

02-004

ABSENCE OF MANAGEMENT SYSTEMIC FRONT TO THE BOOM OF HORIZONTAL HOME BUILDING IN MEXICO

Jimenez Arguelles, Victor⁽¹⁾; Rocha Chiu, Luis⁽¹⁾; Espinosa Garza, Gerardo⁽²⁾; Antonyan, Natella⁽²⁾

⁽¹⁾Universidad Autonoma Metropolitana, ⁽²⁾Itesm

When in Mexico, in the year 2000 finally change of powers in the federal Government, it starts with a support process in mortgage credits to the housing sector. This situation originates the vertical home building (departments building) and horizontal home buildings (houses of one or two levels), at the same time, are soon exhausted the spaces and possibilities to continue to build in Mexico City and starts the construction of new cities in areas close to the city. As a result, house developers begin to raise prices for the Mexico City and make more accessible the outskirts.

In this research, discusses factors that originally motivated people to buy home away from the big city and that now, are propitiating to the abandonment the horizontal home buildings and return to the big city, due to the lack of compliances by the Government in improve: transport, security, job creation, creation of schools and hospitals.

Keywords: *management; construction; housing; horizontal; vertical*

AUSENCIA DE LA GESTION SISTEMICA ANTE EL AUJE DE LA VIVIENDA TIPO HORIZONTAL EN MEXICO

Cuando en México, en el año 2000 por fin se da el cambio de poderes en el gobierno federal, se inicia con un proceso de apoyo en créditos hipotecarios al sector de la vivienda. Esta situación, origina la construcción de viviendas de tipo vertical (edificios para departamentos) y viviendas de tipo horizontal (casas de uno o dos niveles), al mismo tiempo, pronto se agotan los espacios y las posibilidades de continuar construyendo en la Ciudad de México y se inicia la construcción de nuevas ciudades en las zonas cercanas a la ciudad. Ante esto, los desarrolladores de vivienda comienzan a subir los precios para la Ciudad de México y hacer más accesibles los de las cercanías.

En la presente investigación, se analizan los factores que en principio motivaron a las personas a comprar casa fuera de la gran ciudad y que ahora, están propiciando el abandono de las viviendas de tipo horizontal y regresar a la gran ciudad, debido principalmente por la falta de cumplimiento por parte del gobierno, de mejorar el transporte, la seguridad, la creación de empleos, creación de escuelas y hospitales.

Palabras clave: *Gestión; construcción; vivienda; horizontal; vertical*

Correspondencia: Víctor Jiménez Arguelles; jjav68@yahoo.com.mx



©2018 by the authors. Licensee AEIPRO, Spain. This article is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International License (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>).

1. Introducción

En México, la participación del Banco Internacional para la Reconstrucción y el Desarrollo, se hizo presente con el financiamiento de programas de vivienda pública en la región latinoamericana; esa presencia se ha ido acrecentando y se ha extendido hacia otros ámbitos de la promoción habitacional y se ha convertido cada vez más en un componente decisivo dentro de ese sector. Con sus esquemas de acción habitacional pública, se ha incrementado a tal punto el peso de los lineamientos dictados por dicho banco, que hoy se los puede considerar determinantes, sobre todo en el diseño de las políticas de vivienda aplicadas por el gobierno mexicano. De manera especial, el interés de este trabajo se centra en los cambios experimentados en la política habitacional del Estado mexicano al iniciarse el siglo XXI y los efectos que han tenido sobre los sectores sociales de menores ingresos. Para detallar el sentido de tales cambios, se aborda el caso de la construcción de tipo horizontal fue promovida por el gobierno mexicano de Vicente Fox y que tuvo lugar en las cercanías de la Ciudad de México, en donde, a pesar de que existe la planeación estratégica, el incumplimiento a ciertos puntos previamente prometidos, han originado que las viviendas sean abandonadas y las personas regresen a la Ciudad de México. Tal es el caso de un megadesarrollo de viviendas llamado CITARA y que será el punto focal de este estudio.

2. Objetivos

Con este trabajo, se pretende mostrar cómo es que los incumplimientos en los aspectos de la gestión sistémica, pueden poner en peligro megaproyectos de vivienda.

Para tal propósito:

- Se analizan las políticas que sirvieron de base para la planeación de los megaproyectos de vivienda en México.
- Se analiza el proceso de cómo fueron concedidos los créditos hipotecarios a la clase trabajadora.
- Se analiza de manera particular los proyectos que fueron desarrollados en las cercanías a la Ciudad de México y de manera en particular, la problemática que se está viviendo en un megadesarrollo de viviendas llamado CITARA.

