

Interacción y Perspectiva
Revista de Trabajo Social
Vol. 6 N° 2 pp. 174-195
Julio-Diciembre

Dep. Legal ppi 201002Z43506
ISSN 2244-808X
Copyright © 2016

ARTÍCULO DE INVESTIGACIÓN

La vivienda unifamiliar de interés social en el Área Metropolitana de Monterrey [AMM] México y el bienestar social del usuario; la vivienda VITAL*

Jorge Leal Iga**
Universidad Autónoma de Nuevo León

Resumen

Tradicionalmente la vivienda social en México ha sido analizada de manera cuantitativa principalmente en cuanto al déficit y el rezago, omitiendo la aportación que el uso de esas viviendas ofrece al bienestar de sus ocupantes. Este artículo presenta a la "vivienda VITAL" como propuesta de vivienda unifamiliar con espacio interior dirigido al bienestar de su usuario, con base en una investigación¹ cualitativa que incluyó a usuarios de vivienda de interés social ubicados en tres desarrollos habitacionales en el Área Metropolitana de Monterrey, Nuevo León, y a funcionarios públicos dedicados al diseño y ejecución de vivienda social en México.

Palabras Clave: bienestar, vivienda social, vivienda VITAL, análisis cualitativo.

Correo electrónico: jleal.geo@yahoo.com

The low income familiar housing in the Metropolitan Area of Monterrey [MAM] Mexico and welfare of the user; the VITAL housing Abstract

Traditionally social housing in Mexico has been analyzed quantitatively mainly in regards to deficit and backlog, omitting the contribution that the usage of these houses offers to the welfare of their habitants. This article introduces the "housing VITAL" as a proposal for a single family housing with interior space focused to the welfare of its user, based on a qualitative research that included low income housing users in three housing developments located at the Metropolitan Area of Monterrey, Nuevo León, and public servants dedicated to the design and implementation of social housing in Mexico.

Keywords: welfare, social housing, housing VITAL, qualitative analysis

Recibido 28-03 -2016 / Aceptado 13-08-2016

**Doctor en Filosofía con orientación en Trabajo Social y Políticas Comparadas de Bienestar Social por la Facultad de Trabajo Social y Desarrollo Humano de la UANL. Profesor de la Facultad de Contaduría Pública y Administración de la UANL. México

*Investigación con 15 entrevistas a profundidad a familias usuarias de vivienda de interés social habitantes de las colonias: Paraje San José (García Nuevo León), Portal de Santa Rosa (Apodaca, N.L.) y Serranías 1er. Sector (General Escobedo, N.L.); de las cuales dos fueron aplicadas a funcionarios públicos dedicados a la ejecución, diseño y seguimiento de la política de vivienda en el estado de Nuevo León, con una trayectoria de más de 30 años cada uno.

Introducción

El espacio interior de la vivienda y su relación con el bienestar

Según la *clasificación de la vivienda por precio promedio* de la Comisión Nacional de Vivienda [CONAVI] (2010), existen las siguientes denominaciones para vivienda a razón de su extensión construida en metros cuadrados interiores: económica 30m², popular 42.5m², tradicional 62.5m², media 97.5m², residencial 145m², y residencial plus 225m² (Comisión Nacional de Vivienda [CONAVI], 2010:55). Aunque de ellas; la económica (30m²), la popular (42.5m²), y la tradicional (62.5m²), se consideran como *vivienda de interés social* en dicha clasificación, esta investigación cuestiona que las dos primeras (económica y popular) sean consideradas como acciones para una *vivienda completa*, dado su escaso espacio interior construido para alojar a una familia promedio orientada a conseguir su bienestar (Cravino, 2012; Oliveira & Elali, 2012; Lentini & Palero, 1997), en México. Por lo que el objetivo general del presente artículo es el análisis cualitativo de esas unidades de vivienda, y su aporte al bienestar de quien las ocupa.

Un modelo de vivienda diseñado para la población que se encuentra trabajando en la economía informal en México es el denominado "pie de casa" como vivienda incompleta; en ese modelo los propietarios utilizan apoyo económico para el mejoramiento de su vivienda (Asesores en Desarrollo Regional Sustentable S.C [ADOR]; 2003: vi, 31). Al entrevistar a dos funcionarios públicos dedicados a la ejecución, diseño y seguimiento de la política de vivienda en México; uno admite que el entregar una vivienda que no cubre las necesidades principales de la familia beneficiaria no es lo deseable para el Estado sino lo posible, dada la pobreza en el país.

El otro funcionario entrevistado afirma que el adquirir una vivienda en *pie de casa* le significa al usuario un doble problema porque tiene que pagar su crédito y terminar de construir su vivienda al mismo tiempo; asevera que al adquirir una vivienda de interés social, se adquiere una hipoteca que al pagarse constantemente dificulta al usuario el invertir en autoconstrucción para adecuarla a sus necesidades. Declara que la autoconstrucción es más fácil cuando solo se paga el terreno (lote).

Los comentarios de los funcionarios y el argumento de Asesores en Desarrollo Regional Sustentable S.C [ADOR] (2003), dejan ver que el diseño de la vivienda denominada como "pie de casa" es una modalidad prevista primordialmente para la familia del trabajador informal en México, quién al no tener que pagar una hipoteca por una vivienda completa, podría ahorrar (al menos en teoría) para ir construyendo progresivamente a partir del pequeño espacio construido para completar el espacio interno necesario. Y que su aplicación no es conveniente para la vivienda de interés social, donde el trabajador inscrito a la economía formal en México, adquiere un doble compromiso (pagar su crédito y ahorrar para construir) que difícilmente puede cumplir.

Turner (1977) en Leal (1979), insiste en la autoconstrucción como método para lograr un hábitat más personalizado y por ende una mayor satisfacción para el usuario

sobre todo en los países en vías de desarrollo (Leal, 1979), pero en los datos recolectados por esta investigación, las adecuaciones necesarias en la personalización del hábitat interno presentaron complicaciones para lograr la satisfacción por medio de la autoconstrucción que destaca Turner (1977) en Leal (1979), a decir de los usuarios entrevistados.

En las entrevistas a profundidad con los usuarios, pudo constatar que los habitantes de la vivienda no tienen conocimientos estructurales al respecto, dado que la observación de la falta de preparación estructural de la vivienda fue planteada por el entrevistador, y el resultado fue el asombro de los usuarios que cuestionaban cual debería ser el procedimiento adecuado para construir en segundo piso. Respecto a la teoría de Turner (1977) citado en Leal (1979), es necesario que los usuarios de la vivienda tengan los conocimientos estructurales para ejercer la autoconstrucción de sus viviendas.

Metodología y marco del estudio

Se determinó al paradigma cualitativo como el más adecuado para la investigación y así entender la subjetividad que significa el bienestar del usuario de vivienda analizado desde su perspectiva (Orejuela Gómez, & Ramírez, 2011). Para dar seguimiento a ese enfoque se decidió seleccionar al muestreo teórico como el idóneo, para que se produjera el máximo de información a partir de la construcción del perfil de los sujetos entrevistados, restando importancia al número de elementos de la muestra en tanto que suministrara hechos nuevos (Deslauriers, 2004), por lo que se inició la recolección en el terreno con una cantidad tentativa de sujetos que cumplían ese perfil.

El análisis por medio del marco interpretativo de la teoría fundamentada como método de comparación constante, permitió la construcción teórica a partir de los datos del terreno (Soneira, 2006:155); siguiendo a Glaser y Strauss (1967:61-62) en Deslauriers (2004), mediante la saturación teórica que indicó el final de la investigación cuando los nuevos hallazgos no aportaban evidencia nueva (Deslauriers, 2004); resultando además *consistencia teórica* en la investigación, cuando se generó un patrón de conducta relevante en las categorías del estudio, acompañado del riguroso grado metodológico (Cuñat, 2007:5) que fue respetado a todo lo largo de la comparación constante de acuerdo a las notas teóricas, metodológicas y descriptivas (Creswell, 1994; Deslauriers, 1991).

