

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BAJA CALIFORNIA**  
**FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS**



**RESPONSABILIDAD SOCIAL DE EMPRESAS DESARROLLADORAS DE**  
**VIVIENDA EN BAJA CALIFORNIA 2000-2010**

**Tesis que para obtener el grado de**  
**DOCTOR EN CIENCIAS ADMINISTRATIVAS**

**Presenta:**

**Lourdes Rocío Botello Valle**

**Director de tesis:**

**DR. LUIS RAMÓN MORENO MORENO**

**Mexicali, Baja California**

**Mayo de 2015.**

*Casas enfiladas, casas enfiladas,  
casas enfiladas.  
Cuadrados, cuadrados, cuadrados.  
Casas enfiladas.  
Las gentes ya tienen el alma cuadrada,  
ideas en fila  
y ángulo en la espalda.  
Yo misma he vertido ayer una lágrima,  
Dios mío, cuadrada.*

Alfonsina Storni

## **AGRADECIMIENTO**

A mi Director de tesis,

Dr. Luis Ramón Moreno M. por su confianza,

apoyo y sobre todo, por su gran paciencia

para con el desarrollo de este proyecto.

Mil gracias.

## **Resumen.**

El documento que se presenta, constituye una investigación transversal de índole explicativo enfocada en la implementación de la Responsabilidad Social Empresarial en tres principales desarrolladoras de vivienda en Baja California, Geo, Homex y Urbi durante el período 2000 a 2010; con el objetivo de conocer si influye el modelo de Responsabilidad Social de tales empresas en las características de la vivienda de interés social producidas, y como consecuencia en la concentración de problemáticas sociales: abandono de casas, inseguridad y depreciación del inmueble en los conjuntos habitacionales.

Se partió de la hipótesis de que el tipo de Responsabilidad Social de dichas empresas ha estado orientada por principios de la teoría instrumental y no como se autodefinen atendiendo a sus grupos de interés (teoría de los stakeholders); y por lo tanto, al producir vivienda de interés social desde esa perspectiva, las desarrolladoras en Baja California desatendieron las necesidades reales de los usuarios en la entidad, generándose con ello, insatisfacción con la vivienda y como consecuencia diversas problemáticas sociales.

Se utilizaron técnicas de investigación documental y se diseñaron instrumentos para la recopilación de información empírica, para obtener información que al ser analizada permitiera identificar el modelo de Responsabilidad Social de las empresas desarrolladoras de este estudio.

Palabras clave: Responsabilidad Social Empresarial, teoría instrumental, teoría de stakeholders, desarrolladoras de vivienda.

## **Abstract.**

The document presented constitutes a transversal nature explanatory research focused on the implementation of Corporate Social Responsibility in three major homebuilders in Baja California, Geo, Homex and Urbi during the period 2000-2010; in order to know if it influences the Social Responsibility Model of such companies in the characteristics of social housing that have occurred, and consequently the concentration of social problems: abandoned houses, insecurity and depreciation of property in joint housing.

The hypothesis that guided this effort was that the kind of social responsibility of those companies has been guided by principles of instrumental theory rather than define themselves within the stakeholder theory; and therefore, to produce affordable housing from that perspective, the homebuilders in Baja California neglected the real needs of users in the organization, thus generating, dissatisfaction with housing and consequently various social problems. For the theoretical review and analysis of the philosophy, mission and vision of businesses as well as regulations, official documents, and reports from agencies and companies documentary research techniques were used. The empirical data collection involved the design of a questionnaire administered to a sample of users; Field visits were also conducted tours of observation, key informant interviews and simulated users.

Keywords: Corporate Social Responsibility, instrumental theory, stakeholders theory, homebuilders.

# Índice

	Pág.
Resumen .....	iv
Abstract .....	v
Índice .....	vi
Listado de Figuras .....	vii
Listado de Gráficas .....	viii
Listado de Tablas .....	ix
Introducción.....	1
Capítulo I. Responsabilidad social empresarial (RSE).....	8
1.1. Antecedentes del imperativo de la RSE.....	9
1.2. Perspectivas teóricas .....	15
1.2.1. Conceptualización de la RSE .....	15
1.2.2. Teorías .....	19
1.2.3. Modelo teórico de A.B. Carroll (1991).....	29
Capítulo II. La vivienda: bien económico y necesidad social .....	35
2.1. La vivienda como derecho .....	36
2.2. Vivienda adecuada .....	38
2.3. Problemática.....	40
2.4. La vivienda en Baja California .....	46
2.4.1. Demanda de vivienda en Baja California .....	51
2.4.2. Accesibilidad de la vivienda.....	55
2.4.3. Producción y oferta .....	57
2.4.4. Vivienda abandonada .....	61

Capítulo III. Acercamiento a la realidad concreta: la estrategia del proceso de trabajo de campo .....	65
3.1. Medir lo inconmensurable: la RSE .....	65
3.2. La RSE de las desarrolladoras de vivienda en Baja California: Objeto de estudio y problema teórico.....	67
3.3. Del universo de usuarios de vivienda al diseño de la muestra .....	74
3.4. Confiabilidad y validez del instrumento .....	79
3.5. Vivir en Casas Geo, Urbi y Homex. Un análisis del hallazgo empírico .....	82
 Capítulo IV. Hechos y ficción de la Responsabilidad Social Empresarial de las desarrolladoras de vivienda en Baja California. Resultados y Discusión.....	 113
 Capítulo V. Conclusiones.....	 143
 Referencias Bibliográficas.....	 145
Anexos.....	158
 Listado de Cuadros	
Cuadro 1. Componentes de la RSE.....	32
Cuadro 2. Desarrolladoras de vivienda en Baja California. (CANADEVI 2011).....	71
Cuadro. 3. Matriz de Congruencia.....	72

Cuadro 4. Créditos formalizados por Casas Geo, Homex y Urbi ante Infonavit durante el año 2010 en Baja California .....	77
Cuadro 5. Fraccionamientos seleccionados por desarrolladora y ciudad .....	77
Cuadro 6. Filosofía, Misión, Visión y Responsabilidad Social de las desarrolladoras de vivienda: Casas Geo, Urbi Vida Residencial y Homex .....	86
 Listado de Figuras	
Figura 1. Pirámide de la Responsabilidad Social Corporativa. Carroll (1991) .....	33
 Listado de Gráficas	
Gráfica 1. Distribución porcentual de viviendas particulares según tenencia, por municipio, 2010.....	52
Gráfica No.2. Encuestados por desarrolladora en las principales ciudades de Baja California .....	92
Gráfica 3. Institución que le otorgó el crédito .....	93
Gráfica 4. Situación legal en la vivienda .....	94
Gráfica 5. Entrega de la vivienda de acuerdo al contrato convenido, según opinión de usuarios .....	95
Gráfica 6. Relación porcentual de habitantes por vivienda.....	96
Gráfica7. Necesidad de número mayor de cuartos dormitorios.....	98
Gráfica 8. Adecuación de la vivienda a las necesidades de los usuarios .....	100
Gráfica 9. Ampliaciones a la vivienda.....	100
Gráfica 10. Modificaciones a la vivienda.....	101
Gráfica 11. Opinión de usuarios respecto al espacio al frente de la casa y entre vecinos .....	102



Gráfica 12. Opinión de usuarios respecto a ubicación del fraccionamiento por desarrolladora .....	102
Gráfica 13. Opinión de usuarios en general respecto a ubicación del fraccionamiento .....	103
Gráfica 14. Eficiencia del equipamiento urbano, según usuarios.....	104
Gráfica 15. Accesibilidad a centros escolares, de salud, comerciales y transporte .....	105
Gráfica 16. El fraccionamiento ofrece seguridad para vivir, según opinión de usuarios .....	106
Gráfica 17. Problemáticas vecinales relacionadas con el espacio entre viviendas .....	106
Gráfica 18. Satisfacción con la vivienda, según opinión de usuarios por fraccionamiento .....	107
Gráfica 19. Satisfacción con la vivienda por ciudades, de acuerdo a opinión de usuarios.....	108
Gráfica 20. Posibilidad de cambio de vivienda .....	108
Gráfica 21. Deseo de permanencia en la vivienda, según usuarios.....	109
Gráfica 22. Recomendación de la empresa desarrolladora Urbi, según opinión de usuarios.....	110
Gráfica 23. Recomendación de la empresa desarrolladora Casas Geo, según opinión de usuarios.....	110
Gráfica 24. Recomendación de la empresa desarrolladora Homex, según opinión de usuarios.....	111

#### Listado de Tablas

Tabla 1. Tipología de edificaciones, rango y magnitud.....	49
Tabla 2. Dimensiones mínimas de las edificaciones.....	50

Tabla 3. Necesidad de vivienda de acuerdo al rango salarial 2009 .....	53
Tabla 4. Rezago Cualitativo de Vivienda 2008.....	54
Tabla 5. Coeficientes de consistencia interna del instrumento. ....	82
Tabla 6. Accesibilidad del pago mensual .....	95
Tabla 7. Cuartos dormitorios con que cuenta la vivienda.....	98

## **Introducción.**

A partir de las dos últimas décadas del siglo XX y hasta el día de hoy, en el contexto mundial se ha instado a las empresas a asumir un nuevo compromiso con la sociedad; ante ello, las respuestas empresariales no han sido uniformes en el discurso y práctica, la forma en que las empresas han adoptado la Responsabilidad Social ha tenido que ver con muchos factores, entre ellos la concepción sobre la forma de hacer negocios y al mismo tiempo, en lo que significa ser empresa.

Si bien es cierto que dependiendo de sectores económicos o ramas productivas para algunas empresas ha representado mayor dificultad incorporar la Responsabilidad Social Empresarial (RSE) a sus actividades por lo riesgoso de sus procesos o productos, otras en cambio, y por la misma naturaleza de su producción, sobre todo cuando se dedican a la generación de satisfactores de necesidades esenciales de la población, se han visto comprometidas a incorporar esencialmente la RSE en su gestión, procesos y productos; es el caso de la producción en áreas de la alimentación, la salud, la vivienda, etc.

La vivienda como necesidad esencial del ser humano, representa uno de esos campos en los que la RSE no puede ser soslayada, además en México su inclusión como derecho constitucional y el establecimiento de leyes que reglamenten su acceso le convierten en una exigencia social. Hacer vivienda no es solo construir un espacio habitable sino procurar que atienda las necesidades reales de quien lo habita; su importancia es tal que, representa un indicador de calidad de vida.

Indiscutiblemente desde la década de 2000 hacia adelante se observó en todo el país y particularmente en la entidad, un acelerado dinamismo en la construcción de vivienda sobre todo del tipo de interés social, paradójicamente el Censo General de Población y

Vivienda 2010 presentó un dato alarmante 275 mil viviendas deshabitadas en Baja California, lo cual produjo una serie de nuevas problemáticas sociales que redireccionaron la mirada hacia el quehacer de las desarrolladoras de vivienda.

La relación entre empresas constructoras de vivienda y su responsabilidad social pareciese una obviedad; sin embargo, los estudiosos del ámbito de la RSE señalan que existen diversos tipos de entenderla y por tanto, de implementarla. Bull (2004) ha expuesto "...la RSE depende de dos vertientes: a) La que está relacionada con el sector económico y rama de producción a la que pertenecen y, b) La que proviene de las relaciones entre el Estado y las empresas".

El estudio-investigación que aquí se presenta es de carácter transversal ya que se ha hecho un corte temporal que abarca del año 2000 al 2010, y se refiere a una realidad concreta, la de Baja California; se ha intentado establecer una relación entre el modelo de RSE de las tres principales desarrolladoras de vivienda de la entidad Casas Geo, Homex y Urbi como representantes de las empresas de ese ramo, su reflejo en la producción de vivienda de interés social y la problemática social que se presenta en los conjuntos habitacionales construidos por éstas, por lo que el trabajo se clasifica como de índole explicativo<sup>1</sup>.

De la información recuperada durante el acercamiento al objeto de estudio, surgieron varias preguntas: ¿Desde qué perspectiva de responsabilidad social ejercen su práctica productiva las empresas desarrolladoras de vivienda en Baja California? ¿Desarrollan las empresas de vivienda en Baja California su práctica productiva acorde a la perspectiva de RSE que enuncian en su filosofía, código ético, código de conducta, etc.? ¿Incide la concepción de RSE de estas desarrolladoras en las características (habitabilidad interna y

---

<sup>1</sup> "Como su nombre lo indica, su interés se centra en explicar por qué ocurre un fenómeno y en qué condiciones se da éste, o por qué dos variables o más están relacionadas". (Hernández Sampieri, R. Fernández Collado, C., & Bautista, Lucio, 2010).

habitabilidad externa) de vivienda de interés social que producen? ¿Los marcos legales y criterios respecto a la vivienda de interés social que establece la normatividad nacional, estatal y municipal, son acordes a las prácticas de RSE de las empresas desarrolladoras de la entidad? ¿La construcción de vivienda en Baja California está guiada por las particularidades geográficas, climáticas y culturales de cada región como práctica de la RSE y el desarrollo sustentable? ¿Son aplicables los conceptos de RSE y de vivienda sustentable al contexto de países subdesarrollados?

El problema de investigación de este estudio busca establecer si influye el modelo de RS de las empresas desarrolladoras de vivienda de Baja California en las características de la vivienda de interés social construida por éstas, y como consecuencia en la concentración de problemáticas sociales: abandono de casas, inseguridad y depreciación de inmuebles en tales conjuntos habitacionales.

Bajo tal preocupación, se formuló como objetivo general el determinar el modelo de RSE que predomina en las empresas desarrolladoras de vivienda en Baja California a partir de su propia definición verificando su puesta en práctica en la construcción de desarrollos habitacionales de interés social.

Estableciéndose los siguientes objetivos particulares:

1. Contrastar el modelo imperante de RSE de las empresas desarrolladoras de vivienda (unidades de análisis) en Baja California con respecto a las dimensiones de RSE que constituyen el modelo de A. Carroll (1991).

2. Establecer la relación entre la práctica de la RSE de empresas desarrolladoras de vivienda y las problemáticas sociales de los conjuntos habitacionales por ellas construidos.

Como respuesta tentativa al problema enunciado se plantearon las siguientes hipótesis:

#### Hipótesis Central<sup>2</sup>

Al producir vivienda de interés social desde la perspectiva instrumental de RSE, las desarrolladoras de vivienda en Baja California desatienden las necesidades reales de los usuarios en la entidad, generándose con ello, insatisfacción con la vivienda ocasionando la concentración de problemáticas sociales tales como, abandono de vivienda, inseguridad, depreciación del inmueble y del entorno.

#### Hipótesis 1

Las empresas desarrolladoras de vivienda presentan incongruencias entre la RSE que enuncian y su práctica productiva.

#### Hipótesis 2

Las empresas desarrolladoras de vivienda atienden parcialmente la normatividad general de construcción de la entidad; por lo tanto, la vivienda generada no se construye acorde a las características climatológicas, topográficas y culturales de las ciudades bajacalifornianas como lo propone la propia legislación.

Para verificar las hipótesis establecidas se recurrió a técnicas de investigación documental aplicadas a la revisión de producción académica referida a la Responsabilidad Social

---

<sup>2</sup> La hipótesis expuesta es clasificada como de correlación bivariada, pero "... en la realidad concreta es poco frecuente que se observe (...) Por ello, en la práctica puede haber hipótesis cuya estructura contemple modalidades como (...) interacción entre dos (o más) variables que condicionan a una tercera". (Rojas Soriano, 2013, pp.162-163).

Empresarial, antecedentes, conceptualización y corrientes teóricas, la amplitud de los estudios al respecto sugirió la idea de optar por un modelo que permitiese aproximarse a la implementación de la misma en las empresas, resultando pertinente, desde la perspectiva particular, el modelo de A. Carroll que establece que la RS de una empresa debe integrar todo el rango de obligaciones que la empresa tiene con la sociedad (dimensiones económica, legal, ética y discrecional del desempeño del negocio); sólo si se atienden estos aspectos, puede considerarse que cumple con su RSE.

Del mismo modo se recuperó información empírica sobre la vivienda en México, y sobre todo en la entidad, para ello, se recurrió a entrevistas con funcionarios gubernamentales, directivos de organismos empresariales así como también a información de los usuarios, vía encuestas.

Las fuentes electrónicas de páginas web de las empresas e informes oficiales fueron altamente útiles en el acopio de información; la consulta a publicaciones periódicas resultó bastante nutrida por lo que hubo que discriminar aquella oportuna para los fines de este trabajo.

Se recurrió a la revisión de la normatividad sobre vivienda emitida por los tres órdenes de gobierno con el propósito de conocer las directrices legales que guiaron la producción de vivienda durante el período de estudio; así como el análisis que de ello se ha hecho en revistas especializadas.

La Responsabilidad Social de las empresas tiene su mejor indicador en los usuarios de sus productos o servicios por lo que la información más importante se obtuvo de una muestra representativa de usuarios de vivienda por medio de un cuestionario tipo encuesta validado

en prueba piloto; a partir de lo cual fue medida su confiabilidad aplicando el coeficiente Alpha de Cronbach; los resultados recuperados fueron procesados en el programa SPSS. Además se utilizaron usuarios simulados para reconocer la oferta de vivienda directamente vertida al cliente potencial por las desarrolladoras y se realizaron visitas de campo con guía de observación.

No obstante, la revisión exhaustiva de información tanto teórica como de carácter empírico, se reconocen como límites de este esfuerzo investigativo, en primer lugar la necesidad de hacer un corte de tiempo y de fraccionamientos estudiados, motivado por la profusa productividad de vivienda en la entidad durante el período definido; de ahí la necesidad de seleccionar solo las principales desarrolladoras y su actividad en las ciudades más importantes del estado.

Para su presentación final, el documento se ha organizado en cinco capítulos, en el primero se abordaron temáticas como antecedentes, propuestas conceptuales y perspectivas teóricas de la RSE; el segundo capítulo se ha centrado en la vivienda como necesidad social, derecho y mercancía, así como las características de la oferta y demanda de vivienda en la entidad, además de la problemática que ha presentado. En el tercer capítulo se ha descrito el proceso metodológico del desarrollo de la investigación; en el capítulo cuarto se analizaron los resultados obtenidos; y, para finalizar, en el capítulo quinto se presentan conclusiones. Además se han incluido en anexos, los instrumentos de recopilación de información: la encuesta diseñada, las guías de entrevistas y de observación de campo.

Como comentario final de este apartado, huelga decir que el tiempo de dedicación, los recursos humanos y económicos son restrictivos siempre presentes en estudios de tal



amplitud, por lo cual se reconoce que los alcances de este trabajo son limitados en espacio, período y enfoque. Persistentemente en estos casos, queda la aspiración de que sirva de inquietud para trabajos futuros, de mayor profundidad e incluso de corte interdisciplinario.

## **Capítulo I. Responsabilidad social empresarial (RSE).**

La revisión de literatura especializada generalmente refiere que la noción de Responsabilidad Social Empresarial es tan antigua como las mismas empresas, pero no se le conocía como tal, simplemente tenía otros nombres: paternalismo, obra de caridad o ética.

Las aportaciones disciplinarias ubican el surgimiento del concepto Responsabilidad Social Empresarial (RSE) a inicios del siglo XX, cuando el principio de caridad -filantropía- ya no se concibió como una actividad personal del empresario sino como una acción corporativa.

Sin embargo, Carroll (1999), Garriga y Melé (2004) y algunos otros autores acuñan el inicio de la expresión Responsabilidad Social Corporativa en la literatura moderna con la publicación del libro *Social Responsibilities of the Bussinesman* de Howard R. Bowen en el año 1953, el cual vendría siendo el acta de nacimiento del concepto; a partir de ello, Carroll le hace acreedor al título de “padre” del concepto de Responsabilidad Social Corporativa (RSC).

“A partir de la obra de Bowen se inicia una primera etapa de proliferación de definiciones sobre el concepto de RSC (Carroll, 1999). En la década de los 80 y 90 según este mismo autor, las aportaciones al concepto de RSC disminuyen pero se incrementan las investigaciones sobre temas derivados de dicho concepto: rentabilidad social de la empresa, teoría de los stakeholders, y ética empresarial, entre otros”.

(Truño i Gual, 2007, p. 5)

El concepto de Responsabilidad Social Empresarial (RSE) ó Responsabilidad Social Corporativa (RSC) como es llamada también ha ido evolucionando desde su origen, producto de las cambiantes condiciones económicas, políticas y sociales en el mundo.

### **1.1. Antecedentes del imperativo de la RSE.**

El movimiento impulsor de la RSE se dio durante la década de los años setenta del siglo pasado en el ámbito de la práctica empresarial, a medida que las empresas crecieron en tamaño, influencia y poder se empezó a denunciar el impacto de sus acciones principalmente sobre la explotación de los trabajadores, la contaminación ambiental, y su interés por imponer el estilo de vida consumista sobre todo en Estados Unidos de Norteamérica (Carroll, 1999; Fauchere, 2005; Truño i Gual, 2006; Bonilla, 2011).

Al tiempo que las empresas adquirieron un papel cada vez más protagónico, el rol del Estado como procurador del bienestar social vio mermada su funcionalidad, ya que la entrada en escena del modelo económico neoliberal reclamó un retiro sistemático del gobierno en la esfera productiva, acotando sus funciones a la instrumentación de políticas que permitiesen el libre flujo de mercancías y capitales; esta pérdida de influencia del Estado fue pregonada e implementada por presión de las instituciones financieras internacionales como el Fondo Monetario Internacional y el Banco Mundial. (Fauchere, 2006).

Kirschner (2005, p. 137) agrega que con el agotamiento del modelo de Estado de Bienestar y el auge del neoliberalismo, la sociedad comenzó a demandar a las empresas mayor responsabilidad social y ambiental, además de un comportamiento más ético y

transparente; al mismo tiempo que la idea de que, el bienestar y la calidad de vida deben ser meta de todas las instituciones, incluidas las empresas, comienza a cobrar importancia.

En los años noventa, el concepto de RSE -y la utilización de ese nombre- cobran poco a poco, relevancia dentro de la sociedad global, impulsando a las organizaciones empresariales a crear códigos de conducta, normas y otros instrumentos para la implementación de la RSE como una estrategia de negocios integral y a largo plazo. (Bonilla, 2011).

Ante los evidentes efectos de la explotación irracional de los recursos naturales y la polarización de las desigualdades sociales en el mundo,

“El interés por la RSC ha sido puesto de manifiesto por numerosos organismos, gubernamentales y no gubernamentales, como la ONU, la OCDE, la OIT, la Comisión Europea, el Institute of Social and Ethical Account Ability, la Global Reporting Initiative, la International Organization for Standardization, la Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas, entre otros, que han provocado la existencia de una pluralidad de normas, principios o recomendaciones (Global Compact, Líneas directrices de la OCDE, Declaraciones de la OIT, Libro Verde, AA1000, SA-8000, Guía GRI3, SGE21, PNE165010, (...)) entre otras que dictan directrices, de carácter voluntario, para la implantación de la RSC”. (Mozas & Puentes, 2010, p. 77).

Producto de esa preocupación la Comisión de las Comunidades Europeas (2001), generó *El Libro Verde* relativo a la RSE (adoptado con el propósito de

“... promover la responsabilidad social de las empresas, tanto a nivel europeo como internacional y, en particular, sobre el modo de aprovechar al máximo las experiencias existentes, fomentar el desarrollo de prácticas innovadoras, aumentar la transparencia e incrementar la fiabilidad de la evaluación y de la validación de las diversas iniciativas realizadas en Europa.”

Del mismo modo, se firmó el Pacto Global de la ONU (2001) al cual en el año 2006 se habían suscrito 2900 empresas de 90 países, voluntariamente y sin costo alguno (Kliksberg, 2006); esto evidencia que tales empresas se han interesado por asumir su responsabilidad social.

La idea de crear consensualmente un documento con el propósito de delimitar la concepción de RSE y que estableciese lineamientos generales, sobre todo ante el fenómeno de la globalización, tuvo como uno de sus frutos la elaboración por parte de la Organización Internacional de Normalización<sup>3</sup> (ISO por sus siglas en inglés) de la Norma Internacional 26 000 Guía sobre responsabilidad social. De la Cuesta & Valor (2003) consideran que actualmente existen 225 normas o principios de RSE. Sin embargo, no todas ellas tienen el mismo grado de difusión y notoriedad.

Lo anterior implica que a nivel mundial, las empresas son observadas desde diferentes miradas críticas, tanto en el ámbito externo como interno, desde el inicio de y durante todos sus procesos hasta su producción final, ello ha resultado en cierta presión, por lo que actualmente si una empresa quiere

“... ser considerada como responsable, no sólo debe preocuparse por una repartición de las utilidades a posteriori en cada período, sino que debe velar y asegurar un cumplimiento responsable de las relaciones con sus distintos grupos de interés durante todo el desarrollo de sus operaciones”. (Bonilla, 2008, p.9)

---

<sup>3</sup> ISO cuenta con una membresía de 163 organismos nacionales de normalización de países grandes y pequeños, industrializados, en desarrollo y en transición, en todas las regiones del mundo. ISO cuenta con un portafolio de más de 18.400 normas, que proveen a las empresas, el gobierno y la sociedad de herramientas prácticas en las tres dimensiones del desarrollo sostenible: económica, ambiental y social. ([www.iso.org](http://www.iso.org))

Cabe destacar que la idea de la RSE, es parte de un proceso de evolución del concepto mismo de empresa, movilizado por demandas sociales que

“... parten del reconocimiento de que la empresa privada es un motor esencial de la economía, y que sus actividades deben ser promovidas y facilitadas pero que, justamente por eso, por su enorme incidencia en la vida de los ciudadanos, tiene que ser considerada como una institución social con responsabilidades calificadas, y debe autoconsiderarse de este modo”. (Kliksberg, 2006).

Kliksberg (2006) identifica en el proceso de evolución de la RSE varias etapas, la primera adjudicaba a la empresa la única obligación de generar beneficios a sus accionistas; la segunda, fue la etapa de la filantropía empresarial, que consistió en ofrecer donaciones económicas o en especie a una rama variada de actividades y organismos culturales y educativos principalmente.

“En la nueva y actual etapa, la de la RSE, se pide a las empresas: buen gobierno corporativo, buena relación con su personal, juego limpio con el consumidor, preservación del medio ambiente pero, junto con ello, compromiso social efectivo”. (Kliksberg, 2006).

Según Greaves (2006) “... las crecientes expectativas sobre el nuevo papel de la empresa han girado en torno a su posible contribución en tres líneas: como instancia generadora de equidad social, de sustentabilidad ambiental y como instancia promotora de desarrollo social”. (p.6).

Amplios sectores tanto empresariales como sociales y políticos hoy reconocen el compromiso que representa la RSE para el mejoramiento de la calidad de vida; aunque fundamentalmente lo han relacionado con el cuidado del medio ambiente centrando sus acciones, quizá por su apremio, y dada la importancia que ello reviste para el planeta y la misma humanidad, en asuntos de tipo ambiental por citar: manejo de desechos

contaminantes, producción más limpia, etc.; sin embargo, este no es el único aspecto importante.

El término RSE implica como se ha venido mencionando una variedad de factores; por tal motivo, algunos autores refieren que la denominación común de la RSE alude a “prácticas socialmente responsables”

“... en términos generales, la RSE se concibe como una estrategia institucional que busca beneficios tanto para la organización como para la sociedad. Presupone que la empresa reconoce que sus objetivos van más allá de la pura obtención de utilidades”. (Greaves, 2006, p.6).

Según Cajiga (2011) en México, se ha logrado consenso entre los principales organismos empresariales sobre un concepto de responsabilidad social y un marco ideológico común, lo que, sin duda, ha facilitado su difusión y comprensión.

Greaves (2006) señala que en 1988 se creó el Centro Mexicano de Filantropía<sup>4</sup> (Cemefi) como asociación civil, con el objetivo de promover una cultura filantrópica y de responsabilidad social en el país; del año 2000 al 2006 más de cien empresas nacionales y extranjeras habían obtenido el reconocimiento de Cemefi como Empresas socialmente responsables.

Con el mismo propósito se ha creado una red denominada AliaRSE, conformada por Cemefi y 19 organismos empresariales entre los cuales destacan el Consejo de

---

<sup>4</sup> Centro Mexicano para la Filantropía (Cemefi), es una asociación civil fundada en diciembre de 1988. Es una institución privada, no lucrativa, sin ninguna filiación a partido, raza o religión. Su sede se encuentra en la Ciudad de México y su ámbito de acción abarca todo el país. Entre asociaciones, empresas, fundaciones y personas, el número de socios suma 222. Asimismo, están afiliadas al Cemefi 469 instituciones de asistencia y promoción, y 11 personas en toda la República Mexicana. Además, entre sus usuarios se cuentan 18 dependencias gubernamentales e instituciones internacionales. De esta forma, la comunidad del Centro Mexicano para la Filantropía se integra por más de mil miembros. (Cemefi, 2015).

Coordinación Empresarial (CCE), Confederación Patronal de la República Mexicana (COPARMEX), Confederación de Cámaras Nacionales de Comercio, Servicios y Turismo (CONCANACO), Cámara Nacional de la Industria de Transformación (CANACINTRA), Consultoría Pequeñas y Medianas Industrias, (COMPITE), etc., cuyo objetivo es el posicionamiento del tema de responsabilidad social en el ámbito empresarial. (Greaves, 2006).

Como ha mencionado Cajiga (2011), los empresarios mexicanos en su mayoría han llegado al consenso sobre la concepción de RSE que enuncia el Centro Mexicano de Filantropía (Cemefi):

“...una nueva forma de gestión y de hacer negocios, en la cual la empresa se ocupa de que sus operaciones sean sustentables en lo económico, lo social y lo ambiental, reconociendo los intereses de los distintos grupos con los que se relaciona y buscando la preservación del medio ambiente y la sustentabilidad de las generaciones futuras”. (Cajiga, 2011, p.2).

Por otra parte, Greaves (2006) señala que desde los años ochenta en México, ha habido varios modelos de gestión de calidad y/o de calidad total, que contribuyeron

“... allanando el camino de la RSE al plantear que una empresa exitosa es aquella que ve por la satisfacción del cliente y el bienestar de los empleados. También desde entonces se llegó a plantear la posible reconciliación de los intereses de la organización con los de las partes interesadas (stakeholders)”. (p.13).

Asimismo la mencionada autora, describe los principales tipos o respuestas de empresarios mexicanos ante la RSE resultado de la influencia de las nuevas tendencias o de procesos locales autónomos; señalando que estos tipos varían en términos de enfoque, grado de compromiso y nivel de complejidad. Greaves (2006) detectó las siguientes:



“... la RSE como sistema de gestión, como adopción de principios, o como filosofía de la empresa. También se distinguen: la *institucionalización de la filantropía*, la *filantropía tradicional y moderna*, y la *participación del empresario en el entorno externo*”. (p.16)

La RSE, aclara Greaves (2006), también puede ser una estrategia que oriente y se integre en las políticas de la empresa, lo cual se manifiesta en la incorporación de objetivos sociales desde la misión-visión de la empresa; aunque en la práctica no haya diferencia sustancial con respecto al modelo de RSE como sistema de gestión, y sea sólo cuestión de retórica.

## **1.2. Perspectivas teóricas.**

### **1.2.1. Conceptualización de la RSE.**

Las investigaciones respecto a la RSE han abarcado diversos ámbitos pero en opinión de Crespo (2010) el propósito de la mayoría de éstas, es reiterativo:

“... la necesidad de comprender y definir el concepto, (...) algunas características que deben tener las empresas que se definen como socialmente responsables; para lo cual es primordial contar con una definición del concepto y así poder determinar cuáles son las prácticas socialmente responsables de las empresas”. (p.121)

Greaves, (2006); Carroll, (1999); Bonilla; (2011); y Sabogal, (2008) coinciden en la dificultad que implica el consenso en torno a un concepto de Responsabilidad Social de la Empresa y por consiguiente, sobre cuáles acciones empresariales son prácticas socialmente responsables. Incluso la proliferación de vocablos relacionados o pretendidamente

sinónimos: "ciudadanía corporativa", "negocios éticos", "empresa sustentable", entre otros, amplían la confusión al respecto; una de las primeras definiciones es la proporcionada por Carroll quien le denomina Responsabilidad Social Corporativa (RSC). Crespo (2010) advierte la necesidad de establecer diferencias o semejanzas entre los conceptos de Responsabilidad Social Corporativa y Responsabilidad Social Empresarial:

“... por un lado, la empresa es una unidad económica con fines de lucro, que cuenta con diferentes tipos de capital (económico, humano, etc.) para producir bienes o servicios. Por otro lado, la corporación es una persona jurídica, la cual posee derechos amparados por la ley, similares a aquellos de una persona natural. Una de las características propias de la corporación es que los accionistas no son responsables de las obligaciones de la misma, ya que su responsabilidad está limitada por los aportes que hayan realizado”. (p.122).

El uso indiscriminado del concepto de RSC con el de RSE ha sido evidente en las definiciones de algunos académicos, entre ellos De la Cuesta & Valor (2003):

“Responsabilidad social de la empresa o responsabilidad social corporativa (RSC), se puede definir como el conjunto de obligaciones y compromisos, legales y éticos, nacionales e internacionales, con los grupos de interés, que se derivan de los impactos que la actividad y operaciones de las organizaciones producen en el ámbito social, laboral, medioambiental y de los derechos humanos”. (p.7)

La sinonimia entre los conceptos mencionados se presenta desde sus orígenes, por ejemplo se tienen las siguientes acepciones:

Carroll (1991) uno de los teóricos más influyentes en la temática, establece que la RSC abarca (...) las expectativas económicas, legales, éticas y discrecionales de la sociedad con respecto a las organizaciones en un momento dado del tiempo.

Por su parte, el World Business Council for Sustainable Development - WBCSD (2000), propone que la RSE

“... es el compromiso continuo de las empresas para comportarse éticamente y contribuir al desarrollo económico, mejorando la calidad de vida de los empleados y sus familias, de la comunidad local y de la sociedad en general”. (Cancino & Morales, 2008, p.11).

La conceptualización mayormente compartida es la que establece el *Libro Verde* generado por la Comisión Económica Europea (2001): “La integración voluntaria, por parte de las empresas, de las preocupaciones sociales y medioambientales en sus operaciones comerciales y sus relaciones con sus interlocutores”.

Otra definición acorde a la anterior, es la propuesta por McWilliams, Siegel y Wright (citada por Cancino & Morales, 2008) “... la RSE como situaciones donde la empresa se compromete y cumple acciones que favorecen el bien social, más allá de los intereses de la empresa y por sobre lo que se espera como cumplimiento de la ley”. (p.11).

La importancia de conceptualizar la RSE radica en la repercusión que se ha producido en el ámbito de la práctica empresarial, pues de acuerdo con Cancino & Morales (2008) la poca claridad en la concepción de RSE, dio pie a que se produjesen evaluaciones de actividades parciales en la relación empresa-sociedad, lo cual a su vez, generó que las empresas solo trataran de cumplir con algún indicador viendo la RSE exclusivamente como estrategia empresarial.

“Al existir tantas definiciones sobre RSE, muchas empresas han querido señalar al mercado que sí son responsables con la sociedad y han buscado entre las distintas definiciones cuál de ellas se ajusta mejor a la forma que conducen sus negocios, lo que trae consigo que muchas empresas se identifiquen como responsables a pesar de que en la práctica, igualmente no se hagan responsables por las externalidades negativas que generan sobre algún, o algunos, de sus grupos de interés”. (Cancino & Morales, 2008, p. 11).

Antes de concluir este apartado, es necesario decir que no obstante o quizás a raíz de la inexistencia de una concepción consensuada, su estudio ha dado lugar a numerosas y diferentes concepciones, a investigaciones en diversos ámbitos, y a distintos enfoques y grupos de teorías.

En relación a ello, según algunos académicos, Greaves, (2006); Notariti, (2010); Perdiguero & García, (2005) hay convergencia en las aportaciones teóricas por lo menos en lo referido a las líneas estratégicas que comprende y sobre las cuales se ejerce la RSE, estas son:

- Ética empresarial;
- Calidad de vida en la empresa;
- Vinculación y compromiso con la comunidad y su desarrollo; y
- Cuidado y preservación del medioambiente.

También en la revisión particular de información teórica, se ha encontrado una variedad de estudios que abordan la RSE desde diferentes ángulos, se ha tomado de Jara (2006) un listado de los principales ámbitos de investigación en RSE:

- Relación RSE- Consumidores;
- RSE- Enfoque ambiental;
- Contabilidad social;
- Relación RSE- Altos Directivos;
- Enfoque Ético y Social;
- Enfoque Integral;

- Relación RSE- Desarrollo Sostenible;
- Relación RSE- Logística;
- Aspectos Culturales;
- Modelo de Oferta y Demanda de RSE; y
- Evaluación de RSE.

Este listado y la literatura hasta aquí revisada permite advertir desde un punto de vista particular, dos aspectos importantes: 1) las aproximaciones hacia la RSE han sido de carácter multidisciplinario y 2) aunque la RSE implica los grupos de interés tanto internos como externos, los estudios han privilegiado las relaciones empresa-actores externos: medio ambiente, proyectos culturales, comunidades cercanas, etc., debido posiblemente a que estos actores externos repercuten en la imagen que la sociedad tiene de la empresa, mientras que las acciones de RSE interna son menos visibles y no tienen una fuerte repercusión en su imagen social.

### **1.2.2. Teorías sobre la RSE.**

La RSE como objeto de estudio ha requerido distintos acercamientos teóricos, la aprehensión de dicho objeto, tiene que ver con la concepción de empresa y la función que socialmente se le atribuye; función que se ha ampliado a partir de la política de liberalización económica y disminución de la intervención estatal (década de los años

setenta del siglo pasado), hasta entonces, “...las ciencias sociales que no se habían acercado mucho a las empresas ni siquiera para considerarlas como objeto de estudio” (Kirschner, 2005, p. 133) volvieron su mirada hacia éstas, pues la sociedad empezó a cuestionar los efectos medioambientales y sociales producidos por la actividad empresarial.