3. Metodología

Para el presente trabajo, se procedió a un análisis cualitativo que consistió en revisar las políticas de estado que sirvieron de base para el desarrollo de nuevos megaproyectos de vivienda en México y al mismo tiempo se realiza un análisis cuantitativo de datos estadísticos que son factores motivadores del abandono de dichas viviendas.

3.1. Política de desarrollo en la infraestructura de vivienda

El Consenso de Washington impulsado por los organismos multilaterales de financiamiento en los años 90, es un conjunto de políticas económicas pensadas para abrir nuevos espacios a la expansión global de las grandes corporaciones. Se trata de políticas que fueron “vendidas” a los países en desarrollo como el camino que deberían seguir para garantizar su crecimiento. Se trata de un listado de políticas en las que los organismos multilaterales como el Fondo Monetario Internacional y el Banco Mundial (FMI, BM), el Congreso de Estados Unidos y otras instancias y expertos con sede en Washington coincidían para ser impulsadas a todo lo largo y ancho del planeta, por lo tanto, dichas políticas carecen de un consenso suscrito por los países involucrados.

Este es el origen de las políticas neoliberales cuya aplicación acrítica por muchos gobiernos ha traído consecuencias muy graves en cuanto a la profundización de la desigualdad social y

el incremento de la pobreza y la exclusión en el mundo. El caso mexicano es un buen ejemplo de ello.

En el caso de la vivienda, el impacto de esta política fue doble pues el mercado fue incapaz de atender a más de la mitad de la población ubicada por debajo de la línea de pobreza y la focalización en los más pobres a través de los programas compensatorios y de alivio a la pobreza no se aplicó a la vivienda.

De hecho, la focalización se dio en sentido contrario al centrarse la oferta de viviendas en sectores con ingresos entre 5 y 10 veces el salario mínimo. Es más, las posibilidades de canalizar recursos fiscales en apoyo de los más desprotegidos se vieron disminuidas por otra recomendación contradictoria, hecha en 1994 por el propio Banco Mundial a países muy endeudados de desarrollo medio como México, la de reducir las transferencias presupuestarias al sector vivienda para ampliar, en cambio, las inversiones en infraestructura urbana.

Así el esquema del fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), que otorgaba créditos en veces salario mínimo en tiempos de inflación y baja de los salarios, fue modificado por presiones del Banco Mundial con la incorporación de una tasa adicional que permitiera evitar su descapitalización. Bajo estas condiciones los acreditados, no pudieron después de un tiempo pagar sus créditos con lo que el organismo se enfrentó a la paradoja de ver disminuida considerablemente su tasa de recuperación, pero sin aceptar que, la pérdida del poder adquisitivo de los ingresos, fue el principal motivo que los deudores no pudieron enfrentar, y con ello, tampoco pudieron hacer frente al pago de créditos ajustados a la inflación.

En el octavo punto de la lista del Consenso de Washington, se ubica la política privatizadora, la cual fortaleció el manejo mercantil de la tierra y la subordinación del derecho humano a la vivienda a los grandes intereses financieros e inmobiliarios. También contribuyó a desalentar e incluso a frenar las iniciativas de los productores sociales organizados al imponerse la individualización de los problemas, de las soluciones y de los procesos de gestión y apropiación del suelo y la vivienda.

En el punto nueve del decálogo, se aboga por la desregulación, y elimina las barreras normativas y de control estatal que lo distorsionan. Este planteamiento llevó a reducir el papel de los organismos públicos al otorgamiento de créditos de largo plazo y a convertirlos en entidades financieras de segundo piso incapacitadas para intervenir en la regulación de la calidad de la vivienda y de su articulación con las políticas, cada vez más debilitadas, de planeación y desarrollo urbano. Mucho menos se ocuparon ya de atender los aspectos sociales y administrativos tan necesarios para apoyar y regular los procesos participativos de producción y mejoramiento del hábitat y la convivencia social en los grandes conjuntos de casas individuales que hoy se producen.

De esta manera, el Consenso de Washington está atrás de varios documentos producidos por el Banco Mundial en la primera mitad de los años noventa que en casos como el de México fueron seguidos al pie de la letra desde que, en 1992, el presidente Salinas diera a conocer su política de fomento y desregulación de la vivienda. hecho que constituye un verdadero parteaguas en las políticas habitacionales del país.