Se confirmó la *validación teórica* de los resultados de la investigación al triangularlos con la argumentación teórica de las fuentes consultadas (Burke, 1999), y la *validación descriptiva* —que apoyó a la confiabilidad de los resultados (Guba, 1981:83)— entendida como la precisión con la que el investigador recoge la información sin distorsionarla, utilizándose la *triangulación de métodos* que involucró el uso de entrevistas a profundidad, la documentación y la observación como instrumentos en la recolección (Morse y otros, 2002; Burke, 1999); todos ellos, instrumentos requeridos por la teoría fundamentada (Álvarez-Gayou, 2003).

Se encontró confirmación en la validez interna al reflejarse relaciones directas consistentes entre las categorías y los códigos identificadores provenientes de la recolección, por medio de la codificación selectiva (Burke, 1999), pero debido a que en la obtención de una mayor validez interna se genera menor validez externa (Cortés, 2008:58), se declara que los presentes resultados no podrán generalizarse al total de la población del estudio, sino únicamente a los del estudio en el AMM.

La confiabilidad de los resultados se apoyó en la triangulación reflexiva de la verificación de las observaciones, con la colaboración de pares académicos durante el proceso de comparación constante (Guba, 1981:83; Álvarez-Gayou, 2003), la triangulación con las fuentes citadas y modelos teóricos (Burke, 1999), así como el hallazgo de consistencia teórica de los datos, producto de la dependencia de categorías asociado al rigor metodológico auditado (Guba, 1981:80; Guba, & Lincoln, 1994:114).

El marco de estudio

El Área Metropolitana de Monterrey, se encuentra situada en el estado de Nuevo León, hacia el norte de la República Mexicana. Para el año 2010 contaba con una población de 3; 930,398 habitantes, ocupando un área total de 3,135 km² (Instituto Nacional de Geografía y Estadística [INEGI], 2010a), y está compuesta actualmente por nueve municipios que son: Apodaca, García, General Escobedo, Guadalupe, Juárez, San Nicolás de los Garza, San Pedro Garza García, Santa Catarina y Monterrey.

De los nueve municipios, se seleccionaron tres para el análisis: Apodaca, García y General Escobedo; porque allí se encontraron desarrollos que cumplían el haberse construido y entregado dentro del período comprendido entre el año 2000 al 2011 — surgimiento de cambios en la función del Estado como apoyo solidario a la vivienda en México— (Lentini & Palero, 1997:29-30) a sus beneficiarios por medio del crédito de interés social. Además porque las casas en dichos desarrollos oscilaban entre los 36 y 51m² de construcción para vivienda unifamiliar en una planta; adecuadas para el análisis por el escaso espacio interior disponible para sus habitantes (Cravino, 2012; Oliveira & Elali, 2012).

De las casas que cumplían los requisitos mencionados, solo se seleccionaron las que hasta el momento no habían sido ampliadas o modificadas, dada la intención de investigar el grado de bienestar del usuario apegado lo más posible a la política nacional de vivienda en México establecida en el período mencionado.

Entre las características que tuvo que cumplir el sujeto a entrevistar, se enumeraba que debería ser la mujer habitante, que se desempeñara exclusivamente como ama de casa y que tuviera hijos, además de que fuera propietaria por medio de crédito de interés social, y originaria de Nuevo León. Todos los factores mencionados definieron puntualmente la muestra pero redujeron los posibles sujetos del análisis, lo cual limitó el número de la muestra que finalmente no representó un problema para la saturación y consistencia teórica generada en el terreno.

El ingreso del beneficiario, la vivienda y el bienestar

El bienestar subjetivo de una persona se evalúa mediante la valoración que ella hace en relación con su propia vida (Ochoa, 2011:18; García-Viniegras y González, 2000:586). Para otros autores esa satisfacción personal involucra sentimientos materiales e inmateriales (Chasco y otros, 2003), conceptos a partir de la satisfacción de sus necesidades básicas y su calidad de vida (Discoli y otros, 2010).

Para Barranco-Espósito y otros (2010) la calidad de vida involucra aspectos tanto emocionales como materiales, su modelo consta de los indicadores de bienestar: emocional, material y físico; todos de naturaleza objetiva y percepción subjetiva (Barranco-Espósito y otros, 2010:104).

Para Hernández (2009), la definición de bienestar incluye la provisión de bienes de carácter básico imprescindible que garantizan las instituciones, como la vivienda (Hernández, 2009). Doyal y Gough (1991) en Groppa (2004) y Barcelata (2012), presentan una teoría para la medición del bienestar partiendo de factores para la prevención del daño grave, donde el individuo cuida su salud física y su autonomía, mencionando la "vivienda protectora" (Groppa, 2004: Barcelata, 2012). Consideran que el poseer una vivienda protectora que permita vivir en un ambiente saludable, provee las condiciones para evitar el daño grave de enfermarse físicamente para alcanzar el bienestar (Groppa, 2004).

Resumiendo los factores comunes que aplican a las definiciones de bienestar así como las teorías de los modelos vertidos por los autores², se describe para la presente investigación que el concepto de "bienestar" forma parte del concepto más amplio que significa la "calidad de vida", que asume su logro mediante un grupo de necesidades básicas satisfechas de orden tanto material como inmaterial y que entre ellas se encuentra la vivienda. Por lo que el *bienestar social* que proporciona la vivienda será entendido como la serie de condiciones de satisfacción en autonomía y salud física que evalúa el habitante desde su propia valoración material y su percepción emocional.

Por lo tanto la posibilidad económica que le permita a una familia beneficiaria pagar sin problemas su crédito de interés social pudiendo también conservar en buen estado su vivienda, y además de todo ello, tener el remanente suficiente que le permita proveer el sustento familiar, tiene especial importancia para lograr su bienestar social. Según los indicadores para lograr el bienestar en el modelo de calidad de vida que proponen Barranco-Espósito y otros (2010), es imprescindible que los ingresos y posesiones correspondientes a la familia habitante, le permitan conservar su vivienda (Barranco-Espósito y otros, 2010:104).

Los sujetos de la investigación declararon un valor original del crédito de compra de su vivienda (año 2009) de: entre \$324,000.00 y \$325,000.00 para la colonia Portal de Santa Rosa; de \$220,000.00 para la colonia Paraje San José; y entre \$253,000.00 y

² Definiciones: Hernández (2009), Chasco y otros (2003), Discoli y otros (2010), y Ochoa (2011). Modelos: Espósito y otros (2010) y Doyal y Gough (1991) en Groppa (2004) y Barcelata (2012).

\$270,000.00 para la colonia Serranías 1er. Sector. Datos que indican que los sujetos que declararon mayormente poseer escrituras de propiedad de su casa (colonia Portal de Santa Rosa), fueron los que la adquirieron a un precio más alto. Lo que puede ser indicativo de un mayor ingreso o de mayor interés en canalizar sus recursos a la posesión definitiva de su vivienda.

Ninguno de los entrevistados manifestó pagar con holgura el crédito de su casa, incluso algunos de ellos argumentaron severos problemas para poder conservarlo. Los vecinos de la colonia Portal de Santa Rosa declararon en general estar pagando mensualmente por su crédito entre \$2,400.00 y \$4,000.00; cantidad que les parecía entre un poco elevada y muy elevada, mientras que en la colonia Paraje San José, aunque no se dieron datos del monto de la mensualidad que se paga por el crédito, manifestaron que en ocasiones el problema más fuerte se fundamenta en conservar el trabajo de su marido, pues ese ingreso significa la garantía del pago del crédito de su vivienda.

