

Acceso a vivienda digna y sus desafíos en la agenda del desarrollo: El caso de México

Oshiel Martínez Chapa*, Mario José Santiago Sánchez**

RESUMEN

El propósito de este trabajo fue analizar las actuales condiciones de acceso a vivienda digna, su producción y los desafíos que ello entraña para las familias mexicanas. La investigación se justifica como indispensable en la perspectiva de la Agenda del Desarrollo de la Organización de Naciones Unidas y del gobierno mexicano. La hipótesis es que la producción de vivienda ha sido un reto en el cual los gobiernos se han quedado cortos en su consecución. Los métodos empleados son de tipo cualitativo y cuantitativo respectivamente. Los datos proceden de las siguientes fuentes: Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, la Organización de la Naciones Unidas- Hábitat, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico 2006-2022, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020, además de la Encuesta Nacional de Vivienda de 2020. Los resultados muestran que, aunque hay una mayor producción de vivienda, especialmente de interés social, el acceso a la misma se ve limitada por factores de índole económico y social. Se concluye en la necesidad estratégica que gobiernos, empresas y sociedad civil exploren alternativas para viviendas dignas.

Palabras clave: Derechos de propiedad; Vivienda digna; Agenda del desarrollo; Producción de vivienda.

Access to decent housing and its challenges in the development agenda: The case of Mexico

ABSTRACT

The purpose of this work was to analyze the current conditions of access to decent housing, its production and the challenges it entails for Mexican families. The research is justified as indispensable in the perspective of the development agenda of the United Nations and the Mexican government. The hypothesis is that housing production has been a challenge in which governments have fallen short in its achievement. The methods used are qualitative and quantitative respectively. The data come from the following sources: Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, United Nations- Habitat, Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado the Organization for Economic Cooperation and Development 2006-2022, Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020, the National Housing Survey 2020. The results show that, although there is an increased production of housing, especially of social

* Doctor en Economía. Universidad Autónoma de Tamaulipas, Reynosa; Tecnológico Nacional de México (Instituto Tecnológico de Reynosa). ORCID ID: <http://orcid.org/0000-0001-9675-5472>. Email: omartinez@uat.edu.mx

** Doctor en Administración. Tecnológico Nacional de México (Instituto Tecnológico de Reynosa). ORCID ID: <http://orcid.org/0009-0007-0750-5772>. Email: mss78501@gmail.com

interest, access to housing its limited by economic and social factors. It has concluded that there is a strategic need for governments, companies and civil society to explore alternatives for decent housing.

Keywords: Property rights; decent housing; development agenda; housing production.

Introducción

De acuerdo con el Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI, 2020) existen en México 35.3 millones de viviendas particulares habitadas, de las cuales 57.1 % tienen propietario y ya están pagadas, 16.4% son alquiladas, 14.2% son prestadas, 10.7 % son propias, pero continúan pagándose y 1.7 % están en otra situación. La tenencia de la propiedad es una de las expresiones del avance en la consecución de objetivos de bienestar social, siendo esta situación fundamental para alcanzar un mayor bienestar social y económico en el país.

De acuerdo con la Declaración de los Derechos Humanos (1948) y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1966), así como de ONU-Hábitat, los elementos que deben incorporarse en una vivienda digna son: seguridad de la tenencia de la propiedad, disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; asequibilidad; habitabilidad; accesibilidad y ubicación.

Por su parte, de acuerdo con el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial (2021-2024) la meta del gobierno es transitar a ciudades sostenibles, ordenadas, equitativas, justas y económicamente viables, cuyo propósito es el de reducir las desigualdades en los espacios urbanos. En el citado documento se advierten las siguientes problemáticas: 1. Crecimiento acelerado de la población urbana; 2. Tercerización y expulsión en zonas con cobertura de servicio públicos urbanos y, 3. Políticas de desarrollo de vivienda en las zonas periféricas, problemáticas que deberán ser atendidas en su momento con políticas públicas específicas en el sector vivienda, que tengan en cuenta las necesidades y capacidades de las personas en condición de emergencia social que claman legítimamente por una vivienda digna.

En cuanto a la asequibilidad, todas las personas deben tener una vivienda, incluyendo las personas adultas mayores o con discapacidad. Para dicho organismo (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano), una vivienda digna es asequible cuando se destinan menos del 30% de los ingresos a la misma. Dicha vivienda digna implica lo siguiente: No poner en riesgo la satisfacción de las necesidades básicas; construida con materiales y diseño de calidad, bien ubicada y con acceso a servicios esenciales; emplazada en barrios seguros y con espacios verdes y calidad comunitaria e integrada al entorno natural de forma responsable e incorpora tecnologías.

El tema de la vivienda en México es de interés gubernamental y la información respecto a la misma se advierte en la Encuesta Nacional de Vivienda (2020), la cual es levantada por el INEGI. Dichas viviendas (nuevas y usadas) son adquiridas a través de créditos otorgados por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) en un 48.6 por ciento; con recursos propios en 38 por ciento; crédito otorgado por alguna institución financiera 14.8 %; crédito del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los

Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) 6.6 y, otra fuente 9.9%. En cuanto a la vivienda habitadas de acuerdo con el número de dormitorios, estas se distribuyen de la siguiente manera: 1 dormitorio (32%); 2 dormitorios (42%); 3 dormitorios (5%); 4 o más dormitorios (1%). Por lo que refiere a la antigüedad de las viviendas se observa lo siguiente: 5 o menos años (9%); 6 a 10 años (14); de 11 a 20 años (29%); de 21 a 30 años (21%) y de 31 o más años (25%).

Una vivienda es una unidad habitacional ocupada por personas relacionadas entre sí (Weeks, 2008). De acuerdo con Angotti (2013), la vivienda es el resultado de aspectos relacionados con la apropiación del uso del suelo, oferta de desarrolladores inmobiliarios, constructoras, demanda, características del hogar y ciclo familiar. El derecho a la vivienda es consistente con el derecho a una vida sana y segura, la cual contempla servicios de agua y drenaje, transporte, educación y espacios verdes.

Por su parte, según González (2015), la vivienda es un satisfactor, considerado un bien de consumo, el cual es el resultado de procesos de mercado. Las viviendas de interés social responden a la lógica de la condición de restricción de ingresos del grueso de la población. Las clases media y alta, en función de sus ingresos, pueden acceder a créditos del sistema financiero a fin de conseguir viviendas terminadas o casi concluidas.

