios públicos son escasos.

De tal manera que todo lo ejecutado en estas colonias amplifique los beneficios a un número mayor de personas, esto se puede lograr densificando las zonas que están dispersas, hacer como se comento anteriormente nodos de servicios, maximizando beneficios, revitalizarlos por medio de transporte, equipamiento urbano, generando espacios comunes de convivencia, de manera general se puede decir que la existencia de espacios destinados a áreas verdes es insuficiente y algunos casos nula, una medida de intervención en éstas colonias es el cierre de algunas calles para convertirlas en peatonales o bien hacer banquetas amplias y calles en un solo sentido, teniendo así la mitad de la calle para hacerla peatonal.

Para finalizar los expertos señalan que es crucial que los programas e instrucciones encargadas en el tema sean congruentes, que trabajen coordinadamente en pro de generar mejores resultados, optimizando tiempos.

El primer programa a nivel nacional encargado institucionalmente de trabajar en las zonas con altos grados de marginación, estableciendo para ello reglas de operación claras, es el Programa Hábitat, de este se derivaban otros programas encargados de atender diferentes áreas, enfocadas principalmente a la atención de los infantes y apoyo a mujeres. Sin embargo el Programa Hábitat ha sufrido modificaciones y actualmente no opera dentro de las colonias que se encuentran en la ilegalidad por lo tanto, un gran número de personas en pobreza urbana queda fuera de cualquier tipo de beneficio o mejoramiento que el este programa pueda ofrecer. Ante tales circunstancias suena incongruente que las personas más vulnerables queden fuera y no sean atendidos de manera prioritaria.

Se debe de redefinir las acciones que deben de llevarse a cabo en las colonias irregulares, para atenuar el fenómeno de los asentamientos irregulares.

4.5. Análisis de entrevista vecinos de colonias irregulares

Al momento de realizar el trabajo de campo en las dos colonias, Burócratas de Guadalupe y Tierra y Liberta, los vecinos manifestaron una serie de hechos y circunstancias que consideramos conveniente hacer mención en esta investigación.

Existen algunas semejanzas entre las dos colonias debido a su origen irregular a pesar de la diferencia de años de estar habitadas.

En la colonia Tierra y Libertad de manera general los vecinos dejaron ver una solida organización desde sus inicios, fue común escuchar, “luchamos para tener la escuela”, “luchamos para tener área verde”, refiriéndose a manifestaciones grupales que les permitieron según expresan la obtención de bienes o servicios para mejorar sus condiciones de vida dentro de la colonia.

En contraste los vecinos de la colonia Burócratas de Guadalupe son conscientes que nula organización que tienen no les favorece en lo absoluto, algunos vecinos comentan que no hay comunicación entre ellos y que por lo tanto les es muy difícil conciliar asuntos de interés general. Mientras que en la colonia Tierra y Libertad la organización fue crucial para obtener la tenencia de la tierra y de más servicios e infraestructura.

De manera general el tema de la inseguridad fue recurrente en las dos colonias, en Tierra y Libertad el problema de pandillerismo entre los jóvenes afecta la convivencia entre los vecinos y genera un ambiente de aislamiento al no permitir la convivencia. Mientras que en la colonia Burócratas de Guadalupe la falta de infraestructura como el alumbrado público y la existencia de numerosos lotes baldíos y casas vacías, son ambientes propicios para la delincuencia, según comentaron los vecinos.

La falta de los servicios básicos e infraestructura en la colonia Burócratas de Guadalupe tales como el agua potable e instalaciones educativas ocasiona que los habitantes de la colonia vivan en un rezago urbano. Se abastecen de agua potable de la colonia contigua, a través de mangueras de plástico expuestas a la

intemperie, lo cual ocasiona múltiples fallas en el abastecimiento. Con más de diez años de existencia de vecinos en la colonia aún no cuentan con la toma domiciliaria de agua potable, en una comparativa de las dos colonias, según relatos de los vecinos fundadores de la colonia Tierra y Libertad dos años después de la invasión se instalaron llaves colectivas para el abasto de la colonia.