Los entrevistados de la colonia Serranías 1er. Sector, fueron los que declararon mayores problemas en lo concerniente a conservar el crédito de su casa. Según sus propios argumentos, pagan actualmente entre \$2,557.00 y \$3,040.00 por el crédito de su vivienda al mes, siendo también el sostenimiento del empleo de sus maridos uno de los problemas más graves, por lo que algunas de las vecinas declararon que apoyan económicamente al ingreso familiar con labores de trabajo en el sector informal.

...A veces pago puntualmente, las mensualidades (del crédito), y a veces que no puedo (...) porque pos yo también no voy a dejar a mis hijos sin comer por (pagar la casa) [3.1PETRA: 180-207/Serranías].

La imposibilidad económica manifiesta en los usuarios de vivienda entrevistados deja ver que no se logra el bienestar que contempla el modelo de Barranco-Espósito (2010). Un funcionario entrevistado declara que por esa imposibilidad, el modelo de política de vivienda proveniente del modelo neoliberal que contempla el apalancamiento financiero para vivienda de interés social con crédito bancario, es bueno por la parte económica en el manejo de recursos públicos y malo en lo social.

En opinión de los funcionarios entrevistados, los usuarios de vivienda no le dan el mantenimiento adecuado a su casa por falta de una cultura que les indique esa prioridad y no por falta de dinero, pero esta investigación constató la falta del recurso económico necesario de los usuarios entrevistados para el mantenimiento de sus viviendas debido al gravoso gasto mensual por concepto del pago del crédito, por lo que tampoco se cumple el indicador de conservación de la vivienda de Barranco-Espósito y otros (2010).

Dado que el beneficiario de un crédito debe comprobar un ingreso mínimo de cinco salarios mínimos (Boils, 2004) a razón de \$70.10/día (Comisión Nacional de los Salarios Mínimos [CONASAMI], 2014), se le capitaliza una percepción mensual de \$10,655.20, del que tendría que asignar entre el 23 y 38% para el pago mensual de su crédito (de \$2,400.00 a \$4,000.00), lo que representa una media representativa de

31% de su percepción económica mensual, dejando únicamente el restante 69% (\$7,352.08 aprox.) para los gastos de manutención del hogar y todos sus miembros (ropa, pago del consumo de servicios, transporte, alimentos, escuela, limpieza), en los que tendría que haber cabida también para los gastos correspondientes al mantenimiento preventivo y correctivo de su vivienda; incluyendo las reparaciones por la mala edificación (tales como impermeabilizar, pintar, reparación interior de recubrimientos, falla en las instalaciones; hidráulicas, eléctricas y sanitarias). Lo anterior sin tomar en cuenta la inconsistencia reportada por los usuarios en la capacidad de conservar el empleo que tienen sus maridos, lo cual coarta la continuidad y eficiencia del ingreso restante «\$7,352.08» aquí presentado.

La escasa capacidad económica detectada no debe mermar el espacio interno construido necesario en la vivienda para que sus moradores alcancen el bienestar, disminuyéndolo hasta que el ingreso de la familia beneficiaria pueda pagar el crédito, sino el estudio del correcto espacio interno que toda vivienda debe poseer para su buena habitabilidad.

Estudios de expertos en España (De la Fuente & Hernández, 2013), así como en la ciudad de Córdoba en Argentina (Mareño y otros 2014), demuestran la necesidad de elaboración de un *Protocolo de Diseño Universal* de viviendas, que no solo albergue de manera funcional a una familia sino que también se involucre en la inclusividad de sus miembros con discapacidad, lo cual requiere de la intervención de trabajadores sociales, arquitectos e ingenieros en los diseños desde el nivel de la política pública de vivienda (De la Fuente & Hernández, 2013; Mareño y otros 2014), detalles que atañen en el espacio habitable.

Lentini & Palero (1997), advierten que en Argentina la política de vivienda nacional se fue transformando desde su implementación en el año de 1977 y hasta casi el 2000, con desarrollos de vivienda unifamiliar que iniciaron de manera "generosa" entre los 74 y 90m² de construcción por unidad, para disminuir irregularmente a causa de la desaparición del Estado de Bienestar y la determinación de la capacidad de pago del beneficiario (modelo neoliberal), con espacios entre los 30 y 50m² de construcción por vivienda, siendo una extensión insuficiente de espacio para las necesidades mínimas de una familia (Lentini & Palero, 1997).

Discusión

Las adecuaciones necesarias para la habitabilidad

A continuación se presentan algunos de los elementos sobre la habitabilidad vivida por los usuarios entrevistados y su respectivo análisis conforme al modelo elaborado por Landázuri y otros (2004), para proveer la habitabilidad objetiva y subjetiva necesaria en los habitantes de una vivienda, triangulando para su contrastación con los resultados de diversas investigaciones sobre la vivienda realizadas en: Andalucía, España (Jordi & Gracia, 2009); Lima, Perú (Mejía, 2001); Buenos Aires, Argentina (Cravino, 2012); Mendoza, Argentina (Lentini & Palero, 1997); el Noreste de Brasil

(Oliveira & Elali, 2012); y Chicago, en los Estados Unidos de Norteamérica (Gove, Hughes, & Galle 1979).

Entre los principales puntos mencionados como "necesarios" por los moradores entrevistados de viviendas de la muestra en el AMM, la seguridad fue el que ocupó el primer lugar, seguido por la insuficiencia en el espacio interior. Los usuarios de vivienda de la colonia Portal de Santa Rosa, han sufrido varios asaltos en sus casas y viven inseguridad externa, por lo cual una de sus metas en la personalización del hábitat es añadir elementos de seguridad aunque estos no les provean de total confianza contra los maleantes; elementos que no han instalado por falta de recursos económicos, según sus propios argumentos.

Una entrevistada que ha hecho modificaciones a su casa explicó que el diseño original de la vivienda no le gustaba, precisamente porque le ofrecía inseguridad al inicio de su ocupación; cualquier persona podía llegar hasta la puerta de su casa sin que ningún elemento en el diseño se lo impidiera, hasta que puso barda y cubierta de lámina en la cochera, además de reforzar todas sus puertas de acceso.

En el estudio elaborado por Landázuri y otros (2004) se especifican los requerimientos de una vivienda para proveer la habitabilidad objetiva y subjetiva necesaria de sus habitantes; se detalla que para lograr la habitabilidad externa objetiva, la vivienda debe contar con todos los indicadores de seguridad internos como rejas, portones y bardas, pero los argumentos de los entrevistados en las colonias de la presente investigación indicaron la insuficiencia de proveer de seguridad necesaria a la vivienda aun al equipar la casa con ellos.

Para la seguridad externa, los funcionarios entrevistados al respecto insisten en la necesidad de espacios públicos abiertos como medida paliativa para la aparición de conflictos internos (intrafamiliares), pero dicha medida acompañada de la apropiada cobertura de seguridad pública que resguarde los espacios.

En la opinión de los vecinos —algunos quienes incluso han sido atracados en sus viviendas en varias ocasiones—, la seguridad externa es un tema que requiere en su parte correctiva de la intervención de la policía, con un mayor apego preventivo en cuanto a rondines de vigilancia constante y el interés de las autoridades por hacerlo.

Los entrevistados en las colonias Portal de Santa Rosa y Paraje San José coincidieron en declarar al igual que un funcionario entrevistado, que una de las causas de vandalismo surge desde los mismos habitantes dentro de la colonia a manera de pandillas, cuando la política de vivienda ha alejado a los desarrollos habitacionales de los lugares de trabajo de los padres de familia, con lo que la dificultad de su supervisión directa a sus hijos durante el día ha dejado que esos niños se críen como "hijos de la calle", evolucionando a conductas antisociales que desembocan en vandalismo; argumento que concuerda con el modelo propuesto por Landázuri y otros (2004), que asevera que la falta de ambiente idóneo en la vivienda causa vandalismo.

