

**VALOR DE LAS CASAS EN CONJUNTOS HABITACIONALES
EN SEGUNDAS
VENTAS EN EL MUNICIPIO ZUMPANGO,
ESTADO DE MÉXICO DEL 2006 AL 2011**

Ing. Fernando Luis Sandoval Miranda.

**Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado
Facultad de Arquitectura. UNAM.**

2012



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

**Valor de las casas en conjuntos habitacionales en
segundas ventas en el municipio Zumpango,
Estado de México del 2006 al 2011**

Tesis para obtener el diploma de especialización en:

VALUACIÓN INMOBILIARIA PRESENTA:

Ing. Fernando Luis Sandoval Miranda.

**Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado
Facultad de Arquitectura. UNAM.**

2012



**CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO DE LA UNAM
FAC. DE ARQUITECTURA, ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
ING. FERNÁNDO LUIS SANDOVAL MIRANDA
VALOR DE LAS CASAS EN SEGUNDAS VENTAS EN EL MPO. DE ZUMPANGO EDO. MEX. DEL 2006 AL 2011
(causas y efectos)**



DIRECTOR DE TESIS:

E.V.I. ING. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁZQUEZ

SINODALES:

ARQ. MAURICIO GUTIÉRREZ ARMENTA

E.V.I. ING. MANUEL GARCÍA CÓRDOVA

LIC. EVARITOS ROMERO SALGADO

DR. EDUARDO RAMIREZ FABELA



CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO DE LA UNAM
FAC. DE ARQUITECTURA, ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
ING. FERNÁNDO LUIS SANDOVAL MIRANDA
VALOR DE LAS CASAS EN SEGUNDAS VENTAS EN EL MPO. DE ZUMPANGO EDO. MEX. DEL 2006 AL 2011
(causas y efectos)



DEDICATORIAS:

CUANDO CONCLUIMOS UNA ETAPA EN NUESTRAS VIDAS VIENEN MOMENTOS DE REFLEXIÓN, DETERMINAMOS CUALES FUERON LOS OBSTACULOS Y RETOS QUE SE TUVIERON QUE ALCANZAR PARA LLEGAR AL LUGAR QUE ME HABIA PLANTEADO.

Y EN ESTA REFLEXION VIENEN A MIS PENSAMIENTOS LAS PERSONAS QUE DE UNA MANERA U OTRA FUERON,SON Y SERÁN LA PARTE MÁS IMPORTANTE DE MI VIDA, LOS PRINCIPALES PROTAGONISTAS QUE ME AYUDARON E IMPULSARON A SER LO QUE HOY SOY.

Y ES A ELLOS A LOS QUE DEDICO ESTE TRABAJO:

A LA COMPAÑERA DE MI VIDA (CECILIA), QUE HA ESTADO CONMIGO EN LAS BUENAS Y EN LAS MALAS,QUE GRACIAS A QUE ELLA NUNCA SE DOBLO,NUNCA SE QUITO Y SIEMPRE TUVO COMENTARIOS ,CRITICAS ACERTIVAS ME IMPULSÓ A CADA DIA SER UN MEJOR SER HUMANO.

A MI HIJA, (GABRIELA),PORQUE EL DÍA QUE LLEGÓ A ESTE PLANETA CAMBIO MI VIDA DANDOME ENSEÑANSAS,SENTIDO Y CERTEZA QUE PUEDO HACER LAS COSAS BIEN.

A PAPA TITO, (FERNANDO)PORQUE AHORA ERES EL ÁRBOL EN OTOÑO QUE BRILLA CON SUS HOJAS DORADAS Y QUE ATRAVES DE TUS CONSEJOS Y EJEMPLO HAS ILUMINADO MI VIDA.

A MAMA MIMIS, (IRMA),PORQUE CON TU AMOR Y FUERZA INDOBLEGABLE HAS DADO A MI VIDA EL SENTIDO CORRECTO.

A MIS HERMANOS:

CHUCHO, (JESUS) PORQUE AL VERTE Y PLATICAR CONTIGO DE TODA TU SABIDURIA Y CARIÑO, SIEMPRE ME HAS HECHO SENTIR QUE TODO ESTA BIEN.

CHAVIS, (SALVADOR) DE TI APRENDI QUE LA VIDA ES MAS FACIL DE LO QUE SE VE, QUE SIEMPRE HAY QUE ESTAR ALEGRE Y ES MEJOR AFRONTARLA ASI.

MIMA,(IRMA) POR TU RESILIENCIA,POR TU FUERZA Y TU GRAN CORAZON,TE ADMIRO HERMANA.



CARNAL, (CARLOS) PORQUE GRACIAS A TU APOYO, CONSEJOS, INTELIGENCIA Y ENSEÑANZAS ME IMPULSASTE A SER VALUADOR Y DARMER CUESTA QUE PUEDO LOGRAR LO QUE ME PROPONGA.

CHELO, (CONSUELO) POR TU CARIÑO Y DULZURA, POR CREER Y CONFIAR SIEMPRE EN MI, POR APOYARME, ESCUCHARME Y SIEMPRE TENER UNAS PALABRAS POSITIVAS QUE ME ENDULZAN EL CAMINO.

EN MEMORIA DE MIS ABUELOS:

CHULA (CONSUELO) PORQUE SIEMPRE HAS ESTADO EN MIS PENSAMIENTOS, HAS SIDO MI EJEMPLO DE SABER QUE TODO SE PUEDE LOGRAR, GRACIAS POR HABER SIDO MI ABUELA, CONSEJERA Y CONFIDENTE.

PAPITO (SALVADOR) DE TI APRENDI LO QUE ES EL APOYO INCONDICIONAL, EL PODER QUE TIENE LA MENTE PARA LOGRAR Y ALCANZAR LO QUE YO DESEO EN MI VIDA, GRACIAS ABUELO POR TODAS ESAS TARDES Y NOCHES DE COMPAÑÍA Y CONSEJOS QUE LLENASTE MI VIDA.

AGRADECIMIENTOS:

A VICTOR POMAR: POR SER EL SOCIO Y MEJOR COMPAÑERO DE AVENTURAS DE NUESTRA VIDA Y EMPRESA.

A MI QUERIDA UNIVERSIDAD (**UNAM**) POR DARMER LAS HERRAMIENTAS Y FORMACION PARA SER UN PROFESIONISTA EXITOSO Y MEJOR SER HUMANO.

A LA VIDA POR DARMER LA OPORTUNIDAD DE SER QUIEN SOY.



CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO DE LA UNAM
FAC. DE ARQUITECTURA, ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
ING. FERNÁNDO LUIS SANDOVAL MIRANDA
VALOR DE LAS CASAS EN SEGUNDAS VENTAS EN EL MPO. DE ZUMPANGO EDO. MEX. DEL 2006 AL 2011
(causas y efectos)



INDICE

- I.- Marco Histórico de los de la vivienda de Interés Social en México.
- II.- Aspectos generales del Municipio de Zumpango Estado de México.
- III. Modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Zumpango, de fecha Febrero de 2008.
- IV.- Análisis de las oferta de vivienda en el Municipio de Zumpango, Estado de México.
- V.- Estudio de los Conjuntos Habitacionales, ubicados en el Municipio de Zumpango.
- VI.- Análisis del mercado inmobiliario de los Conjuntos Habitacionales sujetos de estudio.
- VII.- Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables DUIS.
- VIII.- Conclusiones.
- IX.- Bibliografía
- X.- Glosario de términos



PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Los Conjuntos Habitacionales* construidos en el Municipio de Zumpango, Estado de México, se consideran ciudades dormitorio*, en mayor o menor medida, carecen de una correcta planeación y son pensados como grandes negocios para las desarrolladoras, las cuales compran lotes de terrenos de grandes extensiones a bajo valor*, los lotifican y desarrollan conjuntos habitacionales a gran escala. Los valores en los que se ofertan las casas están condicionados a promedios de los montos de crédito que los derechohabientes pueden acceder.

La siguiente tabla muestra los créditos formalizados ante el Infonavit durante el 2011.

CREDITOS FORMALIZADOS AL 31 DE DIC. DEL 2011				
	Monto en miles	Créditos	Valor promedio VSM	Población beneficiada
Distrito Federal	\$14,973,951.00	25916	845.2	63781
Estado de México	\$17,824,862.00	47456	398.4	178968

Uno de los factores que afecta la calidad de vida de los pobladores de estos Conjuntos Habitacionales es la distancia y el costo que les implica trasladarse a sus centros de trabajo actuales, sin que exista la posibilidad de que en el Municipio se cuente con los centros de trabajo que puedan abastecer la demanda laboral de la creciente población.

Se tomó un muestreo en 3 Conjuntos Habitacionales de casas de Interés Social, ubicados en el Municipio de Zumpango, Estado de México, en los cuales se investigó los valores en los que se ofertaron las viviendas, así como la problemática en cuanto a la falta o lejanía de los servicios y la opinión de sus pobladores. Se analizó dicha información para establecer si los valores de las viviendas presentan un aumento o disminución y cuáles son las posibles causas.

Es urgente que se tomen medidas que permitan contener el crecimiento desordenado de los conjuntos habitacionales de interés social, comprender y atender las desigualdades, la fragmentación*, la exclusión social y territorial que se deriva de esta expansión, con el propósito de hacer de las ciudades y municipios espacios para nuevas oportunidades de desarrollo económico y movilidad social.



OBJETIVOS

Identificar el marco histórico y conceptual de los conjuntos habitacionales de interés social en México.

Conocer las características demográficas, geográficas, históricas, sociales, de servicios, entre otras, que tiene el Municipio de Zumpango

Examinar cuáles son las acciones a realizar en el plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Zumpango, para lograr un crecimiento ordenado y si las obras de infraestructura realizadas son suficientes para resolver las necesidades inmediatas de la población.

Investigar los valores de mercado en el que se ofertan las viviendas de interés social usadas, en los conjuntos habitacionales del Municipio de Zumpango Estado de México y conocer su comportamiento.

Inspeccionar tres Conjuntos Habitacionales, Paseos de San Juan, Paseos del Lago y La Trinidad en el Municipio de Zumpango, Estado de México. Describir sus características particulares, sondear la opinión de los pobladores, mediante la aplicación de cuestionarios, sobre su calidad de vida, la cantidad y calidad de los servicios con los que cuentan, así como de las principales problemáticas que perciben en dichos Conjuntos.

Analizar si las casas de interés social de los conjuntos sujetos de estudio en un periodo de 5 años Presentan o no plusvalía.

Analizar la creación de los DUIS, estudiar en campo el DUIS El Rehilete, en Villagrán, Guanajuato, y contemplar si es la solución a la problemática del desarrollo urbano, vivienda, ordenamiento territorial, protección al medio ambiente y a las necesidades de los habitantes de los Conjuntos Habitacionales.

Estudiar la información obtenida y generar una perspectiva de los Conjuntos habitacionales en el Municipio de Zumpango, las causas y efectos de la modificación de sus valores inmobiliarios.



TEMA DE ESTUDIO

En el presente trabajo de investigación se pretende estudiar el tema:

Valor de las casas en conjuntos habitacionales en segundas ventas, en el Municipio de Zumpango Estado de México del 2006 al 2011 (causas y efectos).



CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO DE LA UNAM
FAC. DE ARQUITECTURA, ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
ING. FERNÁNDO LUIS SANDOVAL MIRANDA
VALOR DE LAS CASAS EN SEGUNDAS VENTAS EN EL MPO. DE ZUMPANGO EDO. MEX. DEL 2006 AL 2011
(causas y efectos)



HIPÓTESIS

Se demostrará que las viviendas de interés social de los conjuntos habitacionales no han adquirido plusvalía durante los últimos 5 años.

Para poder comprobar o desechar esta hipótesis, se investigarán los valores de adquisición de las viviendas de interés social de los tres Conjuntos Habitacionales sujetos a estudio, entre las desarrolladoras, el consumidor inicial y los valores en los que actualmente se están ofertando, se aplicó un cuestionario a quienes ofertan la vivienda usada, para tratar de conocer los motivos que los han impulsado a vender, también se tomará un muestreo de la opinión de algunos pobladores de los conjuntos para conocer su perspectiva de la calidad de los servicios y equipamiento urbano con los que cuentan y saber si están conformes con la adquisición su vivienda.

De esta forma poder determinar si las viviendas han sufrido una plusvalía o una minusvalía y los motivos por los cuales han modificado sus valores.



ANTECEDENTES

El problema de vivienda no es privativo de la época actual, las malas condiciones que presentan muchas viviendas en las grandes ciudades, el crecimiento poblacional, el hacinamiento* aún mayor, el enorme aumento de los alquileres y la falta de liquidez de la población de clase media y media baja, para adquirir una vivienda, ha intensificado cada vez más este problema.

La construcción de vivienda es considerada una actividad de primera importancia para el desarrollo económico nacional.

En el plano económico, por su impacto sobre la inversión, la producción, el empleo y el bienestar de las familias, sobre el crecimiento del mercado interno y la reducción en los niveles de pobreza de la población.

En el plano político porque, ha motivado el diseño y aplicación de políticas específicas que han fortalecido y legitimado la acción gubernamental y ha servido como argumento para establecer compromisos político-electorales

En el plano social, porque la vivienda y su entorno son la expresión física de la marginación y la pobreza en que se encuentran millones de personas y de los niveles de bienestar que ha alcanzado la población de mayores ingresos y porque ha dado pie al surgimiento de múltiples experiencias de organización social que han aglutinado a personas y familias de muy diverso origen pero similar condición socioeconómica (amas de casa, maestros, colonos, obreros, trabajadores por cuenta propia, etc.) para atender sus necesidades comunes de vivienda.

Y en el plano cultural, porque constituye el sustento espacial de la sociedad mexicana actual, predominantemente urbana: las viviendas forman los barrios y colonias que dan su carácter particular a cada ciudad.