Referente a la regularización de los predios, vecinos de la colonia Burócratas de Guadalupe conscientes de la situación actual en la que viven expresan que la irregularidad jurídica en la que se encuentran es una limitante para mejorar sus condiciones de vida. Las amas de casas opinan que es preferible contar con la tenencia de su vivienda y así tener los servicios básicos, sin importar que se tenga que pagar por ellos, a enfrentar las situaciones de abasto de agua con el cual viven actualmente.

La falta de espacios públicos de convivencia es un problema en las dos colonias, en Tierra y Libertad a más de cuarenta años de haber sido fundada con una densificación alta no cuenta con un parque donde los niños puedan jugar, lo hacen en la calle lo cual representa un peligro. Mientras que en Burócratas de Guadalupe existen un espacio destinado para una plaza o parque pero hasta la fecha solo es un espacio donde sólo existe maleza.

En el trabajo de campo realizado en ambas colonias se puso de manifiesto la organización que los vecinos de cada colonia tienen, por un lado en Burócratas de Guadalupe expresan que para mejorar las condiciones en la que se encuentran es fundamental regularizar los predios y llevar a cabo juntas vecinales, para atender asuntos de la colonia.

Por otra parte la situación de irregularidad en la que la colonia Burócratas de Guadalupe se encuentra, no les permite a sus habitantes ser beneficiados por programas o apoyos que el Gobierno instrumenta, lo cual representa una contradicción debido a que son estos sitios donde se encuentra una parte importante de la población más pobre o vulnerable.

4.4. Reflexiones finales

Durante la presente investigación se mostró que durante décadas el acceso al suelo urbano ha está limitado por su alto costo a una parte significativa de la población que no puede acceder a éste. Como lo refiere Alsayyad, “en América Latina la toma ilegal de terrenos es el único medio de presión que permite a los pobres convertirse en dueños de un pedazo de tierra, ya que el mercado inmobiliario les es inaccesible”. (Alsayyad, 1993, citado en Aparicio, 2008; 243). Mientras no se establezcan medidas y acciones que resuelvan integralmente el tema de los asentamientos irregulares, las invasiones y ocupaciones de manera ilegal seguirán apareciendo en las ciudades.

Si bien dentro de los objetivos no se encontraba identificar la procedencia de las personas que habitan los asentamientos irregulares en el transcurso de éste trabajo, se encontraron datos que consideramos son de suma importancia en el tema, con frecuencia se creó que la mayoría de los habitantes de los asentamientos irregulares provienen de otro estado distinto al de Nuevo León. Referente a esto encontramos que “en Monterrey se ha explicado el fenómeno de la invasión de terrenos principalmente por la necesidad que tienen las familias recién migrantes de tener un techo dónde guarecerse. Sin embargo, en las encuestas realizadas directamente sobre el terreno, se observa que un 40.6% de los colonos era originarios del área metropolitana de Monterrey, lo cual nos indica que el problema de la vivienda afecta tanto a los nativos como a los migrantes”. (Villareal, 1988; 57). De igual manera en los dos casos de estudio de este trabajo una parte mayoritaria de los habitantes provienen principalmente del AMM o de algún municipio del estado. Con esto podemos deducir que el propio estado de Nuevo León tiene un déficit de viviendas, o bien que existe población que no puede acceder a suelo urbano por medios legales y viven en asentamientos irregulares.

Dentro de la normatividad las principales estrategias se contemplan para dirigir el rumbo del país encontramos el combate al rezago en infraestructura social y de servicios, atención a grupos vulnerables y en situación de riesgo, ampliar y garantizar los servicios de salud con calidad. Sin embargo es necesario tomar otro

tipo de medidas ya que los asentamientos irregulares siguen proliferando en las ciudades.

Mediante la prueba es de Chi cuadrada pudimos observar que estadísticamente las personas de los asentamientos irregulares, de los casos de estudio no están relacionados con las instituciones encargadas de resolver el tema, inclusive desconocen de su existencia.