Ese argumento de desatención de los padres, presenta una conexión de dependencia con el espacio mínimo con que se diseñan esas viviendas mediante el

resultado del estudio elaborado por Landázuri y otros (2004), donde la privación de ambientes de vivienda idóneos disminuye la calidad de vida de sus habitantes, ocasionando viviendas expulsoras que arrojan a los habitantes adolescentes a la calle propiciando vandalismo y conductas antisociales.

El trabajo de investigación de Jordi & Gracia (2009), respecto al vandalismo como hecho social en las principales ciudades andaluzas de España, encontró que los jóvenes ubicados en las periferias de las ciudades manifestaban su rechazo a la mercantilización del espacio público manejado económicamente por el Estado a favor de la comercialización y el turismo (Jordi & Gracia, 2009:4-13)

La Investigación de Mejía (2001) basada en 20 historias de vida de jóvenes pandilleros habitantes de viviendas precarias ubicadas en las márgenes de la ciudad de Lima Perú, destacó que los adolescentes se educan en un ambiente de confusión debido al abandono por la ausencia de control familiar, para luego experimentar rechazo social debido a la falta de oportunidades laborales y educativas, con lo que carecen de modelos de referencia para normar su conducta; motivos por lo que algunos de esos jóvenes se integran en pandillas con el afán de cumplir sus necesidades materiales y afectivas que la sociedad ya no les puede ofrecer (Mejía, 2001:130-144).

Aunque no es posible generalizar que la vida en casas inadecuadas y otras consecuencias sean suficientes para suponer que el camino en la vida de un niño será la delincuencia, se puede decir que ese niño tendrá una mayor oportunidad de evitar ser delincuente cuando su familia no reside en una casa con habitaciones atestadas de gente (Kvaraceus, 1964:27y65).

En algunos desarrollos de Argentina, mediante el Plan Nacional de Viviendas en el año 2003, se construyeron viviendas unifamiliares con extensión interior de 44 a 49m² debido a la incapacidad de contar con los espacios de tierra suficientes para su construcción, que estaban a cargo en su totalidad del gobierno municipal. El desarrollo habitacional fue denominado "barrio de las casitas", término que denostaba la distancia social y geográfica que la separaba del que ostentaba el centro municipal, donde el descrédito social hacía que la gente deseara no entrar al barrio por el alto grado de inseguridad que representaba mediante la estigmatización negativa de sus habitantes, lo que en cierta manera era verdadero, pues los jóvenes del barrio que antes eran tranquilos luego fueron agresivos y estaban armados (Cravino, 2012:106-115).

En cuanto al espacio interior, en la colonia Paraje San José todos los entrevistados coincidieron que de tener el dinero necesario, ampliarían la casa empezando por construir otra recámara en primer piso —ya que solo cuentan con una— en el área asignada para la cochera, para luego ampliar el espacio de sala y comedor, pues les significaba el lugar regular de reunión familiar.

Coincidentemente con el argumento de las otras dos colonias analizadas, los sujetos de la colonia Serranías 1er. Sector declararon que de tener el dinero necesario

construirían otra recamara para incluir privacidad entre sus miembros de familia, sobre todo separando los de diferente género, siendo que ninguno de ellos afirmó que su casa estaba totalmente lista en espacio para afrontar las necesidades de los miembros de su familia.

Al ser cuestionado al respecto de lo que hace el gobierno en materia de diseño para las viviendas, un funcionario indicó que la ley en México no detalla al respecto de lograr funcionalidad en el uso interno, pero que la política de vivienda a nivel estatal con la Ley de Desarrollo Urbano en materia de diseño de espacios, se basa en que haya un frente mínimo de siete metros y que pueda tener estacionamiento.

Las entrevistadas en la colonia Portal de Santa Rosa, indicaron que las casas les fueron vendidas no con dos recamaras, sino con una recamara y una alcoba bajo el argumento de la constructora de que se tendría la posibilidad de convertir esa alcoba en recamara, remodelando. Pero los requerimientos para dicho cambio no son adecuaciones menores porque implican demoliciones y construir elementos de concreto; propios de una reconstrucción, que hasta el momento los usuarios no han podido efectuar por motivos económicos, lo cual a juicio de los moradores mantiene disfuncional al área íntima de la vivienda en lo que respecta a esa alcoba.

Una madre de familia entrevistada de la colonia Paraje San José, aseveró no poder instalar una puerta en la única recamara que tiene la vivienda, por la carencia de espacio aunado a la disfuncionalidad del diseño que no permitiría el abatimiento de ella.

Los usuarios entrevistados de esa colonia relacionaron continuamente la mala funcionalidad de la vivienda con el espacio reducido de la misma; argumentaron que con todo tan amontonado es sumamente difícil la labor de limpieza y que a razón de tener una sola recamara, es imposible que cada quien pueda hacer diferentes actividades antes de dormir, por lo que han tenido que irse acostumbrando a lo que no quieren hacer.

El análisis de habitabilidad objetiva para las colonias de estudio incluyendo los modelos y autores en discusión teórica sería: dado que no hay una legislación que especifique límites mínimos en diseño para la funcionalidad de las viviendas; que la lejana ubicación de los desarrollos habitacionales hacia los lugares de trabajo de los padres, deja sin posibilidad de supervisar a los hijos; y que los usuarios de vivienda sufren de inseguridad externa a causa de pandillas que incluyen entre sus miembros a jóvenes identificados como habitantes del vecindario; se asume que la capacidad del espacio y la funcionalidad interior de las viviendas influye negativamente en la seguridad externa de las propias colonias.

En lo referente a la habitabilidad subjetiva, el estudio de Landázuri y otros (2004) determina que para que los habitantes de la vivienda obtengan *privacidad interna* se requiere que sus moradores experimenten un sentido de identidad y pertenencia. Según los autores consultados, se requiere que los miembros de la familia disfruten de una percepción de espacio suficiente para el cómodo desplazamiento de sus

actividades, así como una sensación benéfica en el uso; en general debe haber dentro de la vivienda una sensación de comodidad, funcionalidad, amplitud y organización percibida por sus habitantes, para que sea considerada como proveedora de la *comodidad interna necesaria*.

Dado que las viviendas de interés social son ocupadas en su mayoría por cuatro miembros integrados por: papá, mamá y dos hijos; un funcionario entrevistado opina que la privacidad interna que experimentan sus moradores no tiene problemas, solo las viviendas de 36m² (Col. Paraje San José), pueden presentar un aspecto negativo en la privacidad, que al ser ampliada con un mínimo de dos recamaras podría adecuarse para que dé el servicio a la familia después de los cinco años de vivir en ellas.

El otro funcionario público entrevistado consideró que en la vivienda social, por la falta de espacio y recamaras puede haber desde falta de privacidad hasta promiscuidad por causas de educación y cultura, pero disminuye si la casa cuenta con dos o más recamaras.

Los testimonios en las tres colonias confirman claramente la opinión de los funcionarios, únicamente en el sentido de que los habitantes de las casas que tienen dos recamaras diseñadas específicamente como dormitorios, declaran tener privacidad entre sus ocupantes y no tener problemas para aislarse si así lo desean dentro de la vivienda, mientras que los que cuentan con una recamara aseguran sufrir mucho con la carencia de privacidad por tener que compartir una sola habitación para dormir.

Los habitantes de la colonia Serranías 1er. Sector, confirmaron tener privacidad dentro de la vivienda al contar con dos recamaras; que aunque son pequeñas, están diseñadas formalmente como habitaciones para dormir. Los entrevistados de la colonia Portal de Santa Rosa, también aseguran tener la privacidad necesaria entre sus ocupantes, con la salvedad de que en algunas ocasiones no se pueden aislar uno de otro y de quien cruza el pasillo específicamente en la entrada de la habitación diseñada como alcoba, porque ésta no cuenta con los elementos que le den la privacidad requerida.