Al revisar la producción en torno a las perspectivas sobre la RSE se pueden advertir dos vertientes en las cuales subyace una determinada concepción de empresa y de sociedad: 1) la visión pragmática -la empresa como agente exclusivamente económico lucrativo-; y, 2) la visión teórica -la empresa como institución social-. Desde estas dos vertientes, han surgido

(...) teorías que explican las actividades de RSE que realizan las empresas, existen también variadas revisiones bibliográficas que buscan clasificarlas (Carroll, 1979, 1998, 1999; Lantos, 2001; Garriga y Melé, 2004). Estas clasificaciones buscan entender el comportamiento de las empresas invirtiendo recursos en RSE para aquellas actividades que son de carácter económico o aquellas de carácter puramente social y éticas.” (Cancino & Morales, 2008, p. 13).

Carroll (1991) estableció en su clasificación que es posible distinguir al menos cuatro tipos de acciones de RSE, y Lantos (2001) identificó cuatro focos de compromiso de recursos en actividades de responsabilidad social; otra clasificación encontrada es la propuesta de Alvarado, Alejandro, Bigné, Enrique & Currás, Rafael (2011, p.120) y se elaboró a partir de la racionalidad<sup>5</sup> predominante que subyace a cada una de ellas, así como de la concepción del rol de la institución empresarial en la sociedad; desde ese punto de vista, los autores encontraron trece perspectivas teóricas.

---

<sup>5</sup>“La racionalidad de una teoría se entiende (...) como el modo de razonamiento o prisma con el cual un investigador aborda la interpretación de un fenómeno dado”. (Guillén citado por Alvarado, A., et al., 2011)

La clasificación elaborada por Garriga & Melé (2004) es de las más referenciadas en la literatura reciente, parten de asumir la hipótesis de que las teorías y enfoques de RSC más importantes presentan cuatro dimensiones relacionadas con los beneficios, la actuación política, las demandas sociales y los valores éticos. A decir de Cancino & Morales (2008), se caracteriza por su rigurosidad formal y amplio poder explicativo y analiza distintos trabajos de RSE.

Por el interés particular de este apartado de la investigación no se expusieron aquí cada uno de los abordajes teóricos sobre RSE, pues interesó centrarse en la clasificación de los mismos propuesta por Garriga y Melé (2004), precisamente por su aceptación en el ámbito académico. Los autores presentan las principales teorías en cuatro clases o grupos: **Teorías Instrumentales, Teorías Integradoras, Teorías de Carácter Político, y Teorías sobre la Ética y la Moral en los negocios**. Esta clasificación fue retomada y actualizada por Cancino & Morales (2008). El primer grupo denominado Teorías Instrumentales integra a las perspectivas que:

“... se enfocan en el estudio de las actividades de RSE que permiten crear una mayor riqueza empresarial, su foco es alcanzar objetivos económicos por sobre las actividades sociales (...) Friedman (1970), Murray y Montanari (1986), Lutz (1996), y Porter y Kramer (2002)”. (Cancino & Morales, 2008, p. 16).

Dentro de las **Teorías instrumentales** el teórico más representativo es Milton Friedman (1912 –2006), economista norteamericano y Premio Nobel de Economía. Desde su punto de vista,

“... la empresa se concibe como un conjunto de recursos materiales y humanos dispuestos para, de forma eficiente, lograr la producción y distribución de bienes y servicios demandados por la sociedad. Cuando se habla de estrategia y objetivos de la empresa se

identifican éstos con el logro del máximo beneficio o el máximo valor para sus propietarios, los accionistas”. (De la Cuesta & Valor, 2003).

Los autores de esta corriente, Friedman (1970), Murray y Montanari (1986), Lutz (1996), y Porter y Kramer (2002) se oponen a que la empresa intervenga en el ámbito social, campo que consideran reservado al Estado, y a otras instituciones tales como iglesias y organizaciones sociales entre otras, creadas particularmente con una función social.

Desde esta posición, la responsabilidad social de una empresa es generar el máximo de utilidades posibles para sus accionistas dentro de un marco ético donde se respeten cada una de las leyes, los acuerdos y, en general, las reglas del juego preestablecidas sin hacer daño; enfatizando la separación necesaria entre intereses económicos y socioeconómicos. Para Friedman (1970) la realización de acciones socialmente responsables implica una injusta y costosa carga hacia la empresa, siendo que esas acciones son solo obras de caridad.

El argumento central de esta postura es que en una economía libre, las empresas utilizan recursos (incluidas las personas) para obtener beneficios.

Domenec Melé (2007) explica que más recientemente, otro autor de esta corriente, Jensen (2000) en su teoría de la agencia considera que un Estado mínimo y -siguiendo la metáfora de Adam Smith-, la mano invisible del mercado, son la fórmula para crear riqueza. Entonces, el impacto social derivado de la actividad empresarial no es responsabilidad de la empresa, sino del Estado.

Advierten Melé (2007), Porter & Kramer (2002) que dicha teoría considera que las acciones sociales de las empresas, se asumirían si y sólo sí, conducen a maximizar el valor



obtenido por la empresa en el mediano o el largo plazo si presentan ventajas competitivas, ya que es difícil justificar los gastos de caridad en términos de beneficios para la empresa.

Como se puede deducir la perspectiva instrumental de la RSE emana de la economía clásica, y sus seguidores señalan que los aspectos sociales quedan cubiertos al generar empleo, pagar impuestos y respetar las leyes; el Estado es el encargado de frenar posibles abusos empresariales, e incluso es su deber mitigar los efectos sociales negativos ocasionados por el actuar de algunas empresas.

En segundo sitio Garriga & Melé (2004) ubican a las **Teorías Integradoras**, denominadas así por su deseo de llevar a cabo una gestión empresarial que logre el balance entre los intereses particulares de sus grupos de interés. Destaca en esta perspectiva teórica Archie Carroll quien en su obra "A Three-Dimensional Conceptual Model of Corporate Performance" (1979) presenta un modelo conceptual que describe los aspectos esenciales del desempeño social empresarial. Cancino & Morales (2008, p.23) explican que estos aspectos son: una definición básica de Responsabilidad Social; una enumeración de los asuntos por los cuáles una responsabilidad social existe; y una especificación de la filosofía de respuesta.

Melé (2007) explica esta corriente teórica y ubica sus orígenes a mediados del siglo XX; de acuerdo a esta postura denominada también de la "actuación social", las empresas son legitimadas por la aceptación social de su actuación. El autor citado señala entre otros representantes de esta corriente a Davis K. (1973), Preston y Post (1975) y, Sethi, S.P. (1979); en general ellos consideran que sociedad y empresa son sistemas interconectados e

interdependientes, por lo que las empresas deben ser socialmente responsables ya que operan en un entorno compartido y del cual dependen para existir.

De acuerdo con esta postura la RSE tiene un costo económico, pero al asumirla se evitan riesgos de incumplir con la legalidad social.

Una tercera categoría de teorías sobre RSE son **las de carácter político**, pues subrayan que a medida que una empresa crece dentro de la sociedad va adquiriendo poder.

“El incremento del poder económico de las empresas en el sistema hace surgir un “contrato social” entre las empresas y la comunidad en que participa. Las prácticas de RSE dentro de estas teorías son entonces la respuesta empresarial hacia las expectativas de la sociedad como mecanismo de ejercicio responsable del poder de la empresa, estas prácticas por lo tanto, no deberán responder en todo momento a intereses económicos de las empresas, sino a los derechos y obligaciones del llamado 'ciudadano corporativo' que define a la empresa como un actor más dentro de las relaciones sociales y económicas”. (Bonilla, 2011).

Entre las teorías más destacadas de este grupo, Garriga y Melé (2004) mencionan: el constitucionalismo corporativo, fundamentado en la idea de que la empresa es una institución social y debe ejercer el poder de forma responsable; la teoría del contrato social integrador que inspirada en el pensamiento filosófico de Locke, parte del supuesto de que las responsabilidades sociales provienen del arreglo en dos niveles: un contrato macrosocial teórico que apela a todos los contrayentes racionales, y un contrato microsocioal real asumido por los miembros de numerosas comunidades locales.

Por último, la teoría de ciudadanía corporativa, un concepto con tres significados diferentes: 1) una visión limitada, que propone la filantropía corporativa, la inversión social o el compromiso de ciertas responsabilidades con respecto a la comunidad local; 2) una

visión equivalente a la RSC; y, 3) otra más amplia, las empresas entran en el escenario cuando el gobierno falla en la protección de la ciudadanía incluso en un contexto global.

Aunque dentro de este grupo, existen diferencias importantes, los autores ven algunos puntos en común: un fuerte sentido de la responsabilidad de la empresa con respecto a la comunidad local, asociaciones empresariales y preocupación por el medio ambiente.

Cancino & Morales (2008) destacan en este grupo de teorías, las obras de Davis (1960), quien propone que en la medida que se extiende la participación y tamaño de la empresa en una economía, sus decisiones comienzan a impactar al medio donde se desarrolla; y las de Donaldson & Dunfee (1994), que presentan dos enfoques para analizar la investigación sobre ética empresarial; el primero, denominado empírico: postula que los negocios éticos son explicados mediante ideas empíricas, esto es “... se adoptan normas en base al comportamiento real de las organizaciones, tanto en su forma de tomar decisiones, como en su modo de llevarlas a cabo, ante lo cual no se establece la idea de una imposición de normas predefinidas...”. (Cancino & Morales, 2008, p.32).

El segundo enfoque se refiere a “lo que se debe hacer” basándose en normas o ideas tácitas, esto es,

“... aplicar reglas en base a un parámetro ideal o a paradigmas preestablecidos que pueden no guardar relación con la manera en que realmente funcionan las organizaciones o las relaciones entre personas (lo que debe ser). Los conceptos normativos implican ideas que no necesariamente se dan en la práctica ni en las estructuras de negocios existentes”. (Cancino & Morales, 2008, p. 34)

El tercer ejemplo de este tipo de teorías, lo constituye la obra de Wood y Logson (2002) “*Business Citizenship: From Individuals to Organizations, Society for Business Ethics*”

(sic) según Cancino & Morales (2008, p. 34), los autores exponen que el término ciudadano corporativo puede resultar ser más aceptable y permite capturar de mejor forma el núcleo del contenido moral y social de la RSE por lo que sugieren cambiar la mirada de la responsabilidad social hacia la de ciudadanía corporativa.

**Las teorías éticas** constituyen el último grupo de la clasificación de Garriga y Melé (2004), y se incorporan en éste, aquellas perspectivas teóricas que se basan en principios que establecen qué se debe y qué no se debe hacer o la necesidad de construir una sociedad mejor, están fundamentadas en parámetros de derechos universales o espirituales, y no en términos estrictamente económicos. Se destacan bajo esta mirada los valores éticos y el espíritu de servicio a la sociedad (...)figuran como representantes de las teorías que a continuación se explican: Freeman (1983), Kaku (1997), Annan (1999), y Chomalí y Majluf (2007). (Cancino & Morales, 2008,p. 37).

Garriga y Melé (2004) mencionan en primer término, a la teoría normativa de grupos implicados (stakeholders) de Freeman (1983), la cual contempla las obligaciones beneficiarias de la empresa hacia todos sus grupos interdependientes implicados (stakeholders): proveedores, clientes, empleados, accionistas y comunidad local. Su puesta en práctica exige tomar como referencia alguna teoría ética (kantiana, utilitarista, teorías de justicia, etc.).

La propuesta más difundida de la teoría de grupos implicados a decir de Melé (2007), señala que de la cooperación de los grupos implicados es de donde surge la competencia entre las empresas; además el Estado no se ve como limitador de los intereses empresariales, sino como otro grupo implicado. Esta teoría se considera normativa porque

aporta criterios para la toma de decisiones empresariales e incluso criterios que observar por parte de los directivos a la hora de actuar.

Estos criterios han sido sintetizados por Melé (2007) a partir de la exposición que apareció en la revista trimestral del Centro Carson para la Ética en los Negocios (2002, Vol.12); y son los siguientes:

- “1. Reconocer y seguir activamente las preocupaciones de todos los legítimos grupos implicados.
2. Escuchar y comunicarse abiertamente con los implicados.
3. Adoptar procesos y modos de comportamiento sensibles a las preocupaciones y capacidades de cada uno de los grupos implicados.
4. Reconocer la interdependencia de esfuerzos y compensaciones entre grupos implicados e intentar conseguir una equitativa distribución de beneficios y cargas entre ellos, teniendo en cuenta sus respectivos riesgos y vulnerabilidades.
5. Trabajar en cooperación con otras entidades, públicas y privadas, para asegurar que los riesgos y daños derivados de la actividad empresarial son minimizados y, si no se pueden evitar, son debidamente compensados.
6. Evitar actividades que puedan poner en peligro derechos humanos inalienables (p.e., el derecho a la vida o generar riesgos que, si son claramente entendidos, resultan manifiestamente inaceptables por grupos implicados relevantes.
7. Reconocer los conflictos potenciales entre el papel del directivo como grupo implicado y sus responsabilidades morales y legales por los intereses de los implicados. Estos conflictos han de resolverse con una comunicación abierta, una información apropiada, sistemas de incentivos y cuando sea necesario por la revisión de una tercera parte”. (p. 61).

De acuerdo con Melé (2007) “... estos criterios conectan aspectos específicos de la empresa con las personas afectadas y permiten concretar el modo de determinar responsabilidades específicas de la empresa hacia cada grupo de implicados”. (p.61)

Otra teoría surgida dentro de la corriente de las teorías éticas, es la de los derechos universales, basados en los derechos humanos y laborales y el respeto al medio ambiente.

“Chomali, F. y Majluf, N. (2007) en su libro ‘Ética y Responsabilidad Social en la Empresa’ establecen una mirada de la RSE relacionada con aspectos de valores humanos,

particularmente desde el punto de vista de la religión o espiritualidad”. (Cancino & Morales, 2008, p. 45).

Dentro de esta clasificación está también la teoría del desarrollo sostenible, dirigido a alcanzar un desarrollo humano que tenga en cuenta a las generaciones presentes y futuras; para evaluar su propia sostenibilidad, la empresa debería adoptar un "triple objetivo" que incluyese no sólo los aspectos económicos de la firma, sino también los sociales y medioambientales.

Esta postura se refleja en el Pacto Global que nació como una iniciativa de Kofi Annan, Secretario General de las Naciones Unidas de 1997 a 2006, en un discurso pronunciado ante el Foro Económico Mundial el 31 de Enero de 1999. Annan es, según Cancino & Morales (2008) el representante más destacado de esta perspectiva que

“... ha traído consigo la participación de empresas de todo el mundo a mostrar las mejores prácticas de los negocios que logren modelar una economía mundial más sostenible e inclusiva. En palabras de Kofi Annan el pacto promueve a que las empresas opten ‘... por sumar la fuerza de los mercados a la autoridad de los ideales universales, ... por conciliar la energía creativa de la empresa privada con las necesidades de los más desfavorecidos y las exigencias de las generaciones futuras’(...) El primer paso operacional se lleva a cabo en Nueva York el 26 de Junio de 2000”.(p.41).

El grupo de las teorías éticas se basa en el enfoque del bien común, que sustenta que la empresa debe favorecer al bien común porque forma parte de la sociedad. La empresa tiene acceso a muchos medios para lograrlo: generando riqueza y suministrando bienes y servicios de una manera justa y eficiente y, al mismo tiempo, respetando la dignidad y los derechos fundamentales inalienables de los individuos. De este modo, contribuyen al bienestar social tanto en el presente como en el futuro.

### **1.2.3. Modelo teórico de A.B.Carroll**

Una vez revisada la discusión teórica sobre el concepto, y dado que este estudio se enfocó en la RSE de empresas desarrolladoras de vivienda particularmente en Baja California, se consideró adoptar el de Responsabilidad Social Empresarial (RSE) propuesto por el Centro Mexicano de Filantropía (Cemefi):

“... una nueva forma de gestión y de hacer negocios, en la cual la empresa se ocupa de que sus operaciones sean sustentables en lo económico, lo social y lo ambiental, reconociendo los intereses de los distintos grupos con los que se relaciona y buscando la preservación del medio ambiente y la sustentabilidad de las generaciones futuras”. (Cajiga, 2011, p.2).

Cemefi es un organismo acreditador de Empresa Socialmente Responsable, por lo que puede decirse que establece el estándar de Responsabilidad Social a seguir por la gran mayoría de empresas en el país.

La Teoría de la Responsabilidad Social Corporativa de Archie B. Carroll (1991) permite adaptar el concepto seleccionado para el desarrollo de este esfuerzo investigativo; ya que en primera instancia, ofrece un modelo que al especificar los aspectos esenciales del desempeño social empresarial, sirvió de guía para la identificación y construcción del objeto particular de estudio: la RSE de empresas desarrolladoras de vivienda de Baja California; y, en segundo lugar, a que su obra inicial presenta un aporte que integra a los diversos actores involucrados o afectados por las actividades de las empresas e incluso ha evolucionado hacia la corriente de Ética en los negocios, que desde la opinión personal, es de carácter más humano y conciente de que el desarrollo económico debe incorporar el progreso moral y espiritual del hombre.

En este sentido, para este estudio resultó sumamente ilustrador, el planteamiento que hace Carroll al señalar que una definición de RSE, debe incluir las categorías económica, legal, ética y discrecional, en el sentido de “intención deliberada” del desempeño del negocio.

Cuando se habla de responsabilidades más amplias de las empresas, el modelo de Carroll se ha convertido en el paradigma dominante. (Alvarado, et al, 2011).

En su obra *The pyramid of corporate social responsibility: toward the moral management of organizational stakeholders*<sup>6</sup> (1991), Carroll sugiere que hay cuatro clases o componentes de la RSE: 1) responsabilidad económica, 2) responsabilidad legal, 3) responsabilidad ética y, 4) la filantrópica. Se describen a continuación con mayor detalle:

- 1) Responsabilidades Económicas, se señala que dentro de la RSE, indiscutiblemente están en primer lugar pues el fin principal de las empresas es obtener utilidades, ya que existen principalmente para la producción de los bienes y los servicios que la sociedad necesite, de modo que pueda lograr maximizar las ganancias para sus dueños y accionistas;
- 2) Responsabilidades Legales: “En sí mismos, los requisitos legales reflejan qué comportamientos son considerados como importantes y válidos para la sociedad, por lo que la empresa debería por definición cumplirlos para poder lograr sus objetivos económicos”. (Cancino & Morales, 2008, pp. 23-24).
- 3) Dentro de las responsabilidades éticas se consideran las normas sociales tácitas que aunque no están legalmente establecidas, puede decirse que, implican el imperativo de hacer lo que es correcto, justo y razonable, así como de evitar o minimizar el daño a los grupos con los que se relaciona la empresa. Factores como la equidad,

---

<sup>6</sup> La Pirámide de la Responsabilidad Social: Gestión Moral de la organización hacia los Stakeholders.



justicia, imparcialidad, respeto de los derechos de los individuos y no hacer daño a la comunidad; y

- 4) Responsabilidades Filantrópicas: Son el tipo de acciones que incluyen el involucramiento activo de las empresas en actividades o programas que promueven el bienestar social y mejoren la calidad de vida de la población, guiadas por el deseo de la compañía en hacer contribuciones sociales y que no son esperadas por la sociedad.

Carroll estableció la diferencia entre las responsabilidades éticas y las filantrópicas, las primeras surgen porque la empresa busca cumplir con las normas éticas de la sociedad; mientras que las filantrópicas, no siguen una norma social ética o moral, sino que representan una actividad discrecional y voluntaria de las empresas.

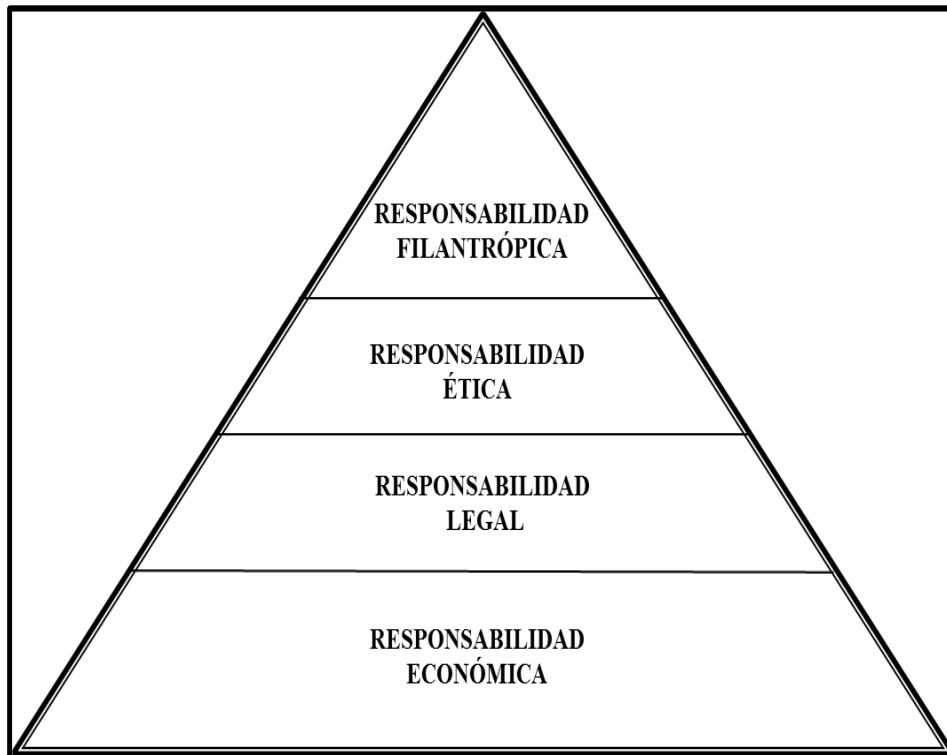
Cuadro 1. Componentes de la RSE.

<p><b>Componentes Económicos</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Es importante comportarse en una manera consistente con la maximización de ganancias por acción.</li> <li>2. Es importante estar comprometido con ser lo más rentable posible.</li> <li>3. Es importante mantener una posición competitiva.</li> <li>4. Es importante mantener un alto nivel de eficiencia operativa.</li> <li>5. Es importante que una firma exitosa sea definida como aquella que es consistentemente rentable.</li> </ol>	<p><b>Componentes Legales</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Es importante comportarse en una manera consistente con las expectativas del gobierno y las leyes.</li> <li>2. Es importante comprometerse con varias regulaciones federales, estatales y locales.</li> <li>3. Es importante ser ciudadano corporativo observante de ley.</li> <li>4. Es importante que una firma definida como responsable sea aquella que cumple con sus obligaciones legales.</li> <li>5. Es importante proveer buenos productos que cumplan al menos los requerimientos legales.</li> </ol>
<p><b>Componentes Éticos</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Es importante comportarse en una manera consistente con las expectativas morales y normas éticas.</li> <li>2. Es importante reconocer y respetar nuevas o evoluciones de normar (sic) éticas/morales adoptadas por la sociedad.</li> <li>3. Es importante prevenir normas éticas que comprometan el cumplimiento de las metas corporativas.</li> <li>4. Es importante definir al ciudadano corporativo realizando las acciones esperadas moral o éticamente.</li> <li>5. Es importante reconocer que el comportamiento integral y ético de la compañía va más allá del cumplimiento de las leyes y regulaciones.</li> </ol>	<p><b>Componentes Filantrópicos</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Es importante mostrarse en una manera consistente con las expectativas filantrópicas y caritativas de la sociedad.</li> <li>2. Es importante ayudar el desarrollo de las artes.</li> <li>3. Es importante que los gerentes y empleados participen en voluntariados y actividades de caridad dentro de las comunidades locales.</li> <li>4. Es importante ayudar a las instituciones públicas y privadas de educación.</li> <li>5. Es importante ayudar voluntariamente aquellos proyectos que desarrollen una mejor calidad de vida de la comunidad.</li> </ol>

Fuente: Cancino y Morales (2008). Resumen sobre los componentes de la RSE desarrollados por Carroll (1991).

Estas cuatro categorías de componentes de la RSE fueron representadas por Carroll como una pirámide, atendiendo a criterios de importancia, donde el de mayor importancia se ubica en la base.

Fig.1. Pirámide de la Responsabilidad Social Corporativa. Carroll (1991).



Desde esta perspectiva, la RSE implica el cumplimiento simultáneo de las responsabilidades económica, legal, ética y filantrópica, lo que debe llevar a la empresa a obtener ganancias, obedecer la ley, ser ética y comportarse como un buen ciudadano corporativo. (Carroll, 1991).

El referido autor ha continuado trabajando en esa línea, una de sus obras más recientes titulada *Negocios y Sociedad: Gestión Ética y Stakeholders*, permite ubicarle también como uno de los constructores de la nueva concepción de RSE, esto es, dentro de la corriente de la Ética y la Moral en los negocios que postula que en la economía globalizada y, precisamente por ello, la mayor competitividad de las empresas les exige un mayor compromiso con el desarrollo sostenible.

Castro de Cifuentes (2008) afirma que

“El empresario privado no está hoy día concebido únicamente como creador de beneficios para sus accionistas como lo afirmaba Milton Friedman, ni debe limitarse a cumplir la ley; sus deberes van más allá en el Estado social del Derecho. Sin abandonar su tarea de crear riqueza, fomentar la investigación y el avance tecnológico, proporcionar bienes y servicios a los consumidores, se le imponen conductas como sujeto socialmente responsable. Es por ello que se le exigen más altos estándares de ética que satisfagan los intereses y las necesidades de diversos actores que se ven involucrados en su actividad: accionistas, trabajadores, consumidores, competidores, comunidad en general”. (p.2).

Puede afirmarse que la RSE puede ser estratégica en entornos tan competitivos como los actuales, las empresas encuentran ventajas importantes en ejercer la RSE. El enfoque economicista coexiste con el enfoque social, aunque sea porque resulta una buena estrategia corporativa, Gallardo, D., Sánchez, M. & Corchuelo (2012) refieren que estudios recientes (Bagnoli y Watts, 2003; Porter y Kramer, 2006; Fernández-Kranz, 2010; entre otros), han demostrado empíricamente que las empresas más competitivas tienen los mejores niveles de RS.

## **Capítulo II. La Vivienda: bien económico y necesidad social.**

A partir de la década de los años cuarenta del siglo XX, la morfología y el paisaje de un número creciente de grandes ciudades en México han sufrido cambios relacionados con el aumento poblacional y la migración campo-ciudad; como distintivo de la época actual se destaca el creciente aglutinamiento de la población en las principales metrópolis debido a la concentración de las actividades económicas. Tal dinámica económica entre otras características, tiene la cualidad de acentuar la contradicción campo-ciudad provocando que el empobrecimiento de las áreas rurales obligue a una intensa migración a las ciudades.

En el año 1950, el 58 % de los habitantes del país vivían en el campo; según el Censo de Población y Vivienda 2010 (INEGI, 2011) el fenómeno demográfico se invirtió: casi 78% de la población nacional (81.3 millones de personas) vivía en 384 localidades urbanas con más de 15 mil habitantes cada una, el 22% en el medio rural. Esto ha rebasado la capacidad del Estado y de la sociedad civil para darle asentamiento a la población en las ciudades de manera satisfactoria y dotarla de una vivienda digna, con infraestructura, equipamiento y demás servicios necesarios.

Ante este panorama, se acentúa la problemática de la vivienda que por sí misma es de carácter relevante, de ahí que el desarrollo de vivienda constituye una preocupación central de las políticas sociales.

## **2.1. La vivienda como derecho.**

El Estado Mexicano ha elevado a mandato constitucional el derecho de todos a una vivienda digna y decorosa; de ahí que se haya definido una Política Nacional de Vivienda<sup>7</sup>.

La vivienda digna como derecho, está sustentada en el artículo 4º párrafo quinto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que a la letra dice, toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa.

“La vivienda es el espacio en el que la familia encuentra estabilidad, seguridad, consolidación patrimonial, sentido de pertenencia y el entorno necesarios para el desarrollo integral del ciudadano, de la pareja y de los hijos, que las necesidades de vivienda de la población son un desafío permanente en toda sociedad”. (Congreso de la Unión, 2014).

La Ley reglamentaria correspondiente del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de vivienda, es la Ley de Vivienda vigente en México desde el 27 de junio de 2006, y establece en el Artículo 1:

“La vivienda es un área prioritaria para el desarrollo nacional. El Estado impulsará y organizará las actividades inherentes a la materia, por sí y con la participación de los sectores social y privado, de acuerdo con las disposiciones de esta Ley (...) Tiene por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa”. (Congreso de la Unión, 2013).

---

<sup>7</sup> Política Nacional de Vivienda: el conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general que se establecen para coordinar las acciones de vivienda que realicen las autoridades federales, de las entidades federativas y municipales, así como su concertación con los sectores privado y social, con la finalidad de cumplir con el mandato constitucional del derecho a la vivienda digna y decorosa. (Congreso de la Unión, 2013).

La propia Ley (2006) define en su Artículo 2 a la vivienda digna y decorosa:

“Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con 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”.

De la revisión anterior se puede desprender que en los ordenamientos legales, el concepto de *vivienda digna y decorosa* se centra principalmente en aspectos jurídicos; sin embargo, es conveniente señalar que la necesidad de habitar no se satisface con cualquier tipo de vivienda, sino que debe reunir ciertas características mínimas y sobre todo, atender particularidades de lo local.

“La vivienda, más que una necesidad esencial constituye el satisfactor de, entre otras, las necesidades de resguardo, privacidad, descanso, convivencia e higiene. El satisfactor esencial, por tanto, debe ser una vivienda que cuente con espacios mínimos adecuados al tamaño de la familia; que esté construida con materiales idóneos; que se encuentre en buen estado de conservación; que cuente en su interior con los servicios básicos de agua potable corriente, drenaje y electricidad”. (Boltvinik, 1989).

Durante los sexenios de Vicente Fox y Felipe Calderón, la Política Nacional de Vivienda estuvo orientada a resolver el déficit cuantitativo, más no el déficit cualitativo que incluye normatividad sobre las características de habitabilidad, es decir las dimensiones mínimas que debe tener la vivienda para considerar que satisface la necesidad de habitar de quien la ocupa. (Romero, 2007).

Por tanto, la vivienda debe ser entendida en dos dimensiones: la de interioridad (la casa, sus atributos, su habitabilidad<sup>8</sup>) y la de exterioridad (localización, infraestructura vial, servicios, equipamiento urbano y espacio público); desde ahí se establece la casa como espacio arquitectónico, sociocultural, económico y político.

De acuerdo con la Secretaría del Hábitat (2007) “ la función de la vivienda está ligada a la creación de condiciones para hacer efectiva la pertenencia a una comunidad, posibilitando la interacción entre individuo, familia, sociedad y cultura”.

Por todo ello,

“... la ética debe ser el cimiento de cualquier acción en materia de vivienda. Implica que los agentes involucrados en el proceso, llámense políticos, desarrolladores inmobiliarios, líderes de la sociedad civil, instituciones de vivienda, académicos, profesionales, obreros de la construcción, servidores públicos, entre otros, deben partir de un principio ético para solucionar la situación de la vivienda de manera correcta”. (Cortés, 2001).

## **2.2. Vivienda Adecuada.**

La satisfacción de la necesidad de vivienda, de acuerdo a la Ley de Vivienda, se cumple con el acceso de la población a la vivienda digna, y decorosa pero esta conceptualización adjetivada de la vivienda, se presenta altamente subjetiva por lo que los expertos internacionales se inclinan más por un término operativo como el de “vivienda adecuada”.

Una vivienda adecuada

“... significa algo más que tener un techo bajo el cual guarecerse. Significa también disponer de un lugar privado, espacio suficiente, accesibilidad física, seguridad adecuada, seguridad de tenencia, estabilidad y durabilidad estructurales, iluminación (...) ventilación

---

<sup>8</sup> Entendida como el conjunto de características del diseño que transformadas en cualidades permiten la satisfacción de necesidades básicas de las personas que viven en ese espacio.



suficiente, una infraestructura básica adecuada que incluya servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y eliminación de desechos, factores apropiados de calidad del medio ambiente y relacionados con la salud, y un desplazamiento adecuado y con acceso al trabajo y a los servicios básicos, todo ello a un costo razonable”. (Organización de las Naciones Unidas, 1996).

Derivado de ello la Comisión Nacional de Vivienda (2010), retoma aspectos de la propuesta por ONU, al definir la vivienda digna como el límite inferior al que se pueden reducir las características de la vivienda sin sacrificar su eficacia como satisfactor de las necesidades básicas, no suntuarias, habitacionales de sus ocupantes. Este tipo de vivienda cumpliría simultáneamente con los siguientes requisitos: a) estar ocupada por una familia, b) no tener más de 2.5 habitantes por cuarto habitable; c) no estar deteriorada, d) contar con agua entubada en el interior, e) contar con drenaje; f) contar con energía eléctrica. Adicionalmente, la vivienda debe proveer entre otras, las siguientes condiciones: protección, para aislar en forma suficiente, permanente y regulable a voluntad, de los agentes exteriores potencialmente agresivos, de origen climático, residual, de catástrofes naturales, etc.; condiciones de higiene suficientes para reducir enfermedades patógenas imputables a las características de la casa habitación, tales como: ventilación, asoleamiento e iluminación, espacio útil por ocupante que evite el hacinamiento (proximidad obligada, persistente, interferencia entre los ocupantes de un recinto o vivienda), flexibilidad e idoneidad en las instalaciones para el almacenamiento de agua potable, disposición y eliminación adecuada de residuos. Asimismo, debe permitir privacidad externa e interna, comodidad y funcionalidad mediante un diseño idóneo y uso correcto de los materiales de construcción que propicie la expresión cultural de sus ocupantes; localización adecuada y seguridad en la tenencia.

Romero (2007) especifica en relación al equipamiento, que significa "... acceder con facilidad al trabajo, la educación, la salud, la recreación, el deporte, el transporte y a las áreas verdes (...) se calificó como ocupación segura, a la que concuerda con la normatividad jurídica vigente".

No obstante, las caracterizaciones de vivienda citadas con anterioridad, en la práctica se ha desatendido la dimensión cualitativa, lo cual se manifiesta en la oferta de vivienda por parte del mercado inmobiliario; porque generar vivienda adecuada implica más que construir un espacio habitable, requiere buscar el equilibrio entre distintos factores que se deben atender: la necesidad humana, lo ecológico, cultural, la adaptación tecnológica, el diseño urbano y la proyección de la ciudad.

La problemática de la ciudad se reintroduce en el espacio doméstico de los sectores sociales, en la configuración del entorno, en la vida económica y social.

### **2.3. Problemática.**

El problema de la concentración urbana ha tenido una evolución acelerada desde hace poco más de dos décadas, pues según datos del Censo de Población y Vivienda 2010, la población ascendía en el país a 112 millones 337 mil habitantes y el 77.8% vivía en centros urbanos.

El comportamiento productivo de vivienda como de muchos otros satisfactores ha estado determinado por diferentes condiciones socioeconómicas, políticas y sociales tanto nacionales como internacionales. Durante la crisis financiera de 1995, los organismos

gubernamentales y la banca privada redujeron al mínimo su actividad en el mercado hipotecario. Antes de ese período, la política de vivienda se centró en la intervención directa del Estado en la construcción y financiamiento de vivienda y aplicación de subsidios indirectos, con tasas de interés menores a las del mercado; pero eso cambió con su retirada sistemática de la producción y servicios orientados a la atención de necesidades sociales. Según datos de Luis De Pablo Serna (2010), Director General del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) en el período 1995 y 1998, esta institución otorgó 606,145 créditos hipotecarios, y refirió que según el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI),

“... en 1995 el parque habitacional ascendió a 19.4 millones de viviendas, mientras que la demanda mínima de vivienda para ese mismo año fue de 22.2 millones, lo que significó un déficit de 2.8 millones de viviendas. Además, 47 por ciento de las familias reside en viviendas que cuentan con dos o menos habitaciones y 4.6 millones de viviendas presentan condiciones inadecuadas de habitabilidad”. (p. 9).

Posterior a ese período, el gobierno de Vicente Fox consideró al sector vivienda como impulsor de la economía, dado el impacto que como industria “cadena” tiene en la generación de empleo y en otras ramas industriales, como el acero, cemento, vidrio, etc. “En el año 2002, aproximadamente, se incrementó mucho el volumen de créditos para los compradores de casas, básicamente hablando de Infonavit, Fovissste e Hipotecaria Federal, que aumentaron la cantidad de créditos”. (Bibian, 2011, p. 69).

Una vez, reactivada la transferencia financiera por medio de la política de vivienda, la banca, los organismos públicos y las empresas privadas desarrolladoras de vivienda promovieron la generación de condiciones económicas estables, que permitieron a muchas

familias el acceso a créditos hipotecarios al modificarse la cantidad de aportantes de ingreso en cada familia; pretendiendo “atender” de este modo, la normatividad específica a la política habitacional que señalaba ampliar oportunidades de acceso a la vivienda, con especial énfasis hacia los sectores más desprotegidos de la población; procurando garantizar el precepto constitucional del Artículo 123 Constitucional, que establece que toda empresa debe proporcionar a sus trabajadores, habitaciones cómodas e higiénicas. Obligación que se cumpliría mediante las aportaciones que las empresas hicieran a un Fondo Nacional de Vivienda.

“Analizando primeramente, los efectos financieros de la crisis de 1995, ya para el año 2000, el mercado llevaba cinco años sin financiamiento ni producción para los segmentos Medio y Residencial. Entre 2001 y 2003, el regreso de los créditos hipotecarios para la compra de vivienda Media y Residencial marcó un antes y un después en la estructura de valor de los principales mercados urbanos del país al potenciar la capacidad de compra de las familias y promover la construcción de vivienda Media”. (Inmobiliare Real Estate Magazine, 2011).

Como ejemplo de ese nuevo impulso, el 27 de agosto de 2004 en Tarímbaro, Michoacán el presidente Fox entregó “el crédito un millón a cargo de Infonavit, la hipotecaria gubernamental más grande del país. Horas más tarde, en el ayuntamiento de Irimbo, entregó la casa un millón y medio (sic) de su gobierno.” (Bibian, 2011, p. 68).

Continuando con esa línea en el sexenio siguiente, el Ejecutivo Federal creó la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), sustentada en la Ley de Vivienda; a su vez, esta comisión elaboró el Código de Edificación de Vivienda con el fin de que “oriente y regule el desarrollo y orientar el diseño y la construcción de la vivienda tanto unifamiliar como multifamiliar y que incluya aspectos no considerados en regulaciones existentes como son la sustentabilidad y la accesibilidad en la vivienda, elabora este modelo normativo para

satisfacer esas necesidades a través de lineamientos que salvaguardan la seguridad, la habitabilidad y la salud de los usuarios de la vivienda en cualquier desarrollo habitacional”. (CONAVI, 2010).