Posteriormente, por la manera de actuar de los políticos en México y más por la estrecha relación con el vecino país de Estados Unidos, los objetivos y principales estrategias contenidas en el Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006, publicado por el gobierno de Fox en noviembre de 2001 (ver tabla 1), son una copia casi exacta de las principales estrategias recomendadas el documento: "Housing: Enabling Markets to Work", publicado en inglés en 1993.

Tabla 1: Referentes Internacionales de la Política de Vivienda

| | Programa Sectorial de Vivienda México 2001-2006 | Banco Mundial 1994 |
|--------------------------------|---|--|
| Objetivos | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Consolidar mercado habitacional <input type="checkbox"/> Promover desarrollo y competitividad sectorial <input type="checkbox"/> Reactivar banca de desarrollo | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Vivienda, un entorno propicio para el mercado habitacional BIRF <input type="checkbox"/> Implantar industria habitacional coherente con la economía de mercado |
| Principales Estrategias | <input type="checkbox"/> Consolidación jurídica del patrimonio de la población (Estrategia 3) | <input type="checkbox"/> Desarrollo derecho de propiedad |
| | <input type="checkbox"/> Desarrollo del Sistema Hipotecario Integrado (Estrategia 2) | <input type="checkbox"/> Promoción y financiamiento hipotecario |
| | <input type="checkbox"/> Apoyo social a la población más necesitada, subsidio focalizado (Estrategia 3) | <input type="checkbox"/> Racionalización de los subsidios |
| | <input type="checkbox"/> Abasto de suelo con aptitud habitacional, infraestructura y servicios (Estrategia 5) | <input type="checkbox"/> Suministro de infraestructura para desarrollo suelo habitacional |
| | <input type="checkbox"/> Desgravación, desregulación habitacional y su marco normativo (Estrategia 4) | <input type="checkbox"/> Desregulación, desarrollo de suelo y vivienda |
| | <input type="checkbox"/> Abasto competitivo, insumos, normalización y certificación para crecimiento de producción (Estrategia 6) | <input type="checkbox"/> Organización de industria de la construcción |
| | <input type="checkbox"/> Activación institucional y fortalecimiento sectorial (Estrategia 1) | <input type="checkbox"/> Desarrollo del marco institucional |

3.2. Construcción de viviendas, producción mercantil y exclusión social

Las políticas que poco a poco se fueron estableciendo en México dan un enorme peso al papel macroeconómico de la producción de vivienda ya que ésta activa 37 ramas económicas, genera empleo, consume insumos nacionales y activa al sector financiero. En lo social, en cambio, se reducen a cimentar el patrimonio familiar y a mejorar las condiciones de vida de los beneficiarios (hecho que por la calidad de la vivienda y la ubicación lejana de los desarrollos habitacionales se pone cada vez más en duda).

Son políticas de vivienda que enfatizan su papel como motor del desarrollo económico, centrado en la producción mercantil de vivienda por el sector privado, y que reducen lo social al ámbito individual y familiar. En estas políticas, se olvidan del papel macrosocial y microeconómico que también debiera formar parte de una política incluyente y socialmente significativa de vivienda (ver tabla 2).

Tabla 2: Necesidad de inclusión Macrosocial y Macroeconómico en la Política de Vivienda



El cambio del rol del Estado de proveedor y regulador a facilitador se consolida en el caso de la vivienda, con lo que se elimina la producción pública y se centra todo su apoyo en el fortalecimiento de la producción mercantil de vivienda por los desarrolladores privados.

De esta manera, al primero de diciembre de 2005, mil doscientos desarrolladores privados participaban en el mercado. Nueve de ellos concentraban el 25% de la producción total. Seis cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores y, de acuerdo a datos de la Revista Obras, el Índice HABITA (IH) que las integra tuvo un rendimiento de 1118% de 2000 a marzo de 2007, muy por encima del sector construcción (447%), el índice de cotizaciones (370%) y el índice de rendimiento total (414%). En 2004 representaron el 4.69% del mercado accionario y en el primer trimestre de 2007 el 7.17%.

Este solo hecho tiene una fuerte repercusión en la producción de vivienda en México ya que le impone una lógica expansiva acelerada dadas las exigencias de rentabilidad de los inversionistas, en forma creciente vinculados a intereses corporativos transnacionales.

Se habla de un “tren de vivienda” que resulta imparable y que se propone abarcar cada vez mayores tramos del mercado.