La relatividad de la idea de una vivienda digna y decorosa se hace aún más compleja y más relativa por la naturaleza inamovible del bien vivienda, lo que la lleva a asumir todas las características del entorno, configurando lo que en su conjunto se conoce como *hábitat*. Esto lleva a que la vivienda puede tener por si misma características satisfactorias, pero puede tener una localización con enormes deficiencias, en cuanto a acceso de trabajo, los servicios, la recreación y en general, la vida social, lo que se está disimulando el verdadero costos de las viviendas que los desarrolladores transfieren como costos de transporte a los usuarios en el futuro y lo cobran por anticipado a través de la apropiación de renta del suelo, lo que ha sido muy común en el desarrollo de vivienda económica y de interés social.

Debido a la extensión de la mancha urbana, se ha generado una creciente plusvalía de los terrenos ubicados en zonas estratégicas de la Ciudad, en algunas ocasiones las construcciones edificadas en esas zonas, en lugar de tener un aumento de valor, disminuyen, ya que no responden a las nuevas circunstancias y son demolidas y sustituidas, mientras que el valor de terreno va en aumento.

Las viviendas pequeñas en las zonas cercanas a los centros de trabajo, a las que podían tener acceso la clase media y media baja, son cada vez más escasas y caras, casi imposibles de encontrar, lo que los obliga trasladarse a la periferia de la ciudad y paulatinamente a zonas cada vez más alejadas.



I.- MARCO HISTÓRICO DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN MEXICO

I.I.-VIVIENDA

I.I.I.- Definición de vivienda

No se debería limitarse a considerarla sólo como una estructura construida donde las familias se alojan y desarrollan sus funciones básicas, descansar, reproducirse, comer, cocinar, etc., sino también debe abarcar otros aspectos, tales como su papel dentro de la sociedad y su importancia para la ciudad; es decir, se trata del uso dominante en la ciudad, que genera ganancias para los agentes inmobiliarios y constructores implicados en la producción y distribución, y donde el Estado se involucra a través de sus políticas en su planeación y producción.

Tiene una serie de características:

- a) Tiene una localización fija (Harvey, 1979:164) esto genera que la localización sea un atributo fundamental para determinar la calidad de la vivienda y su valor, y del cual dependen otros aspectos como el acceso a los servicios urbanos, a las vías de comunicación y al transporte o el estatus social (Rothenberg, et. al.1991).
- b) Se trata de una mercancía que ninguna persona puede prescindir.
- c) En general, cambia de propietario con poca frecuencia y su uso puede abarcar un tiempo relativamente largo (Ibid:164-165).
- d) El costo de la vivienda es elevado, por lo que representa un activo de capital importante del patrimonio familiar, lo que provoca que su acceso dependa, en la mayoría de los casos, del crédito hipotecario, lo que a su vez lo convierte en un sector vulnerable a las fluctuaciones de los mercados de capital (Ibid).
- a) Es un activador de la economía ya que su producción se ha convertido en parte fundamental de la estructura económica contemporánea, por lo que es capaz de influir en los indicadores económicos básicos de un país.



I.I.I.-ASPECTOS SOCIALES Y DEMOGRÁFICOS

Este crecimiento demográfico se vincula directamente con los movimientos migratorios campo-ciudad, sin soslayar las altas tasas de fecundidad. Hasta aquí las tasas de crecimiento de población son superiores a las de vivienda, fundamentalmente por la composición de los hogares y la estructura por edad de la población, caracterizada por su juventud.

Tabla 1.1

México: Evolución de la población, vivienda y hogares (1950-2000)

Años	Población Censal	Vivienda Absolutos	Hogares Absolutos	% Población Urbana
1950	25791017	5259208	5768815	42.6
1960	34923129	6409096	6784093	50.7
1970	48225238	8286369	9816633	58.7
1980	66846833	12074609	13540699	66.3
1990	81249645	16197802	16202845	71.3
2000	97483412	21513235	22640391	74.6
Tasas de crecimiento de población y vivienda (1950-2000)				
Años	Población	Vivienda	Vivienda Rural	Vivienda Urbana
1950-1960	3.07	1.90	nd	nd
1960-1970	3.40	2.70	0.50	4.50
1970-1980	3.20	3.60	1.20	5.00
1980-1990	2.02	2.80	1.00	3.80
1990-2000	1.80	3.00	1.80	3.60

Fuente: INEGI, Censos Generales de Población y Vivienda (varios años).

Schteingart, Martha y Marlene Solís, Vivienda y Familia en México: Un enfoque Socioespecial, El Colegio de México, INEGI e IIS-Unam, México, 1994.

En este contexto, empiezan a aparecer las primeras acciones del Estado Mexicano en materia de vivienda: programas de arrendamiento, incipiente crédito hipotecario y la formalización de los fraccionamientos populares, al dotarles de infraestructura y servicios.

Para el segundo periodo, durante las década de los setenta y ochenta, las tasas de crecimiento de la vivienda urbana se dispararon a magnitudes de 5 y casi 4 por ciento respectivamente mientras que las rurales se quedaron en un rango del 1 por ciento.

La crisis económica que sufrió el país paralizó especialmente al sector vivienda; la generación habitacional se mantuvo en el mismo rango que en los años setenta y con mayores problemas por la escasez de suelo urbano,[2] lo que provocó la desaparición de los organismos que subsidiaban a los trabajadores de menores recursos. La política del estado se transformó de proveedor a facilitador en la obtención de créditos.



A partir de 1970, el ritmo de crecimiento de la vivienda ha sido mayor que el experimentado por la población debido en gran parte al cambio en la estructura por edad. La pirámide poblacional se ha ensanchado en las edades intermedias y se ha visto reducida en las edades iniciales, lo que ha generado un fuerte incremento en la formación de hogares que son los principales demandantes de vivienda.

Entre 1990 y 2000, el 61% de la población nacional se ubicó en zonas urbanas, esto es, en 364 ciudades que ocupan el .04% del territorio nacional.[3] Ahora bien, si se incluyen en esta definición a las localidades mayores de 2500 habitantes, entonces la población urbana se incrementa a prácticamente 75%.

En términos absolutos las viviendas pasaron de 16 millones a 21 millones y medio en el país, es decir, un incremento de aproximadamente 5 millones de casas habitación. Por su parte, los hogares crecieron en poco más de 6 millones, lo que significa una tasa de crecimiento superior a la de vivienda.

I.I.II.- CREACIÓN DE LAS PRIMERAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO PARA VIVIENDA

Así, en 1943 se creó el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), que realizó programas habitacionales para sus derechohabientes en el nivel nacional. De igual forma, a partir de 1947, el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas desarrolló diversos programas habitacionales entre la población de bajos ingresos. Hacia 1954, la acción pública creó el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda (INDECO).

Con la creación de la Dirección de Pensiones Militares, en 1955, se establecieron prestaciones para la construcción de conjuntos habitacionales entre los miembros de las Fuerzas Armadas de México. Petróleos Mexicanos arrancó, durante 1958, con programas semejantes entre sus trabajadores.

Ante la magnitud de la demanda por vivienda y ante los distintos programas originados hacia distintos espacios institucionales y sociales, se creó el FOVI (Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda) y el FOGA (Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda), ambos durante 1963. Frente a esto, se organizó el “Programa Financiero de Vivienda del Gobierno federal”, con presencia de varias de estas instituciones oficiales, en 1965.



I.I.III.- POLÍTICA HABITACIONAL COMO TEMA DE LA AGENDA NACIONAL

A partir de la creación del Fondo Nacional de la Vivienda (FOVI), en febrero de 1972, se introdujo en la reforma del 123 en su apartado “A” que existía la obligación de las empresas de realizar aportaciones a un “Fondo Nacional de la Vivienda, a fin de constituir depósitos a favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permitiera otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones”.

Paralelamente, en el mismo año, se legisló un conjunto de disposiciones, a partir de la Ley del Trabajo, en la siguiente vertiente: a) se indicó el monto del aporte de los trabajadores a ese Fondo (Art.136) y se definió la contribución patronal (Art.141); b) se facultó al Ejecutivo Federal a fin de estructurar las modalidades organizativas y jurídicas para facilitar el pago de las empresas hacia el programa de vivienda (Art. 148); c) se diseñó la estructuración tripartita del Fondo Nacional de la Vivienda; d) se ordenó que el organismo actuara equitativamente en la asignación de los recursos entre las regiones, localidades, grupos de trabajadores y empresas en el nivel nacional (Art.149).

La creación del INFONAVIT y el FOVISSTE ocurrió bajo la premisa de reconocer en el artículo 123 el derecho a la vivienda de la clase trabajadora. Paralelamente, se impulsó la constitución en 1981 de un organismo orientado a la creación de un fondo crediticio, el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), dirigido hacia un segmento más vasto de la población para resolver los requerimientos de familias de bajos ingresos.

La elaboración de la Política Nacional de Vivienda sería responsabilidad de la recién creada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), en 1982. Esto originó una nueva reforma legal, en 1983, elevando a rango constitucional el derecho de la familia a una vivienda digna y decorosa, lo que quedó inscrito en la Ley Federal de Vivienda de ese año en el artículo 4° constitucional.



A resultas de este conjunto de redefiniciones institucionales, legales y políticas, para 1987 se constituyó el Fondo Nacional para la Vivienda Rural (FONAVIR), ampliando el rango de la acción oficial en el sector agrario. Esta acción ya existía en la reglamentación derivada de la “Ley Federal de Reforma Agraria”, de enero de 1984, como soporte reglamentario del Art. 27 Constitucional, que al efecto señalaba que: “La fundación, mejoramiento, conservación y crecimiento de los centros de población cuya ordenación y regulación se prevea en los planes de desarrollo urbano y vivienda, tanto nacionales como estatales y municipales” (Art. 112, fr. VI), complementarán la acción del Estado en materia habitacional. En el Plan Nacional de Desarrollo 1983-1988 se implementó una articulación, a partir del 4º y 123 Constitucional, con las legislaciones específicas de la Ley General de Asentamientos Humanos (1976), la Ley General de Bienes Nacionales (1969) y la Ley de Reforma Agraria (1971), lo que se apreció en las modificaciones simultáneas de este conjunto legislativo en 1984.

Fuente: Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública, "Antecedentes", en *Vivienda* [Actualización: 23 de marzo de 2006], en www.diputados.gob.mx/cesop/

^[1] Entre las que reportaban mayores problemas estaban la Ciudad de México, Puebla y Guadalajara. CONAPO, *Evolución de las ciudades en México 1900-1990*, Consejo Nacional de Población y Fondo de Población de las Naciones Unidas, México, 1994.

^[2] Se debe recordar que para 1980 el 66% de la población del país radicaba en suelo urbano, lo que comprendía apenas 2,131 localidades de las 125,300 con que contaba México según el censo de 1980. CONAPO, *La evolución de las ciudades de México, 1900-1990*, Consejo Nacional de Población, México, 1994, p. 18.

^[3] El Programa Nacional de Desarrollo Urbano define el Sistema Urbano Nacional como integrado por 364 ciudades que se componen por localidades mayores de 15 mil habitantes dejando fuera al resto de las 200 000 localidades que integran el territorio nacional para el 2000. SEDESOL, *Programa Nacional de Desarrollo Urbano (2001-2006)*, Secretaría de Desarrollo Social, México, 2001, 154.

^[4] Ver Consejo Nacional de Población, *Proyecciones de población de México, 2000-2030*, CONAPO, México 2002 o las elaboradas por la Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, División de Ciencias Sociales y Humanidades, Departamento de Sociología, *La evolución de la vivienda en México y los cambios que se requieren para mejorar su calidad y habitabilidad*, Capítulo 1, Convenio de Colaboración UAM-A/SEDESOL/CONAFOVI, México, 2003.



CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO DE LA UNAM
 FAC. DE ARQUITECTURA, ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
 ING. FERNÁNDO LUIS SANDOVAL MIRANDA
 VALOR DE LAS CASAS EN SEGUNDAS VENTAS EN EL MPO. DE ZUMPANGO EDO. MEX. DEL 2006 AL 2011
 (causas y efectos)



I.II.- DETERMINANTES DE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE VIVIENDA

Clasifican la oferta habitacional en dos tipos:

1.- Vivienda completa nueva institucional (VCNI): corresponde a los créditos otorgados por todos los organismos e instituciones, públicos y privados, en el programa de vivienda completa nueva (incluye los créditos otorgados en el subprograma “Con disponibilidad de terreno”). Su cuantificación procede de la estadística oficial de financiamiento a la vivienda.

2.- Producción social de vivienda (PSV): corresponde a las viviendas que son construidas con apoyo financiero institucional en los programas de vivienda incompleta (pie de casa y autoconstrucción) y de infraestructura (lotes con servicios), más las viviendas construidas sin apoyo financiero institucional por la población de menores recursos, tanto en el campo como en la ciudad. Su cuantificación se realiza a partir de la estadística oficial de financiamiento a la vivienda y de la información de los censos generales de población y vivienda.

La oferta de vivienda completa nueva institucional (VCNI) está determinada principalmente por:

- La disponibilidad de recursos de los organismos y las características y condiciones que se establezcan en sus reglas de operación o en sus condiciones generales de crédito.
- La política crediticia que adoptan las instituciones crediticias privadas (Banca)

Se ve beneficiada por las políticas urbanas y fiscales de las autoridades locales.

Los niveles de ingreso de los trabajadores y de los hogares, permiten clasificar la demanda de acuerdo con sus posibilidades para obtener un crédito hipotecario en el sistema financiero nacional (para lo que suponemos que pueden destinar el 30% de sus ingresos al pago de la hipoteca y los servicios básicos en la vivienda), o para acceder a los beneficios de alguno de los programas oficiales de ahorro y subsidio para la vivienda.

El objetivo principal que orienta la actividad de cada promotor o productor de la vivienda (público, privado, social o mixto). Fundamentalmente, de dos aspectos:

- El carácter lucrativo que puede representar la producción; y
- La propia valoración del producto “vivienda” como un bien producido para el uso de los propios beneficiarios.