En el mercado de vivienda intervienen tanto el sector privado como el público; el sector privado cobra gran importancia pues está básicamente encargado de la producción y oferta de vivienda. La Ley de vivienda (2006) señala que este sector se integra por “... las constructoras de vivienda, las sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLES), las inmobiliarias, la banca comercial, las cámaras de la industria y la construcción de vivienda, así como los colegios de arquitectos e ingenieros, entre otros”. (Congreso de la Unión, 2013).

El sector público está integrado por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), la Comisión Nacional de la Vivienda (CONAVI); el Consejo Nacional de Vivienda, los Consejos Estatales de Vivienda y los Institutos de Vivienda en las entidades federativas, entre otros; en Baja California fue creado el Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda del Estado (INDIVI), por decreto emitido por el Ejecutivo del Estado y publicado en el Diario Oficial del Gobierno de Baja California, el día 8 de febrero de 2008.

La industria de la vivienda en México al ser analizada muestra que

“... el crecimiento sostenido hasta 2006 se caracterizó por un amplio auge de demandantes de vivienda en los segmentos medio y de interés social; de hecho el 2006 fue uno de los años récord de ventas de la industria, propiciando que muchas ciudades generaran nuevos ejes de crecimiento que diesen cabida al desarrollo de vivienda nueva terminada”. (Inmobiliare Real Estate Magazine, 2011).

Pero en el afán de atenuar el déficit de vivienda, el gobierno permitió a las desarrolladoras construir en zonas alejadas de las ciudades;

“... el costo de la tierra significaba entre el 9 y 18% del costo total de la vivienda. Mientras más alejada esté de la ciudad es más económica. Quien compra esas casas debe invertir más dinero y tiempo en trasladarse al lugar donde trabaja y los gobiernos locales y federal tienen que invertir más recursos en desarrollar la infraestructura necesaria para dichos centros habitacionales”. (Bibian, 2011, p. 68).

Durante ese período las grandes compañías inmobiliarias compraron grandes extensiones de tierra incluso fuera del fondo legal de las ciudades considerando que podrían levantar conjuntos habitacionales en cualquier lugar, lo que ocasionó que a nivel territorial, durante el período 2000 a 2010, muchas ciudades medias y grandes agotaron gran parte de sus reservas territoriales para el crecimiento. La Inmobiliare Real Estate Magazine (2011) señalaba

“... pocos sectores productivos en el país han experimentado una dinámica de crecimiento tan acelerada y voluble como lo ha hecho la industria de la vivienda en México. Las tasas de crecimiento en el número de unidades vendidas y producidas en el período 2000-2010, llegaron a alcanzar hasta 78% de crecimiento anual para el caso de las unidades iniciadas y hasta 40% en el caso de las unidades vendidas, durante la época de crecimiento de la industria (2000 a 2007)”.

La fuente arriba citada, señalaba que para 2010 “Softec calcula que el mercado de vivienda nueva terminada podría alcanzar poco más de los 200 mil millones de pesos de ventas en las principales plazas urbanas de México”.

Las políticas públicas respecto a la vivienda y la planeación urbana obedecieron la lógica del mercado inmobiliario y su interés de ganancia, determinando así la estructura y la imagen urbana de las ciudades actuales.

La crisis financiera mundial provocó que en el año 2008 y sobre todo el 2009, la industria de construcción de vivienda presentara una sobre oferta, baja en la velocidad de ventas y una elevación mínima del precio que los consumidores estaban dispuestos a absorber, a pesar de que los constantes incrementos en los principales insumos de la construcción condujeron a dicho subsector económico a pasar por un período de mínimas ganancias.

Debido a tal crisis, en 2010 las empresas constructoras de vivienda, vieron mermados sus mercados; al mismo tiempo, los potenciales clientes se vieron afectados en su capacidad de pago o de compra de vivienda; la Immobiliare Real Estate Magazine (2011) destacó que esta circunstancia de acuerdo con los analistas del comportamiento del sector constructor les evidenció a los desarrolladores que:

“... la fabricación y venta de vivienda terminada es sólo una parte del proceso de desarrollo inmobiliario y que existen atrás otros pasos que deben estar igualmente planeados y financiados para lograr un crecimiento eficiente y equilibrado en nuestras ciudades. En lo anterior caben aspectos como la previsión de los nuevos ejes de crecimiento, la construcción y financiamiento de infraestructura y el desarrollo de los planes maestros de desarrollo de las reservas urbanizadas, antes de que la producción y venta de vivienda pueda llegar”.

El crecimiento no pudo sostenerse, la oferta acumulada de vivienda empezó a presionar a las autoridades estatales y municipales por la introducción de servicios (electricidad, drenaje, alumbrado público, recolección de basura y pavimentación), infraestructura educativa y transporte, por lo que en muchas ciudades con altos índices de crecimiento se presentaron restricciones territoriales para el desarrollo de nuevos proyectos, y en los casos en que se dejó obrar con toda liberalidad a los desarrolladores aún más allá de las reservas territoriales, miles de propietarios dejaron sus hogares e incumplieron el pago de sus

créditos hipotecario y predial, empezándose a manifestar un nuevo problema: el abandono de vivienda.

#### **2.4. La vivienda en Baja California.**

La Ley de Vivienda (2006) señala

“... que el Estado promueve que la construcción de vivienda en una localidad determinada, debiera obedecer al diagnóstico de la demanda y/o rezago de la misma, al diseño y utilización de materiales adecuados a las características de la propia localidad, y considerar también las necesidades del segmento poblacional”. (Congreso de la Unión, 2013).

Ese diagnóstico quedaría a cargo de las entidades gubernamentales específicas; también menciona la referida Ley, que es necesaria la coordinación entre entidades federativas y municipios a fin de asegurar calidad, seguridad y habitabilidad de la vivienda y que cada entidad federativa cuente con un instrumento normativo actualizado y referido específicamente a la vivienda.

De hecho en el Código de Edificación de Vivienda,

“Se promueve con los gobiernos de Estados y Municipios la adopción del Código de Edificación de Vivienda mediante la adecuación y/o complementación de sus reglamentos específicos de construcción y urbano estatales y municipales. (...) Lo cual implica que las autoridades locales consideren los aspectos normativos que se deben instrumentar de acuerdo con las características locales de población, climatología, tecnología, aspectos económicos, culturales y sociales del lugar”. (CONAVI, 2010).



De ahí se desprende, que de acuerdo a la Ley de Vivienda (2006) se debería fomentar la calidad de la vivienda promoviendo que los proyectos urbanos y arquitectónicos, así como sus procesos productivos y la utilización de materiales, se adecuen a las particularidades culturales y locales para procurar su identidad y diversidad.

Además de la referida ley, en Baja California se deben de registrar todas las edificaciones e instalaciones en proceso, en uso, desuso o demolición en la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California emitida en junio 24 de 1994, reformada posteriormente en julio del año dos mil ocho (Congreso del Estado de Baja California, 2008). En abril de 2012 se modificó nuevamente pero sólo se realizaron adecuaciones en cuanto a Normas Técnicas Complementarias de Seguridad Estructural incrementando el coeficiente sísmico en un 20% considerando ya, los daños de edificaciones y viviendas ocasionados por el sismo de abril de 2010 en Mexicali; a partir de esta nueva reglamentación debieron actualizarse o reformarse también los Reglamentos Municipales, principalmente el de Mexicali y el de Tijuana por ser los municipios cuyas características sísmicas y topográficas han ofrecido mayor riesgo ante los potenciales fenómenos naturales.

En cuanto a espacios mínimos y condiciones de habitabilidad la Ley de Edificaciones delega a los gobiernos municipales la obligación de generar Reglamentos Municipales de Construcción, así lo expresa en el Título Tercero, Capítulo I Requerimientos de Habitabilidad, Funcionamiento y Acondicionamiento Ambiental:

“Artículo 19. DIMENSIONES MINIMAS DE ESPACIOS. Los Reglamentos establecerán las dimensiones mínimas aceptables en cuanto a habitabilidad y funcionamiento, determinándose de acuerdo al tipo y características de las edificaciones. Dichos dimensionamientos se referirán al área o índice de ocupación, al ancho y alto de la edificación”. (Congreso del Estado de Baja California. 2008).

Aunque en términos generales las reglamentaciones municipales de edificación propusieron las mismas regulaciones, variaron en cuanto a la descripción puntual de la habitabilidad y características mínimas de la vivienda; por ejemplo, el Reglamento de Edificaciones de Ensenada, está vigente desde noviembre de 2007, y respecto a la habitabilidad de la vivienda explicita en el Artículo 74, lo que se consideran piezas habitables, complementarias y no habitables. Mientras que en el Artículo 75 producto de una reforma en octubre de 2008 se definiría lo que debería entenderse por vivienda mínima: **Art.75.- VIVIENDA MINIMA.** Se considera vivienda mínima a la que tenga cuando menos una recámara, otra pieza habitable, servicios completos de cocina y servicios sanitarios, y que en ningún caso será menor a 30.42 metros cuadrados. (XIX Ayuntamiento de Ensenada, 2007).

Mientras que, el Reglamento Municipal de Mexicali, emitido en diciembre de 1998, fue modificado el día dos de febrero del 2006 y publicado en el Periódico Oficial del Estado el 17 de marzo del mismo año, integrándose además una tabla con parámetros sobre las dimensiones y características mínimas con que deben contar los locales en las edificaciones según su uso o destino; señalando por citar, el mínimo de 7.29 mts<sup>2</sup> para las recámaras, sala y comedor cada una o en el caso de espacios fusionados: estancia- comedor- cocina 17.01 mts<sup>2</sup>, así como un mínimo de 8.10 mts<sup>2</sup> por habitante en el caso de vivienda unifamiliar. (XVIII Ayuntamiento de Mexicali, 2006).

Dicho Reglamento establece en el Artículo 29, la tipología de las edificaciones e instalaciones así como su rango y magnitud, incluyendo además la siguiente tabla:

Tabla 1. Tipología de edificaciones, rango y magnitud.

<b>Tipología</b>	<b>Rangos</b>	<b>Magnitud</b>
1.0 Habitacional: edificaciones para vivienda, donde se llevan a cabo las funciones de descanso, alimentación, reunión y estudio.		
1.1. Unifamiliar Una sola vivienda	Hasta 120 m <sup>2</sup> 120 a 240 m <sup>2</sup> más de 240 m <sup>2</sup>	Escala Mediana escala Gran escala
1.2. MULTIFAMILIAR  Dos o más viviendas.	1.3. MULTIFAMILIAR  Dos o más viviendas  Hasta 4 viviendas  De 4 a 12 viviendas  Más de 12 viviendas	Baja escala, rango unifamiliar  Mediana escala, rango unifamiliar  Gran escala, rango unifamiliar
1.3 Vivienda mixta con otros usos	hasta 150 m <sup>2</sup> de 150 a 500 m <sup>2</sup> de 500 a 1,000 m <sup>2</sup> más de 1,000 m <sup>2</sup>	Micro escala Baja escala Mediana escala Gran escala

Fuente: XVIII Ayuntamiento de Mexicali (2006). Reglamento de edificaciones para el municipio de Mexicali, B.C.

El mismo reglamento establece:

ARTICULO 35.- Los proyectos de las edificaciones e instalaciones deberán cumplir con las dimensiones mínimas de los espacios, también especificados en la tabla que a continuación se presenta:

Tabla 2. Dimensiones mínimas de las edificaciones.

TIPOLOGIA	DIMENSIONES MINIMAS		
M <sup>2</sup> Por ocupante	Área libre En m <sup>2</sup>	Lado libre En mts.	Altura libre En mts.
1.0 HABITACIONAL			
1.1 UNIFAMILIAR.	Al menos una pieza habitable de:		
8.10	2.70	2.40	
1.2 MULTIFAMILIAR.	Piezas habitables adicionales de:		
7.30	2.40	2.40	
1.3 MIXTOS.	Cocina		
3.00	1.50	2.10	

Fuente: XVIII Ayuntamiento de Mexicali (2006). Reglamento de edificaciones para el municipio de Mexicali, B.C.

Para el 2010 en el municipio de Tijuana, no se contaba con dicho reglamento particular; misma circunstancia que se presentó en los municipios de Tecate y Rosarito, cuyos ayuntamientos se remitían a la Ley de Edificaciones del estado de Baja California, pese a que esta misma establece en el Artículo 6 la atribución de los Ayuntamientos y de las Unidades Administrativas que designen: I. Formular y aprobar el Reglamento de Edificaciones respectivo<sup>9</sup>. (Congreso del Estado de Baja California, 2008).

La problemática de la vivienda presenta tres características principales: 1) la demanda; 2) la accesibilidad en razón de condiciones socioeconómicas de la población, y 3) la producción y oferta por parte de las desarrolladoras de vivienda.

<sup>9</sup> Hasta 2014 se emitió y aprobó en Comisión, el Reglamento de edificaciones del Municipio de Tijuana.

### **2.4.1. Demanda de Vivienda en Baja California.**

De acuerdo a la literatura revisada se puede considerar que la demanda de vivienda está determinada básicamente por factores socio-demográficos y los económicos. La demanda en Baja California obedeció a

a) La formación de nuevos hogares o crecimiento poblacional, debido al crecimiento de la población, y a la constitución de nuevos hogares por individuos solos o nuevas parejas o bien por consecuencia de la división de hogares preexistentes debido a divorcios o separaciones.

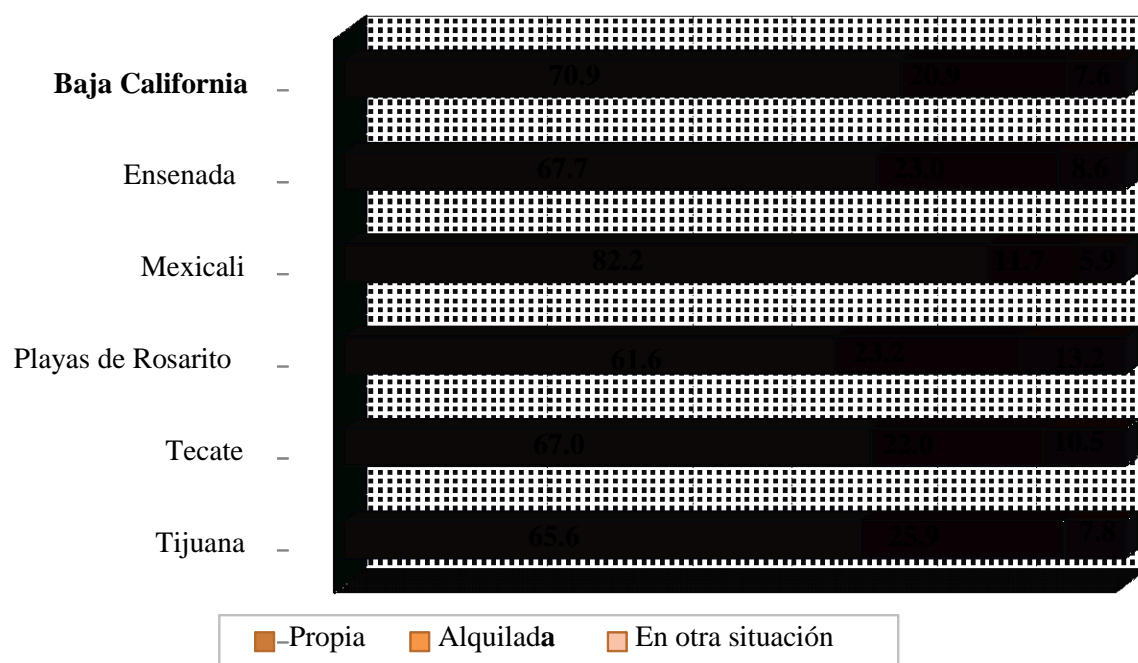
b) A la necesidad de mejorar o modificar las condiciones de la vivienda por reposición, adecuación, mejora o cambio de ubicación de vivienda previa.

Así para evaluar la necesidad de vivienda en períodos anuales, los indicadores que se consideraron fueron el crecimiento demográfico y la vida útil de la vivienda (50 años); a partir del dato resultante se elaboraron las proyecciones a considerar dentro de los programas sectoriales en cada sexenio.

Para el caso de Baja California, según el Censo de Población y Vivienda 2010 se ubicaba a esta entidad con la tasa más alta del país, 5%; alcanzando la cifra de 3 155 070 habitantes, habiendo 858 676 hogares con un tamaño promedio de 3.6 personas, mientras que el promedio nacional fue de 3.9.

Para el mismo año en la entidad, el 70.9% de las viviendas ocupadas eran propias y casi un 21% eran rentadas, según datos del (Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, 2012).

Gráfica 1. Distribución porcentual de viviendas particulares según tenencia, por municipio, 2010.



Fuente: Elaboración de COPLADE (2012) con datos de INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010 y II Conteo de Población. Nota: La suma del total no es igual a 100%, debido a que no se grafica el “No especificado”.

Datos anteriores de COPLADE (2010) sobre la necesidad de vivienda por rango salarial en el año 2009 mostraban que las cifras más altas se presentaban en los grupos que percibían de menos de 1.9 salarios mínimos hasta los que percibían menos de 4 salarios mínimos, descendiendo considerablemente en aquellos grupos que percibían 11 salarios mínimos o más.

Tabla 3. Necesidad de vivienda de acuerdo al rango salarial 2009

	Hasta 1.99 S.M.	2.00 a 2.6 S.M.	2.61 a 3.99 S.M.	4.00 a 6.99 S.M.	7.00 a 10.99 S.M.	11.00 a más S.M.	<b>TOTAL</b>
Ensenada	2,080	1, 260	1, 844	1,036	388	400	7,009
Mexicali	2,062	1,957	2,636	2,359	1,352	1,341	11,707
Playas de Rosarito	396	266	468	342	139	98	1,709
Tecate	325	340	476	294	115	122	1,673
Tijuana	5,049	3,817	5,106	2,885	1,785	1,165	19,807
<b>BAJA CALIFORNIA</b>	<b>9,912</b>	<b>7,641</b>	<b>10,531</b>	<b>6,917</b>	<b>3,779</b>	<b>3,125</b>	<b>41,905</b>

Fuente: (COPLADE, 2010). Elaboración a partir de rangos salariales de Infonavit.

Sin embargo como se ha mencionado, la mayor cantidad de vivienda ofertada se clasificaba como de interés social, atendiendo a las dimensiones mínimas de construcción, la oferta de vivienda media era relativamente escasa y no presentaba correspondencia entre dimensiones y precio pues generalmente variaban mínimamente respecto a la de interés social, considerando que podrían tener mejor ubicación o entorno.

Romero (2007) señala que durante el sexenio 2000-2006 la política habitacional, se orientó a inyectar la mayor cantidad de recursos a los programas de adquisición de vivienda, sin tomar en cuenta la naturaleza del déficit, muchas de las unidades a las que se destinan los créditos son inadecuadas desde el momento en que se adquieren. El estudio “*Estado actual de la vivienda en México 2011*” (Cidoc & SHF, 2011) coincide con la autora anterior y además señala que hasta 2008, la atención a la demanda habitacional se centró en la adquisición de vivienda, lo cual acarreó algunos efectos no deseados, entre los cuales destacó el hacinamiento debido a lo pequeño de las viviendas o a la falta de espacio.

Romero (2007), explica que el déficit real de vivienda fue mucho más conservador, considerando sólo la vivienda adecuada entre 2001 y mediados del 2007, resultaba en 2, 682, 575 viviendas a nivel nacional. Una gran cantidad de las viviendas existentes para el año 2000 presentaban déficit cualitativo compuesto por diferentes aspectos tales como espacio, servicios, protección, ocupación segura, y distantes del equipamiento; tal déficit se pudo haber atendido haciendo habitables las viviendas existentes; ello no significaba la necesidad de vivienda nueva en las cantidades oficialmente declaradas.

En Baja California se repite lo señalado por Romero (2007), se presentó el déficit cualitativo de vivienda desde su adquisición, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Baja California 2008-2013 en el apartado Diagnóstico de planeación e Infraestructura Urbanas, reconoció como uno de los problemas de atención a la demanda de vivienda el descenso en la calidad de la vivienda, tanto en la reducción progresiva del lote, como en la baja calidad de los materiales utilizados. El promedio de cuartos por vivienda en Baja California era de 3.6; lo mismo para Tecate y Tijuana; de 3.7 en Ensenada; 3.9 para Mexicali (el más alto) y, 3.6 (el promedio menor) en Playas de Rosarito. (Gobierno del Estado de Baja California, 2008).

Tabla 4. Rezago Cualitativo de Vivienda 2008

<b>Déficit de Servicios</b>	<b>Déficit de Materiales</b>	<b>Viviendas con Hacinamiento</b>	<b>Total del Rezago</b>
Ensenada	48,291	4,724	64,162
Mexicali	38,788	6,525	56,011
Tecate	9,922	831	12,135
Tijuana	52,727	15,492	94,212
Playas de Rosarito	7,107	574	9,568
<b>Baja California</b>	<b>157,464</b>	<b>28,146</b>	<b>26,087</b>

Fuente: Gobierno del Estado de Baja California. (2008). Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2008-2013.



Asimismo, en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Baja California 2008-2013 (Gobierno del Estado de Baja California, 2008) se clasificó el rezago de la vivienda en Baja California presentando elementos de tipo cualitativo, este déficit estaba compuesto “por aquellas viviendas que no cumplen con la condición de brindar protección y permitir el sano desarrollo de sus ocupantes

*f* Promedio de ocupantes por vivienda y diferenciación espacial al interior de las viviendas. Igualmente se consideran personas en hacinamiento y por tanto parte del rezago cualitativo, siempre que haya más de 2.5 ocupantes por dormitorio,

*f* Disponibilidad de servicios,

*f* Características de los materiales, específicamente en pisos”.

#### **2.4.2. Accesibilidad de la Vivienda**

La Ley de Vivienda (2006) consignó que se debía atender prioritariamente el acceso a la vivienda para los segmentos de la población más vulnerables, el entonces presidente de la república Felipe Calderón consideraba a ese rango de población como la que percibía menos de 4 salarios mínimos, pues declaró en marzo de este año: “Actualmente, de los apoyos y créditos que damos, dos de cada tres son para trabajadores que ganan menos de cuatro salarios mínimos; es decir, hoy la vivienda está al alcance de gente que gana 200 pesos al día”. (Artículo 7, 2012).

Probablemente por lo anterior, la construcción de vivienda denominada de interés social creció aceleradamente en Baja California sobre todo en los últimos 20 años. (Inmobiliare Real Estate Magazine, 2011).

Infonavit considerada la fuente de información principal para el Plan de Desarrollo Urbano de Baja California, además de uno de los organismos más importantes en el financiamiento para adquisición de vivienda, manifestó enfocar sus acciones a los cajones de vivienda más bajos, es decir a la vivienda económica y a la tradicional de bajos ingresos TBI.

Baja California se ubica en la zona económica “A” donde el salario mínimo ha sido superior al de otras entidades, agregando que en los hechos, no es el mínimo salarial del cual parten la mayoría de los empleadores sino de una remuneración superior, el promedio mensual de ingresos de la población económicamente activa (PEA) en 2010, era de \$6674.4 pesos; de ahí que, la población de la entidad presente características socioeconómicas distintas al resto del país<sup>10</sup>.

La oferta de vivienda de interés social por parte de las instituciones públicas y privadas del sector vivienda, por sus características podría clasificarse como popular<sup>11</sup> (superficie entre 31 y 45 metros cuadrados), que resultó ser la destinada a la población de más bajos recursos, y por lo mismo, con mayor dificultad para la adquisición de vivienda.

---

<sup>10</sup> De acuerdo a los datos que arroja la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE), en el cuarto trimestre del 2011, en Baja California, el 62% de la población percibía en 2011, más de dos salarios mínimos, el salario promedio de cotización al IMSS era de 224.6 pesos, mientras que el 26% percibía de 1 a 2 salarios mínimos, este segmento de población quedaba sin acceso a la vivienda a través de INFONAVIT. (INEGI, 2012).

<sup>11</sup> “Aquella cuyo valor al término de su edificación, no exceda de la suma de multiplicar por quince el salario mínimo general elevado al año, vigente en el área geográfica de que se trate”. (Gobierno Federal, 1996).

### **2.4.3. Producción y oferta de Vivienda**

La Ley de Vivienda establece que se debe fomentar la calidad de la vivienda promoviendo la construcción adecuada a las características particulares de la región atendiendo a su identidad y diversidad; lo cual presuponía que las empresas desarrolladoras de vivienda debieron orientar su producción hacia las necesidades reales que la población demandaba, en los hechos esto no ocurrió así; los estudios regionales ya referidos, evidenciaron preferencias de superficie construida, número de niveles, equipamiento, etc., mismas que no fueron criterios prioritarios para la fabricación de vivienda ofertada por las constructoras; como tampoco lo fueron las condiciones climatológicas, geológicas y culturales de los diversos municipios de la entidad.

Por otra parte, los materiales con que se ha construido en las últimas dos décadas

“... en muchas ocasiones no son los más apropiados para la construcción de vivienda. Algunos son altamente contaminantes, no son térmicos, no tienen características de protección acústica, ni resistentes, no son durables, implican procesos y aditivos constructivos complicados, son costosos y no han evolucionado en su diseño por representar para la industria una manera fácil de hacer dinero”. (Cortés, 2001).

Desatendiendo a lo anterior, el Infonavit se enfocó en ofertar vivienda, sobre todo en los primeros años de la década del 2000, en 2006 se promocionaba señalando que

“Una de las prioridades del Infonavit, es hacer realidad el sueño de que los trabajadores satisfagan sus necesidades de vivienda, sobre todo, los de menores ingresos; es por ello, que en el 2002 fue creado el Programa de Vivienda Económica, el cual se orienta a promover, incentivar y fomentar la construcción de viviendas con un valor que no exceda los 118 VSM que equivale a \$223,590.18, para que sean adquiridas por trabajadores que tienen un ingreso entre uno y cuatro salarios mínimos”. (Infonavit, 2006).

Hasta el año 2006, la SHF a través de su Dirección de Estudios Económicos de la Vivienda realizó el Estudio sobre la Satisfacción Residencial y Financiera del Cliente, donde se crea un indicador de satisfacción residencial (ISR) y otro (ISF) de satisfacción financiera. En el ISR se evalúan una serie de características de la vivienda (físicas de la construcción, espacios funcionales y formales, ambientales de la vivienda y flexibilidad en su adaptabilidad), y del conjunto habitacional (localización, del conjunto habitacional, de la urbanización y servicios, del equipamiento social y comunitario, y de la percepción del conjunto habitacional y la ciudad). (Puig, 2011).

De acuerdo al Índice de satisfacción residencial 2010, “la población más satisfecha con su vivienda se encontraba en Baja California Sur, Colima, Tamaulipas y Nuevo León, debido a una mejor percepción de sus características físicas. Baja California estaba apenas con un 0.24 por encima del promedio nacional de 6.87”. (Cidoc & SHF, 2011, p. 46).

Por su parte, “... el Infonavit presentó en 2007, el Índice de Calidad de la Vivienda (Icavi), que se define como la medida sintética que refleja de manera fiel las características de las viviendas de conjuntos habitacionales cuyo proceso de obra se encuentra terminado”. (Puig, 2011).

El Icavi surge del interés de la CONAVI, la SEDESOL y el INFONAVIT de identificar y calificar los elementos de calidad de vida y sustentabilidad vinculados a la vivienda. Además este Índice de calidad de la vivienda se conformó considerando 23 características de calidad de los elementos que integran un desarrollo habitacional: la unidad de vivienda, conjunto habitacional, y entorno urbano. De la Unidad de Vivienda son el área construida, el área de terreno, el número de recámaras, la calidad del proyecto, el número de

estacionamientos, el número de baños, la superficie accesoria (algún patio cubierto), si tiene acometida de gas natural, acometida de teléfono y seguro de calidad.

Del Conjunto Habitacional se toma en cuenta el material de las vialidades, el tipo de red eléctrica, de telefonía, de alumbrado público, el tipo de vigilancia, las instalaciones especiales, la red de drenaje pluvial, la de gas natural, el material de las banquetas, la recolección de la basura, la señalización y la nomenclatura.

Del Entorno Urbano se toma en cuenta el equipamiento, la ubicación del conjunto en la zona urbana y el transporte.

Todos estos atributos y elementos de evaluación son tomados en cuenta por medio de una metodología que arroja puntos numéricos, de tal manera que el punto máximo de la escala es el 10.

La información disponible en el sistema es hasta octubre de 2008 y los resultados son los siguientes:

Baja California ocupa el lugar número 28 de entre los 32 estados del país con un Icavi de 74.60 puntos, solamente superando a Tamaulipas, Quintana Roo, Hidalgo y Oaxaca, que tienen 74.17, 74.05, 73.92 y 73.31 puntos respectivamente; el Estado con la puntuación más alta es Puebla con 79.83 puntos.

Entre los primeros 360 municipios del país, el municipio del estado mejor ubicado es Ensenada con 79.34 puntos en el lugar número 77, en el lugar 134 se ubica Playas de Rosarito con 77.68 puntos, en el lugar 256 se encuentra Mexicali con 74.74 puntos, en el lugar 305. (Gobierno del Estado de Baja California. 2008).

Ante tal situación la política nacional y estatal de vivienda a partir de 2009, ya no consideró exclusivamente indicadores cuantitativos (número de créditos otorgados y viviendas

construidas), sino que se buscó incidir en la calidad de vida teniendo como objetivo la sustentabilidad económica, ecológica, pero sobre todo social, de la vivienda.

No obstante, a la creación del Icavi ha sido evidente que la vivienda en sí, y su ubicación ha estado desvinculada de las estrategias locales de movilidad y transporte. Los desarrollos construidos en los últimos diez años han ido acompañados de un fenómeno cada vez más común: lejanía y segregación del resto de la ciudad y desvinculados de las redes de transporte público, y, en cierta medida por ello, parcialmente deshabitados.

En Baja California el Congreso del Estado atendiendo esta tendencia de la política habitacional,

“... aprobó una iniciativa de reforma para que tanto en la Ley del INFONAVIT como en la de Vivienda del estado, se establezca un mínimo de 80 metros cuadrados de construcción en casas de interés social. (...) La iniciativa de reforma a los artículos 42 y 51 bis, de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y del artículo 71 de la Ley de Vivienda del Estado, fue aprobada en la sesión ordinaria de hoy. (...) En la exposición de motivos se argumenta que el tamaño de la actual vivienda de interés social es muy reducido y el costo por metro cuadrado es muy alto, por lo que en lugar de ser generador de bienestar, se ha convertido en deterioro social”. (*El imparcial*, 2012).

Por otra parte, la oferta de vivienda tuvo además una variante que se debe considerar, los nuevos desarrollos de vivienda no fueron exclusivamente conjuntos abiertos sino que otra oferta cobró gran importancia en la entidad, los fraccionamientos cerrados cuyas viviendas no difieren mucho en dimensiones y calidad de materiales de construcción de las ofertadas en desarrollos abiertos, pero sí incrementan su valor de mercado por encontrarse entre muros y con un acceso vigilado.

Arredondo (2012), declaraba que en Mexicali<sup>12</sup>, “según datos de la Dirección de Administración Urbana de Mexicali (2008), a finales del 2004 existían en Mexicali 20 fraccionamientos cerrados y para el 2008 el número de estos ascendió a 45, que representó un incremento del 225% en solo cuatro años”.

En la ciudad de Tijuana, según lo expuesto por Méndez (2011), se ha dado la proliferación de fraccionamientos cerrados, pues en la década de los años noventa se tenían registrados 31. Once años después, para el año 2010, ya se contaba con 116 desarrollados más, haciendo un total de 147, lo que permite observar un incremento del 374%.

#### **2.4.4. Vivienda Abandonada**

Las crisis económicas recientes a la par de las características de los desarrollos habitacionales construidos a partir de los años que nos ocupan y descritas en páginas anteriores, propiciaron una nueva cara en la problemática de la vivienda, el abandono de viviendas y su vandalización.

Según el Instituto Mexicano para la Competitividad (2011), en el afán de elevar la cobertura de vivienda y dinamizar una industria cadena tan importante como lo es la construcción de vivienda, el otorgamiento de créditos hipotecarios a derechohabientes que no vieron satisfecha su demanda por los costos, el insuficiente espacio habitacional o por

---

<sup>12</sup>En la ciudad de Mexicali, la preocupación por reorientar el desarrollo de la ciudad y mejorar la calidad de vida, fue el motivo que impulsó en 2012, a la creación de un comité integrado por académicos, desarrolladores de vivienda y funcionarios municipales para participar en el “Proyecto de Mexicali, Ciudad de Gran Visión”; este comité realizó un diagnóstico sobre la problemática de vivienda en la ciudad y generó una serie de propuestas que fueron presentadas al entonces presidente municipal Francisco Pérez Tejada.

los onerosos traslados al trabajo o a las escuelas, además de la reciente crisis económica impactaron en el problema de viviendas abandonadas.

La Comisión para la Cooperación Ambiental en el Informe Edificación Sustentable en América del Norte (2008) señaló:

“La ubicación de estos desarrollos de vivienda y su falta de conectividad con los centros urbanos es el resultado de malas políticas de vivienda. La gran mayoría de los municipios urbanos del país no considera las necesidades de movilidad de los nuevos habitantes ni el impacto de los nuevos desarrollos de vivienda sobre la movilidad del municipio ni de la ciudad en su conjunto. Tampoco consideran los costos para llevar los servicios hasta esos sitios (incluyendo el transporte), así como el potencial deterioro en las arcas municipales por el abandono de las viviendas una vez que sus habitantes se den cuenta de cuánto les afecta vivir tan lejos de sus empleos y otras actividades diarias”.

La Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) realizó en 2011, estudios sobre las viviendas deshabitadas, encontrando que en Baja California “... este fenómeno empieza a ser preocupante, especialmente en el caso de Mexicali...” ya que supera la proporción considerada “normal” por la ONU, que significa del 10 a 15% del total. También el Instituto de Desarrollo Inmobiliario y de Vivienda de Baja California (INDIVI) realizó un diagnóstico en los municipios de Ensenada, Mexicali y Tijuana para las zonas de vivienda de interés social de creación reciente. Este diagnóstico estableció la diferencia entre vivienda deshabitada y vivienda abandonada,

“... la vivienda deshabitada es la que a simple vista se observa vacía por no tener buen mantenimiento, puede o no tener cortinas o ventanas tapadas pero en su caso las condiciones son notablemente provisionales, vegetación crecida, acumulación de recibos o folletos, luz cortada, etc. La Vivienda Abandonada, además de las condiciones de la vivienda deshabitada muestra claramente que ha sido vandalizada; vidrios rotos, rejas cortadas, robo de cables, robo de puertas, grafiti, etc. (Entrevista con funcionario de alto nivel jerárquico del Instituto de Desarrollo de Infraestructura y Vivienda de Baja California (INDIVI), octubre 19 de 2012).



La Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI, 2011) al caracterizar la vivienda deshabitada por regiones identificó tres grupos:

“... primer grupo, formado por las diez entidades con mayor participación relativa en términos de emigración internacional (Durango, Guerrero, Guanajuato, Hidalgo, Michoacán, Nayarit, Oaxaca, San Luis Potosí, Veracruz y Zacatecas) aportaron en 2005 el 35% del total de vivienda deshabitada y en 2010 su participación se redujo, si bien modestamente a 33%. Por su parte, el grupo de entidades ubicadas en la frontera con EEUU (Baja California, Sonora, Coahuila, Chihuahua, Nuevo León y Tamaulipas) aumentaron en cambio su participación del 20% al 23%. Esto implica que 56% de la vivienda deshabitada se ubica en estos dos grupos y el tercer grupo con el resto del país”.

Dicha situación colocó a la entidad en desventaja competitiva; de acuerdo al Instituto Mexicano para la Competitividad (2011):

“... la competitividad en vivienda consiste en la capacidad de un municipio de aumentar el valor de una casa en el largo plazo, por lo que no sólo depende de las características propias del inmueble, sino de su entorno urbano y del dinamismo económico de la ciudad en la que se ubica. Aunque en general la entidad se clasifica con Índice Medio alta como el grupo mayor de municipios del país, presenta tasas de cambio negativas para seis de los diez factores de competitividad”.

A partir del problema de abandono de vivienda, diversas instancias buscaron atender la problemática, desde el estímulo a la vivienda sustentable por parte de INFONAVIT, hasta el lanzamiento de un “outlet”<sup>13</sup> (recuperación y subasta de vivienda abandonada) de 24 mil 291 casas a nivel nacional por parte de INFONAVIT a un 20% menos de su valor, adquiridas a través de créditos INFONAVIT, FOVISSSTE, bancarios o de contado. Los

---

<sup>13</sup> Vocablo en inglés que significa que se ofrecen descuentos en productos ya sea por fin de temporada, saldos o cosas con algún defecto.

tres principales estados con más viviendas dentro de este catálogo fueron Chihuahua, Tamaulipas y Baja California. (*El siglo de Torreón*, 2012).

A pesar de ello, Infonavit continuó con el otorgamiento de créditos para la adquisición de vivienda nueva en Baja California durante el año 2011,

“... el Delegado de INFONAVIT, se estima otorgar 23 mil 500 créditos más durante el año 2011 no obstante, contar con doce mil 390 viviendas con cartera vencida que se encuentran en trámite de recuperación judicial por despachos jurídicos y con procedimientos administrativos de ejecución fiscal y que representaban 855 millones de pesos en deuda”. (Martínez, 2011).

## **Capítulo III. Acercamiento a la realidad concreta: la estrategia del proceso de trabajo de campo.**

### **3.1. Medir lo inconmensurable: la RSE.**

Carroll (citado en Gallardo & Corchuelo, 2012) cuestionó si el rendimiento social corporativo debería medirse y por qué, respondiendo afirmativamente dada la importancia del tema para los negocios y la sociedad; no obstante a que se ha reconocido la importancia de medir y/o evaluar la RSE, también se ha manifestado en la literatura especializada la dificultad que implica medir las acciones concretas de las empresas orientadas a la responsabilidad social.