Desde la década de 1970 Fomerrey ha sido el encargado de otorgar certeza jurídica a los habitantes de los asentamientos irregulares ubicados en el AMM, no obstante Fomerrey gestiona la regularización de la tenencia de la tierra cuando el problema es un hecho, Fomerrey no está facultado para prevenir la toma de terrenos de manera ilegal.

Establecer una coordinación eficiente y reglas de operación claras entre las instituciones encargadas de la regularización, evitando dejar fuera de los beneficios en el combate al rezago urbano y pobreza a las personas que habitan en colonias irregulares que por su condición les es limitado el beneficio, como sucede en el caso del Programa Hábitat.

También durante esta investigación se insistió en el hecho de que no existe una estrategia o política pública encargada de proveer suelo urbanizado a las personas de escasos recursos económicos, por tales motivos y como se expuso con anterioridad se ven obligados a vivir en asentamientos irregulares.

Dentro de las aportaciones de especialista se propuso el tema de la prevención del fenómeno, por medio de contar con reservas territoriales por parte de instituciones encargadas de abastecer de suelo urbano accesible a las personas que por su condición económica el mercado urbano no les es accesible.

Los habitantes de estos asentamientos buscan en la medida de sus posibilidades adaptarse de la mejor manera a las características del entorno, la convivencia, la solidaridad, la ayuda que se prestan unos a otros establece lazos sociales fuertes, los cuales les permiten organizarse para obtener mejores condiciones en su entorno y elevar su calidad de vida.

La organización social es una parte esencial del éxito para obtener la tenencia segura de la tierra, infraestructura urbana y mejores servicios.

Lo que ha venido sucediendo en la organización de la sociedad es que gradualmente “la vivienda, equipamiento y el uso de la tierra, conducidos frecuentemente por militantes políticos no partidarios, las asociaciones de colonos y vecinos, autónomas con relación al Estado, están en proceso de construir un movimiento de masas, sentando las bases para iniciativas políticas más amplias y apoyadas por una base popular”. (Castells, 1981: 118), con esto se garantiza consolidar una política integral que atienda las demandas de los grupos más vulnerables, diseñando una estrategia basada en la participación y el diálogo de la ciudadanía con la autoridad obteniendo soluciones adecuadas a las necesidades que afrontan.

En el transcurso de esta investigación se recolectaron recomendaciones sobre los contenidos que debe contener una política integral aplicada en asentamientos irregulares, las aportaciones son las siguientes:

Ámbito económico

Estructurar y mejorar la economía del país
Con generación de empleos dignos y bien remunerados.
Cubriendo en su totalidad el rezago en vivienda.

Ámbito político

Realizar acciones pragmáticas, para la urbanización, por nodos, que concentren los servicios e infraestructura necesario, partiendo así de lo general a lo particular.

Aplicación de política regional, con base;

Respuesta institucional efectiva

Analizando las características específicas de cada lugar, de cada ciudad, lo que puede ser bueno para un estado puede no funcionar en otro

Instituciones gubernamentales encargadas de prevenir el fenómeno de los asentamientos irregulares, contando con reservas territoriales, ubicadas dentro del área metropolitana, destinadas a las personas de escasos recursos económicos

Estrategias y programas con reglas de operación claras.

Establecer criterios de evaluación en los programas ejecutados.

Contar con reservas territoriales para combatir el rezago de la vivienda a las personas de escasos recursos económicos.

Ámbito social

Erradicando de manera total el clientelismo político.

La regularización de la tenencia de la tierra, asegurando un patrimonio para las futuras generaciones.

Bibliografía

- Aldrete-Haas, J. (1985). Asentamientos ilegales, políticas urbanas y el Estado. *Revistas el Colegio de México* , 371-387.
- Aparicio, C. (2008). *Irregularidad y suelo urbano. ¿Cómo incidir en las prácticas sociales, hacia donde dirigir las políticas públicas en México para enfrentar dicho fenómeno? Memorias del II Congreso Nacional de Suelo Urbano*. México: Colegio Mexiquense.
- Arredondo, González. (2013). Estrategías de sobrevivencia de los pobres: Un repaso a su estudio en ciencias sociales (concepto, perspectivas teóricas y acciones que aplican). *Revista realidades de la Facultad de Trabajo Social y Desarrollo Urbano* , 19-31.
- Bazant, J. (2004). *Asentamientos irregulares. Guía de soluciones urbanas*. México: Trillas.
- Camacho, J. (2007). Espacio urbano, planificación de un desorden anunciado. *Espacio urbano, Grieta* , 80-90.
- Castells, M. (1981). Entre el caciquismo y la utopía: colonos de la Ciudad de México y los posesionarios de Monterrey. *México Siglo XXI* , 103-127.
- Clichevsky, N. (2000). *Informalidad y segregación urbana en América Latina, una aproximación*. Chile: CEPAL.
- Clichevsky, N. (2006). *Regularizando la informalidad del suelo en América Latina y el Caribe. Una evaluación sobre la base de 13 países y 71 programas*. Santiago, Chile: CEPAL.
- CORETT. (s.f.). *Comisión para la Regulación de la Tenencia de la Tierra*. Recuperado el 17 de 09 de 2014, de http://www.corett.gob.mx/ebd/1/Conoce_la_Corett/
- Duhau, Giglia. (2008). *Las reglas del desorden: Habitar la Metrópoli*. México: UAM Azcapotzalco.
- FOMERREY, & Fomerrey, F. M. (s.f.). *Gobierno de Nuevo León*. Recuperado el 2012 de noviembre de 2012, de

http://www.nl.gob.mx/pics/pages/fomerrey_estructura_organica_base/regularizacion.pdf

García, R. (1988). Algunos aspectos de la vivienda en el Área Metropolitana de Monterrey: contraste y marginalidad urbana. *Revista Teoría y Praxis Administrativa* , 143-147.

García, R. (2001). Asentamientos irregulares en Monterrey 1970-2000. Divorcio entre planeación y gestión urbana. *Revista Frontera Norte* , 119-154.

Gaceta Mexicana de Administración Pública Estatal y Municipal. (2013). *El problema de la vivienda en Monterrey*. Recuperado el 27 de agosto de 2013, <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/gac/cont/36/pr/pr10.pdf>

González, Arredondo . (2013). Estrategías de sobrevivencia de los pobres: Un repaso a su estudio en ciencias sociales (concepto, perspectivas teóricas y acciones que aplican). *Revista realidades de la Facultad de Trabajo Social y Desarrollo Urbano* , 19-31.

González, R. (2003). *Estado, política social de vivienda y autoconstrucción: el sistema de consolidación habitacional en las urbanizaciones populares bajo el neoliberalismo*. México: Cerda.

González, Villanueva. (2005). *Transformaciones en el espacio socioresidencial de Monterrey, 1990-2000*. Recuperado el 2014 de septiembre de 22, de 2014 http://codex.colmex.mx:8991/exlibris/aleph/a18_1/apache_media/4L8QHV9N57G8FT1Q7LNFGPXNBQGU96.pdf

Hábitat, A. (s.f.). *Campaña mundial en la seguridad en la tenencia de la tierra*.

Recuperado el 16 de septiembre de 2014, de [http://www.fedevivienda.org.co/aa/img_upload/646f63756d656e746f732e2e2e2e2e2e2e/Campa_a_mundial_de_seguridad_en_la_tenencia_de_la_vivienda.PDF](http://www.fedevivienda.org.co/aa/img_upload/646f63756d656e746f732e2e2e2e2e2e/Campa_a_mundial_de_seguridad_en_la_tenencia_de_la_vivienda.PDF)

Iracheta, Medina. (2008). *Irregularidad y Suelo Urbano. ¿Cómo incidir en las prácticas sociales hacia dónde dirigir las políticas públicas en México para enfrentar dicho fenómeno? Memorias del II Congreso Nacioanal de Suelo Urbano*. Edo. de México: Colegio Mexiquense.