Todos los entrevistados de la colonia Paraje San José, manifestaron que no tienen privacidad alguna dentro de su vivienda, específicamente porque la casa solamente está equipada con una recamara en la cual tienen que pernoctar todos los habitantes de la casa sin importar su edad o género, lo cual hace imposible que alguno de ellos pueda obtener privacidad interna en la vivienda. El testimonio obtenido por una ama de casa, abuelita que vive compartiendo la vivienda con su hija y sus respectivos hijos e hijas (7 miembros en total con una sola recamara), es indicativo del grave problema de privacidad que se vive en el interior, lo cual puede incluso afectar la salud de sus moradores.

En el Área Metropolitana de Monterrey [AMM] como en otras ciudades del mundo, las áreas residenciales que presentan alta densidad están relacionadas con el hacinamiento y la pobreza, pero también en países desarrollados donde hay demanda

de vivienda insatisfecha, el desbalance del mercado provoca hacinamiento que incrementa el contagio de enfermedades infecciosas que afectan a la salud de los habitantes (UN-hábitat, 2012:15y35).

La investigación sobre los efectos del hacinamiento en el hogar efectuado por Gove, Hughes, & Galle, (1979), en la ciudad de Chicago en los Estados Unidos de Norteamérica, arrojó como resultado que el hacinamiento está relacionado fuertemente con las pobres relaciones sociales entre los miembros del hogar y el descuido de los niños, afectando especialmente la salud física al causar efectos negativos como insuficiencia en el sueño y enfermedades infecciosas (Gove, Hughes, & Galle 1979:62-78).

Lentini & Palero (1997) refieren que a principios del año 2000 la política de vivienda nacional en Argentina, sobre todo en la provincia de Mendoza, los escasos espacios de construcción para vivienda social unifamiliar, provocaron lo que los autores denominan como "construcción legal de hacinamiento" declarando la insuficiencia que ese rango de espacio construido representaba para cubrir las necesidades mínimas de una familia (Lentini & Palero, 1997). Argumentos que señalan al hacinamiento como factor que afecta el sano desarrollo de los habitantes de la vivienda, imposibilitándola de ser considerada como *vivienda protectora* (Doyal y Gough,1991 en Groppa, 2004).

Apegando el análisis de los testimonios tanto de usuarios de vivienda como de funcionarios entrevistados y los autores citados, al estudio sobre habitabilidad elaborado por Landázuri y otros (2004), se puede determinar que los moradores entrevistados en la colonia Serranías 1er. Sector experimentan la privacidad interna requerida en el modelo del mencionado estudio al contar con dos recamaras, seguidos de la colonia Portal de Santa Rosa quienes lo obtienen en menor medida.

Esta investigación determina que los moradores entrevistados de la colonia Paraje San José, no gozan en lo absoluto de privacidad interna apegado al modelo del estudio propuesto y las teorías de los autores, al manifestar que no tienen ninguna libertad y sentido de pertenencia dentro de la vivienda, teniendo que compartir una sola recámara dentro de la casa.

Los testimonios con respecto a la comodidad interna que experimentan fueron en general muy consistentes y claros en cada una de las colonias del análisis, pero difirieron de una colonia a otra. En el caso de la colonia Serranías 1er. Sector, aseguraron que el uso de sus viviendas les parecía cómodo si se tomaran algunas medidas de organización por parte de los ocupantes; en la colonia Portal de Santa Rosa, excepto algunas opiniones encontradas en cuanto al diseño, en general les pareció que la casa era cómoda a excepción de la alcoba al no poder instalar una puerta y closet; y los habitantes de la colonia Paraje San José coincidieron totalmente en opinar que toda la casa era incómoda.

Específicamente los entrevistados en la colonia Serranías 1er. Sector, identificaron los espacios internos de sus viviendas como pequeños pero cómodos; afirmaron que

era "cuestión de acomodar" lo que tienen en los pasillos para poder eliminar el problema.

En la colonia Portal de Santa Rosa, algunos consideraron que el diseño era bueno y otros dijeron que era malo; los que afirmaron que era bueno consideraron cómoda a la vivienda y viceversa. En lo que todos concordaron fue diciendo: "le cabe lo que le tiene que haber", pero les resulta incómodo que el espacio de la alcoba será insuficiente cuando los hijos crezcan.

En la colonia Paraje San José, la opinión unánime de los sujetos entrevistados fue que la casa era incómoda en todas y cada una de las áreas que la componen. Las razones principales se enfocaron en que "todo estorbaba" dado el poco espacio, y cuando se recibían visitas se la pasaban "trepados unos arriba de otros".

Analizando la información vertida por los testimonios en las tres colonias del estudio, se encuentra una asociación directa de la comodidad e incomodidad descrita por los sujetos, con dos condiciones físicas que son el espacio y la cantidad de miembros de familia que lo comparten. En las viviendas de la colonia Serranías 1er. Sector se reportaron los más altos niveles de comodidad interna, cuando en promedio también eran ocupadas por las familias de menos miembros y fueron las viviendas de la muestra con mayor extensión en área construida (51m²).

Los testimonios de total incomodidad en el uso se reportaron en la colonia Paraje San José, que registró el mayor promedio de miembros familiares que las ocupaban con menor área construida de vivienda total (36m²); y en cierto grado se podría justificar el encuentro en las opiniones de comodidad interna reportadas en la colonia Portal de Santa Rosa, dado que los sujetos entrevistados que aseguraron que la casa era cómoda provinieron de familias con menos ocupantes, en tanto que por el contrario, los que afirmaron experimentar incomodidad fueron los que contaban con más miembros en la familia, a pesar de que ambos utilizaban la misma extensión de área construida útil en la vivienda (42m²).

Resultados y propuesta de vivienda vital

Habiendo analizado viviendas con aérea interna construida de 36m² (Col. Paraje San José) y de 42m² (Col. Portal de Santa Rosa), con los resultados negativos especificados en materia de habitabilidad confirmados con los modelos de análisis y estudios internacionales, esta investigación determina los tipos de construcción: económica (30m²), y popular (42.5m²) (Comisión Nacional de Vivienda [CONAVI], 2010:55), como inapropiados para ser considerados como *vivienda completa*, dado su escaso espacio interior construido para alojar a una familia promedio en el AMM en México orientada a conseguir su bienestar.

Aunque con un nivel básico de comodidad reportado por los usuarios, apegado al requerimiento del modelo de habitabilidad de Landázuri y otros (2004), se determina que la colonia Serranías 1er. Sector cumple el requerimiento mínimo necesario de comodidad. Las viviendas de la colonia Portal de Santa Rosa presentan algunas

carencias al respecto específicamente en la alcoba, para ser consideradas como proveedoras de comodidad interna; y las viviendas de la colonia Paraje San José son totalmente incómodas en su interior a decir de sus moradores.

Apegado al modelo descrito en lo correspondiente a la privacidad interna, esta investigación determina con base a los testimonios de todos los usuarios y funcionarios entrevistados, la necesidad de que toda vivienda de interés social en el AMM, cuente en su equipamiento con un mínimo de dos recamaras formales que contengan la instalación de una puerta y un closet, los cuales le brinden la seguridad de aislamiento y privacidad necesaria a sus moradores.

Se encontró consistencia en la percepción de mayor comodidad interna entre menos miembros de familia compartiendo un espacio interior más grande, y viceversa; tal como en la investigación de Oliveira & Elali (2012), realizada en 35 viviendas verticales en Brasil de entre 52 y 59m², donde se demostró que únicamente las familias integradas por 3 miembros o menos declararon vivir en condiciones satisfactorias en la vivienda dentro de ese espacio, puesto que las de mayor número de miembros manifestaron insuficiencia de área interior para cubrir sus necesidades (Oliveira & Elali, 2012:1,410-1,411).