Bajo esta lógica, lo importante es producir y vender masivamente casas sin importar mucho su tamaño y adecuación a las necesidades de la demanda ni mucho menos su ubicación y articulación con el tejido urbano, las fuentes de empleo y la accesibilidad a los equipamientos.

La producción mercantil de vivienda en México logró beneficiarse del otorgamiento de más de 3 millones de créditos hipotecarios durante el gobierno del presidente Fox (2000-2006), otorgados por los organismos que canalizan recursos de los fondos de vivienda de los trabajadores del sector privado (INFONAVIT), de los trabajadores al servicio del Estado (FOVISSSTE) y del ahorro social, vía diversas entidades hipotecarias privadas (bancos y sofoles principalmente) y el respaldo de la banca de desarrollo (Sociedad Hipotecaria Federal).

La celeridad del tren de vivienda y el propósito de que este cuente con recursos de crédito suficientes para que “todas las familias puedan comprar vivienda en los próximos años” ha llevado a la Sociedad Hipotecaria Federal a estimar que la cartera hipotecaria de bancos y sociedades financieras de objeto limitado (Sofoles) deberá incrementarse de 78,734 millones de dólares en 2006 a 335 mil millones en 2020.

Estas estimaciones harían insuficiente todo el ahorro captado por la banca comercial lo que ha llevado a plantear mecanismos alternos entre los que se privilegia la bursatilización de hipotecas, mercado en el que pueden participar diverso tipo de inversionistas institucionales, nacionales y extranjeros.

En pocos años, se incrementó la producción habitacional mercantil hasta alcanzar en 2006 un total de 560 mil viviendas producidas en un año, a pesar o tal vez como consecuencia de este enfoque de las políticas de vivienda alrededor de la mitad de la población más pobre del país quedó al margen por su incapacidad de acceder a este mercado.

3.3. Vivienda tipo vertical y tipo horizontal

Debido a que la Ciudad de México ha crecido de manera exponencial, existen polos en donde cada vez más se está uniendo con los municipios vecinos. Por tal motivo, los espacios para la construcción de viviendas nuevas dentro de la Ciudad de México, se ha disminuido a tal grado que la única opción es la construcción de viviendas de tipo vertical, es decir, edificios para departamentos (ver figura 1) y a precios cada vez más elevados, que por consiguiente, quedan fuera del alcance de la clase trabajadora.

Esta situación ha propiciado que se creen desarrollos de vivienda tipo horizontal (casas de dos niveles) en zonas fuera de la Ciudad, lo que ha propiciado el fenómeno de la “exclusión” de ciertos sectores de la población (la clase trabajadora).

En este sentido, la OCDE (2015), reporta que, aunque la urbanización ha traído indudables beneficios para decenas de millones de ciudadanos en México, así como en otros países de la OCDE, las ciudades mexicanas aún no han presentado el aumento de productividad esperado que generalmente acompaña a los procesos de aglomeración. Además, tienen un rendimiento menor en varios rubros de la producción económica que sus contrapartes en otros países de la OCDE. En las últimas décadas, la productividad laboral de México se ha estancado, mientras que otros países que en el pasado tenían niveles similares de productividad laboral (Turquía y Corea en la década de 1990; Chile, Hungría, Estonia y Polonia en 2000) han hecho mejoras constantes.

De manera similar, la SEDATU (2013), reconoció que la expansión de las ciudades durante los últimos 50 años, había sido masiva y desordenada, por lo que era necesario implementar

un nuevo modelo de desarrollo urbano, con el objeto de elevar la calidad de vida de los ciudadanos, consolidar ciudades competitivas, productivas y sustentables.

Figura 1: Vivienda tipo vertical (izq.) y vivienda tipo horizontal (der.)



3.4. Problemática en la gestión sistémica de los desarrollos de vivienda horizontal (caso de estudio)

Para el caso que fue tomado como estudio, se pueden distinguir 7 puntos principales como causas que han derivado en problemáticas tanto para los habitantes como para los desarrolladores e inversionistas:

1. Ubicación geográfica de los nuevos desarrollos de vivienda. Desde muchos años, el crecimiento de la ciudad de México se extendió hacia toda la periferia, pero de manera particular, se acrecentó más hacia la zona norte, a tal grado de formar una misma urbe con municipios pertenecientes al Estado de México. Y quizás por esta misma razón, los desarrolladores de vivienda comenzaron a buscar terrenos en esta misma zona.

Para el caso particular de este estudio, se consideró el análisis de un megadesarrollo de más de 4 millones de metros cuadrados y 26 mil viviendas, planeado en el 2008, llamado Proyecto CITARA, “Ciudad Integral”, el cual tendría características de sustentabilidad, es decir, uso eficiente de agua (plantas de tratamiento y reciclaje de agua), electricidad y otros energéticos (ecotecnologías), áreas verdes, así como también edificaciones menos agresivas al medio ambiente.

Por la gran magnitud del megadesarrollo, se requería atender a más de 100 mil habitantes, y esto, implicó por parte de la misma desarrolladora, el compromiso de construir: 25 planteles educativos, que abarcaban desde la atención de jardín de niños, hasta nivel bachillerato; la construcción de una estación de tren (Tren Suburbano) que llegaría al centro de la Ciudad de México en 40 minutos; una estación de autobuses regionales; una zona comercial; un parque industrial (con la promesa de brindar fuentes de empleo).

2. Distancia. Los nuevos desarrollos de vivienda tipo horizontal, se fueron ubicando en zonas cada vez más alejadas de la Ciudad de México, el megadesarrollo en estudio, se localiza al norte de la Ciudad de México a 50 km de distancia. Cabe mencionar que los nuevos

desarrollos de vivienda se fueron construyendo en terrenos que en su mayoría anteriormente eran de cultivo.

3. Medios de transporte. Al ser la Ciudad de México, una de las mayores urbes a nivel mundial, el transporte vehicular se ha convertido en un problema al que todos los ciudadanos se enfrentan día con día. Por esta razón, trasladarse de un punto a otro dentro de la ciudad implica invertir más de una hora. Pero, para las personas que adquirieron casa nueva en las cercanías de la ciudad, el problema es doble, deben invertir más de dos horas por cada trayecto para llegar a la Ciudad, ya sea para asistir a la escuela o al trabajo.

Para el caso en estudio, a pesar de existir la promesa y compromiso por parte de los desarrolladores, Gobierno y los concesionarios del Tren Suburbano, de construir una estación dentro del desarrollo de viviendas; después de 9 años, aun no se inicia la construcción de dicha estación de tren.

4. Inseguridad. Seguramente, este punto es el más crítico que se está viviendo en todo México. Los secuestros, las extorsiones a comerciantes tanto por la delincuencia como por los mismos policías, asaltos con violencia a casas habitación, asaltos a transportistas, asaltos a personas en las calles. De manera particular, la falta de seguridad es más notoria en el Estado de México, es decir, en la periferia de la ciudad de México, donde se construyeron muchos de los megaproyectos de vivienda pensada en la clase trabajadora.
5. Servicios. Otro factor que ha acrecentado la problemática de las viviendas construidas fuera de la Ciudad de México, es el suministro de agua. Aunque ciertamente, el problema que representa la escasez del vital líquido es a nivel mundial, en éste megadesarrollo de vivienda en estudio, se complica más por el hecho de que tienen sus propios pozos de extracción, los cuales requieren ser recargados por la propia naturaleza (lluvia y filtración), y en temporadas de sequía, el agua simplemente no es suficiente.

En este mismo sentido, se tienen problemas con el suministro de la energía eléctrica, y los vecinos de este desarrollo se quejan de que el servicio falla continuamente, varias veces al día.

6. Centros educativos. A pesar de que ya se tienen las instalaciones adecuadas para poder ser utilizadas, el Gobierno no ha cumplido con la promesa de asignar los recursos humanos para poder iniciar clases.
7. Opciones de trabajo. La Ciudad de México, ha sido y sigue siendo el lugar donde se concentran las oportunidades de trabajo y a pesar de existir una zona industrial que se localiza entre la Ciudad y el megadesarrollo de viviendas, resulta insuficiente para dar trabajo a los nuevos habitantes.

4. Resultados

Pareciera que, a primera instancia, los problemas resumidos en 7 puntos principales, no son responsabilidad de los desarrolladores de las viviendas. Ciertamente, son factores que más bien son de tipo social y que como se ha mencionado, no solo están presentes en la Ciudad de México y las zonas conurbadas o periféricas, los problemas están presentes en todo el país.

Finalmente, los problemas están presentes, y al no darles solución, se tienen tres resultados que, de manera general, se pueden manifestar como:

- a) Abandono de viviendas. Derivado de la problemática que se está presentando en las viviendas construidas en la periferia de la Ciudad de México, cada vez más están siendo abandonadas y las personas están regresando a la Ciudad de México, prefiriendo pagar renta.