Fuente: DIMENSIÓN E IMPACTOS MACRO Y MICROECONÓMICOS DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA EN MÉXICO

Rino Enzo Torres Baños

Roberto Eibenschutz Hartman

CONVENIO UAM – FONDE SECTORIAL CONAFOVI – CONACYT, 2003-CO1-18, Abril, 2005



II. - ASPECTOS GENERALES DEL MUNICIPIO DE ZUMPANGO ESTADO DE MÉXICO

II.I.- TOPONIMIA



Zumpango es una descomposición hispana del vocablo del idioma náhuatl “Tzompanco”, que se compone de la expresión “Tzompantli”, que su acepción es: “Hileras de Cabelleras”, y Co que determina un lugar, sitio o espacio ocupado lo que significa: “Lugar del tzompantli”.

II.II.- LOCALIZACIÓN

Zona norte del Estado de México, a 60 kilómetros de distancia de la Ciudad de México. Cuenta con una superficie de 24,408.22 hectáreas, que representan el 1.08% de la superficie estatal.

El municipio de Zumpango tiene los siguientes límites y colindancias:

Al Norte: Con los Municipios de Tequixquiac, Hueyoxtle y Tizayuca (Hidalgo);

Al Sur: Con los Municipios de Teoloyucan, Nextlalpan, Jaltenco, Coyotepec y Cuautitlán;

Al Oriente: Con el Municipio de Tecamac; y

Al Poniente: Con el Municipio de Huehuetoca.



II.III.- OROGRAFÍA

El territorio geológico se caracteriza por tener un 50% de superficie plana hacia el sur y por el norte se clasifican varios lomeríos y cerros, estos últimos se ven por el noreste. Las altitudes oscilan entre 1245, 1260, 1300 y la más alta 1650 (Cerro del Zitlaltepec), todas referidas sobre el nivel del mar.

II.IV.- HIDROGRAFÍA

El agua de lluvia se desliza por las pendientes del declive orográfico donde es absorbida por la tierra y la que no alcanza a filtrarse corre por el cauce del antiguo arroyo de las avenidas de Pachuca, convertido hoy en conductor de aguas negras teniendo su destino final el Gran Canal de desagüe del Valle de México.

II.V.- LAGO DE ZUMPANGO

Es un cuerpo con aproximadamente 2,000 hectáreas de extensión, ubicado al norte de la cuenca del Valle de México, entre los municipios mexiquenses de Zumpango y Teoloyucan. Anteriormente formaba parte de las cinco lagunas que se ubicaban en la cuenca del Valle de México.

El lago sufrió un proceso de degradación que se vio afectado por la presencia de asentamientos humanos. Actualmente el gobierno local y estatal han creado programas para su recuperación ya que represente un alto valor ecológico para la cuenca como para la cantidad de especies migratorias que se refugian en sus aguas que está siendo contaminadas por la población.



CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO DE LA UNAM
FAC. DE ARQUITECTURA, ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
ING. FERNÁNDO LUIS SANDOVAL MIRANDA

VALOR DE LAS CASAS EN SEGUNDAS VENTAS EN EL MPO. DE ZUMPANGO EDO. MEX. DEL 2006 AL 2011
(causas y efectos)



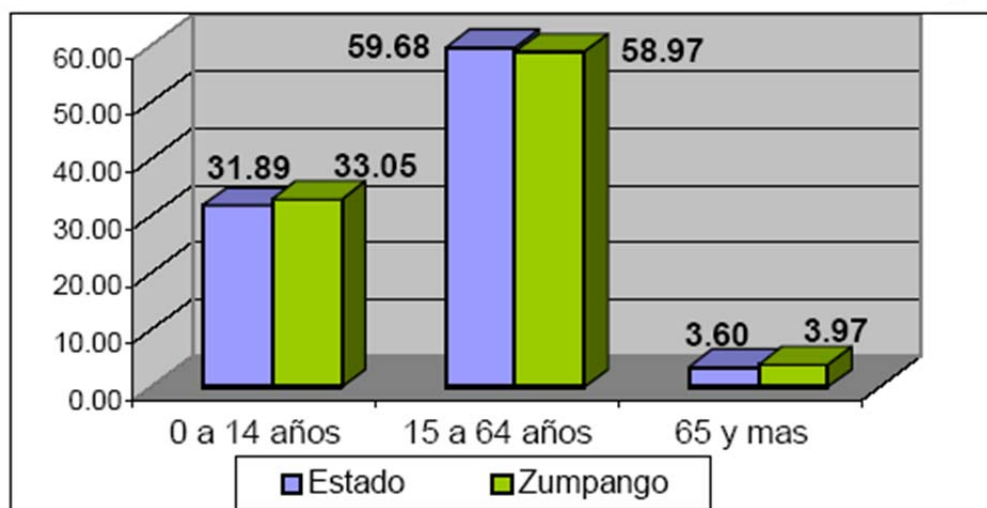
II.IV.- POBLACIÓN

En el 2005 en el II Censo de Población y Vivienda registra 127,988 habitantes, hubo incremento de 28% respecto al año 2000.

En el año 2000 la población urbana representa el 85.07 % y la población rural el 14.93 %.

En el 2000 el 75% de la población municipal se concentró en 5 localidades, Zumpango de Ocampo, San Juan Zitlaltepec, San Bartolo Cuautlalpan, San Sebastián y Santa Lucía, distribuyéndose el resto en comunidades rurales.

POBLACIÓN POR GRANDES GRUPOS DE EDAD ESTADO- MUNICIPIO, 2000



Fuente: INEGI, Censo General de Población y Vivienda, 2000.

II.VIII.- DESPLAZAMIENTO DE LA POBLACIÓN POR TRABAJO

El municipio no cubre la demanda de la población que se encuentra en condiciones de trabajar, del total de la población ocupada en actividades industriales, el 9.16% se emplea dentro del municipio, por lo que el restante 90.84% se incorpora a tales actividades fuera de él.

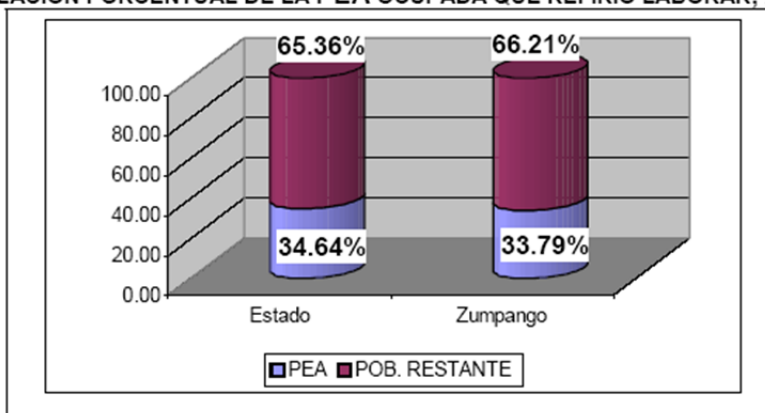
La población que se emplea en el sector terciario al interior del municipio representa el 30.69% y el resto fuera de él.

La mayoría de la población busca alternativas principalmente en el Distrito Federal y el Municipio de Tizayuca, Estado de Hidalgo. Esto refleja la necesidad de incrementar la base productiva de municipio y evitar que la población emigre a otras zonas en busca de empleo.



II.V.- ACTIVIDAD ECONÓMICA

RELACIÓN PORCENTUAL DE LA PEA OCUPADA QUE REFIRIÓ LABORAR, 2000

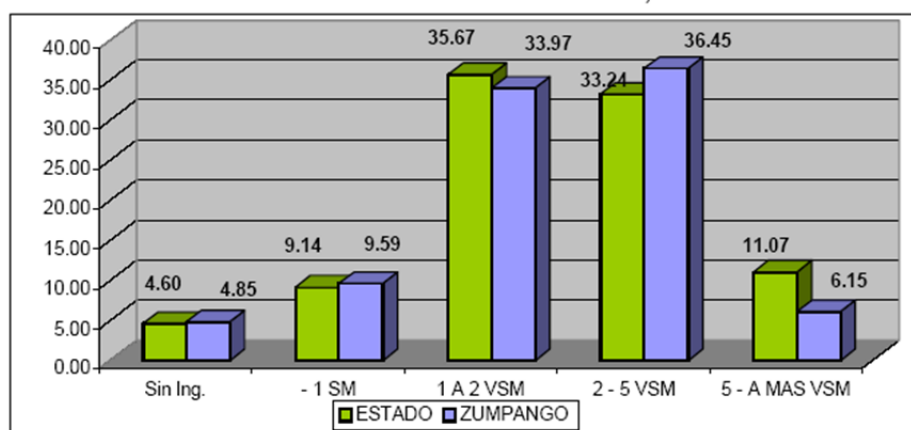


Fuente: Censos Generales de Población y Vivienda 1990 y 2000.

PEA OCUPADA POR SECTOR Y ACTIVIDAD, 2000

Actividad	Población Ocupada	%
Sector Primario	2367	100
Agricultura y Ganadería	2367	100
Sector Secundario	13869	100
Extracción de Petróleo y Gas	2	0.01
Minería	41	0.30
Industria Manufacturera	7874	56.77
Electrificación y Agua	93	0.67
Construcción	5859	42.25
Sector Terciario	16057	100
Comercio	5495	34.22
Transporte y Comunicaciones	1761	10.97
Servicios Financieros	184	1.15
Administración pública y defensa	1637	10.19

NIVEL DE INGRESOS ESTADO – MUNICIPIO, 2000



CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO DE LA UNAM
FAC. DE ARQUITECTURA, ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
ING. FERNÁNDO LUIS SANDOVAL MIRANDA

VALOR DE LAS CASAS EN SEGUNDAS VENTAS EN EL MPO. DE ZUMPANGO EDO. MEX. DEL 2006 AL 2011
(causas y efectos)





CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO DE LA UNAM
 FAC. DE ARQUITECTURA, ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
 ING. FERNÁNDO LUIS SANDOVAL MIRANDA
 VALOR DE LAS CASAS EN SEGUNDAS VENTAS EN EL MPO. DE ZUMPANGO EDO. MEX. DEL 2006 AL 2011
 (causas y efectos)



II.VI.- USO DE SUELO

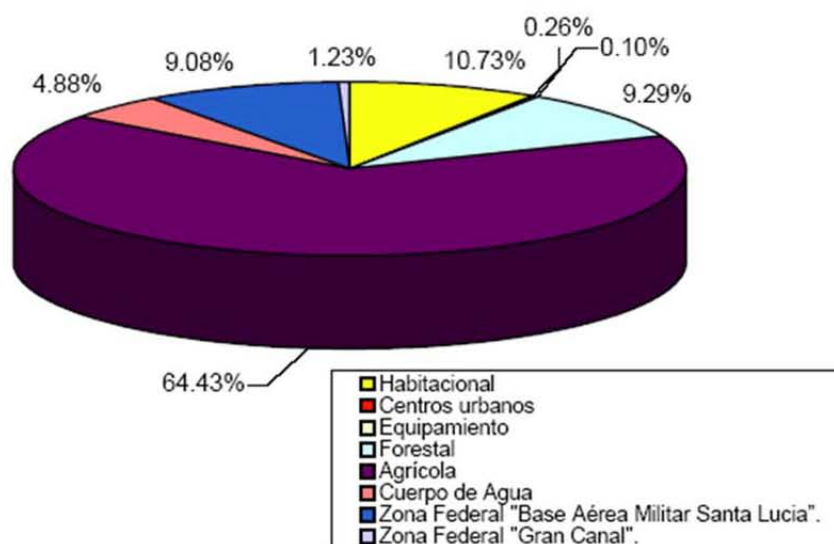
Los usos de suelo en las áreas urbanas de Zumpango, se encuentran clasificados en habitacional, centros urbanos, corredores urbanos, equipamiento y baldíos, el año 2002 se tiene una superficie de 2706.27 hectáreas, que representan el 11.09% del territorio municipal.

USO DEL SUELO EN EL MUNICIPIO, 2002.

USO	HECTÁREAS	% RESPECTO AL TOTAL MUNICIPAL
Habitacional	2,618.90	10.73
Centros urbanos	64.06	0.26
Equipamiento	23.31	0.10
Total Área Urbana	2,706.27	11.09
Forestal	2,267.30	9.29
Agrícola	15,732.41	64.46
Cuerpo de Agua	1,185.91	4.86
Total Área No Urbana	19,185.62	78.60
Zona Federal "Base Aérea Militar Santa Lucia".	2,217.11	9.08
Zona Federal "Gran Canal".	299.22	1.23
Total Zona Federal	2,516.33	10.31
TOTAL MUNICIPIO	24,408.22	100.00

Fuente: Áreas medidas con planímetro sobre ortofotos a escala 1:5,000.

DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LOS USOS DEL SUELO, 2002



II.VII.- ESTRUCTURA TERRITORIAL

ESTRUCTURA TERRITORIAL		
CABECERA MUNICIPAL 6 PUEBLOS, 1 RANCHERÍA	8 COLONIAS EJIDALES	17 COLONIAS
Cabecera municipal: Zumpango de Ocampo 6 Pueblos: San Bartolo Cautlalpan San Juan Zitlaltepec Santa María Cuevas San Miguel Bocanegra San Pedro de La Laguna San Sebastián 1 Ranchería: Buenavista	Adolfo López Mateos El Nido Lázaro Cárdenas Loma Larga San José La Loma Santa Lucía Santa María de Guadalupe Wenceslao Labra (San Isidro)	Ampliación San Bartolo Hombres Ilustres Independencia La Encarnación La Lagunilla Loma Linda Los Alcanfores Los Compadres Los Hornos Magisterial Olmos Primero de Mayo Pueblo Nuevo de Morelos (Cuatro Caballerías) Pueblo Nuevo de San Pedro Santa María el Llano San Juan de Guadalupe San Marcos El Llano
17 BARRIOS	17 FRACCIONAMIENTOS	11 EJIDOS
Santiago Primera Sección Santiago Segunda Sección Santa María San Juan San Lorenzo San Marcos San Miguel El Rincón (Cuevas) España (Cuevas) Loma Larga (Cuevas) Zapotitlán (Cuevas) Cuautlalpan (San Bartolo) Miltenco (San Bartolo) Santa María (Zitlaltepec) San Lorenzo (Zitlaltepec) San Miguel (Zitlaltepec) San Pedro (Zitlaltepec)	Fovissste Unidad Familiar C.T.C. de Jaltenco A.C. (Barrio San Lorenzo). Unidad Habitacional C.T.C. de Zumpango A.C. (Barrio Santa María). Villas 2000 A.C. "Zumpango" "La Trinidad" "Hermes Zumpango" "La Trinidad segunda etapa" "Paseos de San Juan primera etapa" "La Trinidad III, primera etapa" "Arbolada Los Sauces primera etapa" "La Trinidad III, segunda etapa" "Paseos de San Juan segunda etapa" "Arbolada Los Sauces segunda etapa" "Arbolada Los Sauces II" "Villas de La Laguna" "El Nido"	Naucalpan Santiago Tequiquiac (Ampliación) Santa María Cuevas San Bartolo Cuautlalpan San Juan Zitlaltepec San Locas Xolox San Miguel Bocanegra San Miguel y San Lorenzo San Sebastián Wenceslao Labra Zumpango (Restitución) Una Zona Militar Santa Lucía (37/a. Zona Militar)



FRACCIONAMIENTOS Y CONJUNTOS URBANOS AUTORIZADOS 1981-2008					
NOMBRE	PROMOTOR	FECHA DE AUTORIZACIÓN	TIPO DE FRACCIONAMIENTO O CONJUNTO URBANO	SUPERFICIE M2	NÚMERO DE VIVIENDAS
Villas Zumpango 2000 AC	Villas Cumpango 2000 AC	16-Mar-94	Habitación Popular	234,612.00	643
"Zumpango"	Constructora MOGUE S.A. de C.V.	31-Oct-00	Conjunto Urbano de Interés Social	169,820.66	643
"La Trinidad"	"Geo Hogares Ideales" S.A. de C.V.	27-Ago-04	Habitacional social progresivo	515,076.94	2,000
"Hermes Zumpango"	"Hermes Edificaciones y Construcciones" S.A. de C.V.	25-Oct-04	Interés Social, comercial y de servicios	S/D	1,290
"La Trinidad segunda etapa"	"Geo Hogares Ideales" S.A. de C.V.	27-Ene-05	Habitacional social progresivo	:::	2,000
"Paseos de San Juan, primera etapa"	"Geo Hogares Ideales" S.A. de C.V.	11-Mar-05	Social, progresivo, Interés Social, comercial y de servicios.	270,823.58	3,024
"La Trinidad III, primera etapa"	"Geo Hogares Ideales" S.A. de C.V.	03-May-06	Habitacional social progresivo, lotes con servicios y Pie de Casa.	485,814.92	1,100
"Arbolada Los Sauces primera etapa"	"Geo Hogares Ideales" S.A. de C.V.	24-May-06	Habitacional social progresivo, lotes con servicios y Pie de Casa.	476,823.51	720
"La Trinidad III, segunda etapa"	"Geo Hogares Ideales" S.A. de C.V.	15-Ago-06	Habitacional social progresivo, lotes con servicios y Pie de Casa.	:::	2,900
"Paseos de San Juan, segunda etapa"	"Geo Hogares Ideales" S.A. de C.V.	04-Sep-06	Social, progresivo, Interés Social, comercial y de servicios.	270,823.58	6,476
"Arbolada los Sauces, segunda etapa"	"Geo Hogares Ideales" S.A. de C.V.	12-Dic-06	Habitacional social progresivo.	476,823.51	1,620
"Arbolada los Sauces II"	"Geo Hogares Ideales" S.A. de C.V.	12-Nov-07	Interés Social, comercial y de servicios		3,938
"Villas de la Laguna"	"Geo Hogares Ideales" S.A. de C.V.	13-Nov-07	Social progresivo e interés social.		4,700
"El Nido"	Constructora MOGUE S.A. de C.V.	04-Ene-08	Social progresivo.		1,525
					32,579



II.VIII.- RECOLECCIÓN DE BASURA

El manejo inadecuado del sitio de disposición final de los desechos sólidos, el cual operado con la basura recolectada a través de cinco camiones de volteo propiedad del Ayuntamiento y 14 camiones de voluntarios, teniendo una cobertura del 75% del territorio municipal.

El servicio se ofrece regularmente una vez a la semana en: La Cabecera Municipal, San Juan Zitlaltepec y San Bartolo Cuautlalpan, en el resto de las localidades se proporciona una vez a la semana.

El tiradero a cielo abierto se localiza en el Barrio de San Lorenzo, en la salida a los Reyes, El tiempo de vida del tiradero está por llegar a su máximo nivel.

Protección Civil y Bomberos

Hay inundaciones, los canales a cielo abierto y los caminos a las comunidades rurales están en muy mal estado.

Los bomberos cuentan con muy poco equipamiento.

II.XIII.- PUNTOS CON PROBLEMÁTICA VIAL

- Cruce entre la calle Jiménez Cantú-Boulevard Melchor Ocampo.
- Centro Urbano de Zumpango.
- Cruce vial entre Boulevard Miguel Hidalgo-Avenida las cruces.
- Calle Federico Gómez.
- Cruce vial entre Federico Gómez-Boulevard Melchor Ocampo.
- Cruce vial entre la calle Galeana y Boulevard Miguel Hidalgo.
- Cruce vial entre la calle Gante y Leona Vicario.
- Carretera Zumpango los Reyes, entre otros.

Zumpango tiene zonas que carece de diseño vial y urbano, centros urbanos que se caracterizan por tener mucho tránsito vehicular, la totalidad de sus rutas de transporte ingresan a la zona centro y de la terminal. La mayoría de los accesos carreteros no tienen continuidad, en la Cabecera Municipal, muchas de sus vialidades varían sus secciones y en ocasiones cambian su sentido por tramos, casi no hay flechas indicativas, las franjas de cruce se encuentran en mal estado, faltan alternativas viales para conectar los puntos de origen y de destino, señalamientos viales y en general las vialidades están en mal estado.



III.- MODIFICACION DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE ZUMPANGO DE FECHA FEBRERO DE 2008.

III.I.-PLANTEAMIENTOS PRINCIPALES

III.I.I.- OBJETIVOS GENERALES

- Garantizar la ordenación y regulación del desarrollo urbano en el municipio.
- Diagnosticar la dinámica urbana, conocer su problemática y sus tendencias, para garantizar el desarrollo, sin afectar el medio natural y urbano.
- Aprovechar la infraestructura con usos de suelo más intensivos.
- Establecer los elementos que permitan que Zumpango sea Ciudad Bicentenario.
- Crecimiento ordenado para una población proyectada para el 2020 de 600,000 hab.
- Diversificar las actividades económicas, previendo suelo para la demanda de empleo.
- Identificar zonas aptas para la ubicación de los centros urbanos.
- Dotar paralelamente al crecimiento urbano, infraestructura, servicios, vivienda, etc.
- Diseñar políticas de bienestar social.
- Preservar las áreas con alto potencial agrícola.
- Fomentar la ampliación de la planta productiva en los sectores industrial y de servicios.
- Inducir a la acuicultura, capitalizando los recursos naturales del municipio.
- Dotar a la cabecera municipal de los servicios especializados.

III.I.II.- DESARROLLO URBANO

- Equilibrar los usos de suelo, para ofrecer comercio, servicios, industrias, equipamiento urbano, áreas verdes y recreativas.
- Contribuir al impulso económico del centro de la población.
- Definir zonas aptas y no aptas para el desarrollo urbano.
- Fijación de límites de crecimiento urbano de los centros de población del municipio.
- Rehabilitar y conservar el centro histórico tradicional.
- Dotar de suficientes servicios de comercio especializado y equipamiento de educación, salud, abasto, comercio, cultura, recreación y deporte.
- Promover la participación ciudadana en la planeación urbana y en la vigilancia de su cumplimiento.
- Controlar los usos de suelo, adecuados a la vocación económica y ambiental del Municipio.
- Regular el mercado de suelo.



III.I.III.- REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO

REQUERIMIENTOS TOTALES DE EQUIPAMIENTO URBANO, 2005 Y 2010.					
ELEMENTO	UBS	UBS REQUERIDAS 2000	DEF/SUP 2000	UBS REQUERIDAS 2005	UBS REQUERIDAS 2010
Jardín de Niños	Aula	166	-26	26	24
Centro de Desarrollo Infantil	Aula	2	-2	0	0
Centro de Atención Preventiva de Educación Preescolar	Aula	10	-10	1	1
Esc. Especial para Atípicos	Aula	7	1	0 ⁽¹⁾	1
Primaria	Aula	260	7	33	37
Centro de Capacitación para el trabajo	Taller	13	-13	2	2
Telesecundaria	Aula	41	-18	6	6
Secundaria General	Aula	124	-32	19	18
Secundaria Técnica	Aula	57	23	0 ⁽¹⁾	0 ⁽¹⁾
Preparatoria General	Aula	28	15	0 ⁽¹⁾	0 ⁽¹⁾
Bachilleres	Aula	10	-10	2	1
CONALEP	Aula	5	-5	1	1
CEBTIS	Aula	14	3	0 ⁽¹⁾	2
CEBTEA	Aula	2	-2	0	0
Instituto Tecnológico	Aula	5	-5	1	1
Universidad Estatal	Aula	45	-29	7	6
Unidad Pedagógica Nacional	Aula	4	-4	1	1
Biblioteca Pública Municipal	Silla	137	-121	21	19
Biblioteca Pública Regional	Silla	137	-137	21	19
Biblioteca Pública Estatal	Silla	137	-137	21	19
Museo Local	M ²	n.e.	n.e.	n.e.	n.e.
Museo Regional	M ²	n.e.	n.e.	n.e.	n.e.
Museo de Sitio	M ²	n.e.	n.e.	n.e.	n.e.
Casa de Cultura	M ²	1072	-772	166	153
Museo de Arte	M ²	729	-779	113	104
Teatro	Butaca	228	-228	35	32
Centro Social Popular	M ²	3	-3	1	0
Centro de Salud Urbano	Consultorio	9	13	0 ⁽¹⁾	0 ⁽¹⁾
Centro de Salud con Hospitalización	Consultorio	18	-10	3	3
Hospital General	Cama	44	-26	7	6
Unidad de Medicina Familiar	Consultorio	23	-21	4	3
Puesto de Socorro CRM	Carro	18	-17	3	3
Centro de Urgencias CRM	Cama	18	-18	3	3
Centro de Asistencia de Desarrollo Infantil (Guardería CADI)	Aula	95	-95	15	14
Centro de Desarrollo Comunitario	Aula	78	-78	12	11
Tianguis	Puesto	904	-572	140	129
Mercado Público Municipal	Puesto	904	-586	140	129
Central de autobuses	Cajón	17	-17	3	2
Plaza Cívica	M ²	17501	-17501	2704	2494
Juegos Infantiles	M ²	31252	-31252	4828	4453
Jardín Vecinal	M ²	109383	-109383	16899	15585
Parque de Barrio	M ²	109383	-109383	16899	15585
Parque Urbano	M ²	198878	-185903	30725	28336
Area de Ferias y Exp.	M ²	10938	-10938	1690	1559
Cine	Butaca	1094	-394	169	156
Central de Bomberos	Cajón	11	-9	2	2
Gasolinera	Pistola	147	-115	23	21



III.I.IV.- MARCO JURÍDICO MUNICIPAL

La Ley Orgánica Municipal del Estado de México establece en su artículo 11 que los municipios estarán facultados para aprobar y administrar la zonificación de sus municipios así como participar en la creación y administración de sus reservas territoriales y ecológicas.

Bando Municipal de Zumpango 2006-2009 establece que las autoridades municipales tienen competencia plana para decidir sobre su organización política, administrativa, económica, social, cultural, protección a la ecología y regular la actividad industrial, comercial y de servicios que prestan los particulares.

III.I.V.- BENEFICIOS

Según lo publicado los beneficios la presente modificación serán:

- Más y mejores empleos en la misma.
- Más industrias no contaminantes.
- Utilización integral de infraestructura vial.
- Transporte fácil, rápido y seguro.
- Calles amplias, pavimentadas y con banquetas.
- Saneamiento de ríos y canales.
- Más universidades y hospitales.
- Centros urbanos y comerciales.
- Grandes áreas verdes y unidades deportivas.
- Centro de las artes y de las ciencias.

Se promoverá la construcción inmediata de obras de infraestructura y equipamiento, crear la oferta de tierra para la atención a las necesidades de vivienda de la población de escasos recursos y que no está sujeta a crédito.



III.I.VI.- ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Estructurar el desarrollo urbano hacia los municipios del Norte de la Sierra de Guadalupe, sobre los ejes conformados por las autopistas México-Querétaro, México-Pachuca, por el eje vial López Portillo-Vialidad Mexiquense y sobre el Eje Huehuetoca-Acozac, así como consolidar actividades productivas, empleo y comunicaciones en centros urbanos de población alternativos, atenuando la dependencia de la Ciudad de México.



III.I.VII.- ESTRATEGIA URBANA

Concentración de nodos y corredores.

La oferta de suelo, para todo tipo de uso urbano.

Crear o rehabilitar espacios verdes de usos múltiples en toda la ciudad.

Promover y apoyar el establecimiento de nuevas actividades industriales solo en áreas estratégicas.

Fomentar el desarrollo del “Corredor del TLC” para apoyar la industria.

Autorizar los nuevos conjuntos urbanos como un concepto integral, en los que se atienda no solo la demanda de vivienda, sino también de suelo para usos productivos y para el equipamiento regional, considerando las implicaciones económicas y urbanas, propiciando la integración social y urbana de los nuevos pobladores.

Propiciar que los conjuntos urbanos se integren a los sistemas urbanos como elementos de ordenamiento territorial. El nuevo concepto será “hacer ciudad” implicando la solución a las necesidades de equipamientos, servicios, empleo y transporte y no solo de vivienda.

III.I.VIII.- POLÍTICAS DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO

En las áreas urbanizables se señalarán los usos y densidades más adecuados a la demanda poblacional.

Se apoyará la re densificación en centros, corredores urbanos y áreas de nueva incorporación a fin de abatir utilización de la infraestructura existente.

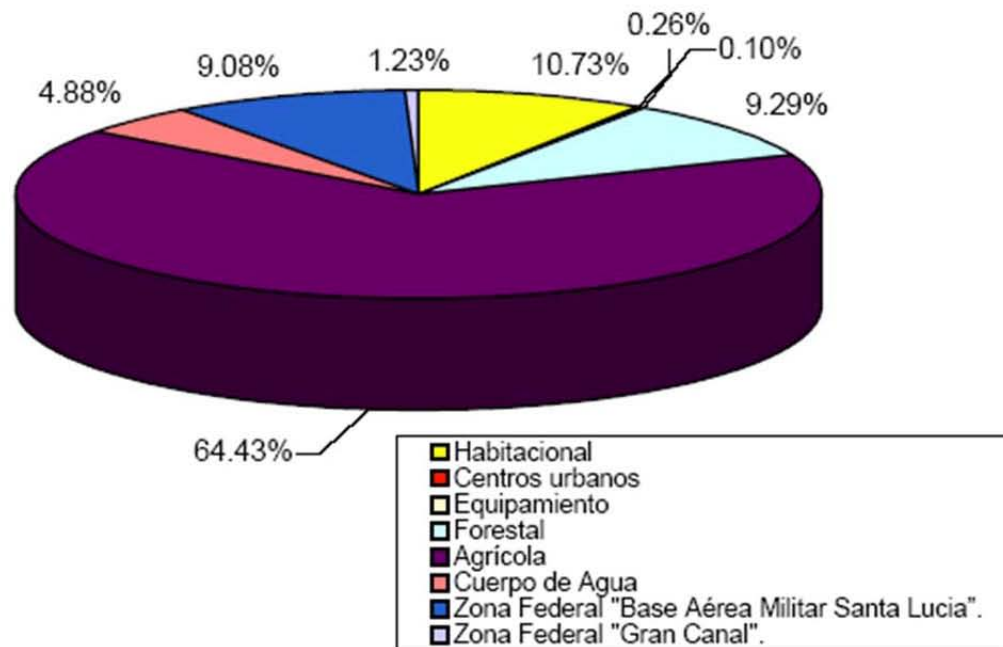
Se tomarán medidas para contrarrestar la dispersión de los asentamientos humanos al norte del municipio.

Establecimiento de límites de crecimiento urbano, en zonas no aptas para el desarrollo y creación de parques vivero en dichos límites.

Impulso a las actividades recreativas, de ecoturismo y de regeneración ecológica, por lo que se restringe al establecimiento de asentamientos humanos.



DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LOS USOS DEL SUELO, 2002



CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO DE LA UNAM
FAC. DE ARQUITECTURA, ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
ING. FERNÁNDO LUIS SANDOVAL MIRANDA

VALOR DE LAS CASAS EN SEGUNDAS VENTAS EN EL MPO. DE ZUMPANGO EDO. MEX. DEL 2006 AL 2011
(causas y efectos)



III.I.IX.- IMAGEN URBANA

Rescate de los inmuebles de valor histórico y cultural.

Prevención del deterioro de la zona tradicional de la cabecera municipal.

Adaptación de espacios para el uso de estacionamiento público dentro de la cabecera municipal.

III.I.X.- DISTRITOS URBANOS

Se establecen 6 grandes distritos urbanos:

Zona habitacional continua. Es la principal concentración urbana de municipio y lo constituye la fusión física de Zumpango con San Pedro de la Laguna, C.T.C. Pinturas, FOVISSSTE, Primero de Mayo, San Sebastián y Santa María a través del corredor urbano con dirección a Los Reyes.

Zona habitacional en torno al Paseo Zumpango.

San Juan Zitlaltepec.

San Bartolo Cuautlalapan.

Núcleo de Pueblos al norte del municipio. Loma Larga, Santa María Cuevas, El Rincón, España y San Miguel Bocanegra.

Pueblos y asentamientos aislados: Pueblo Nuevo de Morelos, San Juan Pueblo Nuevo, Col. Ejidal y San Miguel.

III.I.XI.- ZONA INDUSTRIAL

Se establece la conformación de 3 zonas industriales:

San Pedro, en el inicio de la zona sujeta al Plan Parcial.

Poniente del Paseo de Zumpango, entre San Juan Zitlaltepec y el Núcleo de Comercio y Servicios.

Paseo de Zumpango al suroeste de San Bartolo Cuautlalapan.

III.I.XII.- TRANSPORTE

Constitución de transporte público en el circuito periférico a la ciudad Bicentenario.

Constitución del transporte eléctrico de enlace entre los anteriores.



III.I.XIII.- VIALIDAD REGIONAL

Construcción del Paseo Zumpango.

Proyecto ejecutivo y construcción de la ampliación de la actual carretera estatal Zumpango-Los Reyes Acozac.

Proyecto ejecutivo y construcción del circuito periférico al sur de la ciudad de Zumpango.

Proyecto ejecutivo, mejoramiento y ampliación de la carretera estatal Cuautitlán - Melchor Ocampo – Zumpango –Tequixquiac - Apaxco.

Mejoramiento y ampliación de las carreteras Zumpango - Nextlalpan y Zumpango - Tizayuca.

III.I.XIV.- OBRAS MUNICIPALES A CORTO PLAZO SECTOR DESARROLLO ECONÓMICO

Comunidad	OBRA
Zumpango	Construcción de 6 hectáreas para la Central de Abasto.
	Fomento a las artesanías.
	Construcción de 15 hectáreas para un Centro Comercial.
San José de la Loma	Construcción de 48 m2 para una lechería LICONSA.

III.I.XV.- OBRAS MUNICIPALES A CORTO PLAZO SECTOR DEPORTES, CULTURA Y RECREACIÓN

Comunidad	OBRA
Zumpango	Rehabilitación de gimnasio municipal.
	Apoyo a la Casa de la Cultura.
San Lorenzo	Construcción de 150 m2 para un espacio recreativo
	Ampliación de 20,000 m2 para la Unidad Deportiva
	Construcción y trazado de áreas deportivas.
Barrio del Rincón	Construcción de la cancha de básquetbol.
San José de la Loma	Rehabilitación de 1800 m2 para la Unidad Deportiva.
San Juan Zitlaltepec	Construcción de 2 hectáreas para una Unidad Deportiva.



III.I.XV.- OBRAS MUNICIPALES A CORTO PLAZO SECTOR EDUCACIÓN

Comunidad	OBRA
Ranchería Buenavista	Mejoramiento de 300 m2 en la Escuela Primaria Josefa Ortiz de Domínguez.
Pueblo Nuevo de Morelos	Construcción de 144 m2 en la Escuela Secundaria Técnica Nicolás Bravo.
San Sebastián	Construcción de 1,800 m2 en el CECYTEM.
Colonia 1º de Mayo	Construcción de 3 aulas en la Escuela Primaria Wenceslao Labra.
	Construcción de 3 aulas y un salón de usos múltiples en la Escuela Secundaria Nueva Creación.
	Construcción de 1,300 m2 de la Secundaria.
San Bartolo Cautlalpan	Construcción de 2 aulas y un salón de usos múltiples.
	Construcción de 1,800 m2 para una Preparatoria. Construcción de 48 m2 para 4 aulas en la Escuela Secundaria Técnica.
Barrio España	Construcción de 48 m2 para un aula en el Jardín de Niños Ovidio Deexo
Barrio Santa María	Construcción de 200 m2 para 4 aulas en la Escuela Secundaria Técnica.
	Construcción de 144 m2 para aulas en la Telesecundaria.
San José la Loma	Construcción de 230 m2 en 2 aulas y 1 dirección en el Jardín de Niños Ignacio Comonfort.
San Lorenzo	Construcción de 285 m2 para 5 aulas en el CBT.
Barrio San Marial	Construcción de 200 m2 en la secundaria.
Barrio San Miguel	Construcción de 48 m2 para un aula en la Escuela Telesecundaria Vicente Guerrero.
Zumpango	Construcción de 48 m2 para un aula en la Escuela Primaria Miguel Hidalgo
	Construcción de 800 m2 para una biblioteca pública.
	Ampliación de 300 m2 para la Escuela CTC.
	Ampliación de 400 m2 para las aulas en la Escuela Secundaria Federal Rosario Castellano.



III.I.XVI.- OBRAS MUNICIPALES A CORTO PLAZO SECTOR SALUD Y ASISTENCIA PÚBLICA

Comunidad	OBRA
San Bartolo Cuautlapan	Remodelación de 180 m2 y equipamiento del centro de salud.
Zacualpan	Construcción de 12,000 m2 para un centro de rehabilitación.
San Lorenzo	Construcción de 2,000 m2 para un hospital

III.I.XVII.- OBRAS MUNICIPALES A CORTO PLAZO SECTOR VIALIDAD

Comunidad	OBRA
Zumpango	Construcción de Boulevard Insurgentes.
	Construcción de un par vial para la carretera Zumpango-Los Reyes.
	Construcción de un libramiento interior.
San Juan Zitlaltepec	Rehabilitación de la calle San José de la Loma,
	Construcción del libramiento.
Santa María Cuevas	Reparación del puente.



CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO DE LA UNAM
 FAC. DE ARQUITECTURA, ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
 ING. FERNÁNDO LUIS SANDOVAL MIRANDA
 VALOR DE LAS CASAS EN SEGUNDAS VENTAS EN EL MPO. DE ZUMPANGO EDO. MEX. DEL 2006 AL 2011
 (causas y efectos)



III.II.- OBSERVACIONES

De acuerdo a las acciones programadas por el Municipio de Zumpango, su principal preocupación es incrementar las zonas destinadas al uso de suelo habitacional, ya que éste se incrementa, según las gráficas que a continuación se mostrarán de un 10.73% a un 32%, fomentando la venta de terrenos destinados al uso agrícola, que pasa de un 64.43 % a un 33% del total de territorio perteneciente al municipio de Zumpango, lo que en teoría genera un enorme beneficio para las desarrolladoras, que miran al Estado de México, en general, como un paraíso para invertir, y en el caso particular al Municipio de Zumpango, adquiriendo tierras de uso agrícola a bajo costo y al fraccionar, obtienen enormes ganancias.

La zona industrial, la cual anteriormente no era tomada en cuenta, se proyecta ocupará un 3% del territorio total, aunque en las acciones a tomar no se explica claramente de qué forma se regulará dicha zona.

En general no se observa un incremento considerable en el equipamiento urbano, equipar el centro de salud no es suficiente, la creciente población tiene el derecho de recibir consultas médicas gratuitas, mediante el seguro popular.

En el sector educación las mejoras son principalmente para el nivel básico, solo se proyecta la construcción de una preparatoria y no se contempla el nivel superior.

En las obras municipales a corto plazo no es prioridad la cultura y las obras de recreación y deporte, son insuficientes.

No hay ningún plan para mejorar el transporte, que es uno de los principales problemas en Zumpango, ni el gran problema vial que hay en la cabecera municipal y que la gran mayoría de la población sufre día a día.







Tampoco plantean de qué forma van a mejorar el mal manejo que se le dan a los desechos sólidos y a las aguas negras, ni se considera equipar con más camiones para recolección de basura, para que la población tenga el servicio con una frecuencia razonable.

Se planea la construcción de una central de abastos, pero considero que es urgente la construcción de mercados, ya que los pobladores de los conjuntos habitacionales tienen la necesidad de trasladarse en transporte, por lo regular en combis, al mercado, la distancia no les permite llegar a pie.




IV.- ANÁLISIS DE LA OFERTA DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE ZUMPANGO ESTADO DE MEXICO.

IV.I.- OFERTA DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE ZUMPANGO EN DICIEMBRE DE 2011. PUBLICACIONES EN MEDIOS ELECTRÓNICOS.

INVESTIGACIÓN DE MERCADO INMUEBLES EN VENTA								
TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.
Casa en condominio	Diciembre de 2011	1	Casa en condominio	Diciembre de 2011	2	Casa en condominio	Diciembre de 2011	3
UBICACIÓN			UBICACIÓN			UBICACIÓN		
PASEO DEL ROBLNo.1141,Col.PASEO DE SAN JUAN			NO PROPORCIONADANO.NP,Col.FRACC. HOGARES UNION			LAGO LARGONo.MZ10, LT. 85,Col.PASEOS DEL LAGO		
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO	
plana	Habitacional		plana	Habitacional		plana	Habitacional	
SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.	
80.00 m ²	64.00 m ²		60.00 m ²	50.00 m ²		43.00 m ²	54.23 m ²	
PRECIO	VALOR POR M ²		PRECIO	VALOR POR M ²		PRECIO	VALOR POR M ²	
\$379,000.00	\$5,921.88		\$415,000.00	\$8,300.00		\$361,000.00	\$6,656.83	
FOTOGRAFÍA			FOTOGRAFÍA			FOTOGRAFÍA		
								
FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO		
AZ BIENES RAICES 551194-7705			ZAYBER HOUSE INMOBILIARIA 5886-0422			CENTURY 21 ENLACE 5935-1618		
OBSERVACIONES			OBSERVACIONES			OBSERVACIONES		
NINGUNA			CASA NUEVA			CASA NUEVA		
TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.
Casa en condominio	Diciembre de 2011	4	Casa en condominio	Diciembre de 2011	5	Casa en condominio	Diciembre de 2011	6
UBICACIÓN			UBICACIÓN			UBICACIÓN		
COND. PASEO SABALNo.NP,Col.PASEOS DE SAN JUAN			MARIANO AZUELNo.NP,Col.LAS PLAZAS			PIÑANo.NP,Col.SANTA FE		
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO	
Plana	Habitacional		Plana	Habitacional		Plana	Habitacional	
SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.	
60.00 m ²	53.00 m ²		61.00 m ²	38.00 m ²		60.00 m ²	60.00 m ²	
PRECIO	VALOR POR M ²		PRECIO	VALOR POR M ²		PRECIO	VALOR POR M ²	
\$300,000.00	\$5,660.38		\$285,000.00	\$7,500.00		\$260,000.00	\$4,333.33	
FOTOGRAFÍA			FOTOGRAFÍA			FOTOGRAFÍA		
								
FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO		
COLDWELL BANKER ARBOLEDA 5370-8484			RECKE INM. 04455-2955-7619			ZAYBER HOUSE INMOBILIARIA 5886-0422		
OBSERVACIONES			OBSERVACIONES			OBSERVACIONES		
HABITADA POR UN CORTO LAPSO			NUNCA HABITADA			NUNCA HABITADA		

INVESTIGACIÓN DE MERCADO INMUEBLES EN VENTA

TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.
Casa en condominio	Diciembre de 2011	7	Casa en condominio	Diciembre de 2011	8	Casa en condominio	Diciembre de 2011	9
UBICACIÓN			UBICACIÓN			UBICACIÓN		
SIN NOMBRE No. NP, Col. PASEOS DE SAN JUAN			SIN NOMBRE No. NP, Col. PASEOS DE SAN JUAN			PASEO CHIRIMOYO No. MZ. 4, LT. 12, COND. 12, Col. PASEO DE SAN JUAN		
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO	
Plana	Habitacional		Plana	Habitacional		Plana	Habitacional	
SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.	
60.00 m ²	39.61 m ²		60.00 m ²	39.00 m ²		60.00 m ²	39.78 m ²	
PRECIO	VALOR POR M ²		PRECIO	VALOR POR M ²		PRECIO	VALOR POR M ²	
\$271,000.00	\$6,841.71		\$272,000.00	\$6,974.36		\$290,000.00	\$7,290.10	
FOTOGRAFÍA			FOTOGRAFÍA			FOTOGRAFÍA		
								
FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO		
VIVENTU 5353-4612			VIVENTU 5353-4612			DESARROLLOS INM. LAGUNA 5524-9653		
OBSERVACIONES			OBSERVACIONES			OBSERVACIONES		
NUNCA HABITADA, RECUPERACION			NUNCA HABITADA, RECUPERACION			NUNCA HABITADA, RECUPERACION		
TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.
Casa en condominio	Diciembre de 2011	10	Casa en condominio	Diciembre de 2011	11	Casa en condominio	Diciembre de 2011	12
UBICACIÓN			UBICACIÓN			UBICACIÓN		
PASEO ALBHACA No. 247, MZ. 51, LT. 19, Col. PASEO DE SAN JUAN			SANTA ELENANA, VIV. 41, MZ. 7, LT. 6, Col. LA TRINIDAD			No. NP, Col. LA TRINIDAD		
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO	
Plana	Habitacional		Plana	Habitacional		Plana	Habitacional	
SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.	
60.00 m ²	39.66 m ²		95.00 m ²	39.00 m ²		66.00 m ²	30.00 m ²	
PRECIO	VALOR POR M ²		PRECIO	VALOR POR M ²		PRECIO	VALOR POR M ²	
\$305,000.00	\$7,690.37		\$309,000.00	\$7,923.08		\$192,000.00	\$6,400.00	
FOTOGRAFÍA			FOTOGRAFÍA			FOTOGRAFÍA		
FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO		
DESARROLLOS INM. LAGUNA 5524-9653			DESARROLLOS INM. LAGUNA 5524-9653			VIVENTU 5353-4612		
OBSERVACIONES			OBSERVACIONES			OBSERVACIONES		
FUE HABITADA, RECUPERACION			FUE HABITADA, RECUPERACION			RECUPERACION		



INVESTIGACIÓN DE MERCADO INMUEBLES EN VENTA

TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.
Casa en condominio	Diciembre de 2011	13	Casa en condominio	Diciembre de 2011	14	Casa en condominio	Diciembre de 2011	15
UBICACIÓN			UBICACIÓN			UBICACIÓN		
AV. LOS REYES ACOZAC No. NP, Col. PASEOS DEL LAGO			SIN NOMBRE No. NP, Col. PASEO DE SAN JUAN			MANZANA 22 No. NP, Col. PASEO DE SAN JUAN		
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO	
Plana	Habitacional		Plana	Habitacional		Plana	Habitacional	
SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.	
60.00 m ²	50.00 m ²		60.00 m ²	54.00 m ²		60.00 m ²	58.00 m ²	
PRECIO	VALOR POR M²		PRECIO	VALOR POR M²		PRECIO	VALOR POR M²	
\$310,000.00	\$6,200.00		\$350,000.00	\$6,481.48		\$353,000.00	\$6,086.21	
FOTOGRAFÍA			FOTOGRAFÍA			FOTOGRAFÍA		
FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO		
IRMA VALDEZ 4972-3712			VIVENTU 5353-4612			CASAS HABITAT 558533-67229		
OBSERVACIONES			OBSERVACIONES			OBSERVACIONES		
NUNCA HABITADA, VENTA DE TERCEROS POR AGENTE INMOBILIARIO			RECUPERACION			NUNCA HABITADA		
TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.
Casa en condominio	Diciembre de 2011	16	Casa en condominio	Diciembre de 2011	17	Casa en condominio	Diciembre de 2011	18
UBICACIÓN			UBICACIÓN			UBICACIÓN		
PASEOS DE SAN JUAN No. NP, Col. PASEO DE SAN JUAN			PALERMO No. NP, Col. ARBOLADA LOS SAUCES II			BAHIA CHAMALAN No. 8, Col. U. F. C.T.C. DE JALTENCO		
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO	
Plana	Habitacional		Plana	Habitacional		Plana	Habitacional	
SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.	
48.00 m ²	60.00 m ²		60.00 m ²	45.00 m ²		40.00 m ²	57.00 m ²	
PRECIO	VALOR POR M²		PRECIO	VALOR POR M²		PRECIO	VALOR POR M²	
\$365,000.00	\$6,083.33		\$395,000.00	\$8,777.78		\$450,000.00	\$7,894.74	
FOTOGRAFÍA			FOTOGRAFÍA			FOTOGRAFÍA		
								
FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO		
FRANCISCO VERA LOPEZ 2599-6026			ESIVI 4984-4375			CENTURY 21 NUEVA VISION 5565-4951		
OBSERVACIONES			OBSERVACIONES			OBSERVACIONES		
NUNCA HABITADA			FUE HABITADA			NUNCA HABITADA		

INVESTIGACIÓN DE MERCADO INMUEBLES EN VENTA

TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.
Casa en condominio	Diciembre de 2011	19	Casa en condominio	Diciembre de 2011	20	Casa en condominio	Diciembre de 2011	21
UBICACIÓN			UBICACIÓN			UBICACIÓN		
NO PROPORCIONADA No. NP, Col. LA TRINIDAD			NO PROPORCIONADA No. NP, Col. NUEVAS VILLAS DE LA LAGUNA			NO PROPORCIONADA No. NP, Col. PASEOS DE SAN JUAN		
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO	
Plana	Habitacional		Plana	Habitacional		Plana	Habitacional	
SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.	
60.00 m ²	34.00 m ²		60.00 m ²	66.00 m ²		60.00 m ²	40.00 m ²	
PRECIO	VALOR POR M ²		PRECIO	VALOR POR M ²		PRECIO	VALOR POR M ²	
\$290,000.00	\$8,529.41		\$426,000.00	\$6,454.55		\$290,000.00	\$7,250.00	
FOTOGRAFÍA			FOTOGRAFÍA			FOTOGRAFÍA		
								
FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO		
ALEJANDRO 4617-2402			ALEJANDRO VITE 4617-2402			JOSE ANTONIO LECHUGA 551817-1798		
OBSERVACIONES			OBSERVACIONES			OBSERVACIONES		
NUEVA			NUEVA			Entrevistado no la habita por la lejanía, vive y trabaja en la ciudad de Mexico zona Sur, negociaría la casa por menos del costo de adquisición, la adquirió casi en efectivo.		
TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.
Casa en condominio	Diciembre de 2011	22	Casa en condominio	Diciembre de 2011	23	Casa en condominio	Diciembre de 2011	24
UBICACIÓN			UBICACIÓN			UBICACIÓN		
GENOVA No. NP, Col. NUEVOS PASEOS DE SAN JUAN			PASEO DE LOS CONTINENTES No. NP, Col. NUEVOS PASEOS DE SAN JUAN			AV. PASEOS DE SAN JUAN No. NP, Col. PASEOS DE SAN JUAN		
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO	
Plana	Habitacional		Plana	Habitacional		Plana	Habitacional	
SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.	
95.00 m ²	53.00 m ²		65.00 m ²	62.00 m ²		61.00 m ²	59.00 m ²	
PRECIO	VALOR POR M ²		PRECIO	VALOR POR M ²		PRECIO	VALOR POR M ²	
\$415,000.00	\$7,830.19		\$350,000.00	\$5,645.16		\$452,000.00	\$7,661.02	
FOTOGRAFÍA			FOTOGRAFÍA			FOTOGRAFÍA		
								
FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO		
TAMARA GUILLEMOT 5016-9274			ANGELICA MARTINEZ 5398-9123			SRA. MONICA 55 4358 7015		
OBSERVACIONES			OBSERVACIONES			OBSERVACIONES		
Entrevistado Geo te da una bicicleta, y el transporte publico es gratuito dentro del fraccionamiento, vive Naucuilpan, adquiere credito Infonavit, le parece			TRABAJA EN ZONA CENTRO, VIVE EN VIVEROS DE LA LOMA, LE QUEDA LEJOS DE SU TRABAJO			ENTREVISTADO, HACE EFECTIVO SU CREDITO FOVISSSTE, NO QUEDA SATISFECHA CON EL MONTO A PAGAR Y LA UBICACIÓN, TRANSIERE CREDITO		

INVESTIGACIÓN DE MERCADO INMUEBLES EN VENTA

TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.
Casa en condominio	Diciembre de 2011	25	Casa en condominio	Diciembre de 2011	26	Casa en condominio	Diciembre de 2011	27
UBICACIÓN			UBICACIÓN			UBICACIÓN		
FLOR DE LOTO No.13,Col.PASEOS DE SAN JUAN			NO PROPORCIONADA No.NP,Col.PASEOS DEL LAGO			CERRADA PASEO CORNEJO No.NP,Col.PASEOS DE SAN JUAN		
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO	
Plana	Habitacional		Plana	Habitacional		Plana	Habitacional	
SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.	
60.00 m ²	54.00 m ²		60.00 m ²	30.00 m ²		90.00 m ²	65.00 m ²	
PRECIO	VALOR POR M ²		PRECIO	VALOR POR M ²		PRECIO	VALOR POR M ²	
\$330,000.00	\$6,111.11		\$420,000.00	\$14,000.00		\$420,000.00	\$6,461.54	
FOTOGRAFÍA			FOTOGRAFÍA			FOTOGRAFÍA		
FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO		
NORMA MAYCOTTE 1042-0478			SRA. MEJÍA 555501-0574			ISRAEL ELIZARRAGA 4941-4400		
OBSERVACIONES			OBSERVACIONES			OBSERVACIONES		
ENTREVISTADO, HACE REFERENCIA QUE POR CAMBIO DE UBICACIÓN DEL TRABAJO PONE A LA VENTA LA PROPIEDAD, NUNCA LA HABITÓ POR LO RETIRADO			ENTREVISTADO, HABITA LA CASA Y LA TRASPASA, NO QUIZO EXPLICAR MOTIVOS			ENTREVISTADO, NUNCA HA HABITADO LA CASA, TRABAJA EN LA ZONA CENTRO DEL D.F. Y VE IMPOSIBLE HABITARLA, QUIZO EJERCER SU CREDITO IIFONAVIT, ESTA DISPUESTO A VENDER A UN COSTO UN POCO MENOR DEL QUE PAG, TRASPASO		
TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.
Casa en condominio	Diciembre de 2011	28	Casa en condominio	Diciembre de 2011	29	Casa en condominio	Diciembre de 2011	30
UBICACIÓN			UBICACIÓN			UBICACIÓN		
SAN SEBASTIAN No.NP, Col.VILLAS DE LA TRINIDAD III			NO PROPORCIONADA No.NP, Col.PASEOS DEL LAGO			NO PROPORCIONADA No.NP, Col.BOSQUES DEL LAGO		
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO	
Plana	Habitacional		Plana	Habitacional		Plana	Habitacional	
SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.	
60.00 m ²	60.00 m ²		75.00 m ²	70.00 m ²		90.00 m ²	52.00 m ²	
PRECIO	VALOR POR M ²		PRECIO	VALOR POR M ²		PRECIO	VALOR POR M ²	
\$290,000.00	\$4,833.33		\$300,000.00	\$4,285.71		\$430,000.00	\$8,269.23	
FOTOGRAFÍA			FOTOGRAFÍA			FOTOGRAFÍA		
FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO		
UNION DE OBREROS 1055-8619			ANA SANTOS 3622-6146			LUIS EDUARDO 04455-3898-6180		
OBSERVACIONES			OBSERVACIONES			OBSERVACIONES		
ENTREVISTADO, LOS PROPIETARIOS DEL INMUEBLE NO PUDIERON SEGUIR PAGANDO LAS MENSUALIDADES CON FI IIFONAVIT			ENTREVISTADO, TRASPASA CASA POR LEJANÍA CON EL TRABAJO DE SU ESPOSO, JAMÁS HABITADA EN 4 AÑOS ESTA DISPUESTA A TRASPASAR LA CASA \$30,000.00			ENTREVISTADO, REFIERE NUNCA HABER HABITADO LA CASA, VIVE EN CALZADA DE TALPÁN.		

CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO DE LA UNAM
FAC. DE ARQUITECTURA, ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
ING. FERNÁNDO LUIS SANDOVAL MIRANDA
VALOR DE LAS CASAS EN SEGUNDAS VENTAS EN EL MPO. DE ZUMPANGO EDO. MEX. DEL 2006 AL 2011
(causas y efectos)



INVESTIGACIÓN DE MERCADO INMUEBLES EN VENTA

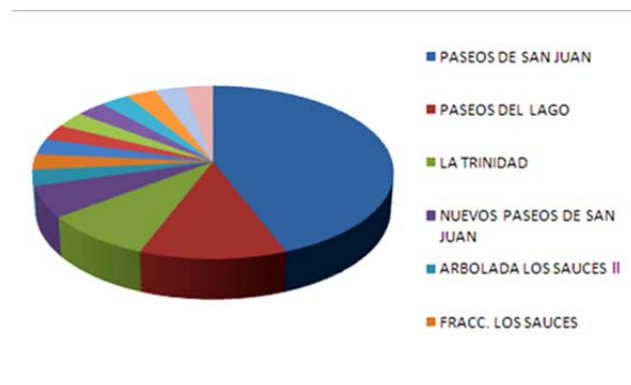
TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.
Casa en condominio	Diciembre de 2011	31	Casa en condominio	Diciembre de 2011	32	Casa en condominio	Diciembre de 2011	33
UBICACIÓN			UBICACIÓN			UBICACIÓN		
FASEO AMARELINO.NP,Col.PASEOS DE SAN JUAN			FASEOS DE SAN JUAN ESQ. CARLIN.No.155,Col.PASEOS DE SAN JUAN			NO PROPORCIONADANO.NP,Col.VILLAS 2000		
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO	
Plana	Habitacional		Plana	Habitacional		Plana	Habitacional	
SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.	
60.00 m ²	60.00 m ²		126.00 m ²	60.00 m ²		120.00 m ²	45.00 m ²	
PRECIO	VALOR POR M²		PRECIO	VALOR POR M²		PRECIO	VALOR POR M²	
\$350,000.00	\$5,833.33		\$464,000.00	\$7,733.33		\$460,000.00	\$10,222.22	
FOTOGRAFÍA			FOTOGRAFÍA			FOTOGRAFÍA		
								
FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO		
AURORA MARTINEZ 4455 1258 8846			ENRIQUE GARCIA 5612-7192			VICTOR GUTIERREZ 04455-2305-5342		
OBSERVACIONES			OBSERVACIONES			OBSERVACIONES		
ENTREVISTADO, LA CASA NO FUE HABITADA DURANTE 4 AÑOS, ACTUALMENTE RENTADA, REFIERE TRABAJAR EN DF Y VIVIR EN ECATEPEC, ESTA DISPUESTA A RECIBIR \$40,000 MENOS DE LO QUE HA PAGADO			ENTREVISTADO, ADQUIERE POR FOVISSTE, NO HABITA LA CASA, LA TIENE RENTADA, DISPUESTO A RECIBIR \$74,000 MENOS DE LO QUE HA PAGADO			ENTREVISTADO, TRASPASO, HA PAGADO 26 MESES,ADQUIERE POR IFONAVIT, ACTUALMENTE RENTADA, DISPUESTO A RECIBIR PAGO EN ESPECIE, SE DEBEN \$350,000		
TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.
Casa en condominio	Diciembre de 2011	34						
UBICACIÓN			UBICACIÓN			UBICACIÓN		
NO PROPORCIONADANO.NP,Col.FRACC. LOS SAUCES								
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO	
Plana	Habitacional							
SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.	
60.00 m ²	40.00 m ²							
PRECIO	VALOR POR M²		PRECIO	VALOR POR M²		PRECIO	VALOR POR M²	
\$280,000.00	\$7,000.00							
FOTOGRAFÍA			FOTOGRAFÍA			FOTOGRAFÍA		
								
FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO		
JUAN ANTONIO MORALES 04455-8530-2457								
OBSERVACIONES			OBSERVACIONES			OBSERVACIONES		
ENTREVISTADO, TRABAJA EN EL D.F, LA CASA NO HA SIDO HABITADA, TIENE TERRENO EXEDENTE DE 60 M2, NEGOCIA HASTA 20 MIL MENOS DE LO PAGADO, DA								

IV.II.- ANÁLISIS DE RESULTADOS

IV.II.I.- INCIDENCIA DE COLONIAS

En base a la información de mercado, se obtiene la siguiente gráfica, la cual muestra el número de ofertas de mercado obtenidas por colonia, en el Municipio de Zumpango.

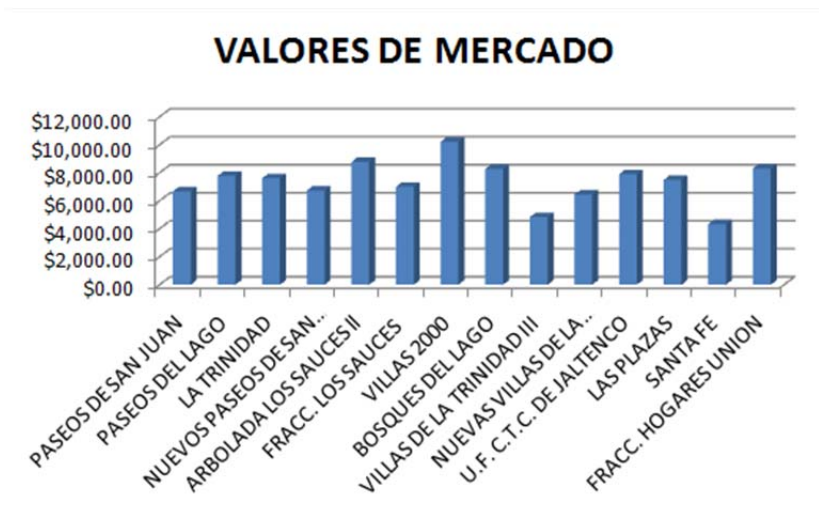
COLONIA	No. de ofertas
PASEOS DE SAN JUAN	15
PASEOS DEL LAGO	4
LA TRINIDAD	3
NUEVOS PASEOS DE SAN JUAN	2
ARBOLADA LOS SAUCES II	1
FRACC. LOS SAUCES	1
VILLAS 2000	1
BOSQUES DEL LAGO	1
VILLAS DE LA TRINIDAD III	1
NUEVAS VILLAS DE LA LAGUNA	1
U.F. C.T.C. DE JALTENCO	1
LAS PLAZAS	1
SANTA FE	1
FRACC. HOGARES UNION	1
TOTAL DE OFERTAS	34



IV.II.II.- COSTOS POR COLONIAS

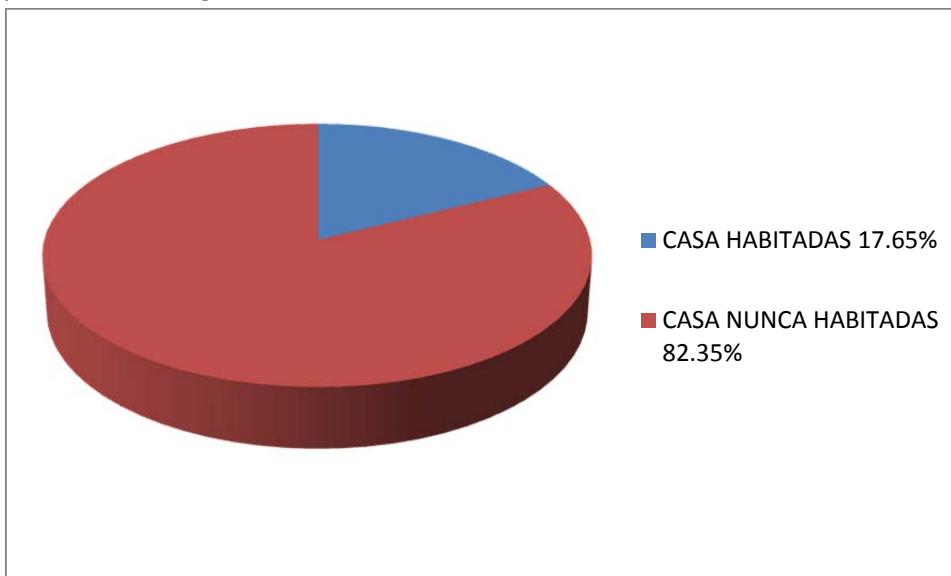
La siguiente gráfica, muestra el promedio de costo por metro cuadrado de las ofertas de mercado obtenidas por colonia.

COLONIA	\$/m2
PASEOS DE SAN JUAN	\$6,672.01
PASEOS DEL LAGO	\$7,785.64
LA TRINIDAD	\$7,617.50
NUEVOS PASEOS DE SAN JUAN	\$6,737.67
ARBOLADA LOS SAUCES II	\$8,777.78
FRACC. LOS SAUCES	\$7,000.00
VILLAS 2000	\$10,222.22
BOSQUES DEL LAGO	\$8,269.23
VILLAS DE LA TRINIDAD III	\$4,833.33
NUEVAS VILLAS DE LA LAGUNA	\$6,454.55
U.F. C.T.C. DE JALTENCO	\$7,894.74
LAS PLAZAS	\$7,500.00
SANTA FE	\$4,333.33
FRACC. HOGARES UNION	\$8,300.00



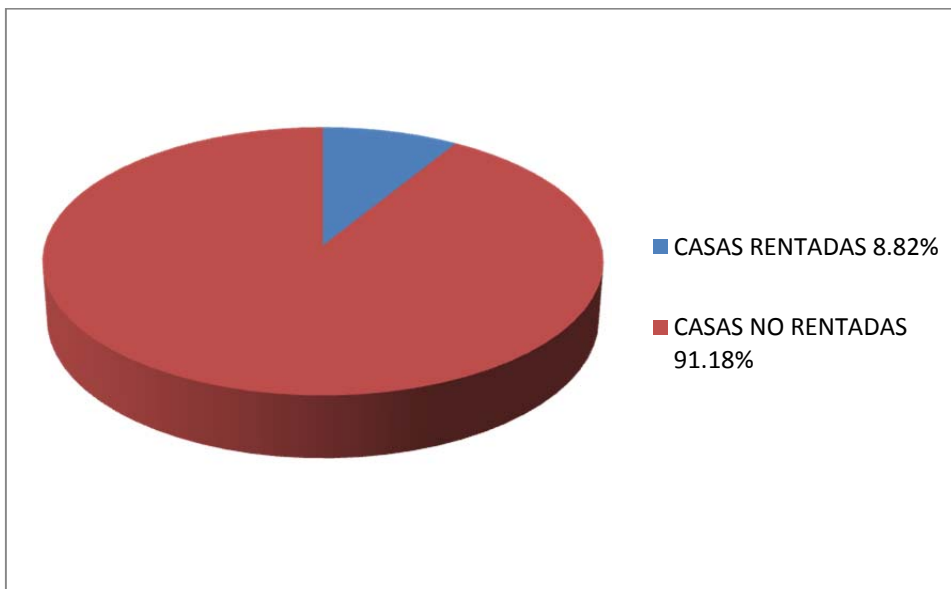
IV.II.III.- PORCENTAJE DE CASAS EN VENTA HABITADAS

Se entrevistó vía telefónica a los oferentes de la vivienda, respecto a si la vivienda ha sido habitada y se obtiene la siguiente estadística.



IV.II.IV.- CASAS EN RENTA

Respecto a la información proporcionada si la casa se encuentra en renta, se obtiene la siguiente información.

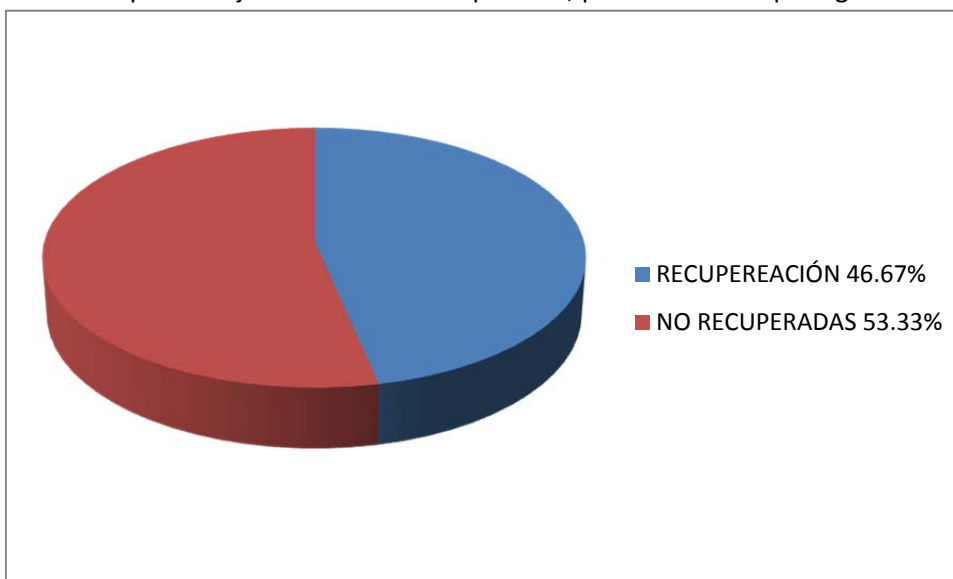


IV.II.V.- INMUEBLES EN VENTA DE RECUPERACIÓN

De las casas usadas de interés social, puestas a la venta, se obtiene que las promocionadas por agentes inmobiliarios, mucha son recuperadas*, lo cual es un fenómeno interesante, ya que de ahí se pueden desprender varias teorías.

- 1.- Que no haya arraigo hacia la propiedad ya que debido las facilidades que hay para obtener el crédito, el derechohabiente decida no pagarlo.
- 2.- Que la mercadotecnia influye, en una toma de decisión apresurada.
- 3.- La poca cultura que hay en el mexicano de planificar y pensar a futuro en el momento de tomar una decisión.
- 4.- La pérdida de empleo.

Gráfica de porcentaje de viviendas recuperadas, promocionadas por agentes inmobiliarios.



*Vivienda recuperada es aquella en la cual por diversos motivos, al acreditado de Infonavit les es imposible seguir cumpliendo con sus pagos, o aquellas personas que no hicieron un buen uso de su vivienda (ya sea que la rentan o la habita una persona diferente al acreditado que no es un familiar, o se trata de vivienda deshabitada o abandonada con un deterioro evidente). El Infonavit tiene la opción de recuperar estos inmuebles y, a través de éstos, los recursos que prestó.

Fuente: metroscúbicos.com



V.-ESTUDIO DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES, UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE ZUMPANGO.

V.I.-PASEOS DE SAN JUAN

V.I.I. – DESCRIPCIÓN GENERAL

Se trata de un conjunto urbano construido sobre un terreno de 1,239,864.584 m², sobre el cual se alojan 9500 viviendas, de las cuales 4918 son de tipo social progresivo y 4582 de tipo interés social, la primera etapa del Conjunto fue autorizado por el Municipio el 11 de Marzo de 2005, con 3024 viviendas autorizadas y la segunda etapa el 4 de septiembre de 2006 con 6479 viviendas autorizadas.

Se localiza en la Carretera Reyes Acozac - Zumpango km. 5.5, Pueblo de San Juan, Zumpango, Estado de México y fue construido por Casas GEO.



El conjunto tiene acceso por medio de un arco, en el cual hay un paradero de combis.



Tiene un Boulevard que recorre el fraccionamiento, hay una ciclo pista acotada con pintura, canchas sobre el Boulevard, juegos infantiles, áreas recreativas y áreas verdes



CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO DE LA UNAM
FAC. DE ARQUITECTURA, ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
ING. FERNÁNDO LUIS SANDOVAL MIRANDA
VALOR DE LAS CASAS EN SEGUNDAS VENTAS EN EL MPO. DE ZUMPANGO EDO. MEX. DEL 2006 AL 2011
(causas y efectos)





En su mayoría las casas se encuentran en cerradas con rejas de acceso controlado, hay casa de 2 niveles con dos recámaras y de un nivel, con una recámara.



Cuenta con un Centro Comunitario Biblioteca, Unidad Médica, Estancia Infantil, Escuela del INEA, Jardín Botánico, Alameda, ICATI y Centro de Exposiciones.



Cuenta con 2 jardines de niños de 9 aulas cada uno y uno de 10 aulas, 5 escuelas primarias, de 18 aulas cada uno, escuela secundaria de 25 aulas.



CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO DE LA UNAM
FAC. DE ARQUITECTURA, ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
ING. FERNÁNDO LUIS SANDOVAL MIRANDA
VALOR DE LAS CASAS EN SEGUNDAS VENTAS EN EL MPO. DE ZUMPANGO EDO. MEX. DEL 2006 AL 2011
(causas y efectos)





Hay locales comerciales en esquina, sobre el boulevard y en algunos puntos estratégicos, se construyeron centros de abasto, de los cuales algunos todavía no se encuentran en operación, hay casas dedicadas a diversos giros comerciales y una Bodega Aurrera.



CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO DE LA UNAM
 FAC. DE ARQUITECTURA, ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
 ING. FERNÁNDO LUIS SANDOVAL MIRANDA
 VALOR DE LAS CASAS EN SEGUNDAS VENTAS EN EL MPO. DE ZUMPANGO EDO. MEX. DEL 2006 AL 2011
 (causas y efectos)



Cuenta con un módulo de seguridad pública.



V.I.II. – OBSERVACIONES

Muchos pobladores ocuparon su casa para colocar negocios de diversos giros, farmacias, estéticas, misceláneas, etc.

Durante el día hay muy poca población circulando por las calles, se observa que la población residente en promedio tiene entre 25 a 40 años y la población infantil con edades entre 1 y 10 años.

De forma aleatoria se aplica el siguiente cuestionario a la población de Conjunto Habitacional para conocer algunas de las causas y efectos de los cambios en los valores de los Inmuebles en los Conjuntos habitacionales.



CUESTIONARIO

NOMBRE DEL FRACCIONAMIENTO _____

¿EN QUE FECHA ADQUIRIÓ SU VIVIENDA? _____

¿QUÉ TIPO DE CRÉDITO EJERCIO? Infovavit _____ FOVISSSTE _____ OTRO _____

¿SABÍA QUE OPCIONES TENÍA ADEMÁS DE COMPRAR UNA VIVIENDA NUEVA?

SI _____ NO _____

¿POR QUÉ ELIGIÓ ZUMPANGO?

POR EL PRECIO _____ POR EJERCER SU CRÉDITO _____

POR LA UBICACIÓN _____ POR TENER UNA CASA PROPIA _____

POR EL PROTOTIPO _____

¿CUÁL FUE EL COSTO DE SU VIVIENDA? _____

¿EN DONDE SE UBICA EL LUGAR DE TRABAJO DE QUIENES HABITAN LA CASA?

NORTE DF _____ SUR ECATEPEC _____ EN ZUMPANGO _____

SUR DF _____ CENTRO ECATEPEC _____ TIZAYUCA _____

ORIENTE DF _____ OTRO MUNICIPIO _____

PONIENTE DF _____

¿CUÁNTO TIEMPO TARDA O TARDAN EN TRASLADARSE A SU TRABAJO?

HASTA 30 MIN _____ 60 A 90 MIN _____ MAS DE 2 HRS _____

30 A 60 MIN _____ 90 A 120 MIN _____

¿CUANTOS TRANSPORTES UTILIZA Y CUÁNTO GASTA DIARIO?

1 A 2 _____, 2 A 3 _____, 3 A 4 _____ MAS DE 4 _____ GASTO _____

EN CASO DE TENER HIJOS EN EDAD ESCOLAR ¿A QUE DISTANCIA SE ENCUENTRAN SUS CENTROS ESCOLARES?

0 A 15 MIN _____ 30 A 45 MIN _____ MÁS DE 60 MIN _____

15 A 30 MIN _____ 45 A 60 MIN _____

¿ESTÁ SATIFECHO(A) CON LA ADQUISICIÓN DE SU VIVIENDA? SI _____ NO _____

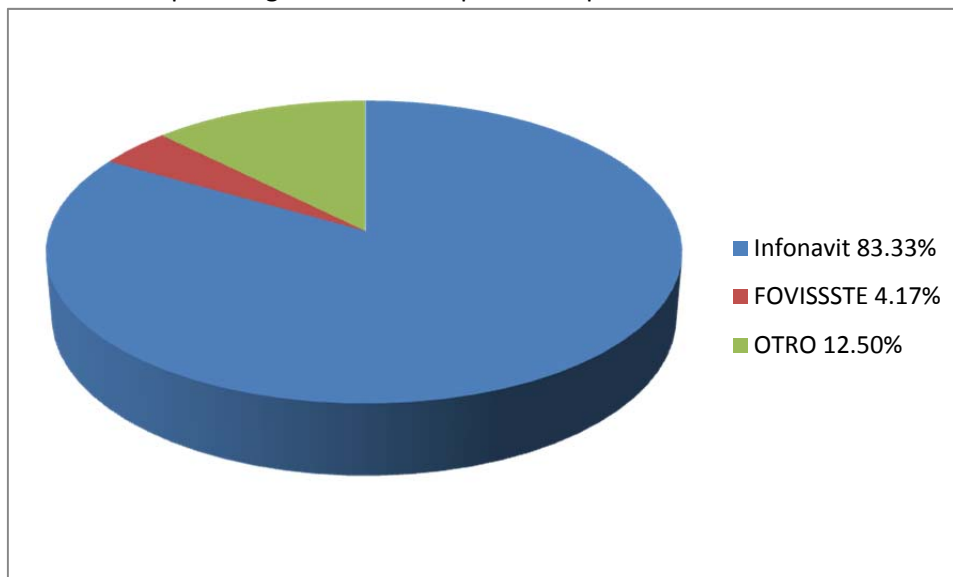
¿QUE SERVICIOS CREE QUE HACEN FALTA DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO?-



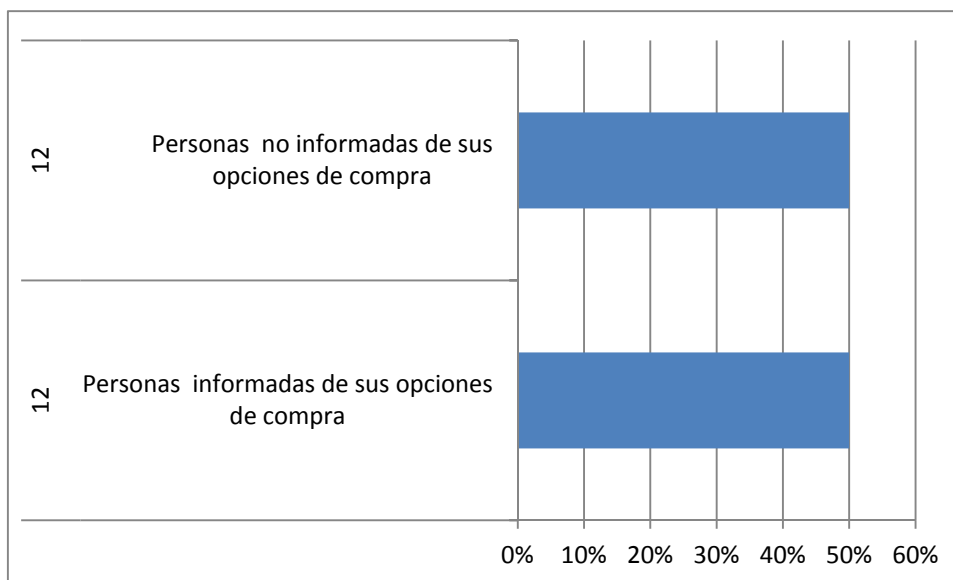
V.I.III. – ANALISIS DE RESULTADOS BASADOS EN EL CUESTINARIO APLICADO

Se aplicaron 48 cuestionarios y se obtienen los siguientes resultados:

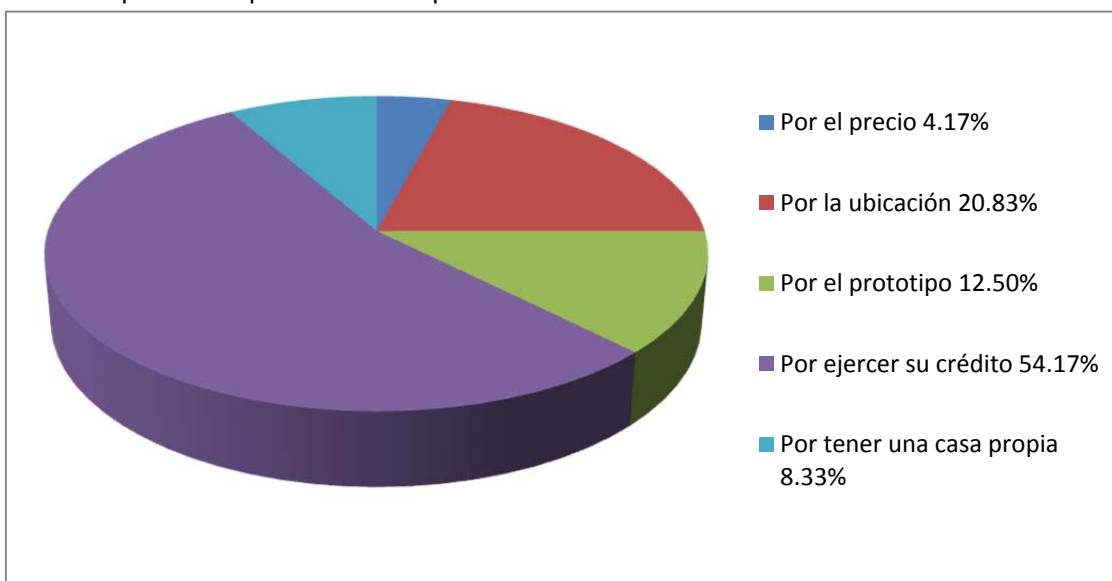
Instituciones que otorgaron el crédito para la adquisición de vivienda.



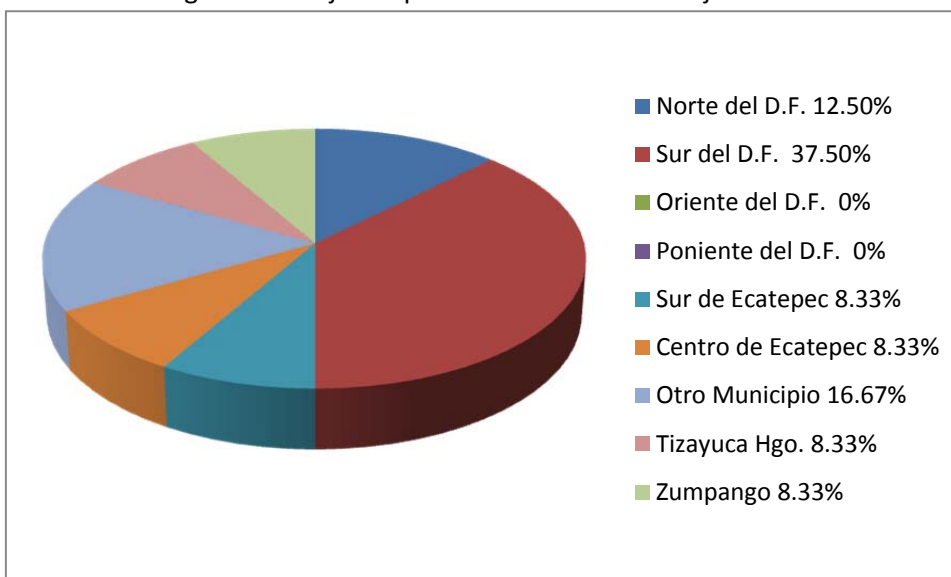
Compradores informados