Iracheta, A. (2003). *Planeación y Desarrollo. Una visión de Futuro.* . México: Plaza y Valdés Editores.

Johson, S. (2001). *Fondo de Cultura Económica* . Recuperado el 20 de Noviembre de 2013, de <http://www.pais-global.com.ar/biografias/johnson.pdf>

Jordán R., Martínez R. (2009). *Pobreza y precariedad urbana en América Latina y el Caribe. Situación acutal y financiamiento de políticas y programas.* Chile: CEPAL.

Massolo, A. (1998). Defender y cambiar la viada. Mujeres en movimientos populares urbanos. *La Aljaba* , 65-76.

Ordoñez, G. (2012). *La pobreza urbana en México: Nuevos enfoques y retos emergentes para la acción pública.* Tijuana, B.C.: Juan Pablos Editor.

Orellana, A. (2008). Reseña de "Sistemas emergentes. O qué tienen en común hormigas, neuronas, y software" de Steven Johnson. *Revista EURE* , 142-145.

PASPRAH, Apoyo a los Vecindados en Condiciones de Pobreza Patrimonial para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares , P. d. (s.f.). *Secretaría de Gobernación.* Recuperado el 22 de agosto de 2013, de

http://www.sra.gob.mx/sraweb/datastore/programas/2013/PASPRAH/RO_PASPRAH.pdf

Plan Estatal de Desarrollo de Nuevo León, 2004-2009. (11 de agosto de 2013).

Gobierno del Estado. Obtenido de http://www.nl.gob.mx/?P=plan_desarrollo

Petrizzo,2007. (2007). Recuperado el 15 de 08 de 2012, de

<http://www.faces.ula.ve/petrizzo/Página/artículo.doc>

Plan Municipal de Desarrollo de Monterrey,2009-2012. (2013 de Agosto de 2013).

Portal de Monterrey. Obtenido de

<http://portal.monterrey.gob.mx/pdf/actas/012010a.pdf>

Plan Municipal de Desarrollo de Monterrey,2012-2015. (11 de Agosto de 2013).

Portal del Gobierno de Monterrey. Obtenido de

http://portal.monterrey.gob.mx/gobierno/plan_municipal_de_desarrollo.html

Plan Nacional de Desarrollo. (2007-2012). Recuperado el 9 de agosto de 2013, de Secretaría de Desarrollo Social: <http://pnd.gob.mx>

Plan Nacional de Desarrollo, 2013-2018. (09 de Agosto de 2013). *Gobierno de la República*. Obtenido de <http://pnd.presidencia.gob.mx/>

Programa de Certificación de Derechos Ejidales. (s.f.). Recuperado el 23 de mayo de 2013, de <http://www.pa.gob.mx/publica/pa070113.htm>

Prodigy, Noticias. (06 de 06 de 2013). *Noticias prodigy*. Recuperado el 07 de 06 de 2013, de <http://noticiasprodigy.msn.com/nacional>

Programa multifase de atención a la pobreza urbana, f. 1. (s.f.). Recuperado el 18 de septiembre de 2014, de <http://idbdocs.iadb.org/wsdocs/getdocument.aspx?docnum=36751659>

Programa Sectorial de Desarrollo Urbano (2004-2009). (2013 de Agosto de 2013). http://www.nl.gob.mx/pics/pages/programas_sectoriales_base/ps_desarrollo_sustentable_funcionalidad_urbana_2010-2015.pdf

Turner, J. (1963). *Dwelling resources in South America*.

Villarreal, D. (1991). *El Área Metropolitana de Monterrey cambios en la estructura urbana 1980-1990*. Recuperado el septiembre de 12 de 2014, de http://148.206.107.15/biblioteca_digital/capitulos/262-4055opv.pdf