Los autores que han centrado sus investigaciones en la evaluación de la RSE han reconocido las limitaciones de captar la multidimensionalidad del constructo y su relación con otros ámbitos de las organizaciones o de los grupos de interés; al respecto Gallardo & Corchuelo (2012) refieren que Quazi y O'Brien (2000) diseñaron un modelo bidimensional centrado en las percepciones de directivos en diferentes contextos económicos y culturales, pero señalaron como limitación no haber ampliado su estudio para medir las acciones socialmente responsables de las organizaciones contrastándolas con la percepción de sus ejecutivos. Además Gallardo & Corchuelo (2012) citan el trabajo destacado de Gjolberg, M. (2009), al construir un índice de prácticas y desempeño de la Responsabilidad Corporativa en 20 países, titulado *Measuring the Immeasurable?*<sup>14</sup> Y por último describen el estudio de Turker (2008) basado en el compromiso de RSE asumida por la organización de acuerdo a las percepciones de varios grupos de interés.

---

<sup>14</sup> ¿Medir lo inconmensurable?

Por su parte Gallardo & Corchuelo (2012), elaboraron una escala para medir tres dimensiones de la RSE en empresas de Extremadura, España.

El objeto de estudio en este caso, lo constituye el constructo ideal: la Responsabilidad Social Empresarial ampliamente definido y estudiado en distintos ámbitos.

El método hipotético deductivo<sup>15</sup> guió el proceso de este esfuerzo investigativo, donde el trabajo de Carroll (2000) se ha reconocido como paradigmático en captar la naturaleza multidimensional de la RSC, por tal motivo se ha tomado su aportación del modelo multidimensional para esta investigación.

La información para el análisis del fenómeno se obtuvo a través de diferentes técnicas; por ello, el primer paso en el proceso de investigación consistió en recurrir a técnicas de investigación documental que permitieron obtener información secundaria de carácter teórico, respecto al surgimiento de la preocupación y conceptualización de la RSE, las diversas teorías, concepciones y tipologías de la misma; en segundo lugar, se revisó información estadística (censos, informes de organismos públicos, revistas especializadas) sobre la actividad de empresas desarrolladoras de vivienda en la entidad, las características de las mismas, el otorgamiento de créditos para vivienda de interés social, la producción de vivienda de 2000 a 2010; además se analizaron las diferentes reglamentaciones sobre la vivienda; lo mismo para reconocer las características y particularidades de la vivienda de interés social, vivienda digna, vivienda adecuada, etc.

La recolección de información de campo se realizó en visita (con guía para observación directa)<sup>16</sup> a diferentes fraccionamientos de vivienda de interés social de las ciudades de

---

<sup>15</sup> Este método implica combinar la reflexión racional (la formación de hipótesis y la deducción) con la observación de la realidad concreta (la observación y la verificación). El método hipotético-deductivo tiene varios pasos esenciales: observación del fenómeno a estudiar, creación de una hipótesis para explicar dicho fenómeno, deducción de consecuencias, y verificación o comprobación de la verdad de los enunciados deducidos comparándolos con la experiencia.

Ensenada, Mexicali y Tijuana; advirtiéndose que los fraccionamientos de mayor antigüedad (año 2000) contaron con lotes y vivienda de mayor tamaño que las construcciones de fraccionamientos menos antiguos (2003, 2005); un aspecto que llamó la atención fue la cantidad de vivienda abandonada en los fraccionamientos de creación más reciente, encontrando que las viviendas no sólo se encontraban deshabitadas sino además vandalizadas. Ello motivó la realización de revisión de informes y datos oficiales de INEGI y de los COPLADE municipales sobre el registro de vivienda abandonada.

### **3.2. La RSE de las desarrolladoras de vivienda en Baja California: Objeto de estudio y problema teórico.**

La pregunta de investigación ¿Influye el Modelo de RSE de las empresas desarrolladoras de vivienda de Baja California en las características de la vivienda de interés social construida por éstas, y como consecuencia en la concentración de problemáticas sociales: abandono de casas, inseguridad y depreciación de inmuebles en tales conjuntos habitacionales? Tuvo como respuesta tentativa la hipótesis general de que al producir vivienda de interés social desde la perspectiva instrumental de RSE, las desarrolladoras de vivienda en Baja California desatienden las necesidades reales de los usuarios en la entidad, generándose con ello, insatisfacción con la vivienda ocasionando la concentración de problemáticas sociales tales como, abandono de vivienda, inseguridad, depreciación del inmueble y del entorno.

---

<sup>16</sup> La observación directa es una técnica de recogida de información en la que el observador se pone en contacto directo y personalmente con el fenómeno a observar. De esta forma se obtiene información de primera mano. (Rivas Tovar, 2006, p. 158)

Tal hipótesis contempló como variable independiente la RSE y como variables dependientes, la insatisfacción con la vivienda y, la concentración de problemáticas sociales. Por lo tanto, es una hipótesis causal multivariada que son aquellas que plantean una relación entre varias variables independientes y una dependiente, o una independiente y varias dependientes, o varias variables independientes y varias dependientes. (Hernández, et al., 2010 p. 85).

La diferencia entre los tipos de variable mencionados se explicó a partir de la definición siguiente:

“... por variable *independiente* debe entenderse el elemento (*fenómeno, situación*) que explica, condiciona o determina la presencia de otro; la variable dependiente puede definirse como el elemento (*fenómeno, situación*) explicado o que está en función de otro”. (Rojas Soriano, 2013, p.186).

En virtud de que este proyecto se enfocó en la RSE de empresas desarrolladoras de vivienda particularmente en Baja California, se adoptó la definición de RSE propuesta por el Centro Mexicano de Filantropía (Cemefi):

“... una nueva forma de gestión y de hacer negocios, en la cual la empresa se ocupa de que sus operaciones sean sustentables en lo económico, lo social y lo ambiental, reconociendo los intereses de los distintos grupos con los que se relaciona y buscando la preservación del medio ambiente y la sustentabilidad de las futuras. (Cajiga, 2011).

El paradigma dominante de la investigación científica se propone encontrar la coincidencia entre el objeto real con el objeto de estudio, de ahí que la caracterización de la RSE partió de la contrastación del modelo teórico de A.B. Carroll quien consideró que la RSE abarca (...) las expectativas económicas, legales, éticas y discrecionales de la sociedad con

respecto a las organizaciones en un momento dado del tiempo (Carroll, 1991); en base a ello, se trató de construir un modelo representativo de la concepción de RSE de las desarrolladoras de vivienda.

Con el propósito de definir la variable dependiente: insatisfacción con la vivienda, se optó por definir la categoría de satisfacción residencial

“... como el resultado de la comparación que la gente hace entre la percepción de la calidad de su ambiente residencial y sus estándares de lo que esta calidad debe ser. (...) la distancia que separa las aspiraciones de los logros respecto al ambiente residencial”.  
(García, 2011).

Considerando que la insatisfacción se presentaría en la medida que la vivienda y entorno se apartaron de los estándares de calidad de la propia casa y del entorno, y de la oferta que el vendedor promovió a sus clientes.

Para efectos de estudio la variable dependiente concentración de problemáticas sociales, se entendió como la persistencia de viviendas abandonadas en los conjuntos habitacionales, vandalismo e inseguridad y, como consecuencia, depreciación de los inmuebles y del entorno.

La operacionalización de la variable independiente implicó la revisión de la RSE de las empresas que es además una variable subjetiva multidimensional; contrastándola con el modelo de Carroll referido páginas atrás, estableciendo indicadores (fenómenos mensurables) para cada dimensión. Para este estudio se identificaron tales dimensiones de la manera siguiente:

1) Dimensión económica: tuvo como indicador el informe de resultados financieros de las empresas (créditos adjudicados, rendimientos); 2) la dimensión legal tuvo como indicador la aplicación de la normatividad en la construcción de vivienda; 3) dimensión

ética cuyo indicador se evidenció en la habitabilidad interna y externa de las viviendas producidas; y por último, 4) la dimensión social que se evidencia a través de acciones que contribuyeron a mejorar las condiciones de vida o disminuir las desigualdades sociales.

Para la variable dependiente, insatisfacción con la vivienda, se tomó como indicador la satisfacción residencial utilizándose la información del Índice de Satisfacción del Acreditado (ISA) 2011 de Infonavit; datos del estudio sobre la Satisfacción Residencial y Financiera del cliente de la Sociedad Hipotecaria Federal 2011, y la información obtenida del usuario de la vivienda.

El abordaje del objeto de estudio (RSE) en empresas desarrolladoras de vivienda en Baja California, requirió la selección de tales empresas, para lo cual se recolectó información de la Cámara Nacional de Desarrolladoras de Vivienda (CANADEVI) sobre las empresas que operaban en Baja California hasta el año 2011, mismas que se encontraban inscritas en el programa “Empresa confiable” que establece una serie de reglas sobre la calidad de la construcción. A partir de lo anterior se determinó una muestra selectiva estableciendo cuatro criterios para elegir las empresas de estudio: 1) aquellas empresas miembros de la Cámara Nacional de Desarrolladoras de Vivienda (CANADEVI); 2) aquellas cuya producción tuvo presencia en las principales ciudades de la entidad; 3) que hubiesen sido certificadas por Cemefi como Empresa Socialmente Responsable, y 4) las que colocaron el mayor número de créditos hipotecarios por medio de Infonavit.

El período de estudio determinado abarcó del año 2000 a 2010, debido a que de acuerdo a la información empírica y periodística analizada (Informes de CONAVI, INFONAVIT, SHF, CIDOC, revistas especializadas), la práctica productiva de vivienda tuvo un



incremento sustancial durante esos años, produciéndose una gran oferta de vivienda sobre todo de interés social; en el lapso de tiempo mencionado, operaron en Baja California un total de 29 desarrolladoras, de ese total sólo tres construyeron en las ciudades de Ensenada, Mexicali y Tijuana y cumplieron con los criterios antes mencionados: Urbi Vida Residencial, Homex y Casas Geo; por tal motivo se constituyeron en las unidades de análisis, así como la vivienda producida por éstas.

Cuadro No.2. Desarrolladoras de vivienda en Baja California. (CANADEVI 2011).

<b>ENSENADA</b>	<b>MEXICALI</b>		<b>TIJUANA</b>		
HOMEX	CADENA	URBI	CADENA	BCAL	ARA Valor de Hogar
CASAS GEO	CASAS GEO	Casas EXXE	Casas EXXE	ARUBA	FRASA
URBI	DU Somos tu casa	HOMEX	Grupo Melo	URBI	GRUPO LAGZA
SEDES Comunidades Residenciales	ARUBA	Grupo Melo	Promocasa	CASAS GEO	VIVEICA
AVITATT Desarrollos	Grupo ACXA Desarrollos Urbanos	Promotora y Constructora Baja	HOMEX	DU Somos tu casa	TUKASA
PAYMAR Urbanización/ Edificación	PPyT Inmobiliaria	BRASSA Desarrollos	PALADIN REDI/BAJA	CONSORCIO INMOBILIARI O GIG Espacios con calidad de vida	EL RINCON
					ICAL Inmobiliaria
VEHCSA	VISION Desarrollos Inmobiliarios	Promocasa	MI ENTORNO/ Residencial El Lago	HIR	VISION Desarrollos Inmobiliarios

Fuente: Elaboración propia con información de CANADEVI (2011).

El análisis crítico del problema de investigación, hipótesis, variables y objetivos se esquematizó en la siguiente matriz de congruencia:

Cuadro No. 3. Matriz de Congruencia.

<p><b>PROBLEMA DE INVESTIGACION:</b></p> <p>¿Influye el Modelo de RSE de las empresas desarrolladoras de vivienda de Baja California en las características de la vivienda de interés social construida por éstas, y como consecuencia en la concentración de problemáticas sociales: abandono de casas, inseguridad y depreciación de inmuebles en tales conjuntos habitacionales?</p> <p><b>PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN:</b></p> <p>¿Desde qué perspectiva de responsabilidad social ejercen su práctica productiva las empresas desarrolladoras de vivienda en Baja California?</p>	<p><b>HIPÓTESIS DE TRABAJO:</b></p> <p><b>Hipótesis central:</b></p> <p>Al producir vivienda de interés social desde la perspectiva instrumental de RES, las desarrolladoras desatienden las necesidades reales de los consumidores en la entidad, generándose con ello, insatisfacción en los usuarios ocasionando problemáticas sociales tales como, abandono de vivienda, inseguridad, depreciación del inmueble y del entorno.</p>
<p><b>PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN:</b></p> <p>¿Desarrollan las empresas productoras de vivienda en Baja California su práctica productiva acorde a la perspectiva de RSE que enuncian en su filosofía, código ético, código de conducta, etc.?</p>	<p><b>Hipótesis 1</b></p> <p>Las empresas desarrolladoras de vivienda en Baja California presentan incongruencias entre la RSE que difunden y su práctica productiva.</p>
<p><b>PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN:</b></p> <p>¿Incide la concepción de RSE de estas desarrolladoras en las características (habitabilidad interna y habitabilidad externa) de vivienda de interés social que producen?</p> <p>¿Los marcos legales y criterios respecto a la vivienda de interés social que establece la normatividad nacional y regional, son acordes a las prácticas de RSE de las empresas desarrolladoras de la entidad?</p>	<p><b>Hipótesis 2</b></p> <p>Las empresas desarrolladoras de vivienda en Baja California atienden la normatividad general de construcción de la entidad; sin embargo, la vivienda generada no se construyó acorde a las características climatológicas, topográficas y culturales de las ciudades de Baja California como lo propone la propia legislación.</p>

¿La construcción de vivienda en Baja California está guiada por las particularidades geográficas, climáticas y culturales de cada región como práctica de la RSE y el desarrollo sustentable?			
<b>Variable Independiente</b>	<b>Dimensiones</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Instrumento</b>
Responsabilidad Social Empresarial	Económica	Producción de viviendas de interés social (ventas y rendimientos).	Informes financieros de las desarrolladoras de vivienda (Homex, Casas Geo, Urbi).
	Legal	Apego a la Reglamentación sobre vivienda.	Análisis de la normatividad pertinente: Leyes de vivienda, Reglamentos municipales de edificaciones.
	Ética	Características de habitabilidad interna y externa de las viviendas.	Encuesta a usuarios de vivienda. Entrevista de usuarios simulados. Análisis de Filosofía, misión, visión, RSE enunciado por la empresa. Entrevista semiestructurada a ejecutivos de las empresas.
	Social	Acciones que contribuyeron a la disminución de la desigualdad social.	Visitas de observación de campo. Características de conjuntos habitacionales. Entrevista a funcionarios de organismos públicos relacionados con la vivienda.

Continuación Matriz de Congruencia.

Variables dependientes	Indicadores	Instrumento
Insatisfacción con la vivienda	ISA 2011 (Índice de satisfacción del Acreditado) de Infonavit.  Datos del estudio sobre la Satisfacción Residencial y Financiera del cliente de la Sociedad Hipotecaria Federal 2011.	Informes.  Encuesta a usuarios de vivienda.
Concentración de problemáticas sociales	Información obtenida del usuario de la vivienda.	Encuesta a usuarios de vivienda.  Entrevistas a ejecutivos de las empresas y funcionarios.  Registro de visita de observación de campo.  Información hemerográfica.

Las dimensiones ética y social se reflejaron en indicadores obtenidos a través del análisis de la Filosofía, Misión, Visión y RSE enunciado por las empresas Casas Geo, Homex y Urbi y de la información obtenida de encuestas a usuarios en las ciudades de Ensenada, Mexicali y Tijuana; además de información de fuentes empíricas.

### 3.3. Del universo de usuarios de vivienda al diseño de la muestra.

Continuando con el análisis de las dimensiones ética y social se realizaron entrevistas semiestructuradas a ejecutivos de las mismas, y a funcionarios de organismos públicos. Se

aplicó además un cuestionario tipo encuesta a una muestra discrecional<sup>17</sup> de usuarios de vivienda en fraccionamientos construidos por las unidades de análisis (desarrolladoras de vivienda) determinados en función de la cantidad de créditos formalizados ante Infonavit por las desarrolladoras seleccionadas, lo cual dio un total de 7348 durante el año 2010. (Cuadro 4)

Para determinar la cantidad de encuestas por cada empresa desarrolladora seleccionada, dada su diferente participación en la construcción de vivienda de cada ciudad se optó por seguir a Rojas Soriano (2013) que sugiere el Muestreo para estudios complejos<sup>18</sup> Empleando la fórmula de Pandurang V. Sukhatme, *Teoría de encuestas por muestreo con aplicaciones* (Rojas Soriano: p. 304).

$$n = \frac{Z^2 q}{E^2 p} \left[ \frac{1 - 1}{N} \right]$$

Donde:

n = tamaño de la muestra

Z = Nivel de confianza = 1.96 (95%)

q= variabilidad = .4

p= variabilidad = .6

<sup>17</sup> Ésta se puede definir como una parte de la población que contiene teóricamente las mismas características que se desean estudiar en la población respectiva. Sus medidas reciben el nombre de estadísticos. (Rojas Soriano,2013, p. 286).

<sup>18</sup> En caso de que se presenten las circunstancias de tener: a) Una población pequeña (menor a 10 mil elementos. “Este número es más bien convencional. Algunos autores consideran como una población pequeña a menos de 5 000 elementos); b) Varios grupos entre los que se afijará la muestra; e) Un cuestionario con demasiadas preguntas (más de cincuenta), y d) Numerosas preguntas abiertas”. (Rojas Soriano, 2013, p.304).

E= Nivel de precisión = 10%

N= Población = 7348

Sustituyendo:

$$n = \frac{1 + 1}{7348} \left[ \frac{(1.96)^2 (.4) 1-}{(.10)^2 (.6)} \right]$$

Resultado: 247.51

Así se obtuvo que el tamaño de la muestra fue de 247.51, decidiendo que fuesen 250 usuarios de vivienda a ser encuestados en total; sin embargo, como se trató de un muestro no probabilístico se buscó que las tres empresas desarrolladoras estuvieran representadas en base a su participación diferenciada en la construcción de vivienda, la proporción que representa cada grupo respecto al total de la población se obtuvo por distribución porcentual en razón de los créditos formalizados ante Infonavit por cada una.

El número de cuestionarios por desarrolladora obedeció la siguiente distribución, Casas Geo: 158; Homex: 22; y Urbi: 70 cuestionarios; aplicados en 9 fraccionamientos, 3 por cada empresa, empleándose el muestro por cuotas<sup>19</sup> debido a la dificultad para localizar a los usuarios de la vivienda.

---

<sup>19</sup> “En la selección de los casos interviene el criterio del investigador. Por lo regular se eligen aquéllos de más fácil acceso hasta completar la muestra”. (Rojas Soriano, 2013, p. 296)

Cuadro No. 4. Créditos formalizados por Casas Geo, Homex y Urbi ante Infonavit durante el año 2010 en Baja California.

<b>Desarrolladora</b>	<b>Ciudad</b>	<b>No. de Créditos Formalizados</b>	<b>Total</b>	<b>% de la muestra</b>
Casas Geo	Ensenada	681	4,673	63.5
	Mexicali	1,170		
	Tijuana	2,822		
Homex	Ensenada	265	621	8.45
	Mexicali	247		
	Tijuana	373		
Urbi Vida Residencial	Ensenada	109	2,054	27.95
	Mexicali	1,001		
	Tijuana	944		
		<b>Total</b>	<b>7,348</b>	<b>99.99</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos en Infonavit (2012).

Cuadro No. 5. Fraccionamientos seleccionados por desarrolladora y ciudad.

<b>Desarrolladora</b>	<b>Ciudad</b>	<b>Fraccionamiento</b>
<b>Urbi</b>	Mexicali	Lomas Altas
	Tijuana	Villas del Sol
	Ensenada	Villas del Prado II
<b>Homex</b>	Mexicali	Ángeles del Puebla
	Tijuana	Loma Bonita
	Ensenada	Puerto Azul
<b>Casas Geo</b>	Mexicali	Rincones del Puebla
	Tijuana	Residencial San Francisco
	Ensenada	Los Encinos

Fuente: Elaboración propia.

Como primer paso para el diseño del cuestionario y validación de contenido se implementó la metodología de validación por jueces<sup>20</sup> entre las cinco personas que serían los encuestadores; posteriormente se elaboró un cuestionario tipo encuesta de 35 enunciados

<sup>20</sup> Luego de la construcción del instrumento los jueces evalúan de manera independiente: la relevancia, coherencia, suficiencia y claridad de cada ítems o reactivo.

con cinco opciones de respuesta y se aplicó una prueba piloto a una muestra intencional<sup>21</sup> de 30 usuarios de vivienda del fraccionamiento Quintas del Rey V Sección (construido por Urbi) de la ciudad de Mexicali.

Se revisaron los datos de la prueba piloto realizando el análisis de confiabilidad de los ítems, se utilizó el paquete estadístico SPSS extrayendo el coeficiente Alfa de Cronbach, y la validez de constructo a través del análisis de factores; lo que permitió establecer el grupo de ítems que integrarían cada dimensión lógica a estudiar; una vez validado el instrumento, el producto fue una encuesta de 30 ítems.

La dimensión legal se estudió a partir del análisis de la legislación vigente nacional, estatal y municipal y su adopción en el proceso de construcción y entrega de los fraccionamientos producidos durante el período señalado por parte de las empresas seleccionadas: Urbi, Homex y Casas Geo; estableciendo la congruencia entre la concepción que enunciaban abiertamente en su discurso con la práctica productiva de vivienda particularmente de interés social, debido a que la legislación del país en la materia se enfoca en ese tipo de vivienda, además del impacto que representa para las condiciones de vida de la mayoría de la población.

Con el mismo propósito se entrevistó a funcionarios públicos adscritos a dependencias del sector vivienda (funcionarios de nivel jerárquico alto y medio del XX Ayuntamiento, Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), INFONAVIT y el Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda en Baja California (INDIVI), y a personal directivo de las

---

<sup>21</sup> “El otro muestreo no probabilístico es el intencional o selectivo; se utiliza cuando se requiere tener casos que puedan ser ‘representativos’ de la población estudiada. La selección se hace de acuerdo con el esquema de trabajo del investigador”. (Rojas Soriano, 2013, p. 296).



empresas durante sesiones de trabajo colaborativo de la Mesa de Vivienda del Proyecto “Mexicali Gran Visión” de enero a mayo de 2011.

Además de lo anterior, se realizaron cinco entrevistas abiertas como usuarios simulados a personal de oficinas de venta de las tres empresas, con el propósito de conocer la información que los potenciales clientes reciben, de modo que permitió advertir bajo qué supuestos las personas adquieren el crédito de la vivienda y si la información recibida por ellos, corresponde a la realidad de la oferta.

Una fuente de información bastante nutrida resultaron los artículos de revistas y periódicos sobre la problemática de la vivienda, en algunos de ellos se expresaron los ocupantes de viviendas, las autoridades del sector y miembros de las organizaciones de constructores.

#### **3.4. Confiabilidad y validez del instrumento.**

Para medir la confiabilidad del instrumento aplicado se aplicó la prueba del Alfa de Cronbach, que “permite conocer la consistencia del instrumento en general y la consistencia de cada variable en lo particular”. (Rivas Tovar, 2006, p. 283).

La variable satisfacción de la vivienda fue dividida en las dimensiones: habitabilidad interna y habitabilidad externa, y satisfacción con la compra; para aplicar la prueba Alfa de Cronbach se separaron los ítems que en la encuesta correspondían a cada dimensión, una vez aplicado el pilotaje a 30 usuarios de vivienda se vació la información obtenida para obtener la base de datos mediante el programa SPSS (programa estadístico para Ciencias

Sociales), a través del cual en forma simple se ejecutaron las entradas adecuadas para el análisis.

El coeficiente Alfa de Cronbach es un modelo de consistencia interna, basado en el promedio de las correlaciones entre los ítems; permite medir la fiabilidad en la escala. Se considera que valores del alfa superiores a 0,7 o 0,8 son suficientes en estudios sociales para garantizar la fiabilidad de la escala, ya que se acercan a su valor máximo: 1.

Entre las ventajas de esta medida se encuentra la posibilidad de evaluar cuánto mejoraría (o empeoraría) la fiabilidad de la prueba si se excluyera un determinado ítem; el Alfa de Cronbach puede ser usado para distintas escalas. (Rivas Tovar, 2006).

Ítems para habitabilidad interna:

11. Las habitaciones con que cuenta la casa le parecen adecuadas a sus necesidades:
12. Requiere su familia más habitaciones para dormir:
15. El espacio exterior de su casa le parece suficiente y adecuado:
16. El espacio interior al frente de su casa y junto a sus vecinos es acorde a sus necesidades:
17. La casa que habita es mejor comparada con la que habitaba antes:
18. El tamaño de las habitaciones le parece adecuado:
23. Ha requerido hacer ampliaciones a su casa para que cubra sus necesidades:
24. Ha tenido que hacerle modificaciones a su casa para mejorar sus condiciones físicas:

Ítems para habitabilidad externa:

19. Le parece bien ubicada su colonia:
20. Los servicios de equipamiento urbano (pavimento, drenaje, drenaje pluvial, áreas verdes, alumbrado, etc.) le parecen eficientes:
21. Existen tiendas de conveniencia, servicios de salud, escuelas, acceso a transporte cercanos y accesibles:
22. Considera su fraccionamiento un lugar recomendable para vivir:
25. Considera Ud. que dadas las condiciones de la vivienda podría continuar viviendo en ella hasta envejecer:
26. Le parece su fraccionamiento un lugar seguro para vivir:
27. A la primera oportunidad buscaría vivir en un lugar distinto:
28. Ha tenido problema alguno con sus vecinos por cuestiones de cercanía o espacio exterior o al frente:
29. El espacio entre su casa y las casas vecinas le parecen adecuados:

Para extraer la satisfacción con la compra de los consumidores se incorporaron al cuestionario los siguientes ítems,

Satisfacción con la compra de la vivienda:

10. El pago mensual de la casa le parece accesible:
13. Le entregaron su casa en las condiciones convenidas en el contrato:
14. La adquisición de la casa le tiene satisfecho:
30. Recomendaría a otra persona que comprara casa con la misma empresa que construyó su casa:

De igual modo se hizo un análisis más amplio del instrumento y se consideraron los resultados del pilotaje de 30 encuestas en los 23 ítems de las diferentes dimensiones para determinar la confiabilidad de los mismos y constatar la validación del instrumento aplicado, resultando un Alpha de Cronbach's de .746

Tabla No. 5. Coeficientes de consistencia interna del instrumento.

<b>Dimensión</b>	<b>N° de ítems</b>	<b>Coefficiente consistencia interna</b>
Habitabilidad Interna	09	.805
Habitabilidad Externa	09	.809
Satisfacción con la compra de la vivienda	04	.704
Total de ítems	23	.746

### **3.5. Vivir en Casas Geo, Urbi y Homex. Un análisis del hallazgo empírico.**

El objeto de estudio particular, la Responsabilidad Social de empresas desarrolladoras de vivienda, implicó que se describiera quiénes son, y cuál fue su práctica productiva durante el período 2000-2010, por ello se describe a continuación un esbozo general de las desarrolladoras que se han seleccionado.

Desarrolladora Homex, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable (S.A.B. de C.V.), empresa mexicana que se constituyó en la ciudad de Culiacán, Sinaloa en 1989. Principales accionistas, la familia De Nicolás, propietarios de 35.1% de acciones en circulación; Presidente del Consejo de Administración, Eustaquio Tomás de Nicolás Gutiérrez, y Director General Gerardo de Nicolás Gutiérrez. (Homex, 2010).

La empresa se ha orientado principalmente al desarrollo, construcción y venta de viviendas de interés social (segmento que considera como el de mayor dinamismo), vivienda media así como vivienda turística en México con presencia en 35 ciudades y 22 estados del país en la construcción de 146 desarrollos inmobiliarios. Además ha incursionado en el segmento de proyectos de infraestructura para el gobierno mexicano, por ejemplo en la edificación de penales; según Ibáñez (2014)

“... en 2002, decidió listar sus acciones en la Bolsa Mexicana de Valores y se convirtió en la primera compañía mexicana del sector inmobiliario en formar parte del índice de la Bolsa de Valores de Nueva York”.

En el año 2004, Homex recibió por primera ocasión el reconocimiento ESR (Empresa Socialmente Responsable) otorgado por Centro Mexicano de Filantropía (Cemefi), así como el premio Great Place to Work. Desde 2008 inició operaciones en Brasil, enfocándose al sector de interés social. (Homex, 2010).

Corporación Geo, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable (S.A.B. de C.V). Fundada en 1981, tiene su sede en la Ciudad de México, el 16% de las acciones son

controladas por la familia Orvañanos. Presidente del Consejo y Director General Luis Orvañanos Lascuráin, Director General adjunto Íñigo Orvañanos Corcuera.

“... una empresa desarrolladora de conjuntos habitacionales con equipamiento urbano completo, conformado en su mayoría por escuelas, áreas deportivas, centros comerciales y de salud. Sus actividades incluyen el diseño, desarrollo, construcción, y mercadotecnia de vivienda de interés social y vivienda media. Tiene presencia en 52 ciudades del país dentro de 16 estados de la República. Sus acciones se cotizan en Bolsa Mexicana de Valores desde 1994”. (EMI, 2015).

Su práctica productiva se ha enfocado principalmente en vivienda de interés social y económico, apoyados por las políticas gubernamentales y organismos de vivienda como INFONAVIT y FOVISSSTE. También ha sido contratista de construcción para varias agencias gubernamentales estatales de México. (Oracle Latinoamérica, 2015).

El Centro mexicano de Filantropía (Cemefi) otorgó en el año 2005, el reconocimiento de Empresa Socialmente Responsable a Corporación GEO

“... por integrar exitosamente el importante factor de Responsabilidad Social como parte de su estrategia y cultura de negocios, ocupándose de maximizar el impacto positivo de su actividad comercial en todos sus grupos de relación, atendiendo sus expectativas y beneficiando a las comunidades donde opera”. (Geo, 2015).

La empresa ha sido evaluada en el cumplimiento de estándares en 120 indicadores referidos al desempeño de la empresa en los ámbitos de Calidad de vida en la empresa, Ética y Gobernabilidad Empresarial, Vinculación y Compromiso con la comunidad y su desarrollo y Cuidado y Preservación del medioambiente. (Geo, 2015).

Urbi Desarrollos Urbanos, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable (S.A.B. de C.V). La compañía fue constituida en 1981 y tiene su sede en Mexicali, Baja California. Director General Cuauhtémoc Pérez Román. Carlos Cota Arce Socio fundador, Javier Moreno Gámez Socio fundador y Director Técnico Nacional.

Se ha dedicado a comprar terrenos y diseñar, construir, comercializar y vender proyectos de viviendas para los mercados residenciales de clase baja y media de México. Hasta el año 2010, construyó en 37 ciudades del país. Con mayor presencia en la región noroeste y en aumento en la región central del país. (Urbi, 2012<sub>a</sub>).

En 2007 recibió por primera vez el reconocimiento de Cemefi como Empresa Socialmente Responsable, y lo obtuvo consecutivamente hasta 2010, el organismo acreditador midió los programas de Urbi de acuerdo a los criterios de vinculación con la comunidad, ética empresarial, calidad de vida en la empresa y medio ambiente.

Urbi fue ubicado en la posición número 30 como la Mejor Empresa para Trabajar en México y en el lugar número 1 en el sector de la vivienda. (Urbi, 2012<sub>b</sub>).

Las tres empresas han recibido el reconocimiento de Empresa Socialmente Responsable por años consecutivos, por ello, para analizar su dimensión ética se recurrió a revisar cómo se autodefinen, se revisaron los Informes de Responsabilidad Social de las empresas en cuestión que, en términos generales presentan coherencia con lo expresado en su Filosofía, Misión y Visión; se consideró que el público en general no accede a tales informes para conocer a las empresas (sólo en caso de interés específico, como el estudio que aquí se trata): a continuación se expone de manera esquemática su concepción de Responsabilidad Social expresada en su Filosofía, Misión y Visión.

Cuadro No. 6 Filosofía, Misión, Visión y Responsabilidad Social de las desarrolladoras de vivienda: Casas Geo, Urbi Vida Residencial y Homex.

Casas GEO, fundada en 1980.

<b>RSE</b>	<b>Misión/Visión/Filosofía/Valores</b>	<b>Declara la empresa en la página web que:</b>
<p>Corporación GEO, como Empresa Socialmente Responsable, está comprometida con el desarrollo de CONJUNTOS HABITACIONALES SOSTENIBLES, en los cuales la participación de todos los habitantes es fundamental. Para cumplir este objetivo, el área de POSTVENTA evoluciona y se convierte en el área de</p> <p><b>CALIDAD DE VIDA COMUNITARIA.</b></p>	<p><b>Misión</b> Ser líderes en Calidad de Vida y Plusvalía, con rentabilidad, para nuestros clientes y colaboradores.</p> <p><b>Visión</b> Ser el grupo líder que maximiza su valor, revolucionando la vivienda social en comunidades sostenibles:</p> <p>Que brinda soluciones de bienestar a nuestros clientes a lo largo de su vida.</p> <p>Que es modelo de prácticas de clase mundial.</p> <p>Que forma GEO colaboradores líderes que forman la cultura GEO.</p> <p><b>Valores»Gente</b>                      » Producto                      » Servicio                      » Rentabilidad                      » Cumplimiento</p>	<p>El área de Calidad de Vida Comunitaria tiene presencia en cada conjunto habitacional para atender entrega de vivienda y atención de garantías, además cumple la función de sentar las bases para obtener una eficiente organización de la comunidad, lo cual garantiza la CALIDAD DE VIDA Y LA PLUSVALÍA DEL INMUEBLE</p>



(Continuación Cuadro 6.)

Urbi Vida residencial, fundada en 1981.

RSE	Misión/Visión/Filosofía/Valores	Declara la empresa en la página web que:
<p><i>Somos articuladores de los más avanzados proyectos de vivienda en México, bajo estrictos criterios de sustentabilidad eficiencia y rentabilidad.</i></p> <p>Asimismo, en 2005 creamos <b>Alternativa Urbi</b>, sistema de crédito que nos ubica como líderes en el segmento de trabajadores no afiliados a instituciones de vivienda, quienes representan el 65% de la población.</p> <p>... con un claro enfoque hacia la vivienda dirigida a la población de menores ingresos. <b>370 mil viviendas en 35 ciudades</b></p> <p>En 2009: la primer empresa certificada para la articulación de <b>Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS)</b>.</p> <p>Buscamos generar beneficios y evitamos el deterioro en las actividades que realizamos en la comunidad, al llevar siempre implícita la responsabilidad social.</p>	<p><i>Los logros alcanzados son resultado de la lealtad a los principios y valores que integran una Filosofía muy nuestra.</i></p> <p>En Urbi tenemos el compromiso fundamental de <b>estimular, proteger y recompensar</b> toda acción o pensamiento que desarrolle el <b>Espíritu Grande</b>.</p> <p>Este concepto, parte medular de nuestra forma de pensar, consiste en tres elementos fundamentales:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La <b>Búsqueda de la Verdad</b>,</li> <li>• La <b>Búsqueda de la Bondad</b></li> <li>• Y la <b>Búsqueda de la Belleza</b>.</li> </ul> <p>Estos principios integran la <b>Filosofía</b> que regula nuestro comportamiento diario dentro y fuera de la empresa, la cual nos obliga a buscar la consistencia entre el decir y el hacer.... la cual también nos obliga a buscar la <b>consistencia entre el decir y el hacer</b>.</p> <p>Además sirven como pauta para nuestra forma de convivir y relacionarnos con nuestro <b>Círculo de Pertenencia</b>, que está compuesto por personas muy valiosas a las que debemos cuidar: nosotros mismos, nuestra familia, compañeros, clientes, inversionistas, proveedores, contratistas y nuestra comunidad. En este sentido, nuestras relaciones se basan en 5 principios básicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tratamos a los demás siempre con dignidad, comprensión, honestidad y respeto.</li> <li>• Respetamos la raza, género, edad, educación, religión, estado civil, preferencia sexual, capacidad física, clase social o preferencia política.</li> <li>• Damos prioridad a la seguridad y salud de las personas.</li> <li>• Buscamos siempre una relación ganar-ganar en nuestras relaciones.</li> </ul>	<p>Con el paso de los años evolucionamos para ubicarnos como <b>una empresa líder en nuestra industria</b>, con más de 630 Unidades de Negocios en todo el país.</p> <p>En 2010 también fuimos los primeros en lograr la <b>Certificación ISO 14001</b>, versión 2004, que vino a confirmar el cuidado que tenemos hacia el medio ambiente en todas nuestras operaciones.</p> <p>Nuestro proyecto <b>Valle San Pedro</b>, en Tijuana, fue el primer Desarrollo Urbano Integral Sustentable (DUIS) de México y el único que ha sido certificado como tal. Debido a los avances que incorpora, este desarrollo ha sido seleccionado para participar en eventos mundiales, como la <b>Expo Internacional Shanghai 2010</b> en China y el <b>Congreso del Centro Iberoamericano de Desarrollo Estratégico Urbano</b> realizado en Belo Horizonte, Brasil, además de recibir el <b>Premio Internacional EME 3 Ciudades</b>, de la Fundación Catalunya, España.</p>

(Continuación Cuadro 6.)  
Homex, Fundada en 1989.

<b>RSE</b>	<b>Misión/Visión/Filosofía/Valores</b>	<b>Declara la empresa en la página web que:</b>
<p>En Homex creemos en un negocio socialmente responsable. Nuestro compromiso en Responsabilidad Social Corporativa (RSC) está integrada en la estrategia de Homex, en sus operaciones, cultura y propuesta de creación de valor, beneficiando cada área de negocio, cada empleado y todos nuestros grupos de interés. Este compromiso no es sólo un proceso administrativo, sino que está activo en cada empleado y tiene un efecto positivo en cada uno de ellos para después extenderlo más allá de nuestras comunidades y sociedad.</p>	<p><b>Misión:</b> Mejorar la forma de vida de nuestra comunidad con desarrollos inmobiliarios de calidad.</p> <p><b>Visión:</b> Construyendo Comunidades Exitosas</p> <p><b>Valores</b> <b>Compromiso</b> Responsabilidad Comunicación Clara, Abierta y Honesta Innovación y Vanguardia Integridad Calidad.</p>	<p>La base del ADN de Homex, es una diferencia ante otras compañías incluye: su gente, su integridad de negocio, su capacidad de innovación, y su habilidad de evaluación y adaptación, la cual hoy es integral hacia la sustentabilidad y éxito.</p> <p>Homex busca continuar construyendo una compañía más fuerte y sustentable, maximizando las fortalezas de su ADN como base de sus estrategias.</p>

Elaboración propia con base a información obtenida de las páginas web de cada desarrolladora de vivienda, Geo, Homex, Urbi.