En la presente investigación solamente las familias compuestas por 3 miembros de familia habitando un espacio de construcción total de 51m² de vivienda, resultaron con la correcta percepción de comodidad interna, lo que se resume a un promedio necesario de 17m² de construcción por persona en la vivienda.

Multiplicando esa área por habitante de vivienda al promedio de 3.93 habitantes por vivienda en México, según el registro del "Censo de población y vivienda: viviendas ocupadas" del Instituto Nacional de Estadística y Geografía [INEGI] (2010), es posible deducir un promedio mínimo de 66.81m² de construcción por vivienda como requerimiento para que sus ocupantes puedan alcanzar el nivel de bienestar reportado en la muestra de las colonias investigadas, con apego al modelo de habitabilidad propuesto por Landázuri y otros (2004) así como los argumentos de los autores citados.

Propuesta de vivienda VITAL, orientada hacia el bienestar de sus usuarios

Con base a las adquisiciones teóricas de la presente investigación para conseguir la habitabilidad requerida en la vivienda de interés social dirigida hacia el bienestar de sus usuarios, a continuación se presenta el estudio del espacio interior necesario que lo posibilite, apegado tanto en los modelos de estudio seleccionados para el análisis, como en el estudio de la configuración del espacio urbano en el Área Metropolitana de Monterrey [AMM] y la teoría proveniente de los especialistas citados en el tema de la vivienda.

Dado que las extensiones de vivienda por precio promedio de tipo económica, popular y tradicional, son comúnmente llamadas como vivienda de interés social, que las dos primeras ya fueron descartadas como *vivienda completa* para dicho efecto, y

que las extensiones de vivienda denominadas como media, residencial y residencial plus, van desde los 97.5, 145 y hasta los 225 m² de construcción respectivamente (Comisión Nacional de Vivienda [CONAVI], 2010:55), esta investigación se ocupará en el análisis del espacio que aplica para la denominada vivienda *tradicional* (62.5 m²), en el entendido de su estado crítico para conseguir las condiciones de habitabilidad que le permitan a sus usuarios alcanzar el bienestar.

La reconfiguración del espacio urbano del AMM a partir de la década del 2000, tuvo como antecedente inmediato a la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León publicada en el periódico oficial del estado de fecha 08 de febrero de 1991, donde se estableció que el tamaño mínimo del frente de los lotes para vivienda habitacional popular, residencial y social progresivo sería de 7 metros, 10 metros y 7 metros, respectivamente. En la iniciativa presentada por el Poder Ejecutivo del estado de ese entonces se propuso para los fraccionamientos habitacionales, que el frente de los lotes fuera de 5 metros como mínimo, y 3 metros para los fraccionamientos habitacionales progresivos; publicada en el periódico oficial del estado en febrero de 1993.

Estas medidas motivaron —durante 2007— una nueva legislación en relación a la vivienda, considerando el argumento de la ONU en referencia a Habitat II donde se señala que las condiciones de vida son la causa principal de los conflictos sociales violentos y la disminución de la seguridad personal. En esta legislación se reconocía que los gobiernos tienen la obligación fundamental de facilitar a las personas la obtención de vivienda y de proteger y mejorar los hogares y los vecindarios. Así, diputados integrantes del grupo legislativo correspondientes a la LXXI legislatura (2006-2009), presentaron una propuesta de reforma a los artículos 150 y 156 de la ley de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano del Estado de Nuevo León, ante el Congreso del Estado de Nuevo León con el fin de modificar las dimensiones útiles que en ese momento se consideraban las mínimas para aprobación de uso para vivienda de acuerdo a la Ley de Ordenamiento Territorial del Estado (Honorable Congreso del Estado de Nuevo León [HCNL], 2007).

Al considerar un grave error la medida aprobada de los frentes de entre 3 y 5 metros, los legisladores propusieron en su iniciativa frentes mínimos de 7 metros y superficie mínima de vivienda a razón de 140m² (HCNL, 2007). Posteriormente, para el año 2012, la *Ley de desarrollo urbano del Estado de Nuevo León* en su artículo 204, especificó un mínimo de 7 metros lineales como frente para los lotes de vivienda unifamiliar, una dimensión mínima de 98m² de terreno para dichos lotes y el dejar 37m² como área mínima libre de construcción (HCNL, 2012), lo cual limita a un máximo de construcción (en una planta) de 61m² en esos lotes mínimos.

En el *Reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, N.L.*, artículo 4, punto XVI, se define como "COS" al coeficiente de ocupación de suelo que determina la superficie de desplante construible en una edificación sobre un predio, que para uso de suelo habitacional unifamiliar es de 0.8 (Gobierno del estado de Nuevo

León, 2011), y que aplicado a los 98m² de dimensión mínima de la ley de desarrollo urbano (HCNL, 2012), *permiten 78m² construidos de desplante*.

Tanto la *Ley de desarrollo urbano del Estado de Nuevo León* como el *Reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey, N.L.*, sientan el precedente a la presente investigación para aseverar que al rango entre 61 y 78m² construidos en vivienda unifamiliar para lotes de 98m² de terreno se denominará "VITAL" (Vivienda unifamiliar máxima en terreno oficial mínimo).

Aunque se ha encontrado un promedio mínimo de 66.81m² de construcción por vivienda como requerimiento para que sus ocupantes puedan alcanzar el nivel de bienestar reportado en la muestra de las colonias investigadas, la sección de *criterios de diseño para espacios interiores de la vivienda*, determina que la vivienda debe tener como mínimo 65m² de superficie de construcción (Comisión Nacional de Vivienda [CONAVI], 2010:123); la *Clasificación de la vivienda por precio promedio* determina como vivienda de interés social para la vivienda *Tradicional* 62.5m² de superficie construida promedio; y la vivienda VITAL inicia su rango con un mínimo de 61m² de construcción hasta los 78m² para vivienda unifamiliar.

Dado que todos los criterios de extensión de vivienda sugeridos (61 a 66.81m² de construcción) se encuentran presentes dentro del rango que contempla la vivienda VITAL (61 a 78m²), esta investigación determina el uso del concepto "vivienda VITAL" como un instrumento adecuado en la construcción de espacio interior mínimo para la vivienda unifamiliar de interés social en el AMM, para que sus usuarios puedan alcanzar el bienestar.

El límite máximo de 78m² determinado en el rango de vivienda VITAL, se apoya también en el argumento de que la vivienda digna es el mínimo al que pueden ser reducibles sus características sin poner en riesgo su eficacia como satisfactora de necesidades habitacionales básicas de sus ocupantes, consideradas como no suntuarias; tales características incluyen el que pueda ser ocupada por una familia; tener 2.5 o menos ocupantes por dormitorio; no presentar deterioro; contar con servicios de agua, drenaje y energía eléctrica; que ofrezca protección aislante de manera permanente y regulable por sus moradores, tanto de enfermedades patógenas como de higiene, asoleamiento e iluminación; el espacio útil necesario por ocupante que evite el hacinamiento, permitiendo la privacidad externa e interna, comodidad y funcionalidad, así como una localización adecuada y seguridad en su tenencia (Comisión Nacional de Vivienda [CONAVI], 2010:52).

El concepto del riesgo en el aumento del área interna máxima de una vivienda que ya provee del bienestar requerido a sus moradores, se refuerza con el modelo de Doyal y Gough (1991) en Barcelata (2012), quienes determinan que al alcanzar el nivel de bienestar requerido, una dotación adicional no incrementará los beneficios. Los autores proponen el ejemplo de una vivienda que ya es segura, cálida, no presenta condiciones de hacinamiento, y está provista de agua limpia y sanidad, por ello su mejoramiento ulterior no producirá ningún beneficio en satisfacción de necesidades básicas (Barcelata, 2012:31).