En este sentido, las personas simplemente hicieron una reflexión y balance de lo que estaban viviendo día a día:

- Alto costo de traslados a la ciudad de México, ya que, al no existir oportunidades de trabajo cercanas a los desarrollos, se veían obligados a regresar a la Ciudad de México. En promedio, cada persona invierte \$80 pesos diarios en transporte, contra el salario mínimo diario que es de \$88.36 pesos diarios.
- Cansancio físico, debido a que la mayoría de los habitantes salían de sus hogares de madrugada y regresaban de noche, lo que hizo que las viviendas fueran utilizadas como simples dormitorios.
- Preocupaciones y miedo por la integridad física, ya que se exponían a la preocupante inseguridad cada vez que salían de sus hogares y se veían obligados a tomar transporte público, como por ejemplo a los asaltos con armas de fuego.
- Estrés por llegar tarde al trabajo o a la escuela, porque cada día se complica más la entrada y salida del transporte a la Ciudad de México.

- b) Migración. Debido a que la gran mayoría de las personas que compararon vivienda en los grandes desarrollos, habían sido residentes en la Ciudad de México, al enfrentarse día con día a tantos problemas, decidieron abandonar su hogar propio y regresar a la ciudad, prefiriendo pagar renta.

- c) Empresas constructoras en quiebra. Este tercer punto resulta difícil de asimilar, pues las principales empresas desarrolladoras de vivienda, quienes tuvieron la gran oportunidad de llevar a cabo los megaproyectos de construcción, desde el año 2013 presentan problemas de solvencia económica. Pero al mismo tiempo, esta situación tiene una causa muy objetiva, resulta ser que, dichas desarrolladoras de vivienda solicitaron créditos para poder llevar a cabo la construcción, luego, poco a poco las ventas comenzaron a descender, producto de las malas referencias que ya se tenían de los desarrollos de vivienda y principalmente por las problemáticas antes citadas en los 7 puntos.

El problema se fue agravando, ya que las viviendas no solamente fueron quedando abandonadas, sino que también se dejaron de pagar, lo que ocasionó que los desarrolladores se endeudaran aún más para poder continuar con la construcción de las etapas siguientes.

5. Conclusiones

El caso estudiado de megadesarrollos de vivienda, es el ejemplo claro que evidencia los fracasos cuando a pesar de contar con una adecuada planificación del proyecto, se falla en el cumplimiento en alguna de las partes del sistema.

En este sentido, es innegable que la Gestión de Proyectos debe estar presente en proyectos de gran escala, ya que dicha disciplina involucra la Planeación desde las etapas más básicas del proyecto, incluyendo el estudio de mercado para garantizar la factibilidad económica y que, por lo tanto, se pueda esperar tener al final la recuperación de los costos e inversiones y por supuesto acceder a una ganancia o utilidad.

Lo sucedido en el desarrollo de viviendas CITARA, es el más claro ejemplo de que se requiere que la gestión esté presente en todo momento que dure la construcción, durante la puesta en marcha y durante la operación del proyecto. Inclusive, se pone de manifiesto que, para tener éxito en proyectos considerados de gran escala, no solo se debe pensar en cumplir con lo que compete al proyecto en sí, sino que, además se debe gestionar el cumplimiento de todas aquellas partes que hacen que el proyecto pueda operar con éxito, es decir, todo aquello que le rodea, la parte externa (pero al mismo tiempo cercana), todo aquello que de manera directa e indirecta podría hacer que en algún momento se detenga o falle. En este sentido, al no llevarse a cabo de manera eficiente la gestión con el gobierno y sector privado, se incumplió con la infraestructura prometida (estación de tren, escuelas, parque industrial, hospitales, etc.), lo cual detonó en el abandono de muchas de las viviendas.

Bibliografía

Diario Oficial de la Federación (DOF), 2017. Sexta Sección, jueves 21 de diciembre del 2017. México.

OECD (2015), OECD Urban Policy Reviews: Mexico – Transforming Urban Policy and Housing Finance, OECD Publishing, Paris.

Revista Obras, 2007. Número 413, Mayo 2007. p. 40. México.

SEDATU, 2013. Comisión Nacional de Vivienda: Política Nacional Urbana y de Vivienda. México.

The World Bank, 1993. Housing: Enabling Markets to Work. Washington, D.C.

<https://ara.com.mx/citara>