Según lo expresado por directivos del Centro Mexicano de Filantropía el reconocimiento le fue entregado a Casas Geo por integrar el factor Responsabilidad Social como parte de su estrategia de negocios. Sus informes anuales de Responsabilidad Social son accesibles en su página web <http://www.casasgeo.com/empresa-socialmente-responsable.aspx?pos=1>.

Por su parte Urbi menciona que en todos sus actos lleva implícita siempre la responsabilidad social, y que su producción de vivienda va dirigida a los segmentos de población de menores ingresos; además declara ser (...) la primera empresa certificada para la articulación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables. Su concepción de Responsabilidad Social es generar beneficios y evitar el deterioro en las actividades que realizan en comunidad. La empresa señala que busca la (...) consistencia entre el decir y el hacer. (Urbi, 2012<sub>b</sub>).

Sus informes anuales de Responsabilidad Social Corporativa están publicados en su dirección de internet <http://www.urbi.com/acercade/rsc.aspx>

Para Homex la Responsabilidad Social Corporativa está integrada en su estrategia, beneficiando cada área de negocio, empleados y grupos de interés. Entiende como su Misión, el mejorar la vida de la comunidad con desarrollos inmobiliarios de calidad. De igual modo, se puede tener acceso a sus reportes anuales de Responsabilidad Social en su dirección electrónica <http://www.homex.com.mx/responsabilidadsocial> .

En entrevista con funcionarios de las tres empresas en Diciembre de 2011, coincidieron en aseverar que concebían que las empresas cumplían con su Responsabilidad Social al generar empleos, y además de tener buen ambiente laboral, ofrecer posibilidades de hacer carrera dentro de sus empresas y más aún, por la producción de vivienda en sí, como satisfactor de una necesidad básica.

Además al cuestionar sobre la lejanía de los conjuntos habitacionales, uno de los ejecutivos señaló que (...) obvio, si te venden un terreno a cinco mil pesos el metro cuadrado dentro de la ciudad, y otro a 500 pesos fuera, como empresario comprarás el más barato (...)

cualquier empresario lo haría; además es el ayuntamiento el que autoriza construir, los empresarios no ponemos las reglas (...) y luego se quejan de que cuesta mucho llevar servicios o equipamiento hasta allá, pero ellos son los que le quedan mal a la gente, nosotros no.

Por otra parte, en el mes de mayo de 2012 fue entrevistado el Delegado en Mexicali del Instituto de Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California (INDIVI), al pedir su opinión respecto a si consideraba que las empresas desarrolladoras de vivienda en la entidad fueran empresas socialmente responsables, declaró

“... primero que todo, el concepto se refiere más al interior de la empresa (...) yo creo que falta mucho, yo creo que hay empresas que ni siquiera han tratado de dar lo mejor (...) sí sé que hay empresas en las que mucha gente buscaba trabajar por el ambiente generado”. (Entrevista realizada 26 de mayo de 2012).

En entrevista con usuarios simulados, los empleados del módulo de ventas de Urbi señalaron “... en cada fraccionamiento se ha reservado espacio para escuela, parque y centros comerciales, mismos que se instalan cuando ya se ha vendido la generalidad de casas”. (Entrevista octubre 22 de 2011).

En el caso de empleados de ventas de Casas Geo describieron los desarrollos como “perfectamente comunicados pues se busca construir el desarrollo habitacional muy cerca de vialidades principales para garantizar el acceso a transporte público”. (Entrevista 31 de octubre de 2011).

Para los potenciales clientes de Homex (usuario simulado)

“... lo mejor es que el fraccionamiento que le ofrecemos está cerca de parques industriales y por lo mismo, los comercios no tardan en establecerse alrededor; claro, una vez que está

habitado en su mayoría pero... no, la venta de la totalidad de casas no tarda porque Infonavit nos ayuda a colocar rápido las viviendas”. (Entrevista 29 de octubre de 2011).

Como se mencionó en el capítulo I Responsabilidad Social, para Carroll esta categoría teórica se evidencia en diferentes dimensiones, la primera es la económica; en esta dimensión el desempeño de Homex, mostró que una quinta parte de sus ventas se genera por la venta de vivienda subsidiada, sus números son superiores a cualquier competidor en el mercado tomando en cuenta el volumen de vivienda construida, unas 51 mil viviendas al año.

“Cuenta con una reserva territorial de 79.2 millones de metros cuadrados, incluyendo los terrenos con escrituras y aquellos cuyas escrituras están pendientes. La compañía opera como una constructora de viviendas geográficamente diversa en el país, y está posicionada en los cuatro principales mercados de México: Ciudad de México, Monterrey, Guadalajara y Tijuana”. (Ernst y Young, 2011).

Casas Geo desde sus inicios y hasta 2009 vendió más de 400,000 casas (Geo, 2012); por su parte Urbi en sus casi 30 años de historia ha desarrollado más de 370,000 viviendas; 49% de las viviendas vendidas con Hipoteca Verde. (Urbi, 2012<sub>b</sub>)

En 2009, las reservas territoriales de que disponían las principales empresas desarrolladoras eran suficientes hasta el 2013 en promedio.

“En el caso de desarrolladores como Homex, Urbi y Consorcio Ara, sus reservas de tierra ascienden a 7.920, 4.650 y 4.200 hectáreas respectivamente, las que aunadas a la reserva de Corporación Geo equivalen a 1.129.155 viviendas, de las cuales 90,9% son de tipo interés social, 8,3% media y 0,8% residencial, localizándose principalmente en los estados de Baja California, Baja California Sur, Jalisco, México y Quintana Roo”. (Ernst y Young, 2011).

Según el Centro de Investigación y Documentación de la Casa (CIDOC) en 2009, el 72% de las reservas territoriales de las cuatro desarrolladoras más grandes (GEO, URBI,

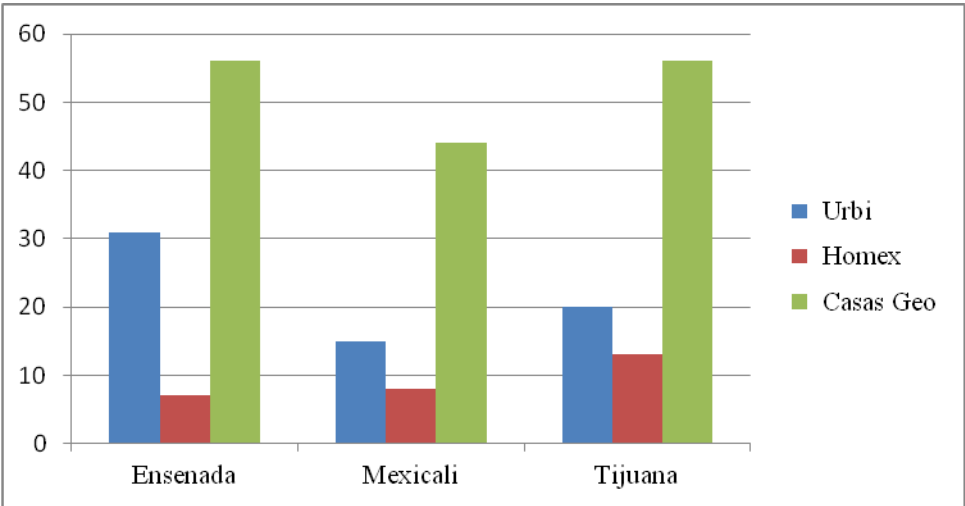
HOMEX y ARA) están en Baja California, URBI (50.3%); GEO (10.1%), Homex menos del 5% (ARA se acerca al 2%). (Ernst y Young, 2011).

Estas tres desarrolladoras absorbieron la mayor cantidad de apoyos de Infonavit para la construcción en Baja California; tan solo en 2010 la cantidad de créditos para vivienda formalizados por Infonavit para Geo fue de 4,673; 621 para HOMEX y, Urbi obtuvo 2,054.

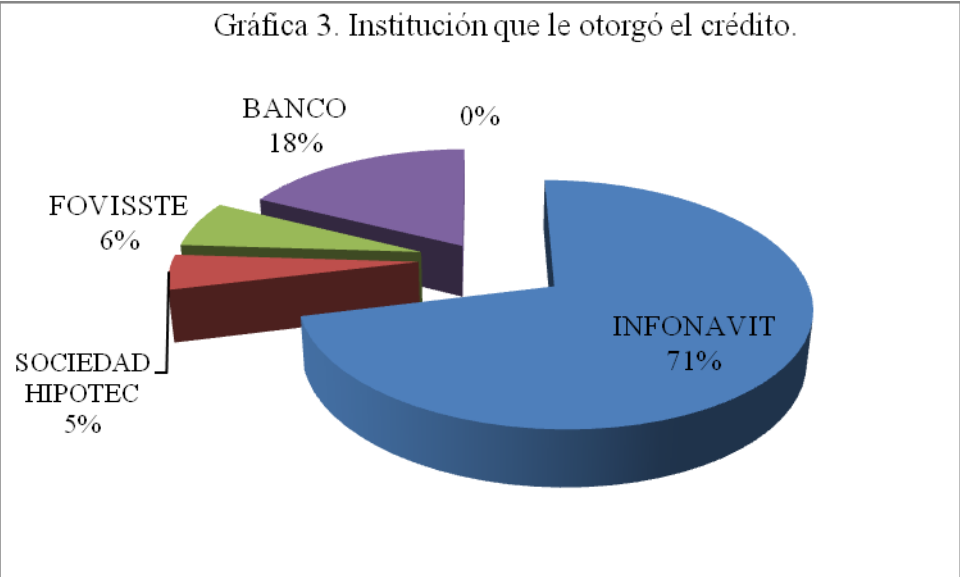
En el caso particular de este estudio, se partió de esos datos para la aplicación del instrumento de investigación de campo a una muestra de las principales ciudades de Baja California distribuida de la manera siguiente: Ensenada 37.6%; Mexicali 26.8% y Tijuana 35.6%.

En razón proporcional a los créditos formalizados ante Infonavit en el año 2010 se aplicaron encuestas en los conjuntos habitacionales seleccionados por cada desarrolladora; de tal selección resultó que la Desarrolladora Casas Geo tuvo mayor representación que Homex y Urbi, de ahí que por cada 16 usuarios de Casas Geo fueron encuestados 2.3 usuarios de Urbi, y 5.5 de Homex.

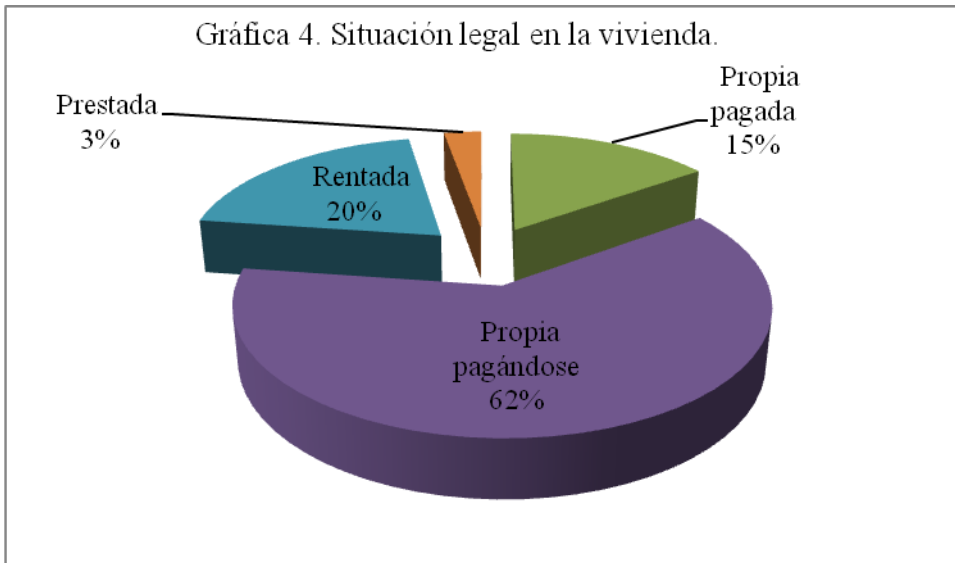
Gráfica No.2. Encuestados por desarrolladora en las principales ciudades de Baja California.



De la información obtenida en el instrumento aplicado, la institución que otorgó más crédito para vivienda fue Infonavit, seguido de los bancos y en tercer lugar FOVISSSTE, con un porcentaje menor la Sociedad Hipotecaria Federal (que otorga créditos por medio de bancos).



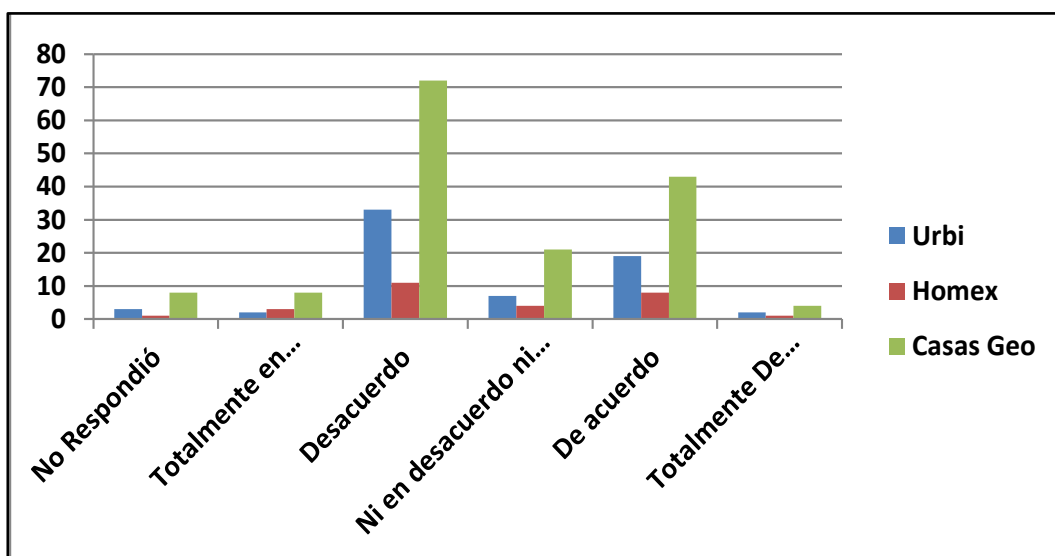
El 62% de los entrevistados aún está pagando su vivienda, el 15% ha terminado de pagarla, mientras que un dato importante es el hecho de que el 20% de los usuarios entrevistados está rentando la vivienda y, un 3% la tiene prestada.



De acuerdo con el estadístico Xi cuadrada con un grado de error del 3%, las respuestas de los usuarios arrojaron respecto a la entrega de acuerdo a lo convenido en el contrato, que el 52% de los usuarios de casas Geo declaró que no se le entregó su casa en las condiciones convenidas, mientras que el 53% de Urbi y el 50% de Homex señalaron lo mismo. El cumplimiento en la entrega de la vivienda de acuerdo a lo convenido por las tres desarrolladoras fue inferior al 33%.



Gráfica 5. Entrega de la vivienda de acuerdo al contrato convenido, según opinión de usuarios.



Casi las tres terceras partes de los entrevistados obtuvieron su vivienda a través de Infonavit, sin embargo un alto porcentaje (54%) de los clientes de las tres desarrolladoras no consideraron accesible el pago mensual de su casa, mientras que el 31.2% sí lo considera. La media de ingresos mensuales de los usuarios entrevistados resultó de 6285.00 pesos.

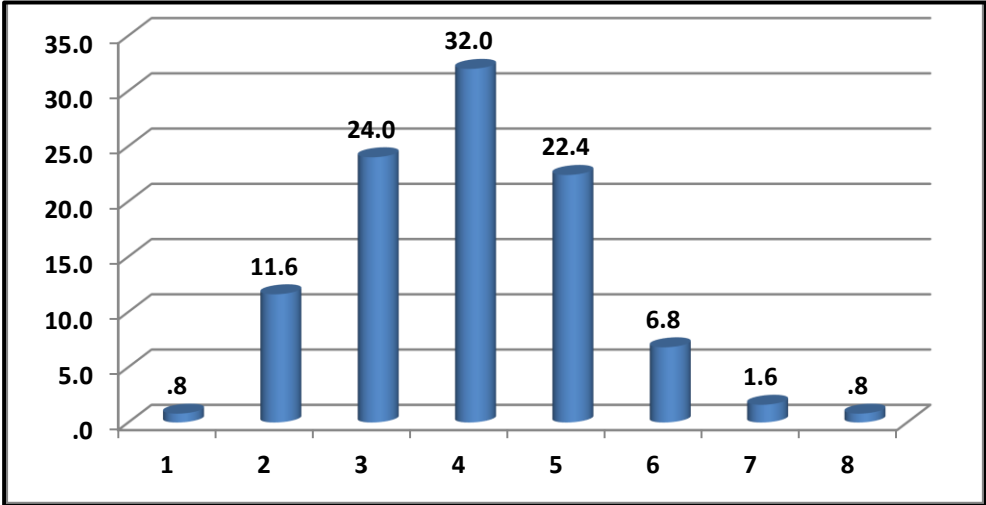
Tabla 6. Accesibilidad del pago mensual.

Constructora de la vivienda	El pago mensual de su casa le parece accesible						Total
	No respondió	Totalmente en desacuerdo	Desacuerdo	Ni en acuerdo ni en desacuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	
Urbi	1	9	21	14	21	0	66
Homex	0	4	9	2	8	5	28
Casas Geo	2	35	59	25	31	4	156
Total	3	48	89	41	60	9	250

La dimensión legal de la RSE de estas empresas se contrastó en el acatamiento de la normatividad, al respecto se encontró que la vivienda social construida se apegó a los mínimos establecidos en los reglamentos de edificaciones de los municipios en los que se contaba con esta reglamentación; en los que no se encontraban vigentes se adecuaban a la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California. En términos generales la reglamentación de edificaciones establece un mínimo de 8.10 m<sup>2</sup> por habitante en el caso de vivienda unifamiliar de tipo social.

Este mínimo por persona, en realidad no se cumplió si se considera que el tamaño de la casa varió del año 2000 al 2010 entre 31 y 45 metros cuadrados, y en la entidad la media de habitantes por vivienda era 3.8 por lo tanto, se requeriría, en la más austera vivienda 39.4 casi 40 m<sup>2</sup>, sin contar las mínimas dimensiones de baño y cocina. Además, de acuerdo a la encuesta aplicada en el 52.4% habitaban de 4 a 5 personas, solo el 12.4% de las viviendas estuvieron habitadas por 2 personas, y menos del 1% sólo por una.

Gráfica 6. Relación porcentual de habitantes por vivienda.



El estudio realizado por la empresa EXPLORA Investigación Estratégica para la elaboración del Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2008-2013, obtuvo que el promedio de cuartos por vivienda en Baja California era en el año 2007 de 3.8; lo mismo para Tecate y Tijuana; de 3.7 en Ensenada; 3.9 para Mexicali (el más alto) y, 3.6 (el promedio menor) en Playas de Rosarito. (Explora Investigación Estratégica, 2007).

En el 63.6% de las viviendas habitaban de 4 personas en adelante mientras que en el 84% de las casas se contaba con sólo dos dormitorios.

Asimismo se encontró que en el año 2006 la vivienda económica<sup>22</sup> desarrollada en Mexicali tuvo un promedio de superficie construida de 36.12m<sup>2</sup>; la Tradicional de Bajos Ingresos (TBI) 38.82 m<sup>2</sup> como promedio.

En 2007 el promedio de construcción de la vivienda económica fue de 34.57 m<sup>2</sup>; la TBI con subsidio tuvo un promedio de superficie de 37.62 m<sup>2</sup>; y la TBI sin subsidio tuvo como promedio 39.97 m<sup>2</sup>.

En las viviendas construidas hasta mayo de 2008, la superficie de construcción de las económicas tenía como promedio 35.23 m<sup>2</sup>; y la TBI 38.12 m<sup>2</sup> en promedio. De 2000 a 2009 decreció la superficie del lote en la vivienda social pasando de 120m<sup>2</sup> a un rango entre 60 y 90m<sup>2</sup>.

Al respecto el Delegado de INDIVI en Mexicali declaró (...) se construyó vivienda social subsidiada por Infonavit atendiendo a la capacidad de pago de los demandantes, que tal vez

---

<sup>22</sup> La vivienda económica equivale a la vivienda social; la vivienda media baja corresponde a la tradicional de bajos ingresos.

no sería la más adecuada pero es la que podían pagar. (Entrevista realizada 26 de mayo de 2012).

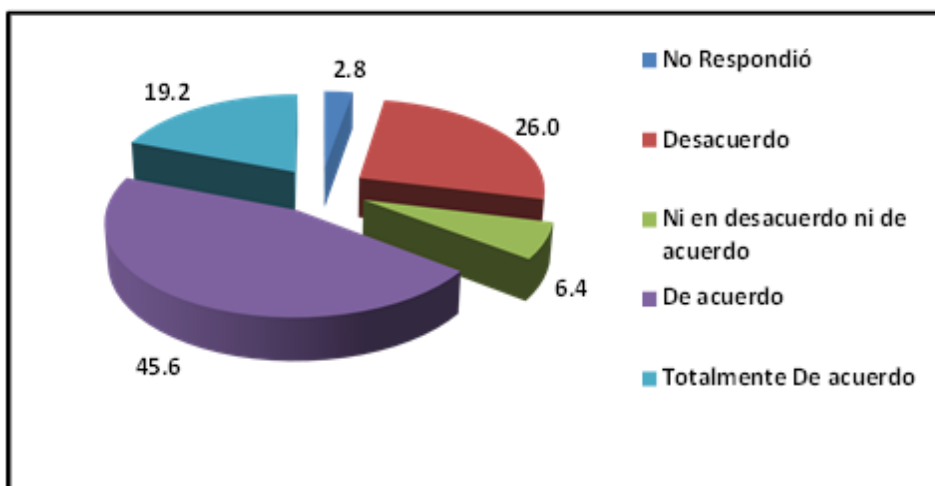
Los datos obtenidos en campo reflejaron que la mayoría de las viviendas cuenta con dos dormitorios (66.0%), el 18% con solo un dormitorio y el 16% con tres.

Tabla 7. Cuartos dormitorios con que cuenta la vivienda.

Número de cuartos	Frecuencia	Porcentaje
1	45	18
2	165	66
3	40	16
Total	250	100

Al enunciado “Requiere más habitaciones para dormir”, un alto porcentaje (64.8%) de los entrevistados respondieron afirmativamente.

Gráfica 7. Necesidad de número mayor de cuartos dormitorio.



Por otra parte,

“... las instituciones –tanto públicas como privadas– ofertan en su mayoría desarrollos habitacionales con viviendas de interés social del tipo económica social, cuya superficie de construcción va de 31 a 45 metros cuadrados. La superficie corresponde a los mínimos establecidos en la Ley Estatal de Edificaciones de 1994, reformada en 2008. Está destinada a la población de más bajos ingresos y cuya calidad de vida se ha visto afectada”. (Méndez, 2011, p.146).

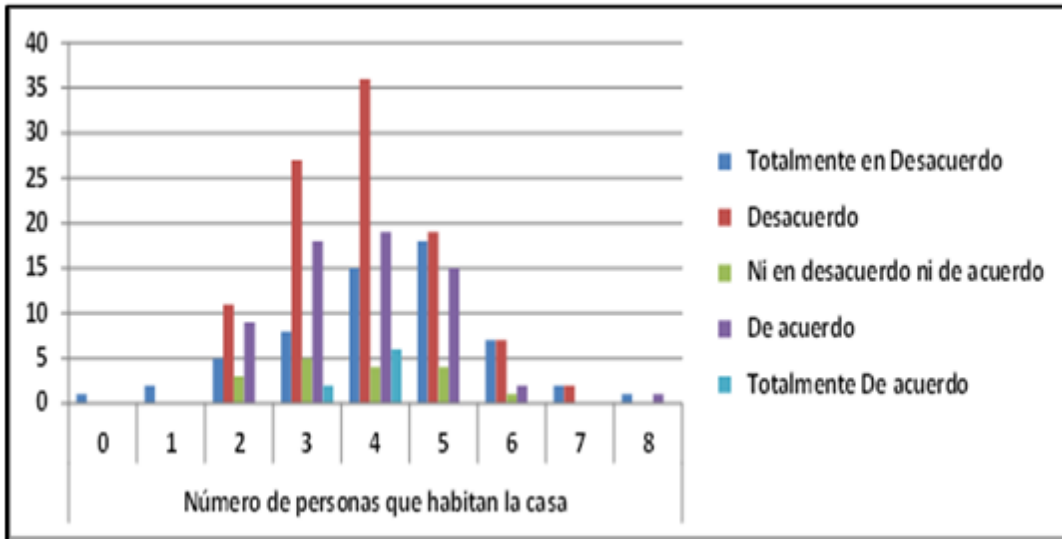
Sin considerar que casi el 50% de la población percibía en 2009 más de cuatro salarios mínimos (clientes potenciales), las desarrolladoras de vivienda edificaron masivamente conjuntos habitacionales con vivienda de interés social que dadas las características podría clasificarse como popular<sup>23</sup> y sería la destinada a la población de más bajos recursos, sin atender las diferentes demandas de vivienda por rangos salariales, así aquellos derechohabientes de Infonavit que no podían aspirar a vivienda media por los costos de la misma, tuvieron que optar por la vivienda de interés social y posteriormente hacerle adecuaciones para que respondiera a sus necesidades.

La habitabilidad interna y externa de la vivienda se determinaron como indicadores de la dimensión ética de Responsabilidad Social de las desarrolladoras, la información obtenida a través del instrumento según las respuestas emitidas por los usuarios, revelaron que en la mayoría de los casos aquellos que han podido, han hecho ampliaciones a la vivienda para adecuarla a sus necesidades.

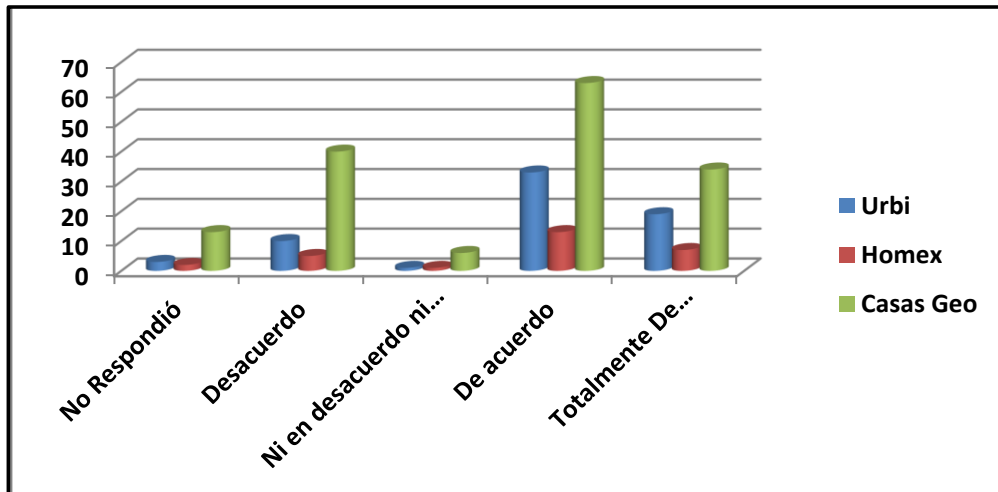
---

<sup>23</sup> Aquella cuyo valor al término de su edificación, no exceda de la suma de multiplicar por quince el salario mínimo general elevado al año, vigente en el área geográfica de que se trate. (Gobierno Federal, 1996).

Gráfica 8. Adecuación de la vivienda a las necesidades de los usuarios.



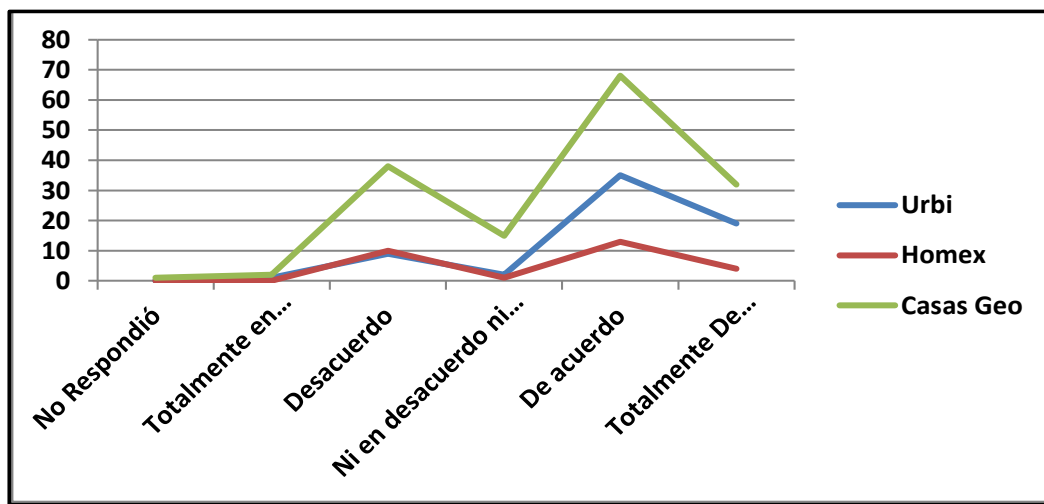
Gráfica 9. Ampliaciones a la vivienda.



Además de lo anterior y como se mencionó en el capítulo II, según Cortés (2001) los materiales con que se ha construido en las últimas dos décadas no son apropiados, además de no ser térmicos, no son durables e incluso algunos son contaminantes.

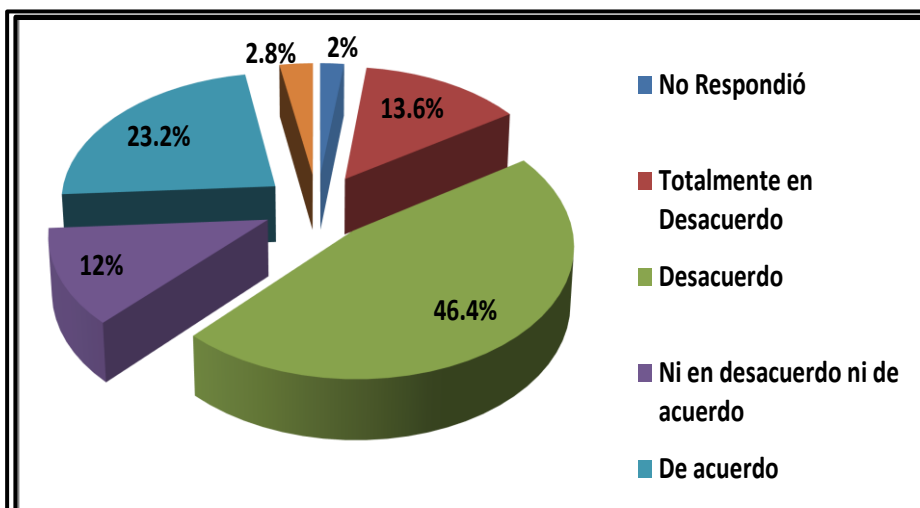
Por otra parte, al cuestionar si han necesitado mejorar las condiciones físicas de la vivienda, la mayoría de los usuarios respondieron afirmativamente.

Gráfica 10. Modificaciones a la vivienda.



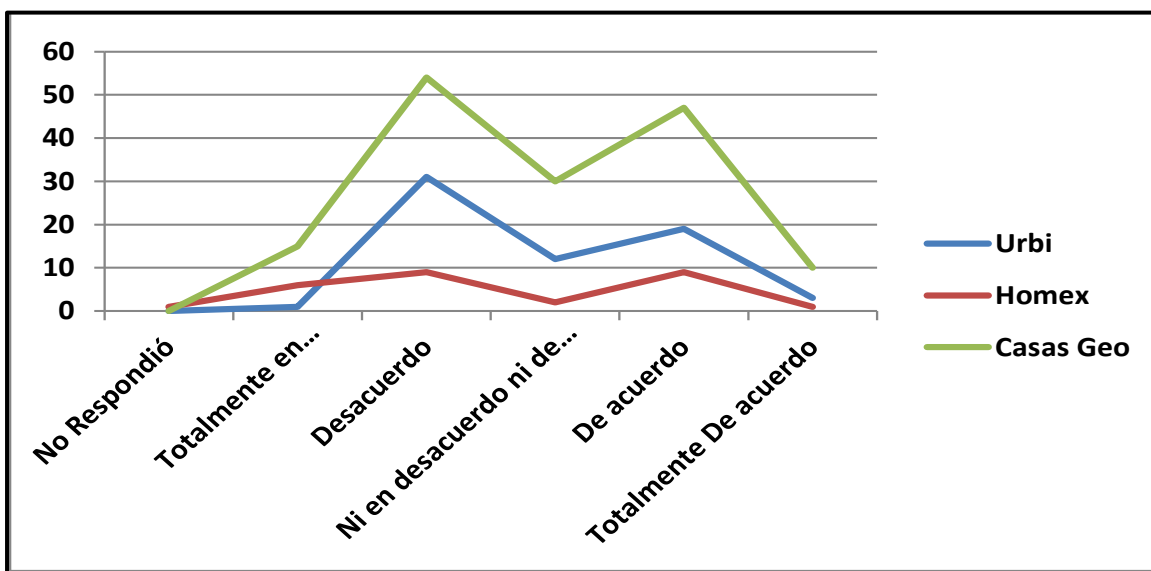
Un 46% de los usuarios afirma estar en desacuerdo con el espacio entre viviendas y el 13.6% está totalmente en desacuerdo, lo que significó que los usuarios consideraron importante el espacio frente a su casa y la casa vecina.

Gráfica 11. Opinión de usuarios respecto al espacio al frente de la casa y entre vecinos.



El 44.2 % de los clientes de Casas Geo estuvo en desacuerdo y total desacuerdo respecto a la ubicación de su fraccionamiento, en el caso de Homex el 53.5% y el 48.4% de Urbi opinó lo mismo.

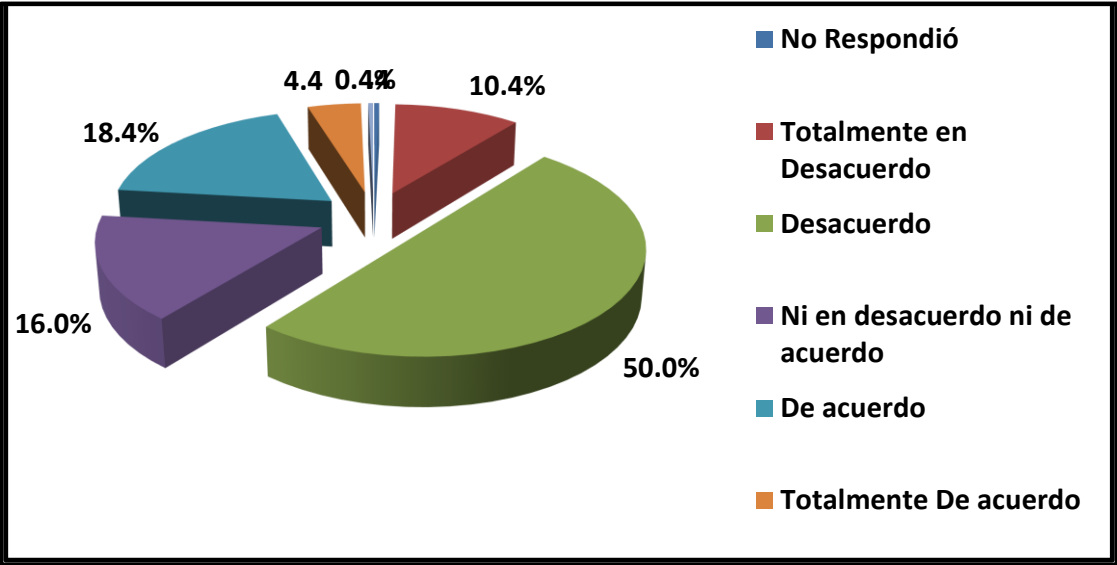
Gráfica 12. Opinión de usuarios respecto a la ubicación del fraccionamiento por desarrolladora.





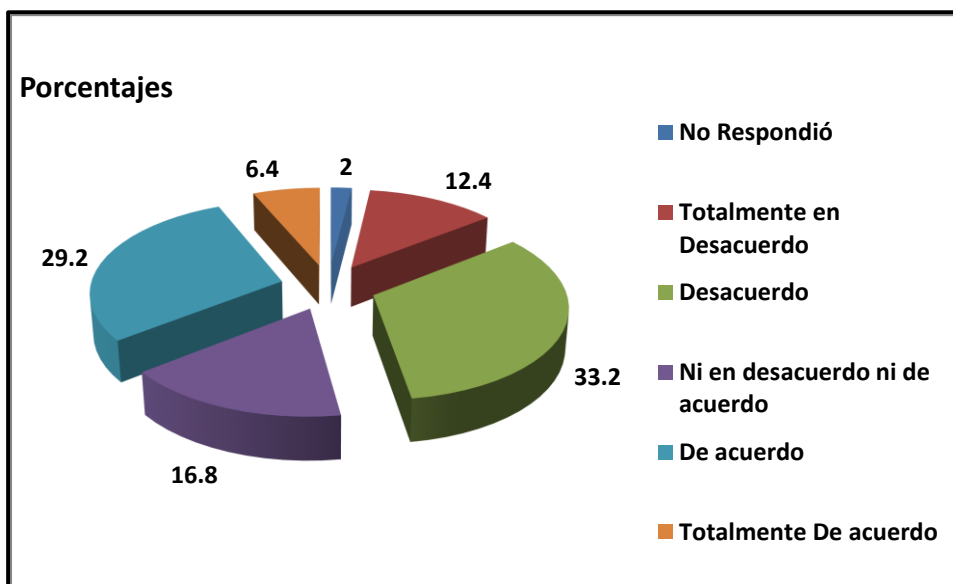
La opinión de usuarios en general (sin especificar desarrolladora) en relación a la ubicación, mostró que el 60.4% no lo considera bien ubicado, mientras que el 22.8% sí lo consideran; el 16% respondió ni en acuerdo ni en desacuerdo.

Gráfica 13. Opinión de usuarios en general respecto a ubicación del fraccionamiento.