Esta investigación considera por todo lo expuesto, a los 78m² construidos como el espacio máximo óptimo para que la vivienda VITAL en el AMM sea considerada como la vivienda unifamiliar promotora de los satisfactores que le provean del bienestar a sus ocupantes. Motivo por el que los tipos de vivienda: Media 97.5m², Residencial 145m², y Residencial Plus 225m² (Comisión Nacional de Vivienda [CONAVI], 2010:55), quedan descartados como óptimos en su aplicación de área interna para la vivienda de interés social en el AMM, por rebasar el rango mencionado, considerando que antes de alcanzar esas superficies interiores ya el usuario ha alcanzado el bienestar.

Conclusiones

De acuerdo con los resultados, queda constancia de que el insuficiente espacio interior en las viviendas unifamiliares de interés social ubicadas en el AMM, provoca efectos negativos en el bienestar social de sus usuarios en aspectos que van desde la seguridad, hasta la salud física y la autonomía de las familias ocupantes en dichos barrios (Landázuri y otros, 2004; Doyal y Gough, 1991 en Groppa, 2004). A consecuencia de ser viviendas expulsoras que pueden transformar a los niños que pudieran ser tranquilos y bien educados, en jóvenes con conductas antisociales que incursionen en el pandillerismo, dada la falta de espacio interno y supervisión de los padres al ubicarse en desarrollos alejados de los lugares de trabajo; con referencia en estudios realizados en varias partes del mundo (Jordi & Gracia, 2009; Mejía, 2001; Cravino, 2012), y datos obtenidos de la propia investigación.

El grado de inhabilitación reportado en los testimonios de los usuarios de vivienda, identifica que los miembros de familia ocupantes carecen del espacio interno suficiente que les provea del adecuado nivel de salud física y autonomía para conseguir el mínimo grado de bienestar, cuando la extensión interna de vivienda construida es menor de 61 m² siendo ocupada por 4 miembros o más de familia.

Dadas las condiciones de habitabilidad dirigidas al bienestar del usuario, esta investigación apoyada en: el análisis de los testimonios de los usuarios de vivienda y funcionarios públicos entrevistados; los documentos oficiales y legales (Comisión Nacional de Vivienda [CONAVI], 2010; Instituto Nacional de Estadística y Geografía [INEGI], 2010; Honorable Congreso del Estado de Nuevo León [HCNL], 2007 y 2012; Gobierno del estado de Nuevo León, 2011); los estudios de vivienda en diferentes países (Jordi & Gracia, 2009; Cravino, 2012; Mejía, 2001; Oliveira & Elali, 2012; Gove, Hughes, & Galle 1979; Lentini & Palero, 1997) y los argumentos y modelos de autores consultados (Barranco-Espósito y otros, 2010; Landázuri y otros, 2004), determina a la vivienda VITAL como el rango de construcción entre 61 y 78m², en el que debe construirse la vivienda unifamiliar de interés social en el AMM.

Cada vivienda deberá ser dotada con un mínimo de dos recamaras formales que contengan la instalación de una puerta y un closet, los cuales le brinden la seguridad de aislamiento y privacidad necesaria a sus moradores, y que no se contemple la necesidad de autoconstrucción para su ampliación, con el objetivo de que sus ocupantes tengan la oportunidad de alcanzar el bienestar.

Se destaca el requerimiento de 17 m² de construcción por persona para el diseño de vivienda mínima de interés social, como área necesaria para que cada usuario de la misma tenga acceso al bienestar en su habitabilidad, previniendo evitar que la vivienda resulte como "expulsora" de sus habitantes, provocándoles eventualmente conductas antisociales de graves consecuencias.

Se recomienda la implementación de un Protocolo de Diseño Universal de viviendas (De la Fuente & Hernández, 2013; Mareño y otros 2014), como proyecto para la inclusión social en vivienda unifamiliar a nivel de política pública, con la intervención de especialistas multidisciplinarios, para ajustar el diseño de la vivienda al número de miembros familiares y su especificidad física dentro del rango estipulado en m² de construcción de la vivienda VITAL (61-78m²), para el alcance de un mejor bienestar social.

Referencias bibliográficas

- Álvarez-Gayou Jurgensen, J. L. (2003). *"Como hacer investigación cualitativa: fundamentos y metodología"*. México: Paidós.
- Asesores en Desarrollo Regional Sustentable S.C [ADOR] (2003). *"Mexico - Affordable Housing and Urban Poverty Structural Adjustment Loan Project: environmental assessment (Vol. 2 of 2): Delinear y proponer elementos y mecanismos para incorporar consideraciones ambientales en el diseño de programas de vivienda urbana en México"*. México: The World Bank.
- Barbosa, Mario (2003), "Insalubres e Inmorales: alojamientos temporales en la ciudad de México, 1900-1920", *Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, No. extra (7), 146 (053).
- Barcelata Chávez, H. (2012). *"Pobreza, desarrollo y política social en México: Textos de Julio Boltvinik"*. Málaga, España: Eumed.net. Universidad de Málaga.
- Barranco-Espósito, C., Delgado-Toledo, M. C., Melin-Marchal, C., & Quintana-Martín, R. (2010). "Trabajo social en vivienda: investigación sobre calidad de vida percibida". *Portuaria, Vol.10, No.2.* , 101-112.
- Becerra Lois, F. A., & Pino Alonso, J. R. (2005). "Evolución del concepto de desarrollo e implicaciones en el ámbito territorial: experiencia desde Cuba". *Economía, Sociedad y Territorio, Año/Vol.5, No.17*, 85-119.
- Boils, Guillermo (2004), "EL Banco Mundial y la política de vivienda en México" *Revista mexicana de sociología*, Año 66, N° 2 (abril-junio), págs. 345-367
- Burke Jonson, R. (1999). *"Examining the Validity Structure of qualitative Research"*. In Milinki, Andrea K., Cases in Qualitative Research. Los Angeles, Pycszak Publishing. 160-165.
- Chasco Yrigoyen, C., Hernández Asensio, I., & Cano Torres, T. (2003). "Medición del bienestar social provincial a través de indicadores objetivos". *XVII*

Reunión anual Asepelt, Almería España (págs. 1-22). Almería: Asociación internacional de economía aplicada (Asepelt).

- Comisión Nacional de los Salarios Mínimos [CONASAMI]. (2014). "*Tabla de salarios mínimos generales y profesionales por áreas geográficas*" ., de Sitio Web de la Secretaría de Trabajo y Previsión Social: Comisión Nacional de los Salarios Mínimos: [en línea] http://www.conasami.gob.mx/pdf/tabla_salarios_minimos/2014/01_01_2014.pdf (Recuperado el 3 de Junio de 2014)
- Comisión Nacional de Vivienda [CONAVI]. (2010). "*Código de edificación de vivienda*" (Segunda ed.). México: CONAVI.
- Cortés, F. (2008). "Selección no aleatoria y validez a propósito de la evaluación cualitativa de oportunidades". En F. Cortés, A. Escobar, y M. González de la Rocha, *Método científico y política social, A propósito de las evaluaciones cualitativas de programas sociales*, 59-96. México, D.F.: COLMEX.
- Cravino, M. C. (2012). "Habitar nuevos barrios de interés social en el área metropolitana de Buenos Aires: el espacio construido por el Estado y vivido por los vecinos". En T. Bolívar, & J. Erazo Espinosa, *Dimensiones del hábitat popular latinoamericano Vol.II* (págs. 101-120). Quito: CLACSO. FLACSO Ecuador. Instituto de la Ciudad.
- Creswell, J. (1994). Capítulo 9: "El procedimiento cualitativo". En J. Creswell, *"Diseño de investigación. Aproximaciones cualitativas y cuantitativas"* (págs. 143-171). Thousand Oaks (California): Sage Publications.
- Cuñat Giménez, R. J. (2007). "Aplicación de la teoría fundamentada (Grounded Theory) al estudio del proceso de creación de empresas". "*XX Congreso anual de AEDEM: Decisiones basadas en el conocimiento y en el papel social de la empresa*" (págs. 1-13). Palma de Mallorca, España: Asociación Española de Dirección y Economía de la Empresa (AEDEM).
- De la Fuente, Y. M., & Hernández G., J. (2013). "Rehabilitación de viviendas con criterios de accesibilidad en España. Respuestas inclusivas ante la diversidad humana y social". *Revista de Urbanismo N°28* , 61-78.
- De Pablo Serna, L. (2009). "*La política de vivienda en México*". (INFONAVIT, Ed.), de Sitio Web: Crónica Legislativa: [en línea] www.diputados.gob.mx/cronica57/contenido/cont13/masalla3.htm (Recuperado el 4 de Marzo de 2011)
- Deslauriers, J.P. (1991). *Recherche qualitative*. Montréal, McGraw-Hill éditeurs. Cap. 1 y 2
- ————— (2004). *Investigación cualitativa: guía práctica*. Québec, Canada: Editorial Papiro- Pereira, Colombia.