La propiedad de bienes raíces es un elemento constitutivo que avala el desarrollo económico por lo que refiere al funcionamiento de las instituciones y la necesaria confianza y certidumbre. Los derechos de propiedad establecen que el propietario legal de un recurso especifica la forma en la cual ha de utilizarse (Nicholson, 1998). De acuerdo con Alchian (1991), tal derecho le proporciona la autoridad exclusiva para determinar como un recurso es utilizado, ya sea si este es propiedad del gobierno o del individuo. Dicha propiedad permite disfrutar el servicio al titular o propietario a fin de tomar diversas determinaciones, entre ellas, delegar, vender parcial o totalmente o aun donar.

Con la propiedad privada este tipo de problemas pueden reducirse o eliminarse, pues la parte que pudiera ser afectada hará lo siguiente: a) exigir la reparación del daño y la promesa de no recibir más agravios, b) buscar una negociación o, en última instancia, vender o transferir dicha propiedad. El derecho de propiedad significa el respeto de los demás, incluyendo a la propiedad común y a los bienes públicos (Alchian, 1991; Demsetz, 1967).

Existe un atractivo en ir a vivir a una ciudad donde las posibilidades de encontrar empleo e ingreso son mayores. En el caso de México, se da una dinámica de crecimiento en el empleo asociado a vivir en las ciudades del centro o de la frontera norte. El atractivo es mayor cuando hay oportunidad de conseguir un lote de vivienda o de adquirir propiedad en término de derecho, una vez que se ha cotizado en un empleo formal. Igualmente, en México existen instituciones creadas para impulsar la producción de vivienda para los trabajadores. Es el caso del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y del Fondo de la vivienda del instituto de seguridad y servicios sociales de los trabajadores del Estado (FOVISSSTE), además de otras instituciones.

En este contexto, el presente trabajo se circunscribe en la corriente denominada *Economía Institucional*, en la cual se analizan, entre otros asuntos, aquellos que tienen que ver con el grado de la eficacia de las acciones de gobierno, las decisiones de elección, la garantía de la propiedad privada, las regulaciones económicas y el nivel de bienestar social (Williamson, 1985; López Sandoval, 2016). Por lo demás, el artículo se estructura de la siguiente manera: En la primera sección se aborda el marco jurídico y la revisión de la literatura. En la sección segunda, se describen los métodos y los datos empleados. La sección tercera corresponde a los resultados. Finalmente se abordan las conclusiones de la investigación.

1. Marco jurídico y revisión de la literatura

En México, la Constitución Política establece en su artículo 4° que: “Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa”. Por su parte, la Ley de Vivienda establece en el artículo 2 lo siguiente:

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

Por otro lado, de acuerdo con la meta 11 de la Agenda del Desarrollo de la Organización de Naciones Unidas denominada *ciudades y comunidades sostenibles*, el creciente número de habitantes de barrios marginales es el resultado, tanto de la urbanización como del crecimiento demográfico que está superando la construcción de nuevas viviendas asequibles, situación que reproduce la pobreza material de forma exponencial si el Estado no interviene de forma asertiva y oportuna.

Como una descripción de la problemática imperante en diversos países de América Latina, Krause (2014) señala que la informalidad en la vivienda y la falta de propiedad en la misma es un problema grave que en muchos casos no tiene visos de arreglarse. En Latinoamérica se ha experimentado un crecimiento de la informalidad con efectos adversos. Para el, en buena medida el problema tiene que ver con factores como las fallas del Estado a la hora de crear incentivos para favorecer la formalidad, pero también debido a la falta de mercados eficientes que proporcionen las señales para el crecimiento de la oferta de vivienda. Según el referido autor experto en esta materia, en aquellos países en donde no se respetan estas premisas las tasas de desempeño económico suelen ser más elevadas. No es exagerado aseverar, por tanto, que la calidad institucional impulsa el crecimiento económico.

En esta línea de investigación debe señalarse, adicionalmente, el trabajo de Ruiz (2015), el cual emplea un análisis basado en la integración de atributos físicos, socioeconómicos y de organización espacial del entorno urbano a partir de técnicas de percepción remota, análisis espacial e información censal. Para el citado autor, los asentamientos irregulares se hallan asociados a factores como la incapacidad financiera o indiferencia de las autoridades para resolver las problemáticas urbanas, dado que no cuentan con los recursos e infraestructuras necesarias.

Un examen de la literatura reciente en esta línea de investigación ha incorporado temáticas relacionadas con problemas asociados a las regulaciones gubernamentales en materia de producción de vivienda, inversión en este sector con propósitos especulativos, aspectos relativos al financiamiento para adquirir a este tipo de bienes, subsidios para familias de bajos ingresos, así como el estudio de la propiedad insegura y asentamientos irregulares (Gandhi, Green y Patranabis, 2020).

De acuerdo con Katz (2019) en México se tiene un serio problema en esta materia incluso desde su definición en el Artículo 27 constitucional, pues en el mismo se establece que la propiedad privada es un derecho derivado (no natural) dado que todos los recursos naturales son considerados como propiedad originaria de la nación. Para el autor, la propiedad privada entraña riesgos de expropiarse si el Estado lo considera pertinente mediante una indemnización cuando se considera el principio del denominado interés público o utilidad social de un bien. En ese sentido, se limita seriamente la inversión privada y, por ende, el crecimiento de la economía.

Así, se observa como el problema de insuficiencia de recursos para el grueso de la población está implicando la adopción de riesgos considerables para quienes tienen ingresos limitados al no disponer de una vivienda digna y, por lo tanto, están condenadas a vivir y dormir a la intemperie. A este respecto también se pronuncian De Ormaechea *et al.*, (2024), quienes sostienen la existencia de una mercantilización de las ciudades y la consecuente crisis habitacional, lo cual se expresa en diferentes contextos internacionales y, que por sí mismo, significa una situación de desposesión y exclusión social.

2. Métodos y fuentes de la investigación

En esta investigación la metodología es fundamentalmente de tipo híbrido, por un lado, es cuantitativa por cuanto emplea documentos oficiales y datos estadísticos, y; por el otro, cualitativa por cuando interpreta los datos en su contexto particular o lugar de significación. Los datos proceden de fuentes diversas entre las cuales se encuentran: el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL, 2018), la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico 2006-2022, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020, la Encuesta Nacional de Vivienda de 2020. La periodicidad de los datos analizados es anual.

3. Resultados

Factores diversos han contribuido a la presente problemática, entre los cuales deben destacarse los siguientes: Los elevados precios que se han experimentado en los materiales para construcción de viviendas, lo cual ha significado una reducción en la demanda de los bienes producidos en este sector. Las elevadas tasas de interés se traducen en serias dificultades para acceder a créditos hipotecarios. También entrañan riesgos de incumplimiento de las obligaciones de parte de los deudores. De igual modo, la inflación generalizada se convierte en el obstáculo más serio para la población de escasos recursos, pues sus ingresos reales tienden a disminuir en forma considerable (Martínez, 2020).

Definitivamente, el tema de la vivienda es muy importante entre los diversos agentes políticos y económicos a fin de diseñar políticas públicas oportunamente. A nivel internacional el cuadro No. 01 muestra un conjunto de variables relativas a la calidad, recursos e infraestructura de las viviendas entre un grupo de países. El referido cuadro muestra las diferencias entre países en desarrollo respecto a aquellos de mayor desarrollo (en este caso Noruega y Estados Unidos).

Cuadro No. 01. Datos de vivienda entre países seleccionados

	Sudáfrica	México	Colombia	Noruega	Estados Unidos
Gasto en viviendas como porcentaje de ingreso	18.1	17.8	20.5	17.1	18.3
Instalaciones (agua y drenaje) en porcentaje	64.1	74.1	87.6	100	99.1
Habitaciones por persona	1	1.1	1	2.1	2.4
Índice de crecimiento en los precios en	nd	118.5	112.2	117	140.7
Posición en el índice	2.6	3.7	4.1	8.1	8.6

Fuente: Estadísticas de vivienda de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (2022).

Como se ha señalado en este trabajo la propiedad se asocia con una mayor certidumbre y otorga una base legal contra la amenaza del despojo y demás injusticias. Poseer una vivienda es el anhelo de las familias en el sur global y una de las razones por las cuales trabajan y se esfuerzan considerablemente. En México, como en los demás países pobres, este propósito no está exento de problemas significativos. De acuerdo con el Consejo Nacional de Evaluación de la Política Social (Coneval, 2018) entre los principales hallazgos respecto a esta problemática se encuentran los siguientes aspectos:

- Más de la mitad de las personas se hallan por debajo de la línea de bienestar.
- Las familias destinan una parte muy considerable de su ingreso para pagar renta de vivienda.
- Existe un rezago de más de 14 millones de viviendas en México, siendo el más grave entre la población indígena y en el medio rural en general.
- Buena parte de las viviendas nuevas suelen encontrarse alejadas de los centros de trabajo.
- Solo el 69% de ellas cuenta con escritura a nombre del residente, 18% a nombre de alguien más que no la habita y 13% no cuentan con escrituras.
- En el ámbito urbano 9.7% no cuenta con escrituras, en el rural 22.4% y en el caso de personas que hablan lengua indígena 23.6%.
- Más de la mitad de las viviendas en alquiler no tiene contrato de arrendamiento.

De acuerdo con el organismo citado, la vivienda digna es un derecho humano y su ausencia afecta negativamente el desarrollo, además limita la inclusión urbana, la salud y la seguridad. Para que pueda señalarse que se trata de una vivienda digna deben considerarse un conjunto de dimensiones, las cuales se describen en el cuadro No. 02.

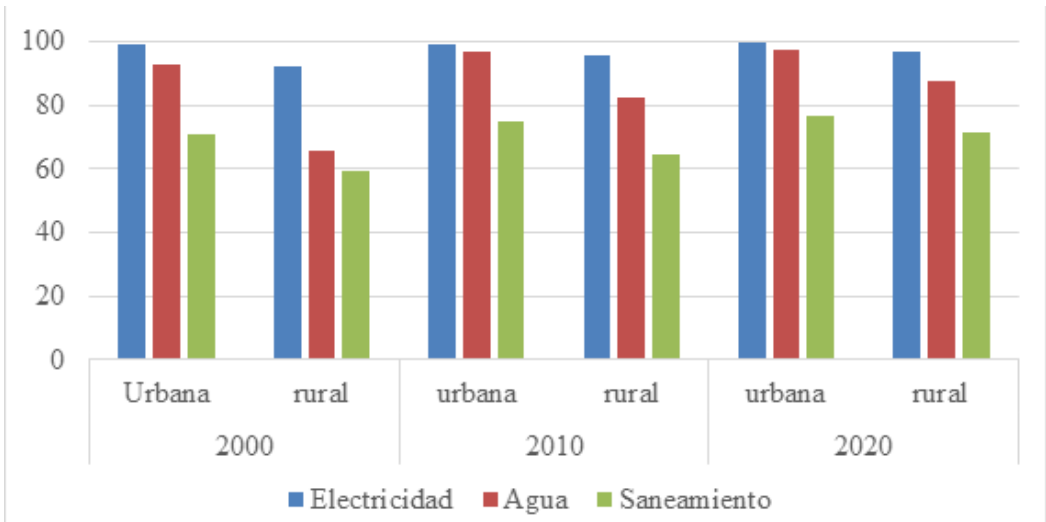
Cuadro No. 02. Dimensiones de análisis de vivienda digna en México y sus problemáticas

1. dimensión de accesibilidad	
Accesibilidad económica	Los elevados costos de los materiales para la construcción y los bajos ingresos son obstáculos reales.
Accesibilidad jurídica	Los trámites de escrituración suelen ser complejos y costosos para las familias de bajos ingresos.
Accesibilidad físico- espacial-territorial	El espacio urbano de calidad se vuelve escaso y se halla fuera del alcance para el grueso de las familias.
2. dimensión de disponibilidad	
Disponibilidad territorial	No todo el suelo es apto para la construcción de viviendas. El crecimiento urbano desmedido es un factor que induce la formación de asentamientos irregulares.
Servicios básicos y complementarios	En las ciudades de rápido crecimiento se observa déficit en los servicios públicos básicos: agua, drenaje, electricidad, recolección de basura, áreas comunes, alumbrado, pavimento, áreas verdes, etc.
Equipamiento básico para el desarrollo	No siempre los barrios y colonias sirven para la potenciación de la salud, la educación y el desarrollo de sus ocupantes.
3. dimensión de calidad	
Calidad técnica-constructiva	En lo general se observa deficiente calidad de las viviendas, especialmente en las de interés social.
Calidad comunitaria	La construcción de vivienda de interés social no siempre privilegia la facilitación de relaciones sociales y saludables necesarias para favorecer el desarrollo comunitario.

Fuente: Coneval (2018).

De acuerdo con datos del 2023 procedentes de la Comisión Económica para América Latina (CEPAL) en México hay un avance en cuanto a la dotación de infraestructura de vivienda, pues así lo atestiguan los indicadores de electricidad, agua y saneamiento desde el año 2000 a la fecha. La electricidad, lo mismo que el agua está prácticamente cubierta en las zonas urbanas. El saneamiento tiende a ser más amplio, especialmente en dichas zonas. El medio rural avanza en cuanto a estos satisfactores. Ello pone de manifiesto lo importante que es el acceso a la vivienda como un indicador de desarrollo económico fundamental.

Gráfica No. 01. Condiciones de la vivienda en México de acuerdo a servicios básicos (2000, 2010 y 2020).



Fuente: Comisión Económica para América Latina, Cepal (2023).

Respecto a los diversos factores por los cuales buena parte de los mexicanos no han hecho realidad el acceso a vivienda digna debe señalarse aquellos que se describen en el cuadro No. 03. Luego, cada uno se describe brevemente. Es evidente que el rezago para acceder a la vivienda ha crecido en las últimas décadas y ello tiene que ver, en lo fundamental, con las condiciones limitantes que van más allá de las metas que se han planteado los organismos internacionales y el mismo gobierno mexicano.

Cuadro No. 03. Condiciones que limitan el acceso a vivienda y acciones de políticas en México

Condición y causas	Acciones de políticas a implementar
<ul style="list-style-type: none"> Elevados costos de transferencias y carencia de escrituras. Las causas son los elevados costos fuera del alcance de familias de bajos ingresos. 	<ul style="list-style-type: none"> Reducir la carga y los costos de tramitación. Otorgamiento de facilidades de pago. Fomentar la transferencia de derechos de propiedad
<ul style="list-style-type: none"> Asentamientos irregulares. Las causas son la invasión y mal uso de la propiedad federal. Sin derechos de propiedad no hay solución. 	<ul style="list-style-type: none"> Supervisión por parte de la autoridad a fin de prevenir el delito. Promoción de la legalidad.
<ul style="list-style-type: none"> Abandono de viviendas. Las causas son el incumplimiento de pago, deficiente calidad de viviendas, el deterioro del inmueble. 	<ul style="list-style-type: none"> Supervisión de la calidad y pertinencia de la ubicación.

Condición y causas	Acciones de políticas a implementar
<ul style="list-style-type: none"> • Expulsión de propiedad privada. • Las causas son más comunes son la inseguridad pública, el deterioro del inmueble, los altos costos de traslado al trabajo y fallas en el suministro de servicios básicos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Prevención del delito. • Aplicación de la ley para la devolución al propietario.
<ul style="list-style-type: none"> • Elevados costos de producción. Las causas son los crecientes costos de los materiales para construcción, los aumentos en los tipos de interés y la restricción crediticia. 	<ul style="list-style-type: none"> • Buscar alternativas como el otorgamiento de subsidios, plazos más largos para pagar y demás.

Fuente: Elaborado por los autores.

La situación de los elevados costos de transferencia y de transacción

Cuando se tiene una condición de ingresos bajos obtenidos por arrendamiento de vivienda a fin de hacerlas asequibles, ello se traduce en una baja inversión para la producción de viviendas nuevas, así como para su mantenimiento a las existentes, con lo cual se sufre de deterioro en el inmueble y de la calidad de vida de los ocupantes. De ahí que las políticas de subsidios a las viviendas con cargo a los propietarios dejaron de estimularse en los países de Occidente.

Las transacciones relacionadas con la vivienda, en este caso, ya sea en arrendamiento o en compra, tienen que ver también con el problema de información incompleta para los agentes económicos. Esto significa, adicionalmente falta de información clara y de garantía respecto a acceder a los servicios fundamentales (electricidad, agua, saneamiento y demás) que entraña una vivienda digna, situación que termina afectando a los arrendadores y a los que adquieren la propiedad. Ello finalmente afecta la confianza entre los agentes económicos dado que los costos de transacción se vuelven más elevados que a simple vista. De acuerdo con Williamson (1985), los costos de transacción se relacionan justamente con la información incompleta y deficiente que deriva en que una de las partes; en este caso, el comprador, deba realizar pagos extraordinarios para la adecuación y adaptación al inmueble, además de recurrir al gobierno para su intervención en el caso en que se susciten conflictos.

La situación de la carencia de escrituras

Las escrituras significan la propiedad legítima y es algo que se busca a toda costa. Para millones de ciudadanos los ingresos familiares insuficientes para cubrir las necesidades esenciales son causa también de que no siempre se logre la escrituración, es decir, el proceso legal para obtener los documentos de la propiedad que se ocupa. Los elevados costos de los trámites constituyen una seria limitación a la regularización y, por tanto, en muchos casos no se logra alcanzar la titularidad de un bien inmueble. Por esa razón, las propiedades intestadas dan lugar a disputas y querellas entre las familias.

Por lo que concierne a esta situación debe señalarse que es, en las entidades más rezagadas, en donde mayormente se manifiesta esta problemática. Por décadas y por generaciones no se han materializado los derechos de propiedad de vivienda, pues los elevados costos y largos trámites no ayudan a la consecución de este propósito. Baste señalar como tan solo en los estados de México, Morelos, Veracruz y Chiapas suman más de 1, 521,488 viviendas sin escrituras, lo cual representa el 40% del total nacional Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU, 2019).

La situación de los asentamientos irregulares

A pesar de los buenos propósitos oficiales, Venegas (2022) señala que cada año se suman aproximadamente 90 mil familias a la informalidad de la vivienda, ya sea por falta de escrituras o porque se carece de servicios públicos básicos. Buena parte de dichos asentamientos irregulares se encuentran en lugares como bosques, laterales de las vías del ferrocarril, tierra agrícola, ríos y demás, con lo cual se deteriora el nivel de vida y se degrada el medio ambiente. Según Ruiz (2015) vivir en zonas de riesgo significa una elevada exposición a sufrir pérdidas humanas y materiales debido a las inundaciones, derrames, explosiones y demás posibles incidentes. La marginalidad urbana suele advertirse en la periferia con concentraciones de pobreza, hacinamiento, bajo valor del suelo, entre otras situaciones adversas.

Por otro lado, de acuerdo con la Suprema Corte de Justicia de la Nación (en México), no deben omitirse de los registros oficiales a los pobladores que viven en asentamientos irregulares, pues ello les coloca en situación aún más vulnerable, dada la falta de solución. Esta situación lo expresa así:

... Esta Corte determinó que los asentamientos informales son los más necesitados y excluidos, y que se caracterizan por la pobreza y las grandes aglomeraciones de viviendas en mal estado, ubicadas, por lo general, en las tierras más peligrosas, ya que, además de la inestabilidad del derecho de tenencia, los habitantes de estos barrios no disponen de infraestructura, servicios básicos, espacio público y áreas verdes. Además, los habitantes de estos asentamientos están expuestos de manera constante al desalojo, las enfermedades y la violencia. Todo lo anterior está directamente relacionado con el derecho a una vivienda digna y con el derecho de igualdad y no discriminación. En consecuencia, el Estado debe adoptar políticas públicas para combatir las violaciones a estos derechos, por lo que se concluyó que el INEGI, en ejercicio de sus atribuciones exclusivas, debe generar la información estadística y geográfica idónea, pertinente y eficaz, que dote de instrumentos al Estado para implementar, de manera óptima, las políticas públicas necesarias para mejorar las condiciones de los habitantes de estos asentamientos (2020, p. 03).

En este orden de ideas, también debe reconocerse la existencia de incentivos para la invasión de lotes en asentamientos irregulares, lo cual tiene que ver con la incapacidad administrativa y falta de voluntad política de las autoridades en la materia por detener esta inercia (Ruiz, 2015). La denominada invasión "hormiga" y venta clandestina de fraccionamientos ha sido una realidad por décadas, con el cual el Estado de Derecho no se logra. Este tipo de conflictos han estado presentes hasta ahora en diversas ciudades del país, sin que se resuelvan en forma definitiva.

Lo anterior es un desafío que ha colocado a prueba a los funcionarios gubernamentales. Para ilustrar el caso, deben citarse a Alegría y Ordoñez (2005), quienes señalan la existencia de una significativa cantidad de las viviendas ocupadas en forma irregular en Tijuana, Baja California. Ello no es un asunto menor, pues entraña conflictos legales, incertidumbre, deficiente calidad de servicios públicos y de infraestructura. Adicionalmente, implica una menor recaudación por concepto de impuestos a la propiedad y transacciones inmobiliarias y, sin faltar, presiones de orden social. La falta de legalidad suele dar lugar a formas extraoficiales en la solución de conflictos incurriendo en más irregularidad y aun en violencia.

En términos generales, en México se ha advertido un crecimiento urbano en forma acelerada y la capacidad de respuesta para procesar esta extraordinaria demanda de suelo es muy limitada por parte de las autoridades municipales. Ello significa falta de orden y de resolución definitiva de esta problemática, la cual forma parte de una adversa realidad para millones de ciudadanos, especialmente del sur de la república. Ello se explica por los crecientes flujos migratorios de mexicanos y de extranjeros a la frontera norte de México. Las razones de tal atractivo como en todas las fronteras van desde la posibilidad de obtener mayores ingresos, oportunidades de ocupación, adquisición de bienes y, por supuesto, la esperanza de internarse hacia los EU, buscando concretar el “sueño americano” (Martínez *et al.*, 2023).

La situación de abandono de viviendas de interés social

Otro problema grave que atañe a los derechos de propiedad es el abandono de viviendas, especialmente de aquellas que se consideran de interés social. Este problema ocurre debido a la concurrencia de factores como los siguientes: 1) Deficiente calidad de los materiales, falta de servicios básicos y elevados costos de transporte hacia los centros de trabajo y educación; 2) pérdida de empleo o baja de ingresos; 3) divorcio o fallecimiento del sujeto de crédito; 4) cambio de residencia, entre otros. En este caso, el Infonavit recupera legalmente la propiedad y la coloca en venta a través de subasta pública. Dicho abandono de vivienda también encuentra su razón de ser en la pobre inversión en la infraestructura urbana y equipamiento necesarios que debe llevar a cabo el gobierno. Se precisa, adicionalmente, de programas de mantenimiento en dichos sectores residenciales. No son pocos los casos en los que se registran situaciones de falta de agua, carencia de alumbrado público, vandalismo y demás situaciones adversas.

La situación de la expulsión de propiedad privada

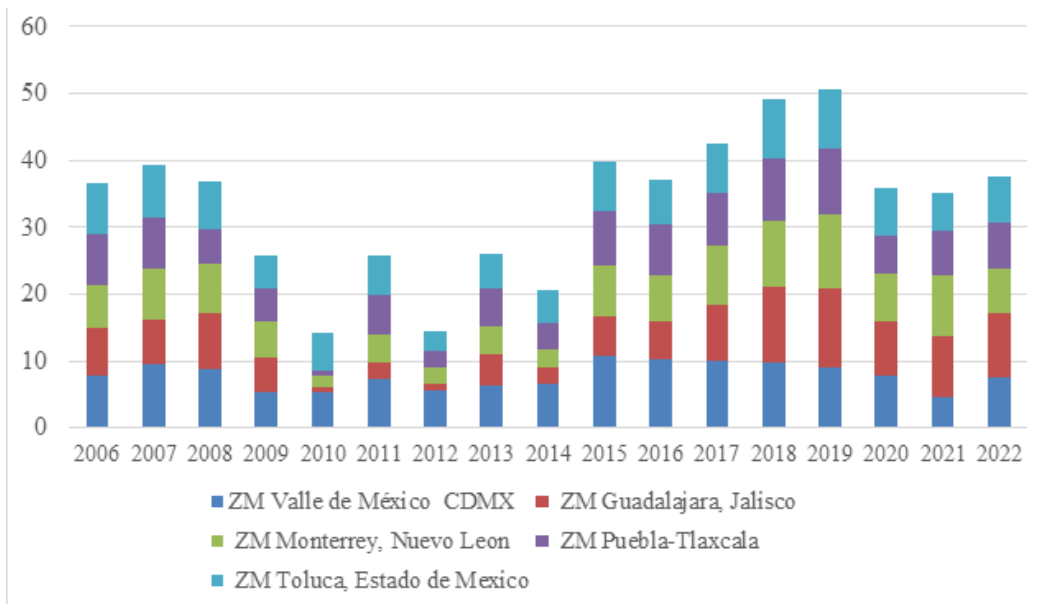
Otro grave problema que se ha incrementado considerablemente es el de la expulsión de propiedad (viviendas, ranchos y demás inmuebles). No son pocos los poblados y rancherías abandonados con motivo de la violencia que azota a amplias regiones de México, lo cual es una consecuencia de las disputas por miembros del crimen organizado. Esta situación se agrava cuando la autoridad competente se ve rebasada en su capacidad de prevención y contención del delito, contribuyendo así a la baja en la inversión privada y en el empleo en dichas regiones, todo lo cual afecta negativamente el valor del suelo.

La situación del incremento de costos de producción y precios de la vivienda

La construcción de vivienda de interés social y residencial depende de varios factores. En primer lugar, de las denominadas fuerzas del mercado, es decir, donde intervienen variables como precios de la propiedad raíz, créditos hipotecarios, tendencias, tamaño de la familia, etcétera. En segundo lugar, dicha construcción de vivienda también suele tener la intervención del gobierno bajo la forma de regulación, subsidios, permisos, etcétera. La gráfica No. 02 muestra cómo se han comportado los precios de la vivienda a través del tiempo en las principales zonas metropolitanas de México. Los altos precios de esta tienden a dejar a las familias de ingresos bajos fuera del alcance de tan importante satisfactor. Insumos como el cemento, el acero, el material eléctrico, acabados y demás materiales para la construcción han sufrido un incremento brusco desde 2020, en la era post Covid.

gráfica No. 02 muestra cómo se han comportado los precios de la vivienda a través del tiempo en las principales zonas metropolitanas de México. Los altos precios de esta tienden a dejar a las familias de ingresos bajos fuera del alcance de tan importante satisfactor. Insumos como el cemento, el acero, el material eléctrico, acabados y demás materiales para la construcción han sufrido un incremento brusco desde 2020, en la era post Covid.

Gráfica No. 02. Índice de precios de vivienda en las principales zonas metropolitanas de México.



Fuente: Estadísticas de vivienda de México, (2023) OCDE.

La situación de baja producción de viviendas

La producción de viviendas es un fenómeno cambiante a través del tiempo. En el caso de México, la actual reducción en la producción se explica por varias razones, entre las cuales se hallan la dificultad para acceder a créditos para su adquisición y a la falta de empleos formales suficientemente remunerados. Por décadas, se ha advertido un patrón de ilegalidad e informalidad en el uso del suelo. Así, pagar renta, vivir con una familia extendida, o en su defecto, ubicarse en asentamientos irregulares, son parte de las opciones que tiene las nuevas familias de bajos ingresos del país. Es preciso destacar que, en el caso de México, el

INFONAVIT es el medio a través del cual se accede a una vivienda de interés social. El mismo las otorga a quienes califiquen y ello implica pagarla por un periodo de 15 o más años. La producción de vivienda responde a las denominadas señales adecuadas del mercado (reglas claras, autorizaciones, expectativas de rentabilidad, situación de la economía, etc.).

Para el programa de vivienda digna el gobierno de México, administrado a través del Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), es necesaria la realización de aportaciones conjuntamente con los gobiernos estatales y municipales bajo el criterio de las reglas de operación del programa. En este esquema, los hogares beneficiarios son: 1. A partir de 40 y hasta 53 mil pesos para edificar una unidad básica de vivienda en el ámbito urbano y rural; 2. De 15 a 20 mil pesos para ampliar una vivienda en zonas urbanas y rurales y, 3. De 10 a 15 mil pesos para mejorar la vivienda en zonas urbanas y rurales. Los subsidios otorgados se conceden sobre la base de las siguientes condiciones: 1. Los de mayor pobreza; 2 Los que padecen alguna discapacidad o que tienen un dependiente económico discapacitado; 3. Las madres solteras; 4. Los hogares cuyo jefe de familia es un adulto mayor de 60 años y más y, 5. Los hogares con niños de hasta 14 años de edad

Según el documento denominado Autoproducción de vivienda adecuada en México, el PIB del sector vivienda en lo referente a autoproducción es del 46.3 % (el 83.9 5 de la población lo realiza con recursos propios o a través de préstamos). Esta población es de 20.2 millones de personas y es la estrategia que parece más viable en el futuro en México.

Aun cuando el tamaño de los hogares tiende a reducirse, la demanda de vivienda en México muestra un patrón de crecimiento según se observa en el cuadro No 04. Por lo que refiere a las viviendas habitadas en México, de acuerdo con los citados censos, el número de viviendas creció de 21, 912,585 en el 2000 a 35, 219, 141 en el 2020. El promedio de ocupantes se redujo al pasar de 4.4 a 3.6, lo cual es un reflejo de que las familias tienen menos miembros. Aunque no se presentan datos aquí, debe considerarse el hecho de que hay viviendas en mal estado que requieren ser derrumbadas y en su lugar construir nuevas.

Cuadro No. 04. Viviendas particulares producidas y habitadas en México

Periodo	Viviendas particulares habitadas en México
1990	16.183.310
1995	19.403.409
2000	21.912.585
2005	24.706.956
2010	28.607.568
2015	31.949.709
2020	35.219.141

Periodo	Viviendas particulares habitadas en México
2025 *	38.125.393
2030*	38.053.202
2035*	40.093.636
2040*	41.740.203
2045*	42.973.348
2050*	43.768.322

*Estimación

Fuente: Elaborado con base a datos del Instituto Nacional de Geografía y Estadística. INEGI (2022).

De acuerdo con los Censos de Población y Vivienda de 1990 y del 2020 se registró un incremento en el número de viviendas habitadas en las entidades federativas de México (ver cuadro 05). En el mismo se aprecia como en las entidades más pobres de la República (Durango, Michoacán, Oaxaca, Veracruz, Guerrero, Zacatecas, excepto la ciudad de México) el crecimiento fue menor que en las demás. Debe señalarse que algunas de estas son expulsoras de población, especialmente joven. Destacan Nuevo León, Baja California, Baja California Sur, Aguascalientes, Querétaro, Quintana Roo, las cuales muestran mayores crecimiento poblacional e inversión.

Cuadro 05. Viviendas particulares habitadas por entidad federativa en México

Entidad federativa	1990	2020	diferencia	Cambio porcentual
Estados Unidos Mexicanos	16,183,310	35,219,141	19,035,831	117.6
Aguascalientes	130,599	386,445	255,846	195.9
Baja California	373,476	1,148,913	775,437	207.6
Baja California Sur	68,479	240,468	171,989	251.2
Campeche	110,259	260,725	150,466	136.5
Coahuila de Zaragoza	408,091	900,883	492,792	120.8
Colima	90,057	226,853	136,796	151.9
Chiapas	596,696	1,351,023	754,327	126.4
Chihuahua	540,541	1,146,395	605,854	112.1
Ciudad de México	1,798,067	2,756,319	958,252	53.3
Durango	263,009	493,698	230,689	87.7
Guanajuato	700,694	1,586,531	885,837	126.4
Guerrero	511,754	942,043	430,289	84.1
Hidalgo	367,037	857,174	490,137	133.5
Jalisco	1,043,324	2,330,706	1,287,382	123.4
México	1,882,068	4,568,635	2,686,567	142.7

Entidad federativa	1990	2020	diferencia	Cambio porcentual
Michoacán	676,418	1,284,644	608,226	89.9
Morelos	246,204	560,669	314,465	127.7
Nayarit	171,354	361,270	189,916	110.8
Nuevo León	647,157	1,655,256	1,008,099	155.8
Oaxaca	588,715	1,125,892	537,177	91.2
Puebla	774,824	1,713,381	938,557	121.1
Querétaro	195,401	668,487	473,086	242.1
Quintana Roo	105,843	575,489	469,646	443.7
San Luis Potosí	381,821	774,658	392,837	102.9
Sinaloa	425,755	854,816	429,061	100.8
Sonora	382,914	876,333	493,419	128.9
Tabasco	286,480	669,303	382,823	133.6
Tamaulipas	494,118	1,069,121	575,003	116.4
Tlaxcala	137,344	341,577	204,233	148.7
Veracruz	1,270,235	2,390,726	1,120,491	88.2
Yucatán	275,035	658,085	383,050	139.3
Zacatecas	239,541	442,623	203,082	84.8

Fuente: Elaborado por autores con base en Censos de Población y Vivienda. INEGI

A fin de resolver la escasez de vivienda, Dávila (2022) sostiene que la propiedad pública puede ser empleada para la producción de vivienda y así disminuir el rezago en esta materia. En ese sentido, propone las siguientes líneas de acción: 1. Contar con mecanismos de gobernanza y la creación de un banco de suelos públicos; 2. Implementar instrumentos normativos en el contexto de la generación de barrios integrados y, 3. Planes público-privados para la producción de vivienda de interés social y adecuación de la vivienda de acuerdo con el entorno relativo a las características de la población y el mercado local.

Conclusiones y recomendaciones

En este trabajo se ha analizado la cuestión relativa a la necesidad de un satisfactor tan fundamental como lo es la vivienda digna. Se ha destacado ahí mismo la importancia que tienen los derechos de propiedad según la teoría económica. Se ha puesto de manifiesto que la propiedad privada impulsa decididamente el desarrollo económico al fijar metas de progreso con elementos de mayor certidumbre, siendo el ahorro y la inversión fundamentales para conseguir dicho desarrollo.

El descenso de la producción de vivienda en México tiene que ver con diversas causas, entre las cuales destacan: los incrementos en los costos de construcción, alza en las tasas de interés, cautela de los desarrolladores en el contexto de un periodo de baja demanda, endurecimiento del crédito, entre otros. Ante esta situación, las ofertas de créditos son más restrictivas

y se enfocan más en esquemas de mejoramiento de la propiedad raíz en lugar de nuevos financiamientos, los cuales presuponen mayores riesgos de incumplimiento de pagos.

Todo lo anterior ha traído como consecuencia la dificultad para construir para el grueso de la población, pero también para el gobierno y las empresas proveedoras de servicios privados y públicos, además de las administraciones municipales. Ello significa un reto mayúsculo por cuanto se vuelven más altos los costos de provisión de infraestructura, equipamientos y servicios de transporte, fundamentalmente. La obra pública y el financiamiento de esta ameritan más impuestos, incremento de deuda o mayores recortes en otros rubros del presupuesto.

En la parte de las recomendaciones debe señalarse la necesidad de considerar todas las opciones posibles donde los agentes reguladores y empresariales participen en la producción de vivienda digna y asequible. Es también muy importante la autoproducción de vivienda y las acciones de construcción por etapas en propiedad privada. De este modo, se esperaría que las instituciones bancarias faciliten créditos hipotecarios según el perfil que implique un riesgo menor de insolvencia.

El escenario futuro es complejo para los diversos sectores de la economía mexicana. Se advierte la concurrencia de factores diversos: la economía tiende a desacelerarse, hay menos hogares nuevos, mayor número de divorcios, propensión creciente respecto a la movilidad y migración, empleos informales crecimiento, además de otros retos. Tampoco debe perderse de vista como los acontecimientos del plano internacional inciden en las vidas de los ciudadanos, pues los tipos de cambio, las tasas de interés, los precios de las materias primas para la construcción y demás variables económicas deben considerarse, adicionalmente, en este.

Por estas razones se recomienda a los hacedores de políticas públicas en el sector vivienda las siguientes ideas estratégicas:

- **Mejora de Políticas de Vivienda Pública.** Esta premisa se traduce en reducir desigualdades en vivienda pública: Es necesario mejorar el parque de vivienda pública existente para evitar que genere y reproduzca desigualdades, especialmente en México donde se han identificado dinámicas de abandono y segregación social en barrios periféricos.
- **Ampliar el Parque de Vivienda Pública:** Se debe incrementar el número de viviendas públicas para responder a la emergencia habitacional, considerando que México tiene uno de los parques de vivienda pública más reducidos de la región.
- **Innovación y Alternativas Sostenibles.** Titulaciones a través de tecnología de bloques: Utilizar tecnologías innovadoras para acelerar y ampliar la provisión de viviendas asequibles de interés social.
- **Innovación Financiera y Constructiva.** Desarrollar modelos financieros y constructivos que permitan ofrecer viviendas de alta calidad y accesibles para las personas y grupos más vulnerables de la sociedad mexicana.

- **Modelos Alternativos de Propiedad:** Explorar diferentes formas de propiedad que no se centren únicamente en la propiedad legal de la vivienda, para legitimar en los casos que lo ameriten, la propiedad de la vivienda en el marco de la simplificación de los trámites legales y administrativos.
- **Derechos Humanos y Legislación.** Incorporar el enfoque de derechos humanos en las políticas de vivienda, asegurando el compromiso de los actores políticos y la ciudadanía con los grupos más vulnerables o en condición de emergencia social.
- **Reforma de Leyes:** Hacer recomendaciones para la reforma de leyes que aseguren alternativas habitacionales adecuadas para todas las personas que necesitan de una vivienda en condiciones preferenciales.
- **Desarrollo de Vivienda Asequible.** Trabajar en la relación gobierno y sociedad civil organizada para buscar el apoyo financiero y técnico del sector público para el desarrollo de viviendas asequibles de interés social.
- **Innovación y Tecnología:** Utilizar la innovación y la tecnología para abaratar costos y ser más sostenibles y eficientes en el desarrollo de viviendas.
- **Atención a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).** Asegurar que las políticas de vivienda cumplan con los ODS, incluyendo requisitos mínimos de calidad material y espacio adecuado en armonía con la naturaleza.
- **Criterios Técnicos y Servicios Básicos.** Acceso a servicios básicos: Garantizar que las viviendas proporcionen acceso a equipamientos y servicios esenciales, especialmente para la población más vulnerable.
- **Protección y Seguridad.** Proteger contra los desalojos forzosos y asegurar la seguridad de propiedad para que las viviendas sean adecuadas a los intereses del desarrollo humanos y familiar.

En su conjunto, estas recomendaciones y estrategias son cruciales para abordar los desafíos del acceso a vivienda digna y deben ser consideradas por los responsables de la formulación de políticas en vivienda, así como por los actores del sector privado y la sociedad civil organizada.

Referencias

- Asamblea general de Naciones Unidas. (2018). *La Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible Una oportunidad para América Latina y el Caribe*. Santiago de Chile: Cepal.
- Asamblea General de las Naciones Unidas. (1948). *Declaración universal de los derechos humanos*. ONU. <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>
- Asamblea General de las Naciones Unidas. (1966). *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*. ONU. https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/ProfessionalInterest/cescr_SP.pdf

- Angotti, T. (2013). *Mercado global, territorio urbano, derecho a la vivienda y mitos del norte*. Congreso Nacional de Vivienda (UNAM), México. <https://tomangotti.files.wordpress.com/2014/04/mercadoglobal-territoriourbano.pdf>
- Alegría O, T., y Ordoñez, B, Gerardo. (2005). *Legalizando la cuidad. Asentamientos informales y procesos de regularización en Tijuana*: Colegio de la Frontera Norte, México DF.
- Alchian, A. (1991). *Property rights, The New Palgrave, Palgrave Macmillan*, London, pp.584-590. https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-1-349-21315-3_78
- Comisión Económica para América Latina (s/f). Documento. <https://statistics.cepal.org/portal/inequalities/housing-and-basic-services.html?lang=es&indicator=260>
- Congresos diputados del Honorable Congreso de la Unión. (1917). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. Última reforma publicada DOF 24-01-2024. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>
- Cámara de diputados del Honorable Congreso de la Unión. (2006). *Ley de Vivienda. Última reforma publicada* DOF 14-05-2019. https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv_140519.pdf
- Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL). (2018). *Principales retos en el ejercicio del derecho a la vivienda digna y decorosa*. Ciudad de México: Documento. https://www.coneval.org.mx/Evaluacion/IEPSM/Documents/Derechos_Sociales/Dosieres_Derechos_Sociales/Retos_Derecho_Vivienda.pdf
- González Alcalá, J. (2015). Los factores instrumentales del proceso social de producción de vivienda en la práctica habitacional de escasos recursos en México. *Revista Realidades*, 05 (01), 79-99. <https://realidades.uanl.mx/index.php/realidades/article/view/e2a5n1>
- Nicholson, W. (1998). *Microeconomic theory; basic principles and extensions*, Harcourt Brace College Publishers, 7 ed., Orlando.
- De Ormaechea, V., Comet Donoso, M; Folgueiras Bertomeu, P. (2024). La dimensión político-pedagógica en el derecho al acceso a una vivienda: Una revisión sistemática. *Encuentros. Revista de Ciencias Humanas, Teoría Social Y Pensamiento Crítico*, (20), 44–56. <https://doi.org/10.5281/zenodo.10032115>
- Demsetz, H. (1967). Toward a theory of the property rights. *American Economic Review*, 57 (02), 347-359. https://econ.ucsb.edu/~tedb/Courses/Ec100C/Readings/Demsetz_Property_Rights.pdf
- Instituto Nacional de Geografía y Estadística (2020). Encuesta Nacional de Vivienda. Documento. https://www.inegi.org.mx/programas/envi/2020/#Datos_abiertos
- Gandhi, S., Green, R. y Shaonlee Patranabis (2022). Insecure property rights and the housing markets; explaining Indian's housing vacancy paradox. *Journal of urban Economics*. https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3811975

- Katz, I. (2019). Protección de los derechos de propiedad. *El Economista*. <https://www.economista.com.mx/opinion/Proteccion-de-los-derechos-de-propiedad-20191110-0086.html>
- Krause, M. (2014). Derechos de propiedad, teorema de Coase e informalidad. *Congreso de ALACDE (Asociación Latinoamericana y del Caribe de Derecho y Economía, Universidad Francisco Marroquín, Guatemala, mayo 26-27, 2014)*. https://www.researchgate.net/publication/273426269_Derechos_de_Propiedad_teorema_de_Coase_e_Informalidad
- López Sandoval, I. (2016). Elección pública y análisis institucional de la acción gubernamental. *Economía Informa*, (396), 49-66. <http://www.economia.unam.mx/assets/pdfs/econinfo/396/03LopezSandoval.pdf>
- Martínez Chapa, Oshiel (2020). La inflación en la perspectiva de la escuela austriaca. *Telos: Revista de Estudios Interdisciplinarios en Ciencias Sociales*, 22 (02), 325-341. www.doi.org/10.36390/telos222.06
- Martínez Chapa, O., Quispe Aruquipa, S. R., y Salazar Castillo, J. E. (2023). Tendencias y desafíos en el crecimiento poblacional y urbano a nivel internacional: El caso de México. *Revista de la Universidad Del Zulia*, 14 (39), 162-186. <https://doi.org/10.46925/rdluz.39.09>
- Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico. (2020). Documento. <https://www.oecdbetterlifeindex.org/countries/mexico/>
- Suprema Corte de Justicia de la Nación. (2020). CASO: Amparo en Revisión 635/2019. Ponente Pina Hernández, Norma. Asentamientos humanos. Vivienda digna e igualdad. Centro de Estudios Constitucionales, México. https://www.scjn.gob.mx/derechos-humanos/sites/default/files/sentencias-emblematicas/resumen/2023-01/Resumen%20AR635-2019%20DGDH_0.pdf
- Ruiz Hernández, I. (2015). Identificación de asentamientos irregulares, diagnóstico de sus necesidades de infraestructura en Cd. Juárez, Chihuahua, México. *Investigaciones geográficas, Boletín del Instituto de Geografía*, (87), 88-101. dx.doi.org/10.14350/rig.41793
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (2019). Proyecto del Plan Nacional de Vivienda 2019-2024. https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/513675/Programa_Nacional_de_Vivienda_2019-2024.pdf
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (2021), Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Documento. https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/643102/PNOTDU_VERSION_FINAL_28.05.2021-comprimido.pdf
- Venegas, P. (2022). Edomex tiene la mayor cifra de viviendas irregulares. *El Sol de Toluca*. <https://www.elsoldetoluca.com.mx/local/edomex-tiene-la-mayor-cifra-de-viviendas-irregulares-7859826.html>
- Williamson, O. E. (1985). *The Economic Institutions of Capitalism: Firms, Market, Relational Contracting*. The Free Press. New York.
- Weeks, J. R. (2016). *Population. An introduction to concepts and issues*, Cengage Learning: Boston.