Los servicios de equipamiento urbano (pavimento, drenaje, drenaje pluvial, recolección de basura, áreas verdes, alumbrado, etc.), fueron considerados eficientes por el 29.2% de los usuarios; mientras que un porcentaje de 33.2% estuvo en desacuerdo.

Gráfica 14. Eficiencia del equipamiento urbano, según usuarios.



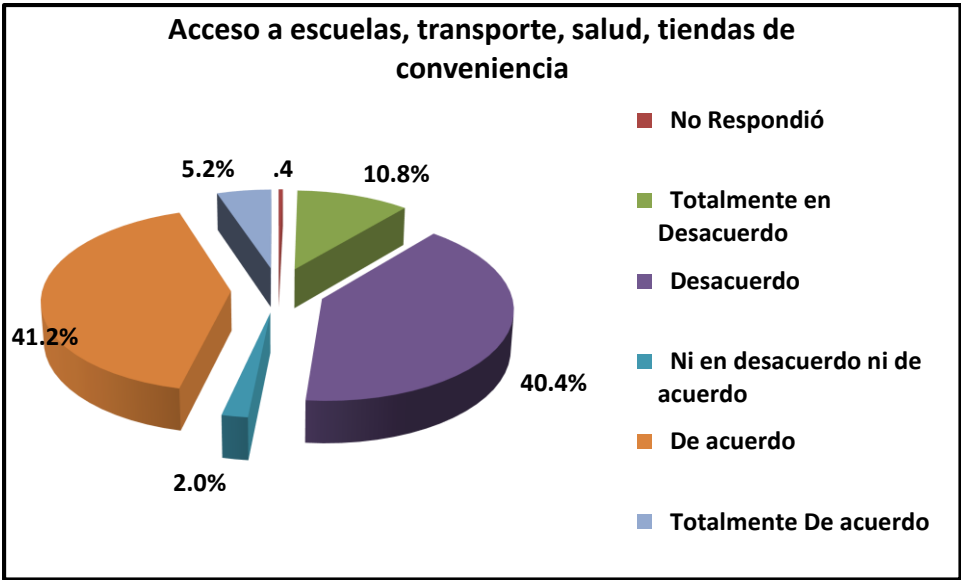
Por observación directa en relación a equipamiento urbano, se detectó la ausencia o lejanía de escuelas, pocas líneas de transporte, ausencia de centros comerciales cercanos en cinco de los nueve fraccionamientos revisados; en algunas manzanas se advirtió la sustitución de dichos centros por pequeñas tiendas, unidades de salud sustituidos por consultorios médicos y dentales de tipo privado establecidos en las propias casas, modificando en la práctica, el destino original de ese suelo; lejanía de los centros laborales, etc., por lo que adquirir una vivienda en tales fraccionamientos aumentó su gasto en transporte.

Según respuestas de los usuarios, las escuelas, centros médicos, tiendas de conveniencia<sup>24</sup> y transporte no resultaron accesibles, pues el 51.2% opinaron estar en desacuerdo o

<sup>24</sup> Las tiendas de conveniencia son establecimientos con superficie no mayor a 500 mts<sup>2</sup>, con amplio surtido de abarrotes; que operan en horarios de 16 a 24 horas diarias y que permanecen abiertas en promedio 365 días del año.

totalmente en desacuerdo a si existían estos equipamientos cercanos a su fraccionamiento aunque el 41.2% respondió que sí existían.

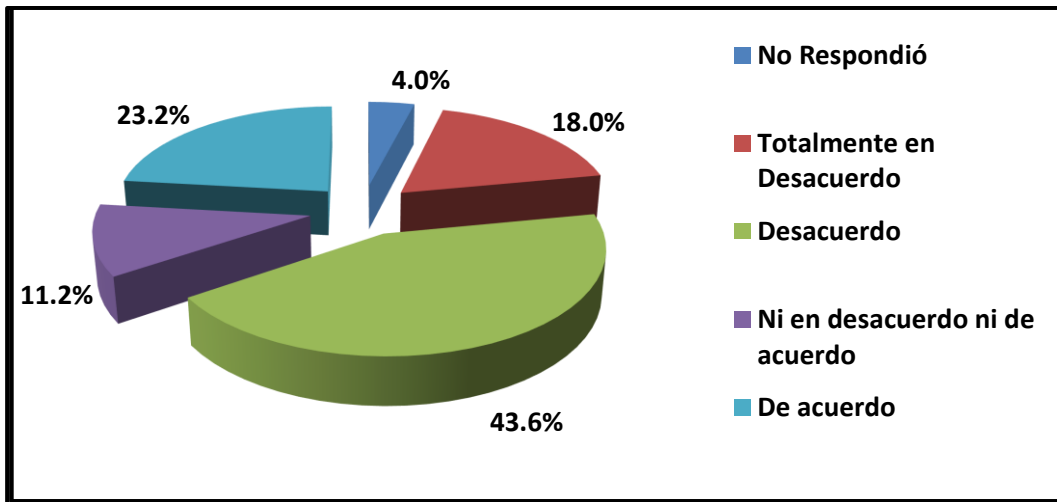
Gráfica 15. Accesibilidad a centros escolares, de salud, comerciales y transporte.



Por otra parte, la dimensión social de la RSE estuvo identificada con el impacto en la disminución de las desigualdades sociales y la concentración de problemáticas sociales en los conjuntos habitacionales de ahí que se incluyeron ítems relativos a esos aspectos en el instrumento referido.

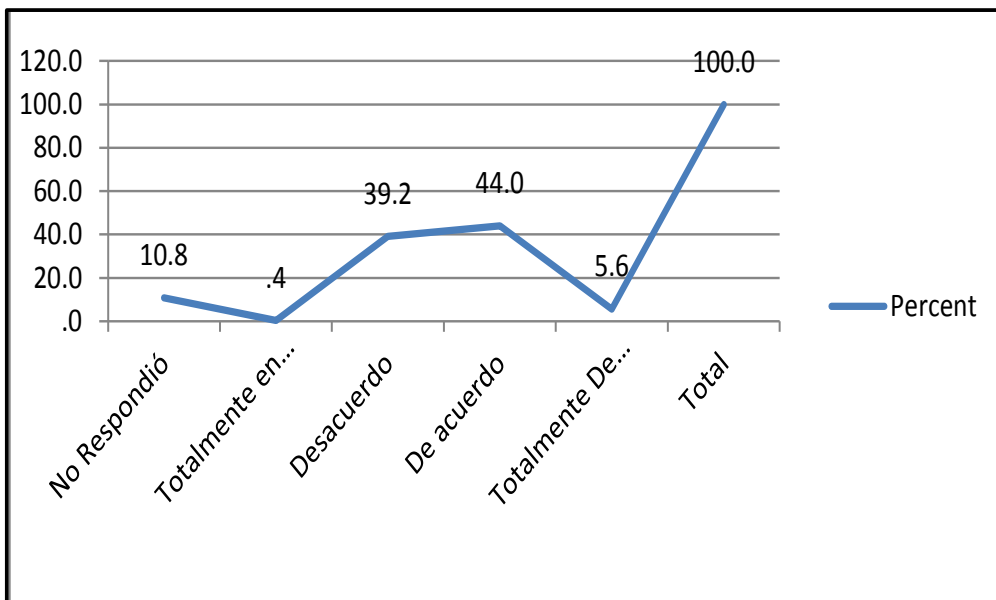
Un importante porcentaje (61.6%) de los usuarios de las viviendas no consideraron que el fraccionamiento donde habitan sea un lugar que ofrezca seguridad; mientras que el 23.2% consideró que sí era seguro, el 11.2% no estuvo ni en desacuerdo ni en acuerdo y, el 4% no respondió.

Gráfica 16. El fraccionamiento ofrece seguridad para vivir, según opinión de usuarios.



La cercanía y el espacio exterior entre casas vecinas ha generado problemas entre los vecinos en un 49.6% de los usuarios que respondieron De acuerdo y Totalmente de acuerdo; mientras que un 39.6% respondió que no había tenido problemas por ese motivo.

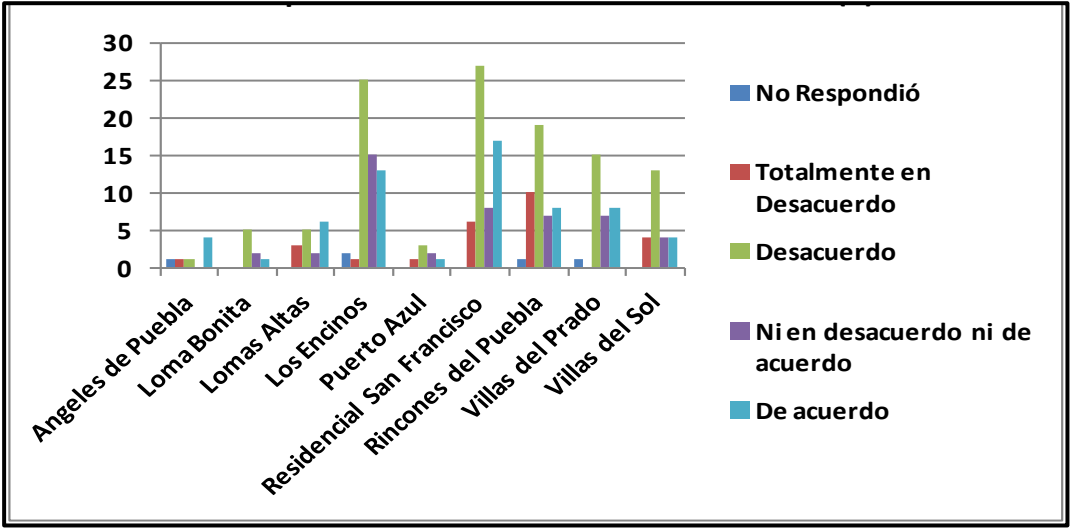
Gráfica 17. Problemáticas vecinales relacionadas con el espacio entre viviendas.



Respecto a la satisfacción del usuario con la adquisición de la vivienda, los usuarios pertenecientes a Residencial San Francisco, Los Encinos y Rincones del Puebla construidos

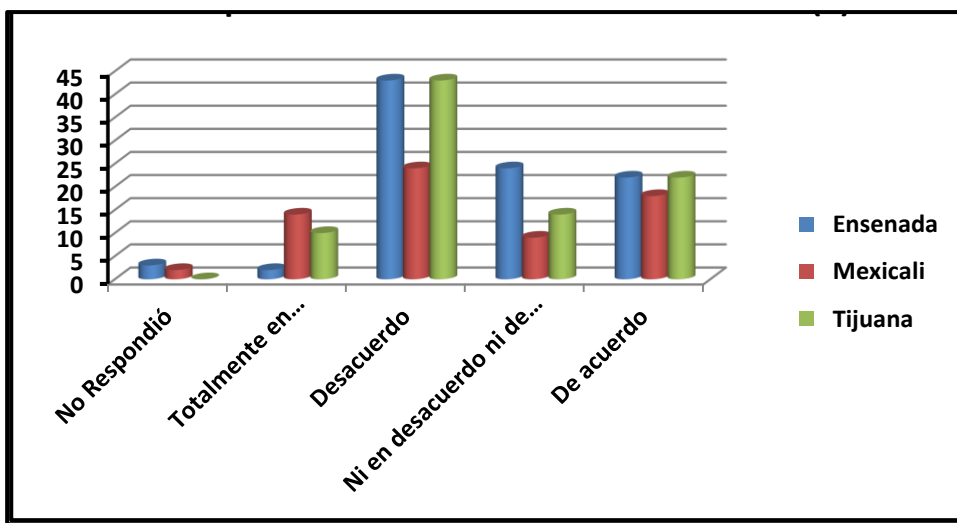
por Casas Geo fueron los más insatisfechos. Sobre el mismo aspecto la opinión de los usuarios de todas las desarrolladoras tuvo como respuesta con mayor porcentaje la de Desacuerdo ante el enunciado “la adquisición de su vivienda le tiene satisfecho”.

Gráfica 18. Satisfacción con la vivienda, según opinión de usuarios por fraccionamiento.

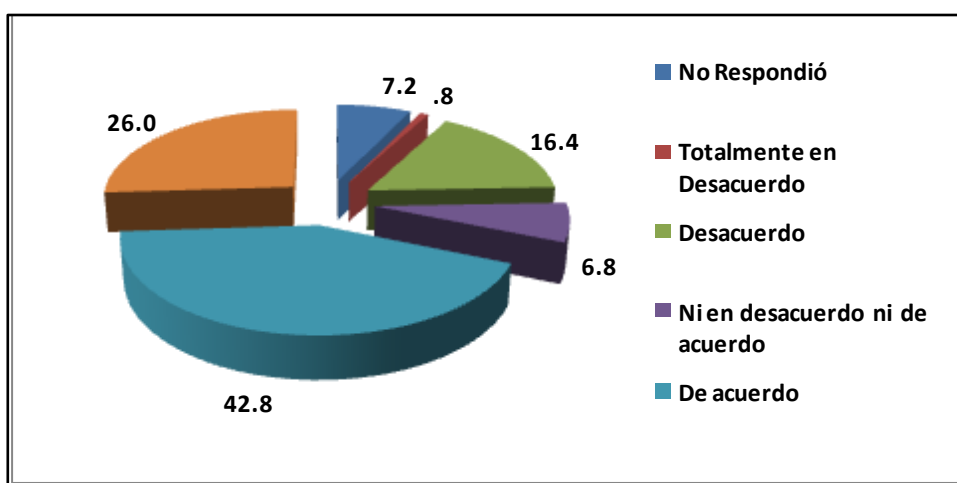


En los resultados obtenidos por ciudades la mayor cantidad de respuestas fue la de Desacuerdo respecto a la satisfacción con la adquisición de vivienda.

Gráfica 19. Satisfacción con la vivienda por ciudades, de acuerdo a opinión de usuarios.



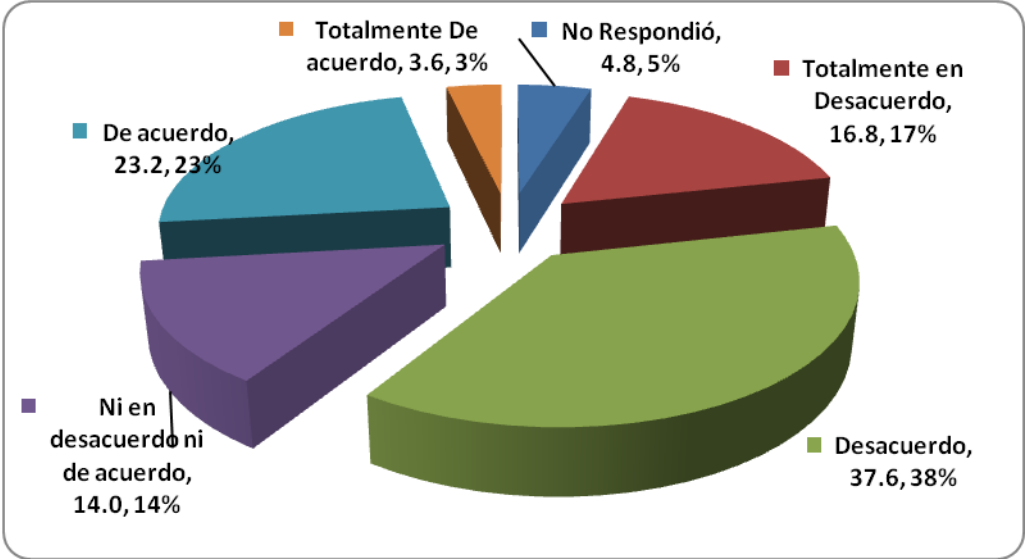
Gráfica 20. Posibilidad de cambio de vivienda.



Otra forma de expresar la satisfacción del usuario fue obtenido a partir de los respuestas respecto al deseo de cambiar de vivienda, el 42.8% respondió de acuerdo a la pregunta si a la primera oportunidad buscaría vivir en un lugar distinto.

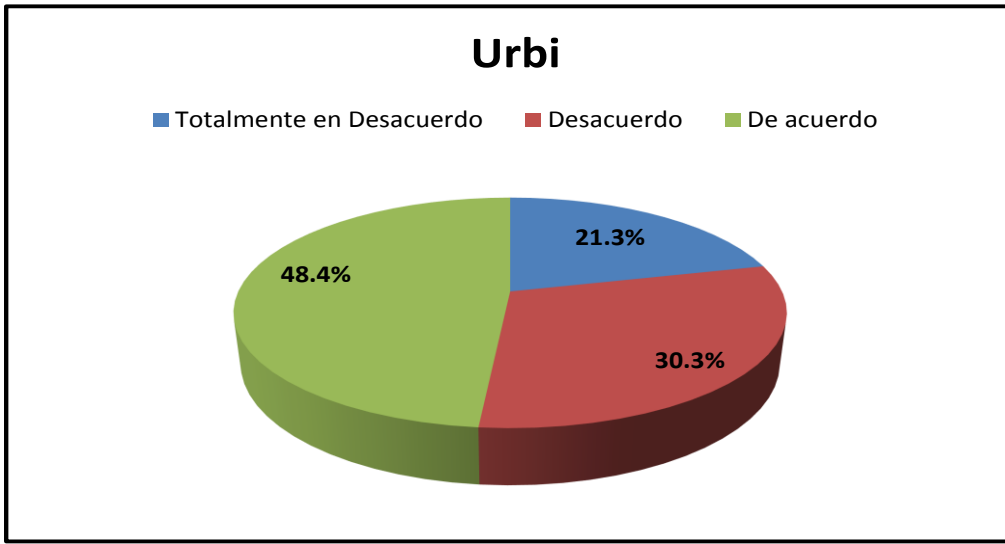
El 54.4% considera que no podría continuar viviendo hasta envejecer en la vivienda que habita actualmente, mientras que el 23.2% sí está considerando continuar viviendo en esa casa; el 14% no está de acuerdo ni en desacuerdo. Un 4.8% no respondió.

Gráfica 21. Deseo de permanencia en la vivienda, según usuarios.

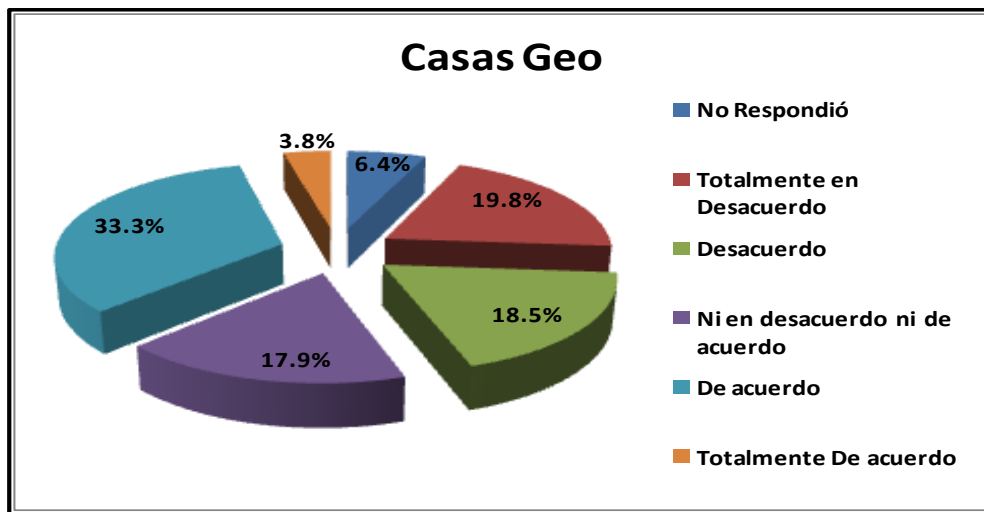


Se buscó conocer la opinión de los usuarios respecto a la empresa que construyó su vivienda, cuestionando si la recomendarían a otras personas, encontrando que el 37.1% de los consumidores de Casas Geo sí la recomendarían; solo el 25% de usuarios de Homex la recomendaría; y en el caso de Urbi, el 30.3% mostró Desacuerdo y 21.3% Totalmente en desacuerdo respecto a si la recomendarían a otras personas.

Gráfica 22. Recomendación de la empresa desarrolladora Urbi, según opinión de usuarios.

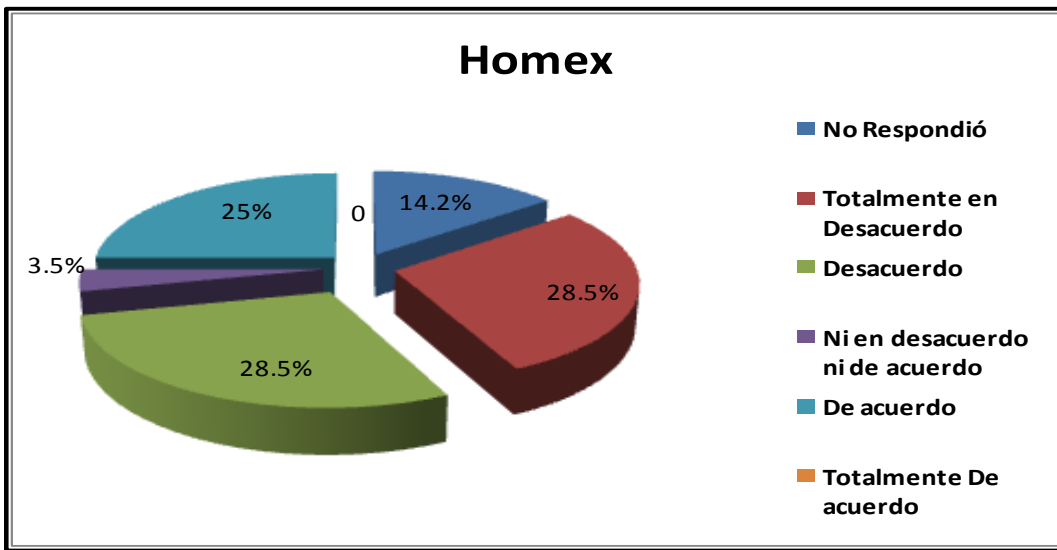


Gráfica 23. Recomendación de la empresa desarrolladora Casas Geo, según opinión de usuarios





Gráfica 24. Recomendación de la empresa desarrolladora Homex, según opinión de usuarios.



Por todo lo anterior, y dado a la magnitud de las frecuencias manifiestas en los datos empíricos, vivir en una casa construida por Casas Geo, Homex y Urbi denotaría vivir relativamente con deuda, con pagos no accesibles, y no sentirse satisfecho con la vivienda adquirida; significaría vivir en la mayoría de los casos con espacios y dormitorios insuficientes.

Vivir en tales fraccionamientos, es vivir en desacuerdo con los espacios al frente de la casa y el existente entre las casas de los vecinos. Es vivir haciendo ampliaciones para adecuarlas a las necesidades sociales de la familia, así como el mejorar las condiciones físicas; es al parecer no estar de acuerdo con la ubicación del fraccionamiento y considerar que el equipamiento urbano es mayormente deficiente.

Vivir en un fraccionamiento de Casas Geo, Homex y Urbi es considerarlo inseguro y a la primera oportunidad, buscar un lugar distinto para vivir, y dada la cercanía de las casas vecinas es vivir con problemas entre los mismos.

Vivir como se vive en dichas viviendas es no concebir la idea de envejecer en las mismas; es vivir donde se pudo pagar, aunque esté muy lejos de la satisfacción social de habitar.

#### **4. Hechos y ficción de la Responsabilidad Social Empresarial de las desarrolladoras de vivienda en Baja California. Resultados y Discusión.**

Para conocer cómo se entendió e implementó la RSE de las desarrolladoras de vivienda se realizó la contrastación teórica respecto a lo expresado en la filosofía, misión y visión de las tres principales empresas desarrolladoras, encontrando como primer hallazgo que las desarrolladoras discursivamente se autodefinen y autopromueven dentro de los principios generales de la teoría normativa de grupos implicados (stakeholders) de Freeman (1983); Garriga y Melé (2004) la clasifican dentro del grupo de teorías éticas de la RSE, que en general sostienen que las empresas tienen responsabilidades éticas para con la sociedad.

La teoría de los grupos implicados (stakeholders), sostiene que estos grupos forman parte de su cadena de valor, sin los cuales la empresa no tendría razón de ser. La empresa como negocio tiene compromiso con los accionistas pero como institución social también tiene responsabilidades públicas y privadas. Esta es una visión multidimensional que implica considerar el impacto externo positivo o negativo que la empresa produce; pero se advierte que cuando se busca exclusivamente el beneficio de los accionistas a costa de otros stakeholders se puede conllevar al fracaso del proyecto.

En este sentido es una teoría moral que propone el deber de considerar de forma inseparable, conceptual y prácticamente la ética y los negocios.

Uno de los enfoques más recientes dentro del grupo de las teorías éticas es el de Desarrollo Sostenible, que sostiene que la empresa como parte de la sociedad, debe contribuir al bien común no solo creando riqueza y produciendo bienes o aportando servicios de manera eficiente y justa, sino además respetando la dignidad y derechos humanos inalienables de

las personas y contribuir al bienestar social tanto de las generaciones presentes como de las futuras.

En su filosofía las tres empresas adujeron su interés por sus grupos implicados (clientes, empleados, colaboradores); Homex declaraba buscar continuar construyendo una compañía más fuerte y sustentable, “maximizando las fortalezas de su ADN” (sic). Casas Geo, se ha dicho comprometida con el “desarrollo de conjuntos habitacionales sostenibles”. No obstante al revisar las características de la vivienda producida por estas empresas difícilmente se cumplió con las necesidades de los usuarios actuales, por lo que su autopromoción de construir vivienda sustentable no fue congruente con la realidad, aunque pretendidamente se sujetaran a lo planteado en la política nacional de vivienda.

Por su parte, según lo expresado en su filosofía, Urbi construyó vivienda bajo estrictos criterios de sustentabilidad, eficiencia y rentabilidad y además fue la primera empresa certificada en la articulación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables<sup>25</sup>; en visita de observación (mayo de 2011) se pudo constatar que Valle de San Pedro el denominado primer desarrollo urbano sustentable, hoy se caracteriza por estar ubicado en medio de la nada entre Tecate y Tijuana; con abundantes casas abandonadas y vandalizadas, viviendas a medio construir, sin alumbrado público, sin centros de educación básica, comerciales o laborales (el único centro educativo es el campus UABC Las Palmas), además de serios problemas de accesibilidad al transporte público, convirtiéndolo en una zona aislada e insegura; esta situación prevalecía aún en el año 2013. (Mercado, I., 2013).

---

<sup>25</sup> Un-Habitat organismo de la Organización de las Naciones Unidas, coordinador de para el desarrollo humano sostenible, seleccionó al Desarrollo Urbano Integral Sustentable (DUIS) Valle San Pedro ubicado en Tijuana, Baja California, para ser presentado el 9 de octubre de 2010 en la Expo Internacional “Mejor ciudad, mejor calidad de vida”, Shanghai 2010. Fue el primer DUIS certificado en México y fue articulado por Urbi con el apoyo del gobierno del Estado, la CONAVI y SEDESOL. (Entrevista a funcionario de Urbi, octubre de 2011).

Las desarrolladoras primero Urbi, y después Geo comprometidas en el desarrollo de Valle de San Pedro, abandonaran el ambicioso proyecto por no poder concretar sus ventas totales ante la disminución de subsidios a la vivienda. Del año 2000 al 2010, las tres desarrolladoras formalizaron la mayor cantidad de créditos para vivienda social ante Infonavit; la muestra de usuarios en los fraccionamientos construidos por estas empresas, evidencia esto, ya que el 71.2% obtuvieron su crédito hipotecario ante Infonavit, el 6.4% ante Fovissste, y en SHF el 4.8%, todos organismos gubernamentales del sector vivienda.

Continuando con el análisis de la autopromoción de las desarrolladoras, Geo en su página web, se menciona como líder en Calidad de Vida y Plusvalía, con rentabilidad, para clientes y colaboradores; Urbi señala que busca generar beneficios y evitar el deterioro en las actividades que realiza en la comunidad, y Homex expone que su Misión es “Mejorar la forma de vida de nuestra comunidad con desarrollos inmobiliarios de calidad”. La realidad de los nueve fraccionamientos revisados lucía diferente a lo enunciado debido al abandono de vivienda, al vandalismo, la ausencia de áreas verdes y el escaso o nulo mantenimiento urbano. El servicio de post venta y seguimiento para la calidad de vida comunitaria que expresaba Geo no se vió reflejada en el fraccionamiento Rincones del Puebla de Mexicali, donde el número de vivienda deshabitadas y vandalizadas convertidas en “picaderos”, era de casi quince por manzana.

En opinión de un ejecutivo de las empresas estudiadas, en torno a la lejanía de los conjuntos habitacionales, señaló que era lógico desarrollar vivienda donde el terreno resultaba más barato.

En la oficina de ventas a un cliente potencial (usuario simulado) se le dijo “... en cada fraccionamiento se ha reservado espacio para escuela, parque y centros comerciales, mismos que se instalan cuando ya se ha vendido la generalidad de casas”. (Entrevista octubre 22 de 2011). Esta aseveración evidenció que en la práctica las desarrolladoras se apegan a la teoría instrumental, pues Jensen (2000) uno de sus representantes más recientes, argumenta que el impacto social derivado de la actividad empresarial no es responsabilidad de la empresa, sino del Estado.

En entrevista a funcionario de INDIVI, reconoció

“... no hemos equipado los desarrollos adecuadamente, y esa es la parte importante, muchas personas nos dicen ¿dónde está la escuela? ¿dónde están los centros de salud? ¿dónde están los comercios, dónde hay las condiciones para que nosotros podamos desarrollar nuestra actividad social en un ambiente más digno? Y ahí es donde hay una crítica importante hacia lo que hemos venido haciendo y lo que hemos tratado de corregir”. (Entrevista realizada 26 de septiembre de 2011).

En el fraccionamiento Puerto Azul de la ciudad de Ensenada construido por Homex, se pudo advertir durante la aplicación de las encuestas que más del 50% de las viviendas han sido abandonadas y aunque hay una oficina de ventas de la desarrolladora, se encontró en abandono y grafitada. “Nunca se han tenido servicios eficientes de recolección de basura, de agua, incluso no hay código postal, lo que hace sospechar que hay algo irregular en este fraccionamiento.” (Usuario entrevistado, octubre 14 de 2012).

Lomas Altas fraccionamiento construido por Urbi en Mexicali mostró también la problemática de gran cantidad de vivienda abandonada y vandalizada (más del 50%), convirtiéndola en una zona insegura para vivir; en entrevista un funcionario del Instituto Municipal de Investigación y Planeación de Mexicali declaró “... el deterioro del

fraccionamiento ha provocado la depreciación de los inmuebles habitados”. (Entrevista a realizada en agosto 28 de 2012).

La revisión de la Filosofía, Misión y Visión de las desarrolladoras Geo, Homex y Urbi permitió observar que no existió congruencia entre lo enunciado y su práctica productiva; por su discurso se les puede enmarcar dentro de la teoría de stakeholders ya que proponen una serie de compromisos, principios y valores hacia los grupos implicados; no obstante hayan argumentado su Misión en posturas morales, como el caso de Urbi que señala el compromiso fundamental de estimular, proteger y recompensar toda acción o pensamiento que desarrolle el Espíritu Grande (...) consiste en tres elementos fundamentales: La Búsqueda de la Verdad, La Búsqueda de la Bondad y la Búsqueda de la Belleza. (Urbi, 2012<sub>b</sub>).

Con un conjunto de ideas sobre beneficios potenciales a empleados, clientes, proveedores, comunidad, etc., las empresas se han adherido enunciativamente al desarrollo sostenible. En este sentido se deduce que su concepción de RSE ha sido parte de su estrategia empresarial o en el mejor de los casos, relacionada con principios y filosofía dirigidos al interior de sus empresas, pues en su práctica constructora han obedecido la lógica y principios de las teorías instrumentales.

En entrevista un funcionario de INDIVI señaló que “... el concepto de RSE de las desarrolladoras de vivienda en Baja California se refiere más bien al ser responsables al interior de las empresas”. (Entrevista 26 de septiembre de 2012).

Greaves (2006) en su artículo *Empresarios mexicanos ante la Responsabilidad Social* apuntó que “Existen además contradicciones al interior de una misma compañía la cual

puede ejercer prácticas responsables e irresponsables de manera simultánea. También existe una distancia entre el discurso y los hechos”. (p.50).

Así en lo económico obtuvieron grandes beneficios durante un período de mínimo diez años, las tres empresas en estudio son las más grandes en el sector vivienda,

“El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) informó que Geo encabezó la lista de las desarrolladoras que más créditos otorgaron durante 2010. Esta firma registró 43,907 créditos, seguida de Homex (26,422), Urbi (15,691), Ara (11,806) y Javer (11,718)”. (Colín, 2012).

En Baja California en el mismo año, esto se reflejó en la cantidad de créditos para vivienda formalizados por Infonavit que para Geo fue de 4,673; (621) para HOMEX y, Urbi obtuvo (2,054). (Infonavit, 2011<sub>b</sub>). De ahí que diversas fuentes consultadas ubicaron a Casas Geo, Homex y Urbi como las empresas más prósperas en el sector vivienda del país.

Información que coincidió con lo expresado por un funcionario de INDIVI Baja California (Entrevista realizada 26 de septiembre de 2012):

“El 80% del crédito que se otorga para vivienda de interés social e interés medio está vinculada de alguna manera a Infonavit, el otro 20% pues lo tienen las Sofoles, que ya no existen, la mayoría ya tronaron financieramente, o las otras entidades como el caso de FOVISSSTE (...) la Sociedad Hipotecaria Federal, y algunas otras entidades que pudiera ser el propio gobierno del estado y los municipios que estuvieron ofertando vivienda”.

Otra fuente indicó que “En México 80% de las hipotecas otorgadas (número de financiamientos) son de instituciones que otorgan créditos de interés social (Infonavit, Fovissste, etc)”. (Ernst y Young, 2011,p.2).

“La Sociedad Hipotecaria Federal se convirtió en la banca de las empresas constructoras de vivienda y las SOFOLES, (...) en el 2005 las ventas de las seis empresas desarrolladoras



que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores (URBI, GEO, HOMEX, ARA, SARE y CONSORCIO HOGAR), ascendieron a casi \$12 mil millones de pesos, recursos equivalentes a más del 50% del presupuesto total asignado para ese año a la Secretaría de Desarrollo Social”. (Frentemex, 2012).

Geo, Urbi, Homex junto con ARA en la década 2000 - 2010 operaron a nivel nacional con la participación más alta en el mercado (47.26%) en cuanto a ingresos y la cantidad de viviendas vendidas. (Cidoc & SHF, 2011)

El Gerente de Infraestructura de Urbi, declaraba en 2008, “... creo que vamos por buen camino y si se siguen apoyando las líneas estratégicas como están planteadas, Urbi puede llegar muy lejos”. (Fernández, 2008).

Las tres desarrolladoras estudiadas cotizaron en la Bolsa Mexicana de Valores donde “su participación de 2006 a 2009 aumentó considerablemente de 20.6% a 25.0%.—HOMEX, GEO y URBI— aumentó de 5.3%, 4.5% y 4.5% en 2006, a 8.0%, 6.7% y 5.6% en 2009, respectivamente”. (Ernst y Young, 2011, p.6).

En el gobierno de Vicente Fox y parte del sexenio de Calderón “los desarrolladores contaban con importantes incentivos fiscales por parte del Gobierno Federal para adquirir grandes extensiones de tierra en zonas aisladas y, por lo mismo de bajo costo, y asegurar décadas de construcción de fraccionamientos horizontales”. (Rosagel, 2013).

En Baja California, la adquisición de reservas territoriales por parte de las cuatro desarrolladoras más grandes (Geo, Urbi, Homex y ARA) representó un 72%. (Cidoc & SHF, 2011).

El período de bonanza de las desarrolladoras de vivienda que inició en el año 2000, de acuerdo con Correa López (2014), presentó cuatro fases: una expansión entre 2001 y 2006, una contracción entre 2007 y 2009, una recuperación en 2010 y una caída en 2011 y 2012.

La crisis financiera y crack inmobiliario de inicios del año 2008 en Estados Unidos afectó negativamente la actividad económica mexicana; la contracción económica derivada, evidenció la alta dependencia de la actividad de estas empresas respecto del gasto público, tales fases fueron producto de las políticas estatales de freno y arranque.

“La crisis entre las empresas desarrolladoras de vivienda, (...) detonó con el desplome en la demanda de vivienda, provocado por la crisis de 2009. Ese mercado cobró auge a partir de las políticas de impulso diseñadas en la primera administración del Partido Acción Nacional, de 2000 a 2006 y mantenidas en el gobierno pasado, también panista”. (González, A., 2013, p.27).

No obstante, Rosagel (2013) señalaba que según especialistas

“... la modificación del patrón de mercado, del financiamiento y de la política venía dando luces desde 2007 (...) de repente se empezó a ver que la demanda de vivienda empezó a bajar y el desarrollador siguió construyendo y empezó a tener problemas en la venta y el financiamiento”.

La crisis produjo expectativas negativas respecto al ingreso futuro de las familias, las cuales no estaban dispuestas a comprar una casa nueva dadas las inestables y precarias condiciones de empleo y el acceso limitado a hipotecas debido a la incertidumbre de la situación, se produjo así el desplome en la demanda de vivienda; lo cual implicó para las empresas el ocaso de una época altamente productiva y el advenimiento de su caída financiera.

“Entre los factores que afectaron al sector estuvieron el retraso en los subsidios a la vivienda, una disminución de 6% en el número de créditos otorgados por el Infonavit y Fovissste, además de un mayor enfoque del financiamiento a las remodelaciones y propiedades usadas en detrimentos de las nuevas”. (Monitor económico de Baja California, 2013).

La política de incentivo a la construcción de vivienda, permitió a las desarrolladoras acrecentar extremadamente sus ganancias, sin embargo

“La euforia también generó excesos, a decir de Griselda Bisono, analista calificadora de deuda Moody’s. Por ejemplo, hasta 2011, las autoridades permitieron que estas empresas registraran como ingreso el valor total de una vivienda por la cual apenas recibían un minúsculo anticipo y sin tener certeza de que la operación concluiría exitosamente, una forma contraria a las prácticas internacionales. De esa manera, se veía muy ‘inflado’ el estado de resultados y los ingresos”. (Bibian, 2011).

Por su parte, la Standard and Poor’s señaló:

“Una forma de documentar la agresividad financiera es a partir de lo que los expertos llaman el índice de apalancamiento, es decir, el monto de la deuda respecto de los activos de una empresa. El índice promedio de apalancamiento de las tres principales desarrolladoras de vivienda en México (Homex, Geo y Urbi) pasó de 1.5 veces en 2007 (su deuda era equivalente a 1.5 veces sus activos) a 4.7 veces en 2012: esto es, el saldo de su deuda era 4.7 veces mayor al valor de sus activos”. (González, A., 2013).

Analistas de la misma firma calificadora opinaron:

(...) el deterioro en el desempeño financiero de estas empresas tiene más que ver con sus industrias que con los cambios gubernamentales *per se*. (...) en un entorno de crisis y de desencanto de los consumidores por los grandes complejos habitacionales construidos lejos de los centros urbanos –hasta donde se debían trasladar, casi siempre en largos recorridos– las principales empresas del sector siguieron agresivas políticas financieras, que elevaron el costo de sus deudas. (González, A., 2013).

En un afán por aumentar su ganancia, las constructoras se plantearon elevados objetivos de crecimiento de ventas que buscaban satisfacer a los accionistas, construyeron en exceso e

incluso se orientaron hacia sectores más riesgosos, como por ejemplo los programas de renta con opción a compra de Urbi. En otros casos, en un intento por diversificar sus operaciones se involucraron en mercados no relacionados sin considerar si contaban con conocimiento y experiencia necesarios para tener éxito, como sucedió con Homex que incursionó en la construcción de correccionales. (González, A., 2013).

En el año 2012, el comportamiento en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) mostró el proceso de deterioro de su valor accionario: Urbi tuvo una caída del 55%, con una pérdida de valor de mercado de 3,769 millones de pesos. GEO registró un descenso de 49% y una minusvalía de 3,822 millones. Las acciones de Homex bajaron 32% y su valor descendió a 3,063 millones. (Santander, 2013).

“Estas empresas son extremadamente dependientes de las políticas públicas y requieren cantidades pantagruélicas de financiamiento. En los próximos tres años, URBI requiere 10,000 millones de pesos; Homex, 4,000 millones, y GEO, 2,000 millones. ¿Quién les otorgará los recursos habiendo tanta incertidumbre?”. (González, L., 2013)

#### El entorno económico y los mencionados factores

“... condujeron a una cadena de incumplimiento de pagos, reestructura de deudas y desplome de precios de bonos y acciones, lo que alimentó el pesimismo de los inversionistas hacia la industria de vivienda mexicana. Sin duda, se ha desvanecido el impulso para los grandes desarrolladores mexicanos, como Homex, Geo y Urbi, sacudiendo a la industria y subrayando las deficiencias del sistema”. (González, A., 2013).

Algunas instituciones y analistas financieros calificaron la crisis que enfrentaron Homex, Geo, Urbi, Ara, Sare y Ruba, como la "peor en su historia", ya que colapsaron ante el desplome de 50 por ciento de la demanda de nuevas casas desde 2008, y por las deudas millonarias y litigios que enfrentan con sus acreedores. (Infonavit, 2013).

Según Ugarte (2013) Urbi, al igual que sus principales rivales Homex y Geo, ha visto presionados sus resultados de 2011 en adelante, por haber sobreinvertido en enormes desarrollos y tierras donde los mexicanos ya no quieren vivir, lo que elevó su deuda y deterioró su liquidez. (...) datos de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) revelan que en el segundo trimestre de 2013, Urbi deberá de liquidar créditos bancarios por 2,580 millones de pesos (mdp), Homex por 2,593 mdp, Geo por 944 mdp.

El estado financiero de Homex empezó a salir a la luz pública en 2012 por adeudos con sus acreedores, especialmente proveedores y personal, dado su falta de liquidez.

La Bolsa Mexicana de Valores (BMV) suspendió a URBI, al igual que GEO y Homex, porque dejó de entregar reportes financieros en el primer trimestre del 2013. La BMV además indicó recientemente que URBI no ha pagado los intereses de los certificados bursátiles (un tipo de instrumento de deuda) que emitió. URBI se enfrenta además a demandas tanto en México como en el extranjero por parte de diferentes acreedores, como los bancos Banamex, Morgan Stanley, Deutsche Bank y Credit Suisse. (*Reporte Índigo*, 2014).

Revisando la información anterior se advierte que en la dimensión económica de la RSE Geo, Urbi y Homex no se desempeñaron eficientemente pues aunque la crisis económica de 2008-2009 influyó en la venta de viviendas, los especialistas les atribuyeron su falta de previsión ante un entorno difícil, además de que su alta dependencia del gasto público y de subsidios les hizo más vulnerables y no modificaron sus agresivas estrategias de negocios en un momento que debió ser precautorio; su voracidad de ganancia les generó una estrepitosa caída.

Pasando a la dimensión legal de la RSE, que implica atender los requisitos legales y observar las regulaciones federales, estatales y municipales, proveer buenos productos que cumplan al menos los requerimientos legales, las desarrolladoras de vivienda tuvieron como normatividad general la Ley de vivienda (2006), en ella se estableció la necesaria coordinación entre entidades federativas y municipios a fin de asegurar calidad, seguridad y habitabilidad de la vivienda, asimismo se señalaba que cada entidad federativa debería contar con un instrumento normativo actualizado y referido específicamente a la vivienda en las mismas.

Atendiendo a lo anterior, en Baja California la Ley de Edificaciones del estado de Baja California se reformó en julio del año dos mil ocho, ya que la anterior databa de 1994; el Reglamento Municipal de Mexicali, que se había emitido en diciembre de 1998, fue modificado en febrero del 2006; el Reglamento de Edificaciones de Ensenada se actualizó en noviembre de 2007; y, hasta el 2010 en el municipio de Tijuana no se contaba con dicho reglamento particular. Esto quiere decir, que la construcción de vivienda del año 2000 hasta 2007 o 2008 estuvo obedeciendo a reglamentaciones obsoletas; y ante los nuevos lineamientos, los promotores inmobiliarios se limitaron a los elementos y dimensiones mínimos indispensables para cumplir con la normatividad establecida.

Durante 15 años con la complacencia gubernamental, Geo, Urbi y Homex y otras desarrolladoras de menor tamaño construyeron conjuntos habitacionales de pequeñas casas con superficie de 30 a 42 metros cuadrados, alejados de la mancha urbana y con problemas de accesibilidad.

En torno a la lejanía de los desarrollos habitacionales se cuestionó a un funcionario de INDIVI Baja California cómo es que se autorizaba la construcción fuera de la mancha urbana de la ciudad, a lo que contestó:

“... ninguno se ha construido fuera de la mancha urbana, sino que ha habido una modificación parcial del plan de desarrollo, y seguramente se hicieron las modificaciones pertinentes. Yo creo que es un asunto también de oferta de suelo y costo, los desarrolladores con el afán de poder atender esta demanda de personas con bajos ingresos y pocas posibilidades de crédito por parte del Infonavit, pues obviamente buscan la tierra más barata y eso se ha hecho.”. (Entrevista realizada septiembre 26 de 2012).

El gobierno de la entidad y los municipales aceptaron y promovieron el cambio en el uso del suelo para dar cabida a estos desarrollos. El Infonavit al atender a la población de más bajos ingresos y por lo tanto, con mayor dificultad para la adquisición de vivienda, les ubicó en los conjuntos más alejados e incluso fuera de la perspectiva de crecimiento de la ciudad en el corto plazo, por lo que de entrada presentaba déficit de equipamiento; considerando que de acuerdo a su calificación para el crédito, a eso podían acceder.

La observancia de la normatividad no incluyó la construcción adecuada a las características particulares de la región como señalaba la Ley de vivienda; no se consideraron las condiciones climatológicas, geológicas y culturales de los diversos municipios de la entidad.

De apegarse a tales lineamientos, las desarrolladoras de vivienda no habrían edificado uniformando las ciudades con el mismo diseño arquitectónico solo diferenciado por la empresa que produce cada desarrollo habitacional como si fuese “impronta” de la misma, sino que deberían haber respetado el diseño cultural e histórico de cada ciudad.

Esto es, las casas de determinada desarrolladora en Veracruz no serían idénticas a las de Tijuana o de Oaxaca. Además de ello y, más importante aún, no se hubiese construido exclusivamente con los mismos materiales, ya que debieran haberse atendido a las condiciones particulares señaladas. En opinión de Cortés (2001) “el orden no significa monotonía ni simpleza urbanística, sino todo lo contrario”.

Las desarrolladoras en cuestión con sus acelerados ritmos de construcción especulativa produjeron en los hechos, conjuntos habitacionales alejados de tales consideraciones; verbigracia el caso de Mexicali, donde el diseño y materiales (muros de bloque y losa de cemento) resultaron no adecuados a su clima extremo (temperaturas en verano por encima de los 50<sup>o</sup> centígrados), topografía y su condición de zona altamente sísmica; las empresas obviaron el Artículo 50 de la Ley de Edificaciones del Gobierno del Estado de Baja California, referido al bienestar térmico y ahorro de energía eléctrica:

“Los techos y muros exteriores de locales habitables en general, deberán garantizar niveles mínimos aceptables de bienestar térmico en sus espacios interiores, para lo cual, se debe considerar los materiales que por su composición lo garanticen y por consecuencia se obtenga ahorro en el consumo de energía eléctrica. Para lograrlo se deben considerar los factores de ganancia y absorción solar y resistencia térmica”. (Congreso del Estado de Baja California, 2008).

Entrevistado en 2012, el alcalde de Ensenada (2007- 2010) señaló que durante su período de gobierno solo tuvo dos inspectores para verificar la calidad de más de 10 mil casas que fueron construidas en las zonas sur, este y norte de la ciudad. (Entrevista realizada junio 25 de 2012).



Por otra parte, las tres empresas incumplieron en la entrega de la vivienda de acuerdo a lo convenido en el contrato de compra venta, según opinión de los clientes sólo el 33% recibió la casa de acuerdo a lo convenido.

Al entrevistar al Senador por Baja California Víctor Hermosillo Miembro de la Comisión de Vivienda del Congreso de la Unión, comentó que en marzo de 2014, presentó una iniciativa con proyecto de decreto promoviendo la reforma a los artículos 4 y 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el objetivo de la misma fue la ampliación de los derechos humanos de las personas, garantizando el derecho de los trabajadores a una vivienda adecuada, y al mismo tiempo armonizar el marco legal de México con Pactos y Convenios Internacionales en materia de vivienda. (Entrevista realizada 3 de mayo de 2014).

Entre los argumentos de su iniciativa explicó que, en documentos y ordenamientos internacionales no se utiliza el concepto de “vivienda digna y decorosa” definido en la Carta Magna y en la Ley de Vivienda artículo 2; sino el concepto “vivienda adecuada” establecido en la Estrategia Mundial de la Vivienda elaborada por la ONU; la vivienda adecuada ha sido definida como “un lugar para poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable”.

En el documento citado inciso f) la iniciativa mencionó que la vivienda adecuada debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales, de lo contrario resultarían exigencias excesivas en los presupuestos de las familias pobres.

En el inciso g) se refirió a que los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyen debieran permitir la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda.

Según el entrevistado la conceptualización existente en la Carta Magna es imprecisa, y por ello, al utilizar la conceptualización internacionalmente aceptada existiría la posibilidad de establecer criterios más objetivos para su construcción, supervisión y evaluación.

Cabe hacer alusión aquí a lo señalado por Bull (2004), sobre las dos vertientes de las cuales depende la RSE; en el caso particular, se pudo advertir que la normatividad obsoleta y luego la actualizada, favoreció a las empresas; la dimensión legal de la RSE estuvo altamente determinada por tales relaciones ya que, las autoridades municipales permitieron la construcción con materiales inadecuados, en zonas alejadas y desatendieron la supervisión de calidad. De este modo Geo, Homex y Urbi cumplieron parcialmente su RSE en este aspecto, se puede agregar que los ayuntamientos actuaron sin Responsabilidad Social al no actualizar su reglamentación y no cumplir con su función de supervisar físicamente los desarrollos habitacionales.

Continuando con las dimensiones de la RSE ya referidas, la dimensión ética implica el imperativo de hacer lo que es correcto, justo y razonable, así como de evitar o minimizar el daño a los grupos con los que se relaciona la empresa, el respeto de los derechos de los individuos y no hacer daño a la comunidad; la iniciativa mencionada párrafos atrás hace hincapié en ello, y además en la construcción de vivienda la habitabilidad interna y externa de los desarrollos habitacionales, la conducta ética de las empresas debió ser mínimamente el construir y vender vivienda de acuerdo a las necesidades y racionalmente

en relación a su precio. No obstante, el comportamiento íntegro y ético de las desarrolladoras de vivienda por tratarse de un satisfactor de una necesidad esencial exigía ir más allá del cumplimiento de las leyes y regulaciones.

El gobierno de Baja California en su Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2008-2013, reconoció que el déficit de vivienda no sólo era de tipo cuantitativo sino que presentaba, el rezago de tipo cualitativo, clasificándolo como “aquellas viviendas que no cumplen con la condición de brindar protección y permitir el sano desarrollo de sus ocupantes”; uno de los rasgos de este rezago era la cantidad de ocupantes por vivienda, el hacinamiento; la diferenciación espacial al interior de las mismas; y la disponibilidad de servicios. “Descenso en la calidad de la vivienda, tanto en la reducción progresiva del lote, como en la baja calidad de los materiales utilizados”. (Gobierno del Estado de Baja California, 2008).

El estudio de EXPLORA (2007) ya referido dio a conocer que la superficie del lote y de la vivienda se consideraban inadecuados; por el tamaño promedio de las familias bajacalifornianas las preferencias y necesidad de que las dimensiones de la vivienda fueran mayores, además de que se contara con dos o tres recamaras, y de uno y medio a dos baños.

El 98% de la muestra estudiada demanda viviendas con más de dos recámaras y sólo el 2% considera que es suficiente una sola recámara. Sin embargo, y no obstante al diagnóstico gubernamental, la habitabilidad interna en los conjuntos construidos no se cumplió debido al tamaño insuficiente de la vivienda (*supra*), pues la vivienda debiera haber contado con una superficie acorde al tamaño de la familia; los resultados de la

encuesta aplicada mostraron que en más de la mitad de las viviendas (52.4%) habitaban de 4 a 5 personas e incluso en cuanto contaron con medios suficientes, los usuarios debieron hacer ampliaciones a su vivienda para adecuarla a sus necesidades. Además de ello, la estrecha vecindad entre viviendas ha generado problemas entre los vecinos en un 49.6% según las respuestas de los entrevistados.

Ferrero (2013) en su estudio *“Preferencias del obrero de maquila ante los productos aumentados ofertados por las constructoras de vivienda de interés social en Tijuana”*, encontró que “... del total de la muestra con un sobresaliente 48.5% los encuestados dicen pertenecer a una familia con cinco o más integrantes, (...) con cuatro integrantes el 19.1%, (...) con tres el 13.9% .” (p. 98).

Lo cual coincide con los datos obtenidos a partir de la muestra particular a este estudio. Ferrero (2013) señaló que los obreros de maquila entrevistados (consumidores principales y potenciales del tipo de vivienda social), mostraron enfáticamente su inconformidad por el tipo de vivienda que actualmente se les ha ofertado en el mercado. Destacó en sus hallazgos, cuatro factores en los que se deberían centrar las desarrolladoras de vivienda de acuerdo a los consumidores: metros cuadrados de construcción de la vivienda, precio, m<sup>2</sup> de terreno y la ubicación del fraccionamiento; asimismo señaló que hasta ahora no se había tomado en cuenta la opinión del consumidor en la oferta de vivienda de interés social. ( p. 273

En base a los resultados obtenidos Ferrero (2013) consideró “... necesario eliminar el concepto de vender lo que se produce para transformar las estrategias en producir lo que el mercado demanda, entrando en la carrera de competitividad de los sectores donde se otorga

valor al cliente” (p. 273); en opinión particular esta estrategia sí consideraría un aspecto esencial de la dimensión ética de la RSE.

Se puede suponer que la alta insatisfacción de los usuarios con la adquisición de vivienda en los fraccionamientos estudiados, independientemente de la desarrolladora, se debió a que la vivienda ofertada adolece irónicamente, de habitabilidad interna y externa.

Por otra parte, en evaluación de la Sociedad Hipotecaria Federal de mayo de 2011, Baja California ocupó el lugar número 28 de entre las 32 entidades del país con un índice de 74.60 puntos en el Índice de satisfacción con la vivienda. Puig (2011) destacó que “las características (espacios, tamaño de las casas y número de residentes) tuvieron mala percepción, sistemáticamente son las características peor evaluadas (...) adicionalmente se observó hacinamiento debido a lo pequeño de las viviendas o por falta de espacio”.

Dentro del Congreso del Estado se mostró interés por retomar aspectos de esta problemática, prueba de ello es -como se expuso en capítulos anteriores- que se introdujo una iniciativa de reforma a la Ley del Infonavit y a la de Vivienda del Estado para establecer un mínimo de metros cuadrados de construcción a las casas de interés social mayor al establecido en la década de estudio.

De hecho en la encuesta realizada, los fraccionamientos construidos por Casas Geo presentaron mayor insatisfacción de los usuarios; la mayoría de las casas de interés social fueron entregadas con retraso a los compradores y con vicios ocultos en la construcción.

“El Laurel, uno de los barrios del sureste, en la otra punta de la ciudad (...) un residencial en construcción que ha sido abandonado debido a la quiebra de la desarrolladora Geo y que ahora deja al descubierto los materiales con los que se ha estado edificando este tipo de viviendas.(...) cartón y bolsas de plástico como relleno en los muros. Como a la

mayoría de familias afectadas por este tipo de fraude, a los problemas de la pésima construcción de la vivienda se suma el del pago de la hipoteca”. (Martínez, I., 2013).

Martínez, I. (2013) indicó que se ha calculado que hay alrededor de 125,000 familias afectadas en Tijuana. Los fraccionamientos con problemas de construcción se cuentan hasta en 22 colonias de toda la ciudad, la mayoría son viviendas de Infonavit. De acuerdo con entrevistas a vecinos y a los dictámenes e informes técnicos oficiales, se encontraron deficiencias y anomalías en casas de todo el barrio de Pórticos y Santa Fe. Destacando el caso de Pórticos de San Antonio en el sureste de la ciudad de Tijuana, como

“... el claro ejemplo de la mala praxis de las constructoras: viviendas levantadas sin castillo, sin apenas cimientos, con materiales defectuosos o de dudosa salubridad y con estructuras de varilla o alambión”. (Martínez, I., 2013).

A pesar de que la Ley de desarrollo urbano y de fraccionamientos, prevé garantías para que se puedan complementar las obras que los desarrolladores dejen inconclusas,

“Una fianza millonaria que obtuvo o debió obtener la administración del ex alcalde Pablo Alejo López Núñez luego de autorizar a la empresa Homex el fraccionamiento Puerto Azul, de más de 900 casas, simplemente "no aparece", lo que impide concluir obras que mantienen a los residentes viviendo en condiciones deplorables”. (Madrigal, 2015).

En la ciudad de Ensenada , el fraccionamiento Puerto azul donde las viviendas cuentan con una pequeña recámara, un baño, sala-comedor, y cocina, tuvieron un costo de poco más de 250 mil pesos, carece de servicios como drenaje y agua, además de que no se cumplió con las obras establecidas en la autorización del fraccionamiento.

Madrigal (2015) comenta que una de las usuarias de este fraccionamiento expresó "... a mi esposo, del Infonavit le descuentan unos mil 200 pesos al mes (...) nos preguntamos

cómo el Infonavit dio créditos aquí. (...) Y le pararon porque nos quejamos y porque muchos pusieron demandas, si no, seguirían vendiendo casas”. Lamentó además haber adquirido una deuda por 25 años, en un sitio donde no hay servicios elementales, y donde reciben agua una o dos veces al mes.

Estos eventos propiciaron que muchas familias abandonaran las riesgosas viviendas y se unieran contra lo que ellos denuncian como fraude, incluso en la ciudad de Tijuana se constituyó formalmente en 2011 la asociación “Tijuanenses Unidos por una Vivienda Digna, A.C.” para lidiar con la estafa inmobiliaria de la que son víctimas, e incluso culpan a Infonavit por no haber supervisado la construcción de las viviendas para las que otorgó créditos.

Por su parte Martínez, I., (2013), señala que familias del fraccionamiento Puerto Azul han demandado en grupo a través de una firma de abogados. En Mexicali, el fraccionamiento “Pórticos del Valle”, construido por Geo presentó también problemas de materiales en su construcción.

Como contraparte en febrero de 2011, el Infonavit reconoció a las empresas desarrolladoras de vivienda que en el año anterior (2010) obtuvieron las mejores calificaciones del Índice de Satisfacción de Acreditado (ISA), entre las cuales no figuraron Geo, Homex ni Urbi. Sin embargo, estas empresas obtuvieron el reconocimiento de empresas que más casas colocaron con créditos del organismo. (Excélsior, 2011).

En relación a la ubicación del fraccionamiento, el 60.4% de los usuarios entrevistados no lo consideró bien ubicado, los servicios de equipamiento urbano (pavimento, drenaje, drenaje pluvial, recolección de basura, áreas verdes, alumbrado, etc.), fueron considerados

eficientes sólo en el 29.2% de los casos; para más de la mitad de los residentes de los fraccionamientos encuestados, las escuelas, centros médicos, tiendas de conveniencia y transporte no resultaron accesibles.

Para los directivos de INDIVI, lo importante es que

“Se ha movido a la gente que estaban viviendo en cuarterías donde estaban pagando una renta mucho mayor al pago mensual de su vivienda propia, eso ya es una mejor condición que los movamos a un fraccionamiento que tenga mejores características (...) el crecimiento que hemos hecho en las ciudades hacia las periferias pues de alguna manera ha afectado también la estructura social y la funcionalidad de las propias ciudades, y esto obviamente, es un asunto que hay que corregir”. (Entrevista septiembre 26 de 2012).

Casi el 62% de los usuarios consideraron a su fraccionamiento como un lugar inseguro; el 42.8% consideró buscar en una primera oportunidad un lugar distinto, y más de la mitad respondió que no podría continuar habitando esa casa hasta su vejez. La inconformidad del 55% de los entrevistados se manifestó al contestar que no recomendaría a otra persona adquirir vivienda con la empresa que ellos lo hicieron.

Por todo ello, tanto la habitabilidad interna y externa resultó inadecuada y por lo tanto, las desarrolladoras no atendieron la dimensión ética de la RSE.

La dimensión social de la RSE se ha identificado con aquellas actividades o programas de las empresas que promueven el bienestar social y mejoren la calidad de vida de la población, así como su contribución a disminuir las desigualdades sociales. Por el sector productivo en que se desenvuelven las desarrolladoras de vivienda, debió ser prioritario el compromiso con la comunidad y su desarrollo procurando una mejor calidad de vida de la comunidad.



Sin embargo, el Alcalde de Mexicali declaró a la prensa

“... construyeron desarrollos, pero no hacen las escuelas y sigue siendo lo mismo, porque la gente cambia de casas pero tienen que seguir llevando a los niños a la misma escuela de antes, pero los gastos y problemas de desplazamientos, orillan a dejar la vivienda”. (Mercado, J., 2011).

Ante la lejanía de los conjuntos habitacionales construidos en los últimos diez años, los compradores debieron invertir más tiempo y dinero en trasladarse a centros de trabajo, educativos y de salud; y por otra parte, el gobierno federal y los gobiernos locales tuvieron que invertir más en infraestructura básica para dichos centros habitacionales. Ha sido un fenómeno cada vez más común: desarrollos de vivienda remotos, parcialmente deshabitados, segregados del resto de la ciudad y devinculados de las redes de transporte público. La ubicación de la vivienda no respondió a las necesidades de la mayoría de los compradores, sino a la disponibilidad de suelo barato, a la facilidad de obtener permisos y licencias de construcción.

Nuevos problemas se presentaron: aumento en costos de desplazamiento de los habitantes de dichas áreas, mayor consumo de combustibles y por lo tanto, de emisiones contaminantes; pérdida de áreas de conservación, de áreas de producción agrícola, mayores costos de urbanización para los gobiernos locales y segregación social y económica del espacio urbano.

La población de menores recursos solo “calificaba” de acuerdo con el Infonavit, para un crédito en zonas alejadas e incluso fuera de la perspectiva de crecimiento de la ciudad en el corto plazo, por lo que presentó déficit de equipamiento; a ello hay que agregar que el tipo

de vivienda que adquirieron no cumplió los requisitos mínimos de habitabilidad por lo que tampoco solucionó sus necesidades.

“El modelo urbano-habitacional resultante se basó en construir viviendas de “calidad cuestionable” en “suelos de bajo valor” en zonas periféricas de la ciudades (...). Se implantaron enclaves habitacionales socialmente cuestionables’, desde el 2000 se observó un crecimiento “de modo exponencial” de unidades habitacionales que actualmente son “grandes áreas monofuncionales”, con problemas ambientales de “segregación social e inseguridad”. (Nájera, 2013).

La población de ingresos bajos o medianos, fue objeto de una estrategia de comercialización que la condujo a adquirir vivienda del tipo “caracol” consistente en cargar la casa a costas en un doble sentido: físico y económico.

Además de las características de los desarrollos habitacionales, la crisis económica propició el abandono y vandalización de vivienda, y con ello un grave problema de inseguridad; el Censo General de Población y Vivienda 2010, arrojó la cifra de 275 mil viviendas en tal situación en todo Baja California.

El Alcalde de Mexicali reconoció:

“Es un problema grave el que se tiene, hay varias causas por las cuales las dejan solas y que al final de cuentas se convierten en picaderos, casas abandonadas, nido de ratas y mil y un cosas que se convierten en problemas para los que realmente viven en la zona”. (Mercado, J., 2011).

Otro impacto social importante fue la depreciación del valor de las viviendas, aún las habitadas, en dichas zonas; la pérdida de competitividad en desarrollo urbano para los municipios y haberse situado a la entidad en el segundo lugar con mayor cantidad de vivienda abandonada (19%) a nivel nacional, sólo después de Chihuahua. (INEGI, 2011).

La lógica de las desarrolladoras de corte exclusivamente económica para beneficiar a sus accionistas, descuidó la vinculación y compromiso con la comunidad y su desarrollo, línea

estratégica que por el sector productivo en que se desenvuelven debiera ser prioritario.

Desde esta realidad, la dimensión social o filantrópica de RSE de las tres principales desarrolladoras en Baja California se refirió a la vieja fórmula de donaciones a organismos educativos o sociales (con la conocida recompensa impositiva), pero tampoco se vio altanamente reflejada en su práctica empresarial.

Todos los hallazgos empíricos llevan a ubicar el modelo de RSE de las mismas dentro del enfoque instrumental que considera cumplir con la generación de empleo, apearse a las leyes y pagar impuestos, que en el caso de Urbi fue reportado por el SAT como contribuyente incumplido. (Caballero, 2015).

El Estado ha estado buscando cómo amortiguar los efectos sociales negativos ocasionados por la lógica irracional de las empresas. De hecho, ya empezó a operar en este sentido, los organismos gubernamentales del sector han iniciado la recuperación de vivienda abandonada, e incluso a través de algunas “vivienderas” que las han estado comprando de nuevo para luego ofertarla como recuperada a través de créditos de Infonavit principalmente.

“Las autoridades del XX Ayuntamiento de Mexicali y la delegación regional del Infonavit emprenderán una campaña en contra de las alrededor de 25 mil viviendas abandonadas que han resultado vandalizadas (...) Es un problema grave el que se tiene”. (Mercado, J., 2011).

Geo, Homex y Urbi debido a sus descalabros financieros tampoco pudieron dar coherencia a la perspectiva de RSE que subyace en su quehacer económico; no obstante el apoyo o complicidad de las autoridades encargadas de la normatividad y su cumplimiento.

Tratando de explicar lo anterior desde la perspectiva de la RSE, se acudió a lo expuesto por Kliksberg (2006), quien formuló que la implementación de RSE en las empresas ha pasado por un proceso, e incluso identificó varias etapas:

“La primera fue la etapa en que dominaba la idea de que la empresa tiene como única obligación generar beneficios a sus accionistas (...) De allí se pasó a la filantropía empresarial, con donaciones en aumento a una rama variada de actividades en muchos casos culturales y educativas (...) y la actual etapa, la de RSE, se pide a las empresas buen gobierno corporativo, buena relación con su personal, juego limpio con el consumidor, preservación del medio ambiente pero, junto a ello, compromiso social efectivo”. (p.4).

Desde la propuesta de Kliksberg (2006), se puede considerar que las empresas desarrolladoras de este estudio se podrían ubicar entre la primera y la segunda etapas por lo que han resultado incongruentes con las nuevas y generalizadas demandas sociales sobre las empresas.

Algunos de los factores que han influido en la asunción de RSE por parte de los empresarios mexicanos según Greaves (2006)

“... es el rol del gobierno y la percepción que se tenga de él. En la medida en que los empresarios consideren al gobierno como corrupto, ineficiente, y poco apoyador, como un actor que ‘no hace o cumple su parte’ (...) habrá menor disposición del sector privado por contribuir en acciones del bien común que vayan más allá de lo estrictamente establecido por la ley”. (p.49).

El Centro de Estudios Económicos del Sector Privado (citado en Greaves, 2006) realizó un estudio que incluyó a 2, 650 empresas de todo tamaño en el país, en el cual se encontró que

“... gastan alrededor de \$120 millones de pesos al año en sobornos a las autoridades federales, estatales y municipales, así como a los legisladores. 20% reconocieron que hacen pagos extraoficiales para influir en el contenido de las nuevas leyes, políticas y

regulaciones, y que estos sobornos equivalen en promedio a 6% de sus ingresos anuales. Se pagan sobornos para ganar licitaciones públicas o concursos para obtener contratos”. (p.49).

Los hallazgos obtenidos en este estudio demostraron que las desarrolladoras de vivienda en Baja California de 2000 a 2010, construyeron bajo legislaciones municipales obsoletas e inadecuadas (en el caso de Baja California se construyó del año 2000 al 2008, bajo Reglamentos de edificaciones que databan de 1998, y bajo los lineamientos de un Reglamento de fraccionamientos de 1971), ya que no se actualizaron sus reglamentaciones ni se adaptaron lineamientos de la política nacional de vivienda a las condiciones específicas de las localidades, tal como se estableció en la Ley de Vivienda (2006); existió descoordinación entre organismos públicos del sector vivienda que impidió el seguimiento desde el proceso de producción hasta la entrega de los fraccionamientos que carecieron de escuelas, servicios médicos, de vigilancia y seguridad pública, transporte eficiente, etc.; ello significó la oferta de las desarrolladoras desvinculada de las necesidades reales de los consumidores en términos de habitabilidad y funcionalidad, además de resultar costosa en relación a costos de producción y financiamiento del crédito, provocando como consecuencia alto porcentaje de vivienda abandonada, que convirtió en verdaderas “favelas<sup>26</sup>” ciertas zonas de la ciudad; y por lo tanto ello condujo a la pérdida de competitividad en la vivienda en los municipios de la entidad, de acuerdo al Índice Mexicano de Competitividad.

A pesar de que el Programa Nacional de Vivienda 2008-2012 establecía que en materia de calidad de vida de la población, las características cualitativas de la habitación y su entorno

---

<sup>26</sup> Nombre dado en Brasil a los a los “cinturones de miseria” asentamientos humanos precarios o informales que crecen en torno o dentro de las ciudades grandes del país.

son tanto o más importantes que el hecho de disponer de una vivienda; en el período de estudio el problema habitacional se limitó a la generación de productos comerciales destinados al consumo, al margen de las necesidades sociales y de una visión integral de las ciudades.

Las empresas desarrolladoras Geo, Homex y Urbi desatendieron los aspectos principales en los que se ve reflejada la Responsabilidad Social; y la incongruencia entre su discurso y la realidad, con la anuencia complaciente de las entidades gubernamentales y particularmente las referidas al sector vivienda.

Lo cierto es que ahora el sector vivienda tiene nuevos jugadores, GEO, URBI y Homex ya no son los gigantes que por años dominaron el mercado. (Torres, 2014).

Para atender la política de vivienda orientada hacia la sustentabilidad se debe considerar ante todo, la necesidad de acciones legislativas a nivel de entidad que coadyuven a regular la oferta de vivienda adecuada a las diferencias específicas de las localidades, con el propósito de definir objetivamente criterios de calidad que caractericen la denominada vivienda digna y sustentable.

Además de reorientar el sentido de la producción de vivienda desde la perspectiva socioeconómica, no enfocándose exclusivamente en su producción como mercancía, sino como un satisfactor a una necesidad humana básica; frenando la generación de desarrollos habitacionales con vivienda social cara e inadecuada que se convierten posteriormente, en “cinturones de miseria” y alta concentración de problemáticas sociales con altos costos económicos. Por lo que se requiere el seguimiento puntual a la producción de vivienda

social verificando su apego a la normatividad, a las necesidades reales de los segmentos poblacionales y a los convenios establecidos.

La nueva política de vivienda estipula la redensificación de las ciudades a través de la promoción de una oferta de vivienda usada, rescatando aquellos espacios deteriorados o abandonados en las distintas zonas de las ciudades.

Para ello, se requiere la concentración de información sobre vivienda bajo la coordinación de una unidad específicamente encargada de incorporar las acciones generadas por las diversas entidades incorporadas al sector; de modo tal que, haya congruencia en la información de que dispone y ofrece cada organismo; con el propósito de contar con datos fiables para la planeación y la toma de decisiones.

En México desde hace poco más de tres décadas, el papel del Estado como procurador de bienestar social ha visto mermada su funcionalidad, ya que el advenimiento del modelo económico neoliberal reclama un retiro sistemático del gobierno en la esfera productiva, acotando sus funciones a la instrumentación de políticas que permitan el libre flujo de mercancías y capitales; esta apertura ha permitido el usufructo y explotación de la biodiversidad y los recursos estratégicos del país por parte de empresas nacionales e internacionales; sólo que a medida que crecen sus inversiones y riqueza acumulada, existe mayor polarización de la pobreza, aumenta la desigualdad social, y se ocasiona un grave deterioro ambiental lo cual ha provocado controversias y reclamos por parte de diversos públicos.

Recientemente algunos inversores han considerado que la inversión socialmente responsable en materia social y ambiental es un indicador fiable de una buena gestión

interna y externa. De este modo, las prácticas socialmente responsables abren una vía que permite conciliar el desarrollo social con el aumento en la competitividad. (Kirschner, 2005).

De ahí que se exponga como cierre del presente trabajo, la hipótesis de que la implementación de RSE en empresas desarrolladoras de vivienda desde la perspectiva de las teorías éticas (grupos de interés y/o del desarrollo sostenible) sólo será posible si existe una planificación urbana racional enmarcada por lineamientos normativos y supervisión efectiva gubernamentales orientados a atender las necesidades reales de la población.



## **Conclusiones.**

Las empresas desarrolladoras de vivienda en Baja California implementaron en términos generales, prácticas socialmente responsables dentro de las teorías instrumentales de Responsabilidad Social, y presentaron incongruencia entre su discurso en el cual adoptan una concepción de la teoría de los stakeholders, mientras que en la práctica productora de viviendas de interés social desatendieron a sus grupos implicados, principalmente a sus consumidores.

Además desde el punto de vista de las etapas del proceso de evolución en la implementación de la Responsabilidad Social se les pudo ubicar en las fases iniciales, es decir consideraban que asumían ésta, al generar empleo y producir bienes y servicios y, en el mejor de los casos implementar la filantropía empresarial.

Al ser estudiada la Responsabilidad Social de estas empresas bajo la óptica del Modelo de Carroll, se advirtió que no cubrieron los aspectos esenciales de las dimensiones propuestas en dicho modelo, incluso la económica; como tampoco cumplieron con los principios de la teoría que enunciaban.

El contexto socioeconómico en que operaron las empresas aunado al no haber adoptado su Responsabilidad Social en la construcción de vivienda de interés social atrajo una serie de problemáticas; las empresas cumplieron parcialmente con la dimensión legal, adoptando los mínimos de superficie y de dimensiones en la construcción de este tipo de vivienda bajo el disimulo y complicidad de los organismos gubernamentales. Actuaron sin ética al privilegiar la construcción en terrenos aislados sin equipamiento y entregar viviendas con vicios ocultos considerando sólo la obtención de mayores ganancias, lo cual influyó de

manera importante en el creciente abandono de vivienda debido a la insatisfacción de los consumidores; demostraron poca visión de largo plazo e irresponsabilidad respecto a su propio mercado al no modificar sus ambiciosas estrategias de negocios; recientemente han recibido demandas de clientes y de organismos financieros por no cumplir sus compromisos; todos estos factores condujeron a su propio perjuicio económico y a la emergencia de nuevas problemáticas sociales.

La Responsabilidad Social en el contexto actual más que ser una estrategia de mercadotecnia debe significar un serio compromiso del Estado y de empresas ante necesidades esenciales y derechos sociales de la población.

## Referencias bibliográficas

- Alvarado Herrera, Alejandro, Bigné Alcañiz, Enrique & Currás Pérez, Rafael. (2011). Perspectivas teóricas usadas para el estudio de la Responsabilidad Social Empresarial: una clasificación con base en su racionalidad. *Estudios Gerenciales*, Vol. 27 No. 118 Enero-Marzo, pp. 115-137.
- Argandoña, A. (2007). Responsabilidad social de la empresa: ¿Qué modelo económico? ¿Qué modelo de empresa? *IESE Business School-Universidad de Navarra*.
- Arredondo V, Jorge Arturo. (2012). *Proyecto de Ciudad de Ciudad de Gran Visión*. Comité consultivo de Desarrollo del Suelo. Mexicali, septiembre 26 de 2012.
- Bibian, C. (2011). El fin de un ciclo. *Expansión* No. 113, pp.66-72.
- Boltvinik, J. (1989). Satisfacción desigual de las necesidades esenciales. En Cordera, R.& Tello, C. *La desigualdad en México*. (pp. 17-57). México: Siglo XXI.
- Bonilla Ortiz Arrieta, L. (2011). Evolución del concepto de Responsabilidad Social Empresarial (RSE). *El Observador Económico*.
- Bonilla, C. et.al. (2008). Gestión Responsable del Negocio. Una perspectiva operacional de la Responsabilidad Social Empresarial. *Revista de Estudios de Información y Control de Gestión*, 9-32.
- Bull, B. (2004). Responsabilidad social de las empresas ¿una solución para el desarrollo en América Latina? *Revista Venezolana de Gerencia*, 9-28.
- Cajiga Calderón, J. F. (2011). Responsabilidad Social Empresarial. México: Cemefi. Versión electrónica, en [http://www.cemefi.org/esr/images/stories/pdf/esr/concepto\\_esr/concepto\\_](http://www.cemefi.org/esr/images/stories/pdf/esr/concepto_esr/concepto_)
- Cancino, C. & Morales, M. (2008). Responsabilidad Social Empresarial. *Serie Documento Docente N°1*, Diciembre 2008 Santiago: Universidad de Chile

- Carroll, A. (1979). A Three-Dimensional Conceptual Model of Corporate Performance. *Academy Management Review*, Octubre, vol. 4 no. 4 497-505. doi: 10.5465/AMR.1979.4498296
- (1991). The pyramid of corporate social responsibility: toward the moral management of organizational stakeholders. *Business Horizons*, 39-48. doi: 10.1016/0007/6813(91) 9005-G
- (1999). Corporate Social Responsibility: Evolution of a Definitional Construct. *Business & Society*. Septiembre. 38: 268-295. doi: 10.1177/000765039903800303
- (2000). Ethical challenges for business in the new Millennium: Corporate social responsibility and models of management morality. *Business Ethics Quarterly*, pp. 33-42. Philosophical Documentation Center. doi: 10.2307/3857692
- Carroll, A. & Ann Buchholtz. (2006). *Business & Society. Ethics, Sustainability, and Stakeholder Management*. Thomson South-Western. Versión electrónica. Recuperado el 30 de abril, 2011 de <http://www.amazon.com/Business-Society-Sustainability-Stakeholder-Management/dp/1285734297>
- CANADEVI (2011). *Foro regional 2011*. Hermosillo, Son. Recuperado 24 de junio, 2013 de <http://www.canadevi.com.mx/>
- Castells, M. (2004). *La cuestión urbana*. Madrid: Siglo XXI.
- Castro de Cifuentes, M. (2008). Responsabilidad social empresarial. *Revista de Derecho Privado*, 1-5.
- Cemefi. (2015). *Cemefi: Información Institucional*. Recuperado el 15 de enero, 2015 de <http://www.cemefi.org/cemefi/informacion-institucional.html>
- Cidoc & SHF. (2011). Estado actual de la vivienda en México. Recuperado el 6 de junio de 2013 de <http://www.cidoc.com.mx/estudiospdf/2011/EAVM+2011.pdf>.

- Colín, Lorena. (2011, 8 de febrero). Geo, Homex y Urbi, reyes de la vivienda. *CNexpansion*. Recuperado el 10 de marzo, 2012 de <http://www.cnnexpansion.com/obras/2011/02/08/infonavit-vivienda-geo-homex-urbi-ara>
- Comisión de las Comunidades Europeas. (2001). *Libro Verde. Fomentar un marco europeo para la responsabilidad social de las empresas*. Bruselas: CCE. Recuperado abril 13, 2011 de [http://ec.europa.eu/green-papers/index\\_es.htm](http://ec.europa.eu/green-papers/index_es.htm)
- Comisión para la Cooperación Ambiental. (2008). *Informe Edificación sustentable en América del Norte*. Recuperado el 21 de febrero 21, 2012 de [http://www.cec.org/storage/61/5388\\_gb\\_report\\_sp.pdf](http://www.cec.org/storage/61/5388_gb_report_sp.pdf).
- Comité de Planeación para el Desarrollo Económico del Estado de Baja California. (2010). *Necesidad de vivienda de acuerdo al rango salarial 2009*. Mexicali. Recuperado el 12 de mayo, 2012 de <http://www.copladebc.gob.mx/>.
- Comité de Planeación para el Desarrollo Económico del Estado de Baja California. (2012). *Vivienda e Ingresos en Baja California*. Mexicali. Recuperado el 12 de mayo, 2012 de <http://www.copladebc.gob.mx/>.
- CONAVI. (2010). *Código de Edificación*. Recuperado el 13 de julio, 2012 de <http://www.conavi.gob.mx>.
- Congreso del Estado de Baja California. (2008). *Ley de edificaciones del gobierno del Estado de Baja California*. Recuperado el abril 21, 2014 de <http://www.sidue.gob.mx/doctos/2013//normatividad/9.pdf>
- Congreso de la Unión. (2013). *Ley de Vivienda 2006*. Cámara de Diputados LX Legislatura. Recuperado el 20 de septiembre, 2013 de <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/>.
- Congreso de la Unión (2014). Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Recuperado el 17 de diciembre 2014 de <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/htm/>

- Correa López, G. (2014). Construcción y acceso a la vivienda en México, 2000-2012. *Intersticios sociales*. Colegio de Jalisco.
- Cortés Delgado, J. (2001). Reflexiones sobre el problema de la vivienda en México. *Revista Casa del tiempo*. México: Universidad Autónoma Metropolitana. Recuperado el 21 de febrero, 2011 de <http://www.uam.mx/difusion/revista/oct2001/cortes.html>
- Crespo Razeg, F. (2010). Entre el concepto y la práctica: Responsabilidad Social Empresarial. *Estudios Gerenciales* No. 19, 119-130.
- De la Cuesta, M. & Valor, C. (2003). Responsabilidad social de la empresa. Concepto, Medición y Desarrollo en España. *Boletín Económico de ICE*, 7-19. Recuperado de [http://www.revistasice.info/cache/pdf/BICE\\_2755\\_07-19\\_\\_843B2AFA16833BD45F65BF48332D2587.pdf](http://www.revistasice.info/cache/pdf/BICE_2755_07-19__843B2AFA16833BD45F65BF48332D2587.pdf)
- De Pablo Serna, L. (2010). La política de vivienda en México. *Crónica Legislativa*, 8-12.
- Discurso del Presidente Felipe Calderón en el evento “Un gobierno democrático que rinde cuentas. Ciudad de México. (2012, 28 de marzo). *Artículo 7*. Recuperado el 6 de junio, 2012 de <http://a7.com.mx/pulso/mundo-politico/11148-discurso-del-presidente-felipe-calderon>.
- EMI (2015). *Perfiles de compañías*. Recuperado el 21 de enero, 2015 de [http://www.securities.com/php/company-profile/MX/Corporacion\\_Geo\\_SAB\\_de\\_CV\\_es\\_1222096.html](http://www.securities.com/php/company-profile/MX/Corporacion_Geo_SAB_de_CV_es_1222096.html).
- Enríquez Acosta, J. Á. (2007). Entre el miedo y la distinción. El estado actual del fraccionamiento cerrado en las ciudades fronterizas de Tijuana, Nogales y Ciudad Juárez. *Estudios fronterizos*, 9-49.
- Ernst y Young. (2011). Análisis de la Industria. Panorama general de la Industria de la Vivienda en México. Recuperado el 26 de septiembre, 2013 de [http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/PDF-Estudio-Industria-Vivienda/\\$FILE/Estudio\\_Analisis\\_Industria.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/PDF-Estudio-Industria-Vivienda/$FILE/Estudio_Analisis_Industria.pdf)

- Explora Investigación Estratégica. (2007). *Estudio para conocer el impacto del crecimiento ordenado en Baja California*. Mexicali. Recuperado el 25 de junio, 2011. <http://www.exploraie.com/>
- Fauchere, B. (2006). La responsabilidad social de las empresas y los códigos de conducta: ¿nuevos retos o viejos debates? Lan Harremanak. *Revista de Relaciones Laborales* (14), 93-124.
- Ferrero, I. R. (2013). *Preferencias del obrero de maquila ante los productos aumentados ofertados por las constructoras de vivienda de interés social en Tijuana*. Universidad Autónoma de Baja California. Tijuana, México
- Frentemex. (2012). *Nuestra lucha*. Recuperado el 24 de junio, 2012 de [www.frentemex.org.mx/component/content/article/2.../4](http://www.frentemex.org.mx/component/content/article/2.../4).
- Gallardo, D., Sánchez, M. & Corchuelo. (2012). Validación de un instrumento de medida para la relación entre la orientación a la Responsabilidad Social Corporativa y otras variables estratégicas de la empresa. *Revista de Contabilidad*, 11-23. doi:10.1016/S1138-4891(13)70002-5
- García García, D. M. (2011). Calidad, satisfacción y demografía residencial. Una revisión conceptual a de los enfoques y tensiones. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 260-275.
- Garriga, Elisabet. & Melé, Domenec. (2004). Corporate social responsibility theories: mapping the territory. *Journal of Business Ethics*, 51-71. Recuperado de <http://link.springer.com/article/10.1023%2FB%3ABUSI.0000039399.90587.34#page-1>
- Garza, G. y. (2010). *Los grandes problemas de México*. Desarrollo urbano y regional. México: Colegio de México.
- Geo. (2012). *Suplemento definitivo*. Recuperado 12 de septiembre, 2012 de <http://casasgeo.com>.
- Geo. (2015). *Responsabilidad Social*. Recuperado el 20 de enero, 2015 de <http://www.casasgeo.com/empresa-socialmente-responsable.aspx?pos=1>

- Glotzer, J. (2013). Componentes fundamentales de las teorías sobre Responsabilidad Social Empresarial. Abril 19. *Revista Sinergia*. Recuperado el 30 de abril, 2014 de <http://revista-sinergia.com.ar/wp/?p=545#sthash.24DxKY3S.dpbs>
- Gobierno del Estado de Baja California. (2008). *Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2008-2013*. Recuperado el 21 de febrero, 2012 de [www.bajacalifornia.gob.mx/portal/gobierno/ped/ped.html](http://www.bajacalifornia.gob.mx/portal/gobierno/ped/ped.html)
- Gobierno Federal (1996). *Programa de Vivienda 1995-2000, Alianza para la vivienda*. Recuperado el 20 de noviembre de 2011 de [www.zedillo.presidencia.gob.mx/pages/disc/may96/16may96.html](http://www.zedillo.presidencia.gob.mx/pages/disc/may96/16may96.html).
- Gobierno Federal. (2008). *Programa Nacional de Vivienda 2008-2012*. Hacia un desarrollo habitacional sustentable. Recuperado el abril 14, 2011 de <http://calderon.presidencia.gob.mx/documentos/normatividad/D41.pdf>
- Greaves Lainé, P. (2006). *Empresarios mexicanos ante la Responsabilidad Social*. Serie Análisis del Desarrollo, Universidad Iberoamericana.
- Hernández Sampieri, R. Fernández Collado, C., & Bautista, Lucio. (2010). *Metodología de la investigación*. México: Siglo XXI
- Homex. (2010). *Reporte anual 2010*. Recuperado el 29 de mayo, 2013 de [http://www.bmv.com.mx/Digital/fina/HOMEX/2010/homex\\_infoanua\\_2010.pdf](http://www.bmv.com.mx/Digital/fina/HOMEX/2010/homex_infoanua_2010.pdf).
- Homex. (2010) *¿Quiénes somos?*. <http://www.homex.com.mx>
- Homex. (2011). *Responsabilidad Social*. Recuperado el 15 de enero, 2015 de <http://www.homex.com.mx/responsabilidadsocial>.
- INEGI, (2011). *Censo General de Población y Vivienda 2010*. Recuperado el 20 de mayo, 2011 de [www.inegi.org.mx](http://www.inegi.org.mx)
- INEGI (2012). *Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo 2011*. Recuperado el 23 de septiembre, 2013 de [www.inegi.org.mx/](http://www.inegi.org.mx/).



- INEGI. (2005). *II Censo de Población y Vivienda 2005*. Recuperado el 21 de febrero, 2012 de [www.bajacalifornia.gob.mx/portal/gobierno/ped/ped/html](http://www.bajacalifornia.gob.mx/portal/gobierno/ped/ped/html)
- Infonavit (2006). *Vivienda económica*. Recuperado el 29 de junio, 2013 de <http://infonavit.janium.com/janium-bin/detalle.pl?Id=20150422132941>
- Infonavit (2011<sub>a</sub>). *Información institucional*. Recuperado junio 21, 2011 de <http://portal.infonavit.org.mx/>.
- Infonavit. (2011<sub>b</sub>). *Créditos formalizados en Baja California en 2010*. Recuperado el 21 de junio, 2011 de <https://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connectct/elebb1f3-lab-9/4bfc-abf2-f875e4fe501f/Creditos+Infonavit+por+oferente.pdf>
- Infonavit (2013). *Síntesis nacional*. Febrero 26. Recuperado el 24 de junio, 2014 de <https://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/c0347474-bb9c-4083-838a-9f11db3812c3/S%C3%ADntesis>
- Instituto Mexicano para la Competitividad. (2011). *Índice de Competitividad Municipal en materia de Vivienda 2011. Viviendas para desarrollar ciudades*. Recuperado el 6 de junio, 2013 de [http://imco.org.mx/competitividad/indice\\_de\\_competitividad\\_municipal\\_en\\_materia\\_de\\_vivienda\\_2011\\_incomuv1/](http://imco.org.mx/competitividad/indice_de_competitividad_municipal_en_materia_de_vivienda_2011_incomuv1/)
- ISO.org. (n.d.). *ISO 26000 Responsabilidad Social*. Recuperado el 21 de septiembre, 2013 de [www.iso.org/iso/discovering\\_iso\\_26000-es.pdf](http://www.iso.org/iso/discovering_iso_26000-es.pdf).
- Kirschner, A. M. (2005). La responsabilidad social de la empresa. *Revista Nueva Sociedad*, 133-142.
- Kliksberg, B. (2006). Ética empresarial: ¿Moda o demanda imparable? *Fundación Carolina*. Recuperado el 20 de septiembre, 2013 de [http://cyta.com.ar/biblioteca/bddoc/bdlibros/rse/334\\_as\\_etica\\_moda.pdf](http://cyta.com.ar/biblioteca/bddoc/bdlibros/rse/334_as_etica_moda.pdf)
- Kowszyk, Y. (n.d.). El estado de la responsabilidad social empresarial en América Latina 2011. *Biblioteca virtual en RSE*. Recuperado de 25 de febrero, 2014 de <http://www.bibliotecavirtual.info/2012/01/el-estado-de-la-responsabilidad-social-empresarial-en-america-latina-2011/>

- La industria de la vivienda: Diez años de evolución y enseñanzas. *Inmobiliare Real Estate Magazine*. (2011). No.64, Recuperado el 20 de febrero, 2012 de [www.inmobiliare.com/index.php/contenido/vivienda-y-turismo/](http://www.inmobiliare.com/index.php/contenido/vivienda-y-turismo/)
- Lantos, G. (2001). The Boundaries of Strategic Corporate Social Responsibility. *Journal of Consumer Marketing*, 595-630.
- Melé, D. (2007). Responsabilidad social de la empresa: una revisión crítica a las principales teorías. *Ekonomiaz* Revista vasca de economía No.65, 50-67. Recuperado de <http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2533611>
- Méndez Mungaray, E. (2011). Un acercamiento al estudio de los desarrollos habitacionales cerrados y su distribución geográfica en el espacio periurbano de Tijuana, Baja California. *Espacio, tiempo y forma*. Serie VI. Geografía, 141-158.
- Mozas Moral, Adoración & Puentes Poyatos, Raquel. (2010). La Responsabilidad Social Corporativa y su paralelismo con las sociedades cooperativas. *REVESCO*. Revista de Estudios Cooperativos (103), 75-100. Recuperado de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=36715601004>> ISSN 1135-6618
- Nájera Rodríguez, M. (2013). La vivienda de interés social y su impacto en la pobreza. En Ziccardi, A. (Directora). Congreso Nacional de Vivienda 2013. México
- Notarit, Francisco. (Agosto 27, 2010). *Responsabilidad Social Corporativa RSC*. Recuperado 20 de abril, 2011 de <https://sites.google.com/site/conceptosmk/conceptos-de-marketing/responsabilidadesocialcorporativarsc>
- Oracle Latinoamérica. (2015). *Casas GEO se posiciona como la primera constructora mexicana en trabajar sobre una plataforma TI completa, abierta e integrada diseñada especialmente para el sector de la construcción*. Recuperado 15 de enero, 2015 de <http://www.oracle.com/lad/corporate/press/press-release-ladmay18a-09-334638-esa.html>

- Observatorio de Seguridad Pública Mexicali y gobernanza urbana municipio de Mexicali (2015). Recuperado 20 de abril, 2015 de [http://www.observatoriodeseguridadmexicali.mx/?page\\_id=789](http://www.observatoriodeseguridadmexicali.mx/?page_id=789)
- Organización de las Naciones Unidas.(1996). *Segunda Conferencia de Naciones Unidas sobre asentamientos humanos (HABITAT II)*. Turquía: Recuperado el agosto 20, 2011 de <http://www.un.org/es/comun/docs/?symbol=A/CONF.165/14>.
- Perdigueru Tomás G. y Andrés García Reche. (2005). La responsabilidad social de las empresas y los nuevos desafíos de la gestión empresarial. Valencia: Universidad de Valencia
- Porter, E. & Kramer, Mark. (2002). The Competitive Advantage of Corporate Philanthropy. *Harvard Business Review*. Diciembre. Recuperado de [https://hbr.org/archive-toc/BR0212?cm\\_sp=Article-\\_-Links-\\_-Magazine%20Issue](https://hbr.org/archive-toc/BR0212?cm_sp=Article-_-Links-_-Magazine%20Issue)
- Puig Escudero, A. (2011). *Estudio sobre la Satisfacción Residencial y Financiera del Cliente*. México: Sociedad Hipotecaria Federal. Recuperado el 21 de febrero, 2012 de <http://www.shf.gob.mx/Transparencia/TranspFocalizada/Documents/Resultado%20de%20la%20Encuesta%20de%20Satisfacci%C3%B3n%20Residencial%202010.pdf>
- Rivas Tovar, L. A. (2006). *¿Cómo hacer una Tesis de Maestría?* México: Taller Abierto.
- Rodríguez, M. D. & Cruz Álvarez, J. G., (2010). Gestión de Responsabilidad Social: Análisis Comparativo de Enfoques, Tendencias e Indicadores. *International Journal of Good Conscience*, 100-118.
- Rojas Soriano, R. (2013). *Guía para realizar investigaciones sociales*. México: Plaza y Valdéz.
- Romero Vadillo, I. G. (2007). El aprovisionamiento de vivienda digna y decorosa para los mexicanos. En *Los problemas del mundo actual. Soluciones y alternativas desde la Geografía y las Ciencias Sociales*. IX Coloquio Internacional de Geocrítica, Porto

Alegre, Brasil. Recuperado el 9 agosto, 2012 de <http://www.ub.edu/geocrit/9porto/iromero.htm>.

Sabogal Aguilar, J. (2008). Aproximación y cuestionamientos al concepto responsabilidad social empresarial. *Revista Facultad de Ciencias Económicas: Investigación y Reflexión*, 179-195.

Santander (2013). *Empresas y gobierno*. Recuperado 14 de abril de 2013 de <http://www.santander.com.mx/PDF/cana\lfm/documentos/urbi180604e.pdf>

Secretaría del Hábitat. (2007). *Línea Cultura del Hábitat. Documento técnico de soporte*. Bogotá: Recuperado el 20 de agosto, 2011 de [https://www.habitatbogota.gov.co/sdht/index.php?option=com\\_docman&task=cat\\_view&gid=70&Itemid=76](https://www.habitatbogota.gov.co/sdht/index.php?option=com_docman&task=cat_view&gid=70&Itemid=76).

Torres, Y. (2014, 23 de marzo). Vivienderas tienen otros protagonistas. *El Economista*

Truño i Gual, J. (2007). *La Responsabilidad Social Corporativa: Aproximación cualitativa a la gestión de un activo intangible*. Barcelona: Universidad Autónoma de Barcelona.

Urbi. (2012a). *Quiénes somos*. Recuperado el 23 de noviembre, 2012 de <http://www.urbi.com/acercade/rsc.aspx>

Urbi, (2012b). *Responsabilidad social*. Recuperado el 23 de noviembre, 2012 de <http://www.urbi.com/media/3701/reporte2010.pdf>.

XVIII Ayuntamiento de Mexicali, Baja California. (2006). *Reglamento de edificaciones para el Municipio de Mexicali, B.C.* Recuperado el 20 de julio de 2014 de <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Estatal/BAJA%20CALIFORNIA/Municipios/Mexicali/MexicaliReg05.pdf>

XIX Ayuntamiento de Ensenada. (2007). *Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California*. Recuperado el 20 de julio, 2014 de <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Documentos/Estatal/wo19132.pdf>

## Hemerográficas

Aprueban en BC mínimo de 80 metros cuadrados en vivienda. (2012, Julio 7). *El Imparcial*. Recuperado el 4 de noviembre, 2012 de <http://www.elimparcial.com/EdicionEnLinea/Notas/Noticias/07072012/605503>.

Caballero, Yolanda. (2015, 05 de enero). Balconea SAT a 350 deudores en el Estado. *La crónica*. Recuperado el 15 de enero, 2015 de <http://www.lacronica.com/EdicionEnLinea/Notas/Noticias/05012015/927187-Balconea-el-SAT-a-350-deudores-en-el-Estado.html>.

El derrumbe de las vivienderas. (2014, 19 de mayo). *Reporte Índigo*. Recuperado el 30 de octubre, 2014 de <http://www.reporteindigo.com/indigonomics/el-derrumbe-de-las-vivienderas>

Fernández, D. (2008, 25 de marzo). Está en marcha el proyecto casa verdes en Mexicali. *Excélsior*. Recuperado el 5 de octubre, 2012 de <http://www.excelsior.com.mx/node/712362>.

González Amador, R. (2013, Junio 16). Homex, Urbi, Geo, ARA, Sare y Ruba deben casi 5 veces sus activos: Standard and Poor's. *La Jornada*, p. 27.

González, Luis Miguel. (2013, 21 de marzo). Si un gigante de la vivienda quebrara, entonces, ¿qué?. *El economista*. Recuperado 15 de enero, 2015 de <http://eleconomista.com.mx/caja-fuerte/2013/03/21/>

Ibáñez, Anabel. (2014,1 de septiembre). Homex: breve historia de una empresa que desde la gloria se vino a pique. *Río Doce*. Recuperado el 21 de septiembre, 2014 de <http://riodoce.mx/noticias/homex-breve-historia-de-una-empresa-que-desde-la-gloria-se-vino-a-pique>.

Infonavit subasta 45 mil casas abandonadas. (2012, 8 de Junio). *El siglo de Torreón*. Recuperado el 5 de octubre, 2012 de [www.elsiglodetorreon.com.mx/noticia/750661.html?full=true](http://www.elsiglodetorreon.com.mx/noticia/750661.html?full=true).

- Lanzan "outlet" de vivienda con descuentos.(2012, 30 de julio). *El siglo de Torreón*. Recuperado 5 de octubre, 2012 de <http://www.elsiglodetorreon.com.mx/noticia/769726.lanzan-outlet-de-vivienda-con-descuentos.html>
- Madrigal, N. (2015 3 de marzo). “Desaparecen” fianza millonaria. *El Vigía*. Recuperado el 5 de marzo, 2015 de <http://www.elvigia.net/general/2015/3/4/desaparecen-fianza-millonaria-189692.html>
- Martínez, J. P. (2013, julio 15). La gran estafa inmobiliaria en Tijuana. *Tijuana digital.mx*. Recuperado el 15 de enero, 2015 de <http://tijuana digital.mx/2013/la-gran-estafa-inmobiliaria-en-tijuana-6735.html>
- Martínez, Y. (2011). Hay en Mexicali 3 mil casas abandonadas. *La crónica*. Recuperado el 20 de octubre, 2011 de <http://www.lacronica.com/EdicionDigital2011/>
- Martínez, Y. (2012, marzo 29). Modifican Reglamento de Construcción para afrontar sismos. *La Crónica*. p. 04
- Mercado, Isabel. (2013, 13 de septiembre). Valle de Las Palmas sin agua... *Zeta*. Recuperado el 20 de abril, 2015 de <http://zetatijuana.com/noticias/ezenario/12576/valle-de-las-palmas-sin-agua>
- Mercado, J. (2011, Febrero 11). Hay 25 mil viviendas abandonadas. *La Voz de la Frontera*, p. 8.
- Reconoce Infonavit a desarrolladoras mejor calificadas. (2011, 8 de febrero). *Excélsior*. Recuperado el 5 de octubre, 2012 de <http://www.excelsior.com.mx/node/712362>
- Rosagel, Shayla. (2013, 7 de agosto). Las gigantes del sector inmobiliario se desploman. Los bancos lo padecen, la bolsa mexicana de valores también; y, como consecuencia, el crédito se afectará. Un tornado toca a la puerta... *Sin embargo*. Recuperado el 15 de enero, 2015 de <http://www.sinembargo.mx/07-08-2013/711194>.

Ugarte, Jesús. (2013,10 de mayo). La bancarrota acecha a Geo, Homex y Urbi. *CNNexpansion*. Recuperado el 3 de julio, 2014 de <http://www.cnnexpansion.com/obras/2011/02/08/infonavit-vivienda-geo-homex-urbi-ara>

Urbi reducirá su tamaño, será doloroso. (2013, 12 de marzo). *Monitor económico de Baja California*. Recuperado el 4 de julio, 2014 de <http://monitoreconomico.org/noticias/2013/mar/12/urbi-reducira-su-tamano-sera-doloroso-perez-roman/>

Vivienderas a concurso mercantil. (Mayo 9, 2013). *CNNexpansion*. Recuperado el 13 de diciembre, 2013 de <http://www.cnnexpansion.com/negocios/2013/059/>.

# ANEXOS





El presente cuestionario tiene la finalidad de obtener información como parte de la investigación "MODELO DE RSE DE LAS EMPRESAS DESARROLLADORAS DE VIVIENDA EN BAJA CALIFORNIA, DURANTE LA PRIMERA DECADA DEL SIGLO XXI" bajo la responsabilidad de la Mtra. Lourdes Rocío Botello Valle, quien actualmente se encuentra cursando el Doctorado en Ciencias Administrativas de la UABC.

La información que se recabe es estrictamente confidencial y sólo se utilizará para establecer la relación entre Responsabilidad Social de las Desarrolladoras de Vivienda y la satisfacción de los usuarios.

### Encuesta sobre Satisfacción con la Vivienda

NO. DE FOLIO \_\_\_\_\_ 1. MUNICIPIO \_\_\_\_\_ 2. Fraccionamiento o Colonia \_\_\_\_\_

**INSTRUCCIONES:** (Marque con una X la opción de respuesta)

3. Estado civil: 1) Soltero                      2) Casado

4. Edad:                            5. Sexo: 1) Masculino                      2) Femenino

6. Número de personas que habitan la casa: 1. \_\_\_\_\_

7. La casa que habita es: 1) Propia pagada    2) Propia pagándose    3) Rentada                      4) Prestada

8. De las siguientes instituciones cual le entregó el crédito para su casa? 1) INFONAVIT    2) SOCIEDAD HIPOTECARIA    3) FOVISSTE    4) BANCO    5) Cual Banco: \_\_\_\_\_

9. Ingreso mensual aproximado: \_\_\_\_\_

10. El pago mensual de su casa le parece accesible:

1.) Totalmente en Desacuerdo    2) Desacuerdo    3) Ni en desacuerdo ni de acuerdo    4) De acuerdo  
5) Totalmente De acuerdo

11. Las habitaciones con que cuenta la casa le parecen adecuadas a sus necesidades:

1.) Totalmente en Desacuerdo    2) Desacuerdo    3) Ni en desacuerdo ni de acuerdo    4) De acuerdo  
5) Totalmente De acuerdo

12. Requiere más habitaciones para dormir:

1.) Totalmente en Desacuerdo    2) Desacuerdo    3) Ni en desacuerdo ni de acuerdo    4) De acuerdo  
5) Totalmente De acuerdo

13. Le entregaron su casa en las condiciones convenidas en el contrato

1.) Totalmente en Desacuerdo    2) Desacuerdo    3) Ni en desacuerdo ni de acuerdo    4) De acuerdo  
5) Totalmente De acuerdo

**14. La adquisición de su casa le tiene satisfecho(a)**

- 1.) Totalmente en Desacuerdo 2) Desacuerdo 3) Ni en desacuerdo ni de acuerdo 4) De acuerdo  
5) Totalmente De acuerdo

**15. El espacio exterior de su casa le parece suficiente y adecuado**

- 1.) Totalmente en Desacuerdo 2) Desacuerdo 3) Ni en desacuerdo ni de acuerdo 4) De acuerdo  
5) Totalmente De acuerdo

**16. El espacio interior al frente de su casa y junto a sus vecinos es acorde a sus necesidades:**

- 1.) Totalmente en Desacuerdo 2) Desacuerdo 3) Ni en desacuerdo ni de acuerdo 4) De acuerdo  
5) Totalmente De acuerdo

**17. La casa que habita es mejor comparada con la que habitaba antes:**

- 1.) Totalmente en Desacuerdo 2) Desacuerdo 3) Ni en desacuerdo ni de acuerdo 4) De acuerdo  
5) Totalmente De acuerdo

**18. El tamaño de las habitaciones le parece adecuado:**

- 1.) Totalmente en Desacuerdo 2) Desacuerdo 3) Ni en desacuerdo ni de acuerdo 4) De acuerdo  
5) Totalmente De acuerdo

**19. Le parece bien ubicada su colonia:**

- 1.) Totalmente en Desacuerdo 2) Desacuerdo 3) Ni en desacuerdo ni de acuerdo 4) De acuerdo  
5) Totalmente De acuerdo

**20. Los servicios de equipamiento urbano (pavimento, drenaje, pluvial, áreas verdes, alumbrado, etc.) le parecen eficientes:**

- 1.) Totalmente en Desacuerdo 2) Desacuerdo 3) Ni en desacuerdo ni de acuerdo 4) De acuerdo  
5) Totalmente De acuerdo

**21. Existen tiendas de conveniencia, servicios de salud, escuelas, acceso a transporte cercanos:**

- 1.) Totalmente en Desacuerdo 2) Desacuerdo 3) Ni en desacuerdo ni de acuerdo 4) De acuerdo  
5) Totalmente De acuerdo

**22. Considera su fraccionamiento un lugar recomendable para vivir:**

- 1.) Totalmente en Desacuerdo 2) Desacuerdo 3) Ni en desacuerdo ni de acuerdo 4) De acuerdo  
5) Totalmente De acuerdo

**23. Ha requerido hacer ampliaciones a su casa para que cubra sus necesidades:**

- 1.) Totalmente en Desacuerdo 2) Desacuerdo 3) Ni en desacuerdo ni de acuerdo 4) De acuerdo  
5) Totalmente De acuerdo

**24. Ha tenido que hacerle modificaciones a su casa para mejorar sus condiciones físicas:**

- 1.) Totalmente en Desacuerdo
- 2) Desacuerdo
- 3) Ni en desacuerdo ni de acuerdo
- 4) De acuerdo
- 5) Totalmente De acuerdo

**25. Considera Ud. que dadas las condiciones de la vivienda podría continuar viviendo en ella hasta llegar a envejecer:**

- 1.) Totalmente en Desacuerdo
- 2) Desacuerdo
- 3) Ni en desacuerdo ni de acuerdo
- 4) De acuerdo
- 5) Totalmente De acuerdo

**26. Le parece su fraccionamiento un lugar seguro para vivir:**

- 1.) Totalmente en Desacuerdo
- 2) Desacuerdo
- 3) Ni en desacuerdo ni de acuerdo
- 4) De acuerdo
- 5) Totalmente De acuerdo

**27. A la primera oportunidad buscaría vivir en un lugar distinto:**

- 1.) Totalmente en Desacuerdo
- 2) Desacuerdo
- 3) Ni en desacuerdo ni de acuerdo
- 4) De acuerdo
- 5) Totalmente De acuerdo

**28. Ha tenido problema alguno con sus vecinos por problemas de cercanía o espacio:**

- 1.) Totalmente en Desacuerdo
- 2) Desacuerdo
- 3) Ni en desacuerdo ni de acuerdo
- 4) De acuerdo
- 5) Totalmente De acuerdo

**29. El espacio entre su casa y las vecinas le parecen adecuados:**

- 1.) Totalmente en Desacuerdo
- 2) Desacuerdo
- 3) Ni en desacuerdo ni de acuerdo
- 4) De acuerdo
- 5) Totalmente De acuerdo

**30. Recomendaría a otra persona que comprara casa con la misma empresa que construyó su casa?**

- 1.) Totalmente en Desacuerdo
- 2) Desacuerdo
- 3) Ni en desacuerdo ni de acuerdo
- 4) De acuerdo
- 5) Totalmente De acuerdo

## **GUIA DE ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA A FUNCIONARIOS CONAVI, INDIVI, INFONAVIT Y AYUNTAMIENTOS**

1. ¿Cómo se determina la participación de cada organismo del sistema nacional de vivienda en relación a la atención a la demanda?
2. Se coteja con los diagnósticos regionales la demanda de vivienda para establecer las metas nacionales?
3. De acuerdo a la Ley de Vivienda, se establece que prioritariamente se busque atender la demanda de sectores vulnerables ¿Cómo se responde a este segmento a través de cada programa?
4. De acuerdo a su punto de vista, ¿Cuáles son los programas más efectivos en razón de la cobertura a la demanda?
5. ¿Las desarrolladoras de vivienda son evaluadas por la CONAVI?
6. ¿Se le ha dado seguimiento a cada programa obteniendo estadísticas o evaluaciones de satisfacción del usuario?
7. ¿Cómo se define la habitabilidad de la vivienda?
8. ¿Se tiene algún personal dentro de las coordinaciones o direcciones del sistema nacional de vivienda, desarrolladores, etc., que supervise la aplicación de la normatividad?
9. ¿Cómo se ha medido el impacto social y/o comunitario de los programas de vivienda?
10. ¿Cómo supervisan el ejercicio de los organismos que otorgan créditos de vivienda?
11. ¿Se ha generado algún mecanismo de participación ciudadana en la aplicación de los recursos, el tipo de vivienda construida, la calidad de la misma, etc.
12. ¿Cómo se piensa mejorar la calidad de la vivienda?
13. ¿Se han detectado las causas del abandono de vivienda?
14. ¿Antes de planear las metas de construcción de vivienda se realiza un padrón de viviendas abandonadas?
15. ¿Qué sucede con las casas abandonadas? ¿Las recuperan? ¿Se les sigue cobrando a los acreditados o pueden suspender el pago de la deuda?
16. ¿Cuál sería desde su punto de vista, la desarrolladora que cumple mejor con su responsabilidad social y por qué?

## **GUIA DE ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA PARA DIRECTIVOS DE EMPRESAS DESARROLLADORAS DE VIVIENDA**

1. ¿Podría explicar las diferencias entre los diferentes tipos de vivienda que construyen? Por ejemplo: Vivienda digna, de Interés social, tradicional, media, etc.
2. De acuerdo a la Ley de Vivienda, se establece que prioritariamente se busque atender la demanda de sectores vulnerables ¿Cómo se responde a este segmento?
3. ¿La planeación de oferta de vivienda atiende diferenciadamente a las características distintas de cada ciudad?
4. ¿Las desarrolladoras de vivienda son evaluadas por algún organismo del sector?
5. ¿Le dan seguimiento a cada desarrollo habitacional obteniendo estadísticas o evaluaciones de satisfacción del usuario?
6. Cómo se define la habitabilidad de la vivienda?
7. ¿Tienen personal dentro de las coordinaciones o direcciones del sistema nacional de vivienda, desarrolladores, etc., que supervise la aplicación de los programas de apoyo?
8. ¿La construcción de nuevos fraccionamientos en las periferias obedece a algún ordenamiento o plan de desarrollo?
9. ¿Cuándo se desarrollan esos conjuntos se atiende a entregarlos con equipamiento?
10. ¿Se han detectado las causas del abandono de vivienda?
11. ¿Antes de planear las metas de construcción de vivienda se realiza un padrón de viviendas abandonadas construidas por su empresa?
12. ¿Qué sucede con las casas abandonadas? ¿Las recuperan Uds.?
13. ¿Cuál sería desde su punto de vista, la desarrolladora que cumple mejor con su responsabilidad social y por qué?
14. ¿Considera que su empresa es socialmente responsable?
15. ¿Se supervisa que las viviendas antes de ser entregadas no tengan defectos en construcción, muros, techos, instalaciones de electricidad y agua?
16. ¿Su empresa cuenta con servicio de post venta?
17. ¿Le otorgan garantías en casa de construcción defectuosa?

## **GUÍA DE OBSERVACIÓN DE CAMPO SOBRE FRACCIONAMIENTOS CONSTRUIDOS POR LAS EMPRESAS DESARROLLADORAS DE VIVIENDA**

1. Ubicación
2. Vías de acceso a la colonia
  - Camino pavimentado
  - Terracería
3. Tipo y frecuencia de transporte (ruta de autobuses, ruta de taxis)
4. Medios de comunicación
  - Teléfono
  - Internet
5. Servicios de infraestructura urbana
  - Agua potable
  - Electricidad
  - Pavimento
  - Drenaje
  - Alumbrado público
6. Condiciones de la vivienda:
  - Tipo de material de construcción
  - Productos aumentados (emplaste a muros, boylers, lavadero, cinc, materiales de piso).
7. Condiciones ambientales del fraccionamiento
  - Tiendas de conveniencia
  - Escuelas

- Centros o clínicas de salud
  - Centros deportivos
  - Zonas verdes
  - Fuentes de contaminación ambiental (basureros al aire libre, drenes, etc.)
8. Problemas que se observan con mayor atención en el conjunto habitacional
- Vicio, crimen, delincuencia, grafiti, pandillerismo, vandalismo
9. Tres problemas que se adviertan como los más importantes.

**GUÍA DE ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA CLIENTE POTENCIAL  
(USUARIO SIMULADO) EN OFICINA DE VENTAS DE LAS  
DESARROLLADORAS DE VIVIENDA**

- 1.- Solicita informes y visita a la casa muestra de interés social, pregunta por otro tipo de vivienda
2. Precio y cómo acceder al crédito
3. Pregunta por opciones de ubicación de conjuntos habitacionales de la empresa
4. ¿Existen escuelas, centros comerciales, clínicas de salud cercanos?
5. Conoce la persona de contacto si existen rutas de transporte?
6. Si en un momento dado, se detectara algún aspecto disfuncional en la vivienda hay garantía?