- Discoli, C., San Juan, G., Martini, I., Ferreyro, C., Dicroce, L., Barbero, D., y otros. (2010). "Metodología para la evaluación de la calidad de vida urbana". *Bitácora Urbano Territorial*, Vol.2, No.17, 95-112.
- García-Viniegras, C. R., & González Benítez, I. (2000). "La categoría bienestar psicológico, su relación con otras categorías sociales". *Medicina General Integral*, Vol.16, No.6, pp.586-592
- Gobierno del Estado de Nuevo León. (2011). "*Reglamento de zonificación y uso de suelo del municipio de Monterrey*", de Sitio Web del gobierno del Estado de Nuevo León, Secretaría General de Gobierno "Leyes y reglamentos": [en línea] http://sg.nl.gob.mx/Transparencia_2009/Archivos/AC_0001_0008_0076290-0000001.pdf (Recuperado el 27 de Septiembre de 2012)
- Gove, W. R., Hughes, M., & Galle, O. R. (1979). "Overcrowding in the home: an empirical investigation of its possible pathological consequences". *American Sociological Review*, Vol. 44, Issue 1, 59-80.
- Groppa, O. (2004). "*Las necesidades humanas y su determinación: los aportes de Doyal y Gough, Nussbaum y Max-Neef al estudio de la pobreza*". Buenos Aires: UCA. Universidad Católica Argentina (Instituto para la integración del saber).
- Guba, E. G. (1981). "Criteria for Assessing the Trustworthiness of Naturalistic Inquiries". *Educational Communication and Technology*, Vol. 29, No. 2, 75-91.
- Guba, E. G., & Lincoln, Y. S. (1994). "Competing Paradigms in Qualitative Research". En N. K. Denzin, & S. Lincoln, *Handbook of qualitative research* (págs. 105-117). Thousand Oaks, CA: Sage.
- Hernández Aja, A. (2009). "Calidad de vida y medio ambiente urbano. Indicadores locales de sostenibilidad y calidad de vida urbana". *Revista INVI (Instituto de la vivienda)*, Vol.24, No.65, 79-111.
- Honorable Congreso del Estado de Nuevo León [HCNL]. (2007). "*Diario de los debates 81-LXXI*", de Página Web del H. Congreso del Estado de Nuevo León: [en línea] http://www.hcnl.gob.mx/trabajo_legislativo/pdf/debates/1956.pdf (Recuperado el 14 de Abril de 2011)
- ——— (2012). "*Ley de desarrollo urbano del estado de Nuevo León*", de Sitio Web del H. Congreso del estado de Nuevo León (septuagésima tercera legislatura): [en línea]http://www.hcnl.gob.mx/trabajo_legislativo/leyes/pdf/LEY%20DE%20DESARROLLO%20URBANO%20DEL%20ESTADO%20DE%20NUEVO%20LEON.pdf
http://www.hcnl.gob.mx/trabajo_legislativo/leyes/leyes/ley_de_desarrollo_urbano_del_estado_de_nuevo_leon/ (Recuperado el 14 de Septiembre de 2012)
- Instituto Nacional de Geografía y Estadística [INEGI]. (2010). "*Censo de población y vivienda: viviendas ocupadas*", de Instituto nacional de geografía y estadística: [en línea]

<http://www3.inegi.org.mx/sistemas/TabuladosBasicos/Default.aspx?c=27302&s=est> (Recuperado el 21 de Abril de 2012)

- ——— (2010a). "México en Cifras". de Sitio Web: Instituto Nacional de Estadística y Geografía [INEGI]: [en línea] <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/mexicocifras/> (Recuperado el 23 de Febrero de 2016)
- Jordi Sánchez, M., & Aix Gracia, F. (2009). "El vandalismo como fenómeno emergente en las grandes ciudades andaluzas". *Actualidad, No.42*, 1-23.
- Kvaraceus, W. C. (1964). "La delincuencia de menores; un problema del mundo moderno". París: Organización de las Naciones Unidas para la Educación la Ciencia y la Cultura [UNESCO].
- Landázuri Ortiz, A. M., & Mercado Doménech, S. J. (2004). "Algunos factores físicos y psicológicos relacionados con la habitabilidad interna de la vivienda". *Medio Ambiente y Comportamiento Humano, Vol. 5, No.1-2*, 89-113.
- Leal Maldonado, J. (1979). "Vivienda y sociedad". *REIS (Revista española de investigaciones sociológicas), No.8*, 89-102.
- Lentini, M., & Palero, D. (1997). "El hacinamiento: la dimensión no visible del déficit, habitacional". *Boletín INVI, Vol.12*, 23-32.
- Mareño, M., Brissio, C., & Ovejero, F. (2014). "Hacia la elaboración de un Protocolo de Diseño Universal en la Universidad Nacional de Córdoba". *Revista de Urbanismo N°30*, 39-68.
- Mejía Navarrete, J. (2001). "Factores sociales que explican el pandillerismo juvenil". *Investigaciones Sociales, Año 5, No. 8*, 129-148.
- Morse, J. M., Barrett, M., Mayan, M., Olson, K., y Spiers, J. (2002). Verification strategies for establishing reliability and validity in qualitative research. *International Journal of Qualitative Methods 1* (2), Article 2. Retrieved DATE from <http://www.ualberta.ca/~ijqm/>
- Ochoa León, S. M. (2011). "Apuntes para la conceptualización y la medición de la calidad de vida en México". En J. d. García Vega, y F. J. Sales Heredia (Coord's), *Bienestar y calidad de vida en México* (págs. 15-68). México, D.F.: CESOP (Centro de estudios sociales y opinión pública).
- Oliveira, R. C., & Elali, G. A. (2012). "Minimum housing spaces, flexibility and sustainability: a reflection on the basis of ergonomics intervention". *Work: A Journal of Prevention, Assessment and Rehabilitation. Volume 41, Supplement 1.*, 1409-1416.
- Orejuela Gómez, J., & Ramírez, A. (2011). Aproximación cualitativa al estudio de la subjetividad laboral en profesionales colombianos. *Pensamiento Psicológico, 9* (16), 125-144.

- Soneira, A. J. (2006). "La «Teoría fundamentada en los datos» (Grounded Theory) de Glaser y Strauss". En I. Vasilachis de Gialdino, *Estrategias de investigación cualitativa* (págs. 153-173). Barcelona, España: Editorial Gedisa, S.A.
- UN-habitat. (2012). "*Sustainable housing for sustainable cities: a policy framework for developing countries*". (UN-habitat, Ed.) Nairobi, Kenya: ONU. Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos.