

# POLÍTICAS DE VIVIENDA EN LA ZONA METROPOLITANA DE COLIMA<sup>1</sup>

*Juan Antonio Calderón Mafud<sup>2</sup>  
Martha E. Chávez<sup>3</sup>*

Este trabajo se desprende del proyecto de investigación sobre las acciones realizadas por el instituto de vivienda local, específicamente sobre vivienda progresiva, como parte de las políticas públicas instrumentadas desde el gobierno federal y reproducidas por la administración del estado de Colima.

Las políticas públicas habitacionales en la zona metropolitana de Colima han sido tres: generar suelo y vivienda con todos los servicios, regularización en la tenencia de la tierra y creación de reserva territorial. La primera se refiere a la producción de suelo y vivienda con todos los servicios (desde agua, drenaje, electricidad hasta pavimentos y banquetas), acciones realizadas antes de que la población adquiriera las casas, pies de casa o lotes con servicio, con el fin de evitar la aparición de asentamientos irregulares y que el estado cargue con la responsabilidad de introducir los servicios con un costo mayor posteriormente.

La política de regularización de la tenencia de la tierra, parte de una supuesta demanda no satisfecha de vivienda y que tiene como consecuencia la formación de asentamientos irregulares por parte de “trabajadores”, de ahí que el Instituto de Vivienda del Estado de Colima (IVECOL) actúa regularizando la tenencia de la tierra, haciendo propietarios legales a los poseedores de ésta. La tercera política, la destinada a crear o conformar reservas territoriales, es la más reciente en el estado de Colima, a pesar de que a nivel nacional se empezó a instrumentar a partir de la década de los 70.

En México, las políticas relacionadas con el suelo y la vivienda son impulsadas desde el gobierno federal, de ellas se desprenden los programas con instrumentos específicos, cuya integración e interpretación en programas locales, también se imponen desde la administración central; es el ámbito federal el que dice qué se va a hacer, cómo, cuándo y con qué, sin tomar en cuenta a los gobiernos estatales y mucho menos a los municipales. ¿pero cómo es esa interpretación de las políticas nacionales en el ámbito local? ¿cómo se instrumentan? ¿cómo han repercutido en la zona metropolitana de Colima? y específicamente cómo han beneficiado a las familias a las que están destinadas?

A pesar de la importancia que los gobiernos federal y estatal han concedido a la inversión, financiamiento y construcción de vivienda en general, según Perló (2004: 2) se han dedicado pocos esfuerzos para realizar un análisis sistemático científico que explique el origen de las acciones y fundamente sus repercusiones, es el caso de Colima en donde se han investigado poco la relación entre el instituto y los municipios, el papel como satisfactor de la vivienda y no se ha revisado el programa de vivienda progresiva construida por el IVECOL durante los últimos 10 años, por lo tanto, en este trabajo se presentarán los resultados obtenidos hasta esta fase del proyecto con relación al análisis de la repercusión de los

---

<sup>1</sup> Parte de esta investigación se está realizando con el apoyo de una beca otorgada por el CONACYT.

<sup>2</sup> Arquitecto por la Universidad de Colima, actualmente estudia la maestría en Arquitectura y es jefe del Departamento de Supervisión e Inspección de Obra en el municipio de Colima, teléfono 01(312) 31-611-61, correo electrónico [juanantoniocalderonmafud@hotmail.com](mailto:juanantoniocalderonmafud@hotmail.com).

<sup>3</sup> Doctora en arquitectura por la Universidad de Colima y profesora e investigadora de la Facultad de Arquitectura y Diseño de la Universidad de Colima, teléfono 01(312) 31-611-61, correo electrónico [aedium@yahoo.com](mailto:aedium@yahoo.com)

programas de vivienda del organismo habitacional en la zona metropolitana de Colima y el impacto de la autoconstrucción, como una estrategia complementaria a los programas oficiales, para ampliar los espacios habitacionales, en dos fraccionamientos, uno construido en la ciudad Villa de Álvarez (Lomas Altas) y el otro en la ciudad de Colima (Mirador de la Cumbre I y II).

Nuestro punto de partida es la vivienda como un proceso participativo-evolutivo que responde a un conjunto de necesidades, pero es necesario explicar algunos conceptos, como el de la intervención del estado a través de sus políticas habitacionales.

La conceptualización de la vivienda bajo el sistema capitalista en su fase neoliberal está considerada un bien enajenable, con carácter transferible, utilizable o intercambiable, es decir la vivienda vista como mercancía; esto es, en una sociedad de consumo, la vivienda es sólo un producto más dentro de ella, es un valor de uso y cambio. Estos valores están en función de la reproducción de la vivienda como un bien y convertida en una mercancía con un valor de cambio frente al mercado (Harvey, 1988: 698). Es decir, es un bien que responde a una necesidad de la sociedad, que asigna un valor en función a la fuerza de trabajo que reproduce y por la cual es reproducida. Pero el bien en sí es diseñado presuponiendo necesidades, o más bien, estandarizándolas, los principales actores que propician esta producción, como la banca, industria y el comercio inmobiliario, los cuales hegemonizan producción, distribución y consumo de la misma.

Partiendo de esa visión, la vivienda como mercancía y como necesidad da origen a dos posiciones teóricas: como mercancía está situada en un lugar específico, ya que necesita de suelo donde poder ser reproducida, y deberá ser en un suelo acondicionado con servicios, infraestructura, equipamiento, etc. Bajo estas premisas, para disfrutar de esta mercancía, se deberá poseer los recursos necesarios para adquirirla, por ejemplo, ser sujeto de crédito con base en un salario o demostrar un ahorro suficiente que soporte el valor de cambio de la mercancía a adquirir.

Es en los países del tercer mundo o en vías de desarrollo y aun en los países más industrializados, la vivienda entendida como mercancía, en el caso de los sectores pobres, no ha resuelto el problema, puesto que se debe de entender el fenómeno de forma integral, pues el hecho de sólo acceder a una vivienda mínima, no resuelve la situación de pobreza, puesto que deja de lado aspectos de igual importancia que el habitacional como salud, educación, transporte, etc.

Por otro lado, en la producción de vivienda los empresarios deciden los modelos de edificación, el diseño habitacional y el emplazamiento en función de sus expectativas (Keynes, 2001), viendo a la vivienda como un producto o una oportunidad de inversión, sin importarles el crecimiento o desarrollo de sus ocupantes, puesto que la relación cliente-proveedor termina con la adquisición del bien ofertado. Pero la vivienda no puede ser considerada sólo como un objeto de consumo más dentro del mercado, puesto que tiene implicaciones que van más allá de las necesidades con las que el capital y el Estado las conciben, por las características de los usuarios, es decir, las familias a las que están destinadas.

Hablar de la familia es una tarea compleja debido a enormes variedades que encontramos y al amplio espectro de culturas existentes en el mundo. Según Collado, familia es un grupo social de parentesco, en el que el acceso sexual está permitido entre los miembros adultos,

en el que la reproducción ocurre legítimamente; el grupo es responsable frente a la sociedad del cuidado y educación de los hijos y es, además, una unidad económica, por lo menos de consumo (Collado, 2001:3), las familias pueden clasificarse en grupos ampliados, compuestos y nucleares o en no familiares (unifamiliares y co-residentes).

En la poligamia, la familia está integrada por un hombre y varias esposas, la forma de familia compuesta es la más frecuente y generalmente la más popular, en ésta el hombre desempeña el papel de esposo y padre en varias familias nucleares y las une por tanto en un grupo familiar más amplio. En la actualidad el concepto de familia ha pasado a ser un conjunto de personas que conviven bajo el mismo techo, organizadas en roles fijos (padres, hijos, hermanos, etc.) con vínculos consanguíneos o no, con un modo de existencia económico y social comunes, con sentimientos afectivos que los unen y aglutinan (Troglio, 2000: 10).

En México, los estudios realizados por el Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI, 2000: 2) considera a las familias como hogares, unidades compuestas por una o varias personas que habitan en una vivienda y que pueden o no tener parentesco; y los clasifica en familia nuclear, unidad familiar básica que se compone de esposo (padre), esposa (madre) e hijos, éstos últimos pueden ser la descendencia biológica de la pareja o miembros adoptados por la familia. La familia ampliada se compone de más de una unidad nuclear, se extiende más allá de dos generaciones y está basada en los vínculos de sangre de una gran cantidad de personas, incluyendo a los padres, niños, abuelos, tíos, tías, sobrinos, primos y demás. La familia compuesta descansa en el matrimonio plural; además de los hogares unipersonales.

En la República Mexicana la familia es considerada como la institución básica de nuestra sociedad, es decir, es la fuente de afectos y solidaridades, así como la fuerza de cohesión social, en la cual se da lugar a una amplia variedad de procesos cruciales para la reproducción social, incluidos la socialización primaria de los individuos, la generación y transmisión de pautas y prácticas culturales, así como la construcción de relaciones de poder y autoridad entre géneros y generaciones.

Sobre la situación económica de las familias en México se advierte la persistencia de un número significativo de hogares cuyos miembros viven en condiciones sumamente adversas. En el año 2002, 15.8 por ciento de los hogares del país (3.9 millones) tenía un ingreso menor al que se considera necesario para cubrir las necesidades básicas de alimentación, mientras 21.1 por ciento de las unidades domésticas (5.2 millones) tenía un ingreso por persona menor al necesario para cubrir el patrón de consumo básico de alimentación, salud y educación (Equidad de género, 2003: 3).

En los datos de la encuesta de ingreso 2004, llevadas a cabo a nivel nacional por el INEGI, no sólo no se mantienen estas condiciones, sino que la tendencia observada es decreciente; por citar un ejemplo, entre el 2002 y el 2004, aumentó el porcentaje del gasto monetario de los hogares destinado al cuidado de la salud y la alimentación, en tanto que el utilizado para el transporte, la educación y el esparcimiento, así como la limpieza y los enseres domésticos, vestido y vivienda, disminuyó (INEGI, 2005: 4).

Ante lo anterior, surge la pregunta acerca de ¿qué posición debe ocupar o no el Estado en esta relación de familia-hogar?, y ¿cómo debe intervenir en materia de vivienda?

Según Friedman, (Gestiopolis, 2005: 2) el papel del estado debe de circunscribirse en mantener la ley y el orden, supervisar la moneda y manejar la defensa nacional; dejando al mercado, libre de toda intervención, ya que será éste el que provea por sí solo, la respuesta a todos los problemas, incluido, claro está, el de la vivienda; antes, Keynes, señaló que el Estado podría intervenir sólo para impedir la caída de la demanda, vía incremento de gasto público, que es una estrategia a la que se recurre frecuentemente, por lo menos en el caso mexicano para activar la economía, inyectando recursos principalmente al ramo de la construcción de obra pública.

De esa manera, en nuestro país, la estructura neoliberal ha dado un papel preponderante al capital privado, sobre todo transnacional, como agente de desarrollo económico, suponiendo que por sí mismo, al invertir en una zona determinada contribuirán al crecimiento y a la generación de soluciones (empleo) que satisfagan necesidades básicas de la población, entre ellas la vivienda.

En teoría, el Estado supone que esta inversión privada repercutirá además de mayores ingresos a la población, en que le permitirán el acceso a créditos para la adquisición de vivienda y, posteriormente, a través de ésta se convertirían en recursos a captar, vía impuestos y cobro de servicios. Pero no sucede así, ya que al insertarse asimétrica y subordinadamente a la globalización (Pradilla, 2005: 2) se imponen condiciones que implican la apertura de los mercados internos y a abrir a la libre competencia áreas en desigualdad de condiciones, una de éstas, es la fuerza de trabajo; la cual se hace dependiente de las economías que invierten, en vez de complementarse. De ese modo, el estado y no la famosa mano invisible del mercado, debe intervenir para reactivar y “equilibrar” la economía.

### La intervención del Estado

La intervención del estado ocurre de diferentes formas, por un lado, mide las carencias que tiene la sociedad, define normas mínimas de servicios y equipamientos y por otro construye; cuando lo hace, de algún modo, redistribuye el producto social a través de un sistema público que entrega a los pobres ayudas económicas (en forma de subsidios o pensiones) o a través de la construcción de equipamientos o viviendas, precisamente una expresión de esto último es la adjudicación de créditos dentro de programas en coordinación con los estados, vía subsidios directos a esquemas de financiamiento o a través de reducción de impuestos de las empresas privadas que participan en las acciones de vivienda.

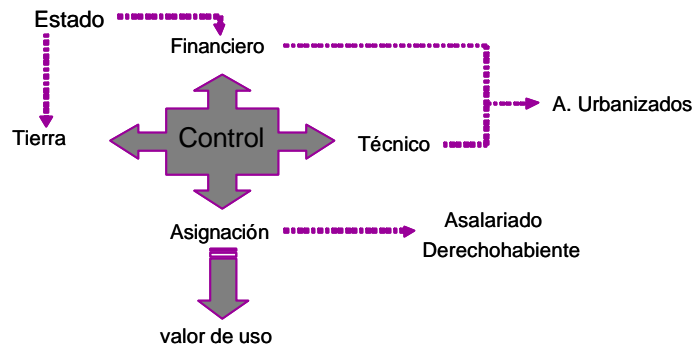
Lo anterior, se hace a través de la política pública como respuesta a determinados problemas que surgen en la sociedad y que no encuentran solución de manera natural a su interior, debido a los diversos intereses individuales y muchas veces antagónicos, que demandan una respuesta estatal en beneficio del interés general (Mercadillo, 2003: 3). En ese sentido, el estudio y análisis de la política pública debe tener claro el problema que da origen a una respuesta estatal, así como los distintos actores que intervienen, sus intereses, los recursos económicos y políticos con que cuenta; uno de estos problemas es el de la vivienda.

Cuando se habla de política de vivienda se refiere al conjunto de acciones e intervenciones de las diferentes ramas, instituciones y agentes sociales y políticos que constituyen el Estado, sobre los diferentes elementos y procesos que forman parte del proceso de producción, distribución y consumo de la vivienda, y los agentes sociales estructurados en

clases y fracciones de clase que participan, donde abarcan acciones económicas, jurídicas, políticas e ideológicas (Mercadillo, 2003: 4)

Pero las políticas de vivienda han evolucionado a través del tiempo, esta evolución según Ramírez ( 2002: 15) no ha sido lineal ni uniforme, y se ha recurrido a una versión simplificada de esa evolución usada en estudios de este campo: políticas “convencionales” de vivienda, que son aquellas caracterizadas por la intervención sistemática del estado en todas las instancias del proceso de producción y provisión de viviendas terminadas, esto ocurría desde el control de la tierra (el estado es propietario de ella), el control de los recursos financieros y del proceso técnico, incluyendo la asignación de la vivienda, este tipo de proyectos eran asentamientos totalmente urbanizados destinados a personas asalariadas, (ver esquema 1) derechohabientes del INFONAVIT o del FOVISSSTE, que generalmente la utilizaban como valor de uso, es decir, la habitaban, aunque en los últimos años se han encontrado casos en donde sólo se ejerce el derecho a tener una vivienda aunque no la necesiten, y la utilizan como un mecanismo de ingreso adicional.

#### Esquema 1. Intervención del estado en la producción de vivienda para asalariados

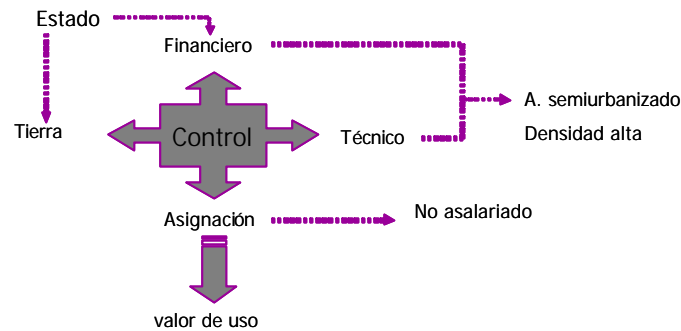


**Fuente:** elaborado por Martha E. Chávez González

Además de la anterior, están las políticas “no convencionales” de vivienda, caracterizadas por intervenciones parciales del estado en esos procesos, es decir, el estado participa en ocasiones sólo como propietario de la tierra y controla el aspecto financiero, en tanto el aspecto técnico corresponde a la empresa encargada de realizar la obra de urbanización y construcción, resultando asentamientos semiurbanizados. La asignación la hace el propio estado, a través de sus organismos de vivienda, que en su mayoría son entregadas para ser valores de uso de personas no asalariadas (ver esquema 2).

La posición actual del gobierno es aplicar una política de estado que busca la conformación de “la familia tradicional”, esto debe ser al revés, es la sociedad la que debe marcar las pautas y si esto fuera así, las viviendas tendrían, forzosamente, otras características.

## Esquema 2. Intervención del estado en la producción de vivienda para no asalariados

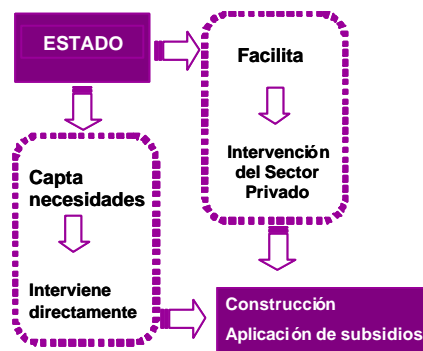


**Fuente:** Elaborado por Martha E. Chávez González

A partir de los años 90, con las modificaciones a los organismos de vivienda del estado mexicano, éstos actúan como agentes financieros dando paso a la intervención de la iniciativa privada en la producción de vivienda, en tanto las instituciones como el INFONAVIT y el FOVISSSTE se reorientaron a la captación de ahorros y al otorgamiento de créditos para la adquisición de vivienda. Con las medidas anteriores se apoya a los propietarios de terrenos, contratistas de empresas privadas para la construcción de viviendas, promotores de la elaboración y venta de materiales para construcción y vivienda terminada, generadores de programas de autoconstrucción, desarrollo progresivo, ayuda mutua, etc; sin embargo, esta transformación también alcanzó a los organismos estatales de vivienda, por lo menos en el caso de MECOL.

Con esos cambios, el Estado hoy interviene como facilitador, para que en la producción habitacional intervenga el sector privado; pero también como gestor que capta las necesidades sociales, para luego dar respuesta a ellas y satisfacer a una sociedad cambiante, distinta en su conjunto, a través de la aplicación de subsidios, en teoría, para garantizar soluciones integrales al problema habitacional (ver esquema 3)

## Esquema 3. Papel actual del estado



**Fuente:** elaboración propia con base en el texto

Mediante su intervención, el Estado pretende resolver el problema de la vivienda a través de: créditos individuales para adquisición de vivienda; promoción directa o en asociación con el capital privado, de conjuntos habitacionales completos que respondan a las condiciones

sociales medias de la vivienda en el país; programas de autoconstrucción, desarrollo progresivo, ayuda mutua, etc.

Las instituciones a través de las cuales el gobierno interviene en materia de vivienda son, en el ámbito federal, la Secretaría de Desarrollo Social<sup>4</sup> (SEDESOL), a través de sus organismos desconcentrados de esta Secretaría como la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda<sup>5</sup> (CONAFOVI), los fondos de apoyo a la vivienda como el Fondo Nacional de Apoyo Habitaciones Populares<sup>6</sup> (FONHAPO) y el Fondo Nacional de Apoyo a la Vivienda (FONAEVI); el FONHAPO otorga créditos y el FONAEVI da subsidios.

En el estado de Colima, la política de vivienda se aplica por medio del Instituto de Vivienda del Estado de Colima con recursos propios, con fondos de la SEDESOL provenientes del programa HÁBITAT y el programa TU CASA, para la urbanización y edificación de vivienda progresiva. Los procesos de urbanización y edificación se realizan por medio de licitaciones públicas, en donde empresas privadas ejecutan los trabajos licitados por el Instituto, otros recursos provienen del FONHAPO.

### El Instituto de Vivienda del Estado de Colima (IVECOL)

En el estado de Colima ha habido dos instituciones encargadas de materializar las políticas habitacionales, la primera se creó en 1982, durante el mandato de la gobernadora Griselda Álvarez (1979-1985), un organismo cuyo fin era concretar lo estipulado por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de aquella época, entre ellos la de “producir suelo urbano con obras mínimas vender o arrendar predios de su propiedad para uso habitacional o industrial, establecer medidas para evitar la especulación del suelo...” (Chávez, 2006: 235), debido a la aparición de varios asentamientos irregulares en terrenos privados y en suelo ejidal, generados, en parte, por la llegada de personas de otras entidades y el extranjero a los municipios de Colima y Villa de Álvarez, sobre todo a éste último.

Aunque hubo varias acciones (la construcción de la colonia Juan José Ríos<sup>7</sup>, promovió la colonia Haciendita, y la Alfredo V. Bonfil, todas en Villa de Álvarez y realizó 1991 acciones de vivienda progresiva) para resolver el problema, en realidad la falta de vivienda y suelo urbano continuaron en el gobierno siguiente. De esa manera, al finalizar la administración del gobernador Elías Zamora Verduzco (1985-1991) éste hizo una evaluación de la situación en materia de producción de suelo urbano, el panorama, decía, era el siguiente: el estado dotaba de infraestructura, equipamientos y servicios; seguía la producción irregular y el sector privado transformaba suelo productivo, éste último con proyectos destinados a los sectores con mejor solvencia económica.

Ante esa situación, el gobierno de Carlos de la Madrid Virgen (1991-1997), transformó la Inmobiliaria del Estado de Colima que había sido creada diez años atrás para fundar el IVECOL, organismo encargado de materializar las políticas de vivienda conjuntamente con el gobierno federal; así, pues, el IVECOL se creó en 1992 con el objetivo de ser un instrumento descentralizado del gobierno para dar soluciones al problema de la vivienda popular en la entidad y, sobre todo, atender la demanda ocasionada por la migración procedente de los

<sup>4</sup> Responsable de la política social en México y de coordinar varios fondos en apoyo a la vivienda.

<sup>5</sup> Responsable de definir la política nacional en materia de vivienda y de definir los lineamientos, normas y mecanismos para ejecutar la política de vivienda. Los otros órganos desconcentrados son la Coordinación Nacional del Programa de Educación, Salud y Alimentación y el Instituto Nacional de Desarrollo Social.

<sup>6</sup> Fideicomiso público, que funciona como una paraestatal y opera como institución financiera no bancaria.

<sup>7</sup> En la colonia Juan José Ríos hubo dos secciones, con un total de 875 lotes urbanizados; en La Haciendita contemplaba un total de 334 lotes urbanizados, y en la Alfredo V. Bonfil el proyecto original de esta colonia lo había promovido la Unión de Colonos del Valle de Colima A. C., que después cedió los terrenos a la Inmobiliaria del Estado y el resultado fueron un total de 2350 lotes.

estados vecinos<sup>8</sup> y reconocida por parte del mismo gobierno en los considerandos del decreto correspondiente, además, pretendía con el nuevo organismo ampliar los programas de construcción y mejoramiento de la vivienda en el estado.

A diferencia de la Inmobiliaria, el MECOL tiene como objetivos “Promover y realizar la construcción de viviendas y fraccionamientos, preferentemente de interés social;... Coadyuvar con las dependencias de los Gobiernos Federal y Municipales, en la ejecución de planes, adquisición de reservas territoriales y programas de vivienda en los que tenga interés el Gobierno del Estado; Promover y realizar el mejoramiento y rehabilitación de las viviendas y fraccionamientos de interés social existentes, así como de las zonas urbanas que lo requieran;... Coordinar los programas de vivienda que el mismo Instituto desarrolle en el Estado y operar los fondos que para el efecto se constituyan;... Propiciar la participación de la comunidad en la ejecución de acciones, obras e inversiones que realice el Instituto para la consecución de su objeto; Gestionar y obtener créditos para la realización de acciones de vivienda, adquisición de reservas territoriales e inversiones en materia de suelo, equipamiento, infraestructura y servicios urbanos; (y) Conceder créditos para la adquisición de vivienda y terrenos, estableciendo los requisitos que deberán satisfacer los beneficiarios de los mismos; ...”

Ya como Instituto de Vivienda, entre 1992 y 1998 realizó algunas acciones importantes entre ellas la conclusión de los procesos de regularización iniciados por la Inmobiliaria del Estado, que abarcó 27 colonias en la zona oriente de la ciudad de Colima<sup>9</sup>, contribuyó con dos mil 626 unidades habitacionales distribuidas en los fraccionamientos Los Almendros, Loma Bonita y su ampliación, más una parte del fraccionamiento Real Centenario, en Villa de Álvarez además del desarrollo Residencial Prados del Sur, en Colima, que data del año 2000, en donde el MECOL urbanizó 2.46 hectáreas para producir mil 115 viviendas, éste último orientado para la generación de lotes con servicios vendidos en un 50% a personas que estaban en el padrón de solicitantes que el Instituto tenía registrados y el resto vendido a promotores inmobiliarios privados para la construcción de vivienda de interés social

Hasta 1997, el MECOL había realizado 345 pies de casa, clasificados como vivienda progresiva (Ortega y Gómez, (1999); sin embargo, este tipo de acciones se habían venido dando de forma dispersa, es decir, este tipo de acciones se hacían dentro del programa mejoramiento de vivienda que promueve el mismo Instituto, los apoyos consisten desde la edificación del pie de casa en un lote del propietario o se financia por medio de microcréditos la ampliación de los espacios.

A partir de 1998 el MECOL inició con los programas habitacionales para atender a la población con un rango de ingresos entre 1.0 y 4.0 veces el salario mínimo diario regional. De acuerdo a la ley del Instituto, los beneficiarios deben llenar varios requisitos básicos: ser ciudadano mexicano, no ser propietario de otro predio o casa, ser jefe de familia con dependientes económicos directos y residir en la entidad; y, preferentemente, no estar contemplados en el INFONAVIT, el FOVISSSTE o reciban apoyo de la banca privada. Por el número de salarios, esas personas entran en todos los programas del FONHAPO (piso firme, vivienda mejorada, vivienda progresiva y vivienda terminada)<sup>10</sup>.

<sup>8</sup> En el censo correspondiente a 1980, la población no nacida en el municipio villalvareense representaba el 14.77%, en 1990 era el 22.12% y para el año 2000 alcanzaba 24.51%.

<sup>9</sup> Con un total de 7 mil 177 lotes distribuidos en una superficie de aproximadamente 250 Has.

<sup>10</sup> Para piso firme el monto máximo de financiamiento es hasta 1800 pesos; para vivienda mejorada hasta 1500 VSMDDF; para vivienda progresiva hasta 2314 VSMDDF y para vivienda determinada hasta 4500 VSMDDF.



De acuerdo a Ramírez Bayardo (2004) en 1998 se instrumentó un programa con el fin de abatir su problema financiero, de ahí que pretendía captar recursos y hacer rentable al Instituto, ese programa tenía como objetivo “crear instrumentos...(para garantizar)...la atención a la vivienda...Contribuir a dinamizar la economía del Estado...(y) Garantizar la oferta del suelo apto para vivienda...” (Ramírez, 2004: 50)

Las acciones de vivienda progresiva que realiza IVECOL son respaldadas con recursos en su mayoría federales, a través de SEDESOL, por medio del programa VIVAH<sup>11</sup> desde 1998, y el Fideicomiso del FONHAPO, estas acciones de vivienda iniciaron en 2001 con el fraccionamiento Lomas Altas ubicado en la parte norte de la cabecera municipal de Villa de Álvarez, ciudad conurbada a la capital del estado, Colima.

La adjudicación de estos apoyos se da cumpliendo los siguientes requisitos: no tener propiedad alguna, someterse a un estudio socioeconómico para confirmar datos; posteriormente, el beneficiario comienza lo que denomina el Instituto como ahorro previo, con mensualidades definidas en el estudio, de esa manera empieza la aportación hasta reunir máximo doce mensualidades y así adquirir la vivienda o un lote con servicios. Con este mecanismo en los últimos seis años el IVECOL ha construido 5 mil 946 viviendas.

En el año 2002, en agosto, ocurrió el desbordamiento de uno de los arroyos que cruza la zona conurbada Colima-Villa de Álvarez, afectando a algunas familias cuyas casas se localizaban en las riberas de ese arroyo, por esa situación y la necesidad de reubicar a otras, a quienes aceptaron, se les envió a uno de los nuevos fraccionamientos del IVECOL, específicamente a Mirador de la Cumbre, en la ciudad de Colima.

Ya el año 2003, el Instituto tenía edificado y con urbanización básica<sup>12</sup>, los fraccionamientos Lomas Altas en Villa de Álvarez y Mirador de la Cumbre I y II (ver plano 1), en Colima; pero a principios de ese año se registró en la entidad un sismo<sup>13</sup> de 7.6 grados en la escala de Richter, cuyos efectos se resintieron principalmente en la capital del estado, ocasionando que algunas familias se quedaran sin vivienda, la mayor parte de ellas en renta; por tal razón, el gobierno estatal, a través del IVECOL apoyó a esas familias con vivienda progresiva ya edificada, sobre todo en las colonia Mirador de la Cumbre II, que para ese entonces manifestaba un índice de ocupación lento; misma circunstancia para el fraccionamiento de Lomas Altas. Esto representó en los adquirientes la única vía de darle solución a su problema habitacional.

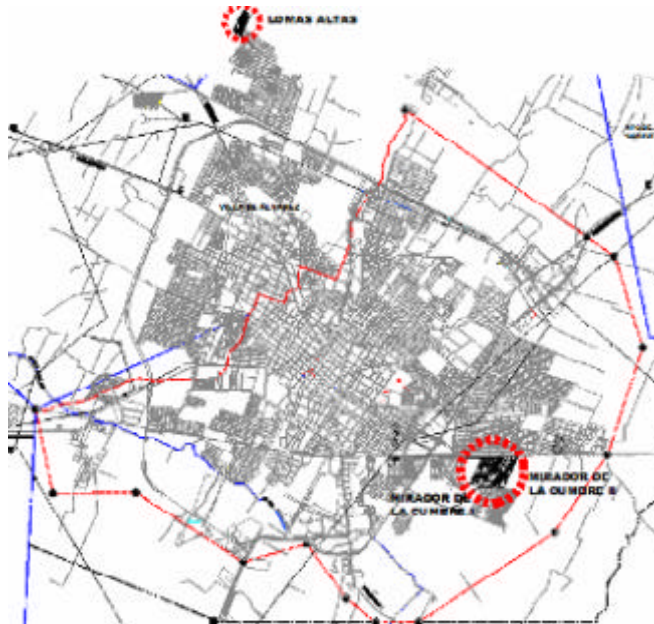
Para complementar la inversión, el IVECOL aprovechó la puesta en operación, del programa Hábitat, por parte de la SEDESOL, en el año 2003, a través del cual no sólo ha mejorado las condiciones de urbanización, de os fraccionamientos que ha promovido, sino que le ha servido para la adquisición de reservas de suelo.

---

<sup>11</sup> Lo anterior avalado en el marco de la ley que dio origen al IVECOL, en el Art. 3 “coadyuvar con las dependencias del Gobierno Federal y Municipales, en la ejecución de planes, adquisición de reservas territoriales y programas de vivienda en los que tenga interés el Gobierno del Estado.” (Colima & Virgen, 1997).

<sup>12</sup> La urbanización básica consiste en agua potable, drenaje, alumbrado público y las vialidades hasta la conformación de machuelos.

<sup>13</sup> El cual no sólo afectó al estado de Colima sino a los estados de Jalisco y Michoacán. En Colima los daños cuantificados fueron alrededor de 30 mil damnificados, más de 21 muertos y 10 mil casas dañadas.



**Plano 1. Ubicación de los fraccionamientos en la zona conurbada Colima-Villa de Álvarez**

Lomas Altas fue el primer fraccionamiento construido por el IVECOL<sup>14</sup> con la modalidad de urbanización progresiva, de acuerdo al artículo 300 fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos de la entidad, “es aquella en la que el urbanizador o promovente ejecutará las obras mínimas de urbanización, en el plazo y con las especificaciones que haya determinado el Ayuntamiento; dichas obras podrán ejecutarse con la cooperación de los beneficiados del aprovechamiento”.(LAHEC, 2006: 63), esta modalidad sólo es permitida a promotores de la administración pública federal, estatal o municipal.

Lomas Altas, se localiza en la parte norte de la ciudad de Villa de Álvarez, prácticamente en los límites con el municipio de Comala, originalmente, colindaba al norte con terrenos rústicos, al este con la colonia Solidaridad, al sur con el fraccionamiento Villas Cañaveral y oeste con terrenos rústicos (actualmente colonia Colinas del Sol).

El fraccionamiento Lomas Altas se empezó a construir en el año de 1999, pero el programa parcial de urbanización fue aprobado por el cabildo del municipio de Villa de Álvarez el 30 de agosto de 2001, el acuerdo entró en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el periódico oficial de El Estado de Colima, esto es, desde el 1 de septiembre de 2001. (Colima, 2001) Según el programa, la superficie del predio, propiedad del IVECOL, que ocuparía el desarrollo habitacional era de 71, 047.61 m<sup>2</sup>.

La dotación de los servicios de infraestructura básica, como se dijo, fue a través de la urbanización progresiva, esto es, en etapas, en la primera se orientaría a la introducción de la red de agua potable, alcantarillado sanitario, y electrificación. Posteriormente, en la segunda fase, “con el propósito de consolidar los servicios de infraestructura básica en las zonas que presente déficit (sic), en la que intervendrán los colonos que organizados en comités y con apoyos gubernamentales, realizarán las obras complementarias” (IVECOL,

<sup>14</sup> Según el programa parcial publicado 1 de Diciembre de 2001 en el periódico Oficial del Estado de Colima

2001: 5), más adelante, el mismo documento aclara que la segunda fase contempla la construcción de banquetas, machuelos y empedrados.

El proyecto Lomas Altas consta de 358 lotes urbanizados, de éstos 322 son para uso habitacional predominante de densidad alta (H4-U); 34 para uso Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3); y 2 lotes destinados para el área de cesión para equipamiento urbano de educación (uno), y (el otro) recreación, deporte y espacios verdes y abiertos (ver tabla 1).

**Tabla 1. Resumen de áreas del fraccionamiento Lomas Altas por tipo de uso**

Usos y Destinos del suelo		No. Lotes	Superficie M <sup>2</sup>		% respecto al área vendible	% respecto al área total
H4-U	Habitacional unifamiliar densidad alta	322	34,428.97		85.12	48.46
MB-3	Mixto de barrio de intensidad alta	34	6,017.33		14.88	8.47
Cesión						
EI	Equipamiento Institucional	1		4,486.99		6.32
EV	Espacios Verdes y Abiertos	1		2,970.80		4.18
	Cesión para vialidad y servicios públicos			23,143.52		32.57
		<b>356</b>	40,446.30	30,601.31	100.00	100.00
			<b>Total</b>			
			<b>71,047.61</b>			

**Fuente:** Programa Parcial de Urbanización Lomas Altas, 2001

Del total de lotes, según datos del mismo MECOL, en 300 predios se edificó vivienda progresiva, 53 fueron vendidos a particulares y actualmente quedan 3 lotes con servicios disponibles para su venta.

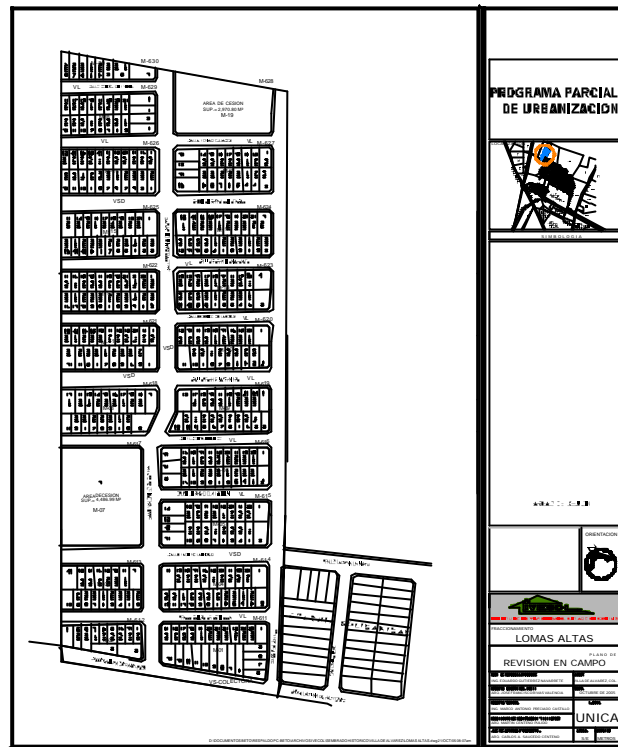
La estructura vial está integrada de la siguiente manera: acceso al predio por medio de una vialidad secundaria colectora<sup>15</sup> denominada Laguna de Pastores, más vialidades secundarias de distribución<sup>16</sup> que articulan los centros barriales y para acceso directo a los predios por medio de calles locales<sup>17</sup> (ver plano 2). En lo referente a equipamiento, el fraccionamiento Lomas Altas tiene un predio destinado para equipamiento Institucional que actualmente aloja un jardín de niños, ocupando el 25% del total de la superficie del solar, este espacio no tiene banquetas, rampas ni pasos peatonales; el lote destinado para áreas verdes se encuentra en total abandono.

<sup>15</sup> De acuerdo al Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, este tipo de vialidades permiten el movimiento entre vialidades principales y su comunicación interna y, a su vez, dan acceso directo a propiedades colindantes (derecho de vía 26.00 m.)

<sup>16</sup> Las vialidades de distribución sirven dar acceso a predios colindantes, también conducen el tránsito de las calles locales que interceptan, no deben alojar transporte público, ni pasajeros, ni de carga. (tienen un derecho de vía de 15.50 y 15.00 m respectivamente)

<sup>17</sup> Estas calle son exclusivamente de acceso directo a propiedades colindantes (tienen un derecho de vía de 12.00 m)

## Plano 2. Fraccionamiento Lomas Altas



El inicio de las obras de acondicionamiento de los fraccionamientos Mirador de la Cumbre I y II, también datan del año 2000, el programa parcial de urbanización fue aprobado por el cabildo del ayuntamiento de Colima el 13 de octubre de 1999, las obras iniciaron en el año 2000, pero el acuerdo fue publicado el 26 de enero de 2002, entrando en vigor, al día siguiente de su publicación, es decir, a partir del 27 de enero del 2002. (Colima, 2002)

De acuerdo al programa de Mirador de la Cumbre I la superficie del predio en donde se construiría dicho fraccionamiento tiene un área de 120, 600 m<sup>2</sup>, dividida en 581 lotes, de éstos, 548 son de densidad alta (H4-U), 28 lotes para uso Corredor Urbano Mixto Intensidad Máxima (MD-4), más un lote para equipamiento institucional, y 4 para espacios verdes y abiertos (ver tabla 2).

**Tabla 2. Resumen de áreas del fraccionamiento Mirador de la Cumbre I por tipo de uso**

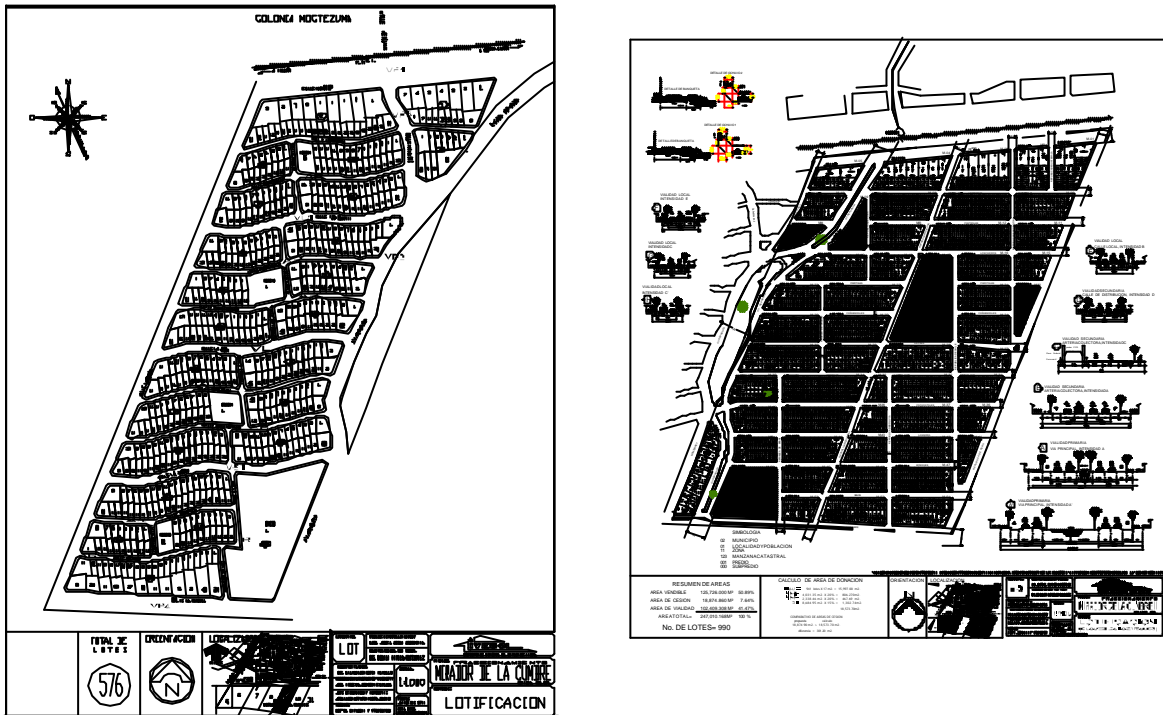
Usos y Destinos del suelo		No. Lotes	Superficie M <sup>2</sup>	% respecto al área vendible	% respecto al área total
H4-U	Habitacional unifamiliar densidad alta	548	56,174.80	87.38	46.58
MB-3	Corredor Urbano Mixto Intensidad Máxima	38	8,116.72	12.62	6.73
<b>Cesión</b>					
El	Equipamiento Institucional	1	7,945.68		6.59

EV	Espacios Verdes y Abiertos	4	2,999.94		2.49
	Cesión para vialidad y servicios públicos		39,863.55		33.05
	Area de Protección a Cuerpos de agua		5,499.51		4.56
		581	<b>64,291.52</b>	<b>56,308.68</b>	100.00
				100.00	100.00

Fuente: Programa Parcial de Urbanización Mirador de la Cumbre I, 2002

La definición del esquema vial de este fraccionamiento contempla (cuatro) vialidades primarias que interconectan a los 5 centros vecinales que integran el barrio; una vialidad secundaria que permite la comunicación entre las vialidades principales y predios colindantes y vialidades locales con una sección de 12.00 m y las menores con un ancho de sección de 7.0 m, ésta última conocida como de acceso restringido; este tipo de vialidades son para acceso exclusivo a los predios (ver plano 3). A pesar de los escasos seis años que tiene este fraccionamiento, la imagen urbana es deteriorada, acentuada por la ocupación del espacio de la cochera con muebles viejos o materiales de desecho.

Gráfico 3. Fraccionamientos Mirador de la Cumbre I y II



El programa de Mirador de la Cumbre II aún no se aprueba pero el proyecto indica “el aprovechamiento de una superficie de 247,010.168 m<sup>2</sup>, repartida en un total de 990 lotes, en donde el uso predominante es el habitacional de intensidad alta, sólo 15 lotes están definidos como de uso mixto, dos para equipamiento (uno para una secundaria y otro para un jardín vecinal con juegos infantiles) y tres para espacios verdes y abiertos; la parte norte y

colindante con la vía de ferrocarril es para uso industrial” (Eibenschutz, 2005: 24). El programa parcial no se ha autorizado porque el Instituto no ha podido acreditar la propiedad del predio donde está el fraccionamiento, no ha presentado las factibilidades de servicios de agua potable y drenaje por parte de la Comisión Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado de Colima y Villa de Álvarez (CIAPACOV), además de que los expedientes están incompletos y contienen diferentes propuestas de lotificación en un mismo paquete.

A diferencia de la sección I, la sección II de Mirador de la Cumbre tiene mejor imagen urbana, el uso predominante es el habitacional, con algunas pequeñas zonas “con comercios pequeños, principalmente tiendas de abarrotes, y dos oficinas. Los equipamientos públicos más importantes para el desarrollo de los vecinos se concentran en el Mirador de la Cumbre I, ahí se encuentran un tanque de almacenamiento de agua, un centro de salud, el jardín de niños ‘Senorina Merced Zamora’, la primaria ‘Gregorio Macedo López’, además de la capilla católica ‘El Divino Rostro’ y una instalación para el tratamiento y venta de agua llamado ‘El Molino’” (Idem: 12). En la sección II del sector Mirador de la Cumbre, se halla una cancha de uso múltiple, un centro de atención infantil y un centro de control de Teléfonos de México.

En ambas zonas se nota pobreza, pero esto es más acentuado en la sección I. Los resultados previos obtenidos en el proyecto de investigación de los fraccionamientos Lomas Altas y Mirador de la Cumbre I y II, muestran que del total de 1,915 lotes urbanizados, distribuidos en una superficie de 452 hectáreas; se encuentran ocupado con vivienda 1,724 que representan el 90.03% del total, en donde potencialmente residen seis mil 568 habitantes<sup>18</sup> en estos fraccionamientos, el 3.12% de la población de la zona conurbada.

En el fraccionamiento Lomas Altas los problemas con que se enfrentan los usuarios de las viviendas, son la falta de transporte público, porque las rutas de transporte no circulan por el mal estado de las calles al igual que el servicio de taxis. Además de problemas de tipo ambiental y de salud debido a la presencia de lotes baldíos y viviendas no ocupadas sin limpieza por parte de los propietarios y autoridades y que son propicios para nidos de insectos, así como problemas de inseguridad, la gente se queja de robos de ropa y presencia de drogadictos, en cuanto al equipamiento las zonas destinadas para áreas verdes no tienen ningún tratamiento, se encuentran baldías; carecen de un sistema eficiente de agua potable, ya que los tanques elevados propuestos en proyecto no se han construido y existe pérdida de presión en las líneas que sirven cada predio.

En lo referente a los fraccionamientos Mirador de la Cumbre I y II, los problemas son semejantes, con las particularidades experimentadas dada la ubicación dentro del tejido urbano en época de lluvias los escurrimientos en la zona norte de la ciudad de Colima bajan (debido a la pendiente) hasta estos fraccionamientos, que tampoco tienen banquetas, por lo que la gente tiene que caminar entre charcos, mismos que son fuente de incubación del mosquito que produce el dengue.

En cuanto a servicios públicos éstos operan de forma irregular debido principalmente a la distancia de donde están ubicados con respecto al centro urbano de la ciudad de Colima (en el caso de los fraccionamientos Mirador de la Cumbre I y II ésta es de 5.4 kilómetros), eso repercute en un servicio de alumbrado deficiente por el poco mantenimiento de las luminarias.

En los tres fraccionamientos no existen ni rampas ni pasos peatonales para discapacitados, la señalización o nomenclatura de calles es deficiente porque se hace pintando nombres de calles y números oficiales con pintura vinílica y cuando el propietario pinta su vivienda, la referencia desaparece.

---

<sup>18</sup> La población se obtuvo con base en el Censo de Población 2005 para el estado de Colima, el cual indica que el número de habitantes por vivienda es del orden de 3.81 (INEGI, 2006).

## Conclusiones

Volviendo a las preguntas iniciales de ¿cómo es la interpretación de las políticas nacionales en el ámbito local?, desde nuestro punto de vista, de 1998 a la fecha el objetivo principal del MECOL fue recapitalizarse no resolver el problema habitacional sino obtener los recursos disponibles en los distintos programas habitacionales, de ese modo, desde 2001 al 2004, a través de FONHAPO capta recursos con los programas “Piso Firme” (2001), Programa de Ahorro y Subsidios para la Vivienda Progresiva VIVAH (2002), Compra de Suelo para Vivienda (2003); posteriormente de 2004 a 2006 con la creación del Fondo de Apoyo Económico a la Vivienda (FONAEVI), el Instituto obtiene recursos del Programa de Ahorro, Subsidio y Crédito para la Vivienda Progresiva “TU CASA” (FONHAPO, 2006: 7-38). En ese lapso el monto total de los recursos federales ejercidos en el Estado es de 160 millones ochocientos mil pesos. Una vez obtenidos esos recursos, el MECOL los transforma en el máximo de acciones de vivienda, en este caso, fraccionamientos cuyos lotes tipo son de 6 metros de frente por 15 de fondo, con una superficie total de 90 m<sup>2</sup>, que para el clima del trópico subhúmedo no es lo más adecuado, por otro lado, la posibilidad de “crecer” la vivienda es sumamente limitada.

Ahora bien, ¿cómo se instrumentan las políticas? Aunque existe una diversidad de programas habitacionales, los destinados a la vivienda progresiva producen una edificación que se entrega a los beneficiarios como pie de casa, con una superficie construida de 25 m<sup>2</sup>, distribuidos en un cuarto de uso múltiple, un baño y una recámara, este modelo, ocasiona que las familias pasen de un tipo de hacinamiento a otro, con la diferencia de que a la larga ésta será su propiedad; al ser tan pequeñas, obliga a los beneficiarios, en el mejor de los casos, a hacer modificaciones a su vivienda antes de cambiarse; en el peor, la ocupan y en los primeros meses de habitarla empiezan a hacerle modificaciones, lo cual nos lleva a pensar en que si en tan poco tiempo realizan cambios, su poder adquisitivo no es tan limitado, por lo que podrían establecerse mejores opciones para entregarles una vivienda con espacios que responda mejor a sus necesidades básicas, porque quienes acceden a esas viviendas no son necesariamente familias nucleares, ni mucho menos monopersonales. Como la vivienda es progresiva, la urbanización también lo es, de ahí que aunque la ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima obligue a los urbanizadores a otorgar todos los servicios antes de la ocupación, permite a los gobiernos de los tres niveles utilizar esa modalidad, lo que, a su vez, le ha permitido al gobierno del estado usar recursos del programa Hábitat, fondo creado para resolver los problemas de aquellos asentamientos con pobreza patrimonial, en los asentamientos precarios que él mismo gobierno estatal ha producido.

Por ejemplo, en el año 2003, el fraccionamiento Lomas Altas recibió una inversión de un millón 844 mil 328.10 pesos<sup>19</sup> para la construcción de 23,248.41 m<sup>2</sup> de empedrados a través de la modalidad *Mejoramiento de barrios*, por su parte, Mirador de la Cumbre I recibió dos millones 640 mil 636 pesos con 79 centavos<sup>20</sup>, para 30,877.34 m<sup>2</sup> de empedrados y construcción de machuelos.

Por la misma vía (programa Hábitat) en el 2005, en Mirador de la Cumbre II se invirtieron dos millones 929 mil 343 pesos, para un total de 27,437 m<sup>2</sup> de empedrados recursos provenientes en su totalidad del gobierno federal, a través de la modalidad *Mejoramiento de barrios*; además, en la modalidad *Oportunidad para las mujeres* se dio apoyo para la operación de cinco casas de atención infantil, con una inversión global de 30 mil pesos, más

<sup>19</sup> De ésta el 50% fue aportada por el gobierno federal, 40% el estatal y 10% los beneficiarios.

<sup>20</sup> La distribución de las aportaciones fue similar a la de Lomas Altas, en Villa de Álvarez, en ese mismo año.

20 mil pesos para su equipamiento, además de otras acciones compartidas con las colonias de esa zona.

Por otro lado, el suelo donde se han construidos los fraccionamientos con vivienda progresiva, todos son propiedad del gobierno del estado, producto también del programa Hábitat pero su ubicación, no responde a los tiempos de ocupación de los predios definidos por los programas de desarrollo urbano de los centros de población vigentes al momento de aprobar los programas parciales como de reserva a largo plazo, como es el caso de Lomas Altas y Mirador de la Cumbre I y II, de ahí que han repercutido en la zona metropolitana de Colima expandiéndola innecesariamente y, al mismo tiempo, ha revalorizado los terrenos aledaños, por las inversiones realizadas para semiacondicionar los terrenos de esas colonias.

Por otro lado, ¿cómo han beneficiado estos programas a las familias a las que están destinadas? Actualmente bajo el sistema económico de acceso a créditos, para aquellas personas que no tienen cómo comprobar un ingreso, los créditos hipotecarios están fuera de su alcance; sólo mediante el esquema de financiamiento oficial que propone IVECOL se puede acceder a éste; es la única opción que brinda el gobierno federal y estatal para poder hacerse de una vivienda o un lote con servicios; bajo el esquema ya mencionado, una vez reunidos los requisitos anteriores, se ingresa a un padrón de solicitantes de vivienda o solicitante de propiedad, pudiendo elegir entre tres tipos de predio, diferencia que la hace el tamaño del lote y los servicios que tenga<sup>21</sup>; a mayor cantidad de servicios, mayor será la aportación, por último después de haber cubierto el monto del enganche o ahorro previo se realiza la entrega del lote o pie de casa.

Pensamos que el beneficio en las acciones de vivienda hechas por el Instituto no sólo benefician a los adquirentes de éstas, sino que contribuyen también a la generación de fuentes de trabajo directos e indirectos en la construcción de estos fraccionamientos, por citar un ejemplo, el Instituto licita tanto las obras de urbanización de los fraccionamientos, como la edificación de vivienda progresiva en paquetes denominados unidades; la participación es sobre todo de constructoras y proveedores locales, de esta forma el recurso económico federal y estatal se utiliza en el mismo estado, además de toda la industria local que se ve favorecida con la fabricación y venta de insumos. De esa manera, los pobres financian parte de la urbanización que se ahorra el estado y, por otro lado, contribuyen con sus aportaciones a las ganancias de las empresas privadas.

En síntesis, en materia de vivienda, se ha tenido un avance considerable en el aspecto cuantitativo de ésta en la zona conurbada Colima-Villa de Álvarez, nunca como ahora se han llevado a cabo tantas acciones de vivienda no sólo en el Estado de Colima sino en el país, pero creemos que es tiempo de incorporar a las mesas de proyectos, al aspecto cualitativo que debe regir a las propuestas habitacionales, ingrediente que hasta ahora no ha sido tomado en cuenta.

Estamos de acuerdo en que la producción de vivienda se realice atendiendo las proyecciones de futuros adquirentes de bajos ingresos; pero también deben crearse mecanismos que garanticen la participación de diferentes sectores en la mejora de las condiciones de vida de los ocupantes de estos conjuntos habitacionales; soluciones que incorporen además del punto de vista de los ocupantes, aspectos ambientales, tales como confort urbano, aprovechamiento de recursos naturales, la aplicación de nuevas tecnologías en la edificación de vivienda y obras de urbanización, aspectos psicológicos en la

---

<sup>21</sup> Los programas son provisión de lotes con servicios y mejoramiento de vivienda, el primero tiene tres tipos de lotes: "A, con servicios mínimos de agua, drenaje y electrificación, y los tipos B y C, con servicios completos, empedrados y banquetas. Los lotes tipo A están dirigidos a personas asalariadas o no asalariadas con hasta tres salarios mínimos y los B y C a población con ingresos de cuatro a siete veces el salario mínimo" (Ramírez, 2004: 50).



incorporación de la ergonomía y percepción, así como aspectos económicos en la diversificación de los esquemas de financiamiento; lo anterior generará oportunidades de crecimiento, empoderamiento, liberación y aumento de la autoestima de los ocupantes y de la ciudad conurbada Colima-Villa de Álvarez.

Hasta ahora, en la visión de los gobiernos estatales que han instrumentado acciones de vivienda en la zona conurbada persiste el firme interés para que el IMECOL cumpla con su objetivo principal generar vivienda, pero según Ramírez (2004: 51) en los últimos años, la orientación de este instituto ha pasado a ser el de un organismo financiero, con un objetivo primordial: luchar contra su cartera vencida, y como organismo descentralizado del gobierno del Estado, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano (SEDUR) situarse en una condición de rentabilidad, es decir que opere con recursos propios (Ramírez, 2004: 51).

## Bibliografía

- Chávez, M. (2006). *Producción de suelo urbano en la zona conurbada Colima-Villa de Álvarez*. Tesis de Doctorado. Colima: Universidad de Colima, Inédito
- Colima, G. d. E. d. (2001). Síntesis del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "LOMAS ALTAS" (01 de Diciembre de 2001 ed., pp. 7): Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "El Estado de Colima"
- Colima, G. d. E. d. (2002). Síntesis del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento denominado "MIRADOR DE LA CUMBRE" (26 de Enero de 2001 ed., pp. 7): Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "El Estado de Colima"
- Colima, G. d. E. d., & Virgen, C. d. I. M. (1997). *Ley del Instituto de Vivienda del Estado de Colima* consultado el enero 2006. en el sitio <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Estatal/COLIMA/Leyes/COLLey16.pdf>.
- Equidad de género, a. c. (2003). Breve radiografía de la familia en México. consultado, en el sitio <http://www.equidad.org.mx/nuevo/documentos/radiografiafamilais.doc>.
- FONAHPO. (2006). *Informe de rendición de cuentas, acciones emprendidas, programas establecidos y resultados obtenidos*. consultado el 20 de abril de 2006. en el sitio [www.fonahpo.gob.mx](http://www.fonahpo.gob.mx).
- Gestiopolis. (2005). milton friedman [Version Electronica]. *GESTIOPOLIS*. obtenido en la red mundial el 2 octubre 2004 en el sitio [http://www.gestiopolis.com/recursos/documentos/fulldocs/eco/friedman.htm#\\_ftn3](http://www.gestiopolis.com/recursos/documentos/fulldocs/eco/friedman.htm#_ftn3).
- Harvey, D. (1988). *Valor de uso, valor de cambio y teoría de la utilización del suelo urbano* (M. D. BASSOLS, Roberto; MASSOLO, Alejandra y MÉNDEZ, Alejandro (compiladores), Trans.). México DF: UNAM.
- INEGI. (2000). Resultados de la última encuesta nacional de ingresos y gastos de los hogares. consultado el 13 de marzo de 2006, 2006, en el sitio <http://www.inegi.gob.mx/inegi/contenidos/espanol/prensa/Boletines/Boletin/Comunicados/Especiales/2000/Abril/>
- INEGI. (2005). Encuesta Nacional de ingresos y gastos de los hogares 2004. 086/2005. consultado el 3 de marzo de 2006, comunicado 086/2005, en el sitio <http://www.inegi.gob.mx/inegi/contenidos/espanol/prensa/Boletines/Boletin/Comunicados/Especiales/2005/Junio/comunica2.pdf>
- INEGI. (2006, 24 de mayo de 2006). RESULTADOS DEFINITIVOS DEL II CONTEO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA, 2005 PARA EL ESTADO DE COLIMA. consultado el 04 de junio de 2006, 04 de junio de 2006, en el sitio <http://72.14.203.104/search?q=cache:2NXLsGb1XFYJ:www.inegi.gob.mx/inegi/conten>

- idos/espanol/prensa/Boletines/Boletin/Comunicados/Especiales/2006/Mayo/comunica  
10.pdf+censo+de+poblacion+2005+colima&hl=es&gl=mx&ct=clnk&cd=1
- Keynes, J. M. (2001). *Teoría General de la Ocupación, el Interés y el Dinero*. México, D.F.: Fondo de Cultura Económica.
- LAHEC. (2006). Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima (2004 ed.): Gobierno del Estado de Colima.
- Mercadillo, M. R. R. d. V. (2003). La autoconstrucción: solución o agudización al problema de la escasez de vivienda. consultado el 20 julio de 2006, 2006, en el sitio [http://fevaq.economia.umich.mx/Publicaciones/ReaEconom/RE14\\_07.pdf](http://fevaq.economia.umich.mx/Publicaciones/ReaEconom/RE14_07.pdf).
- Ortega León, M. A., & Gómez García, E. (1999). *Propuesta para Incorporación de suelo para vivienda en las ciudades de Colima, Villa de Álvarez, Tecomán y Manzanillo en el Estado de Colima (1979-1997)*. no-publicada profesional, Universidad de Colima, Colima.
- Perló, M. (2004). *Debates sobre Políticas de Vivienda: Las Experiencias de los Organismos Estatales* (Primera edición ed.). México, D.F.: Editorial Hemes.
- Pradilla, E. (2005). *Neoliberalismo, Globalización, Regiones y Ciudades en crisis* (Primera Edición ed.). México, D.F.: Editorial Premia.
- Ramírez. (2004). *Debates sobre Políticas de Vivienda: Las Experiencias de los Organismos Estatales*. conferencia La provisión del suelo para usos Habitacionales. , México, D. F. Hemes
- Ramírez, R. ( 2002). Evaluación social de programas y políticas de vivienda: un análisis de la contribución de la vivienda a la reducción de la pobreza urbana. *Boletín del Instituto de la vivienda, Universidad de Chile*, pp. 9-57.
- Troglio, F. (2000). La Familia. consultado el 10 de marzo de 2006, 2006, en el sitio <http://www.monografias.com/trabajos5/fami/fami.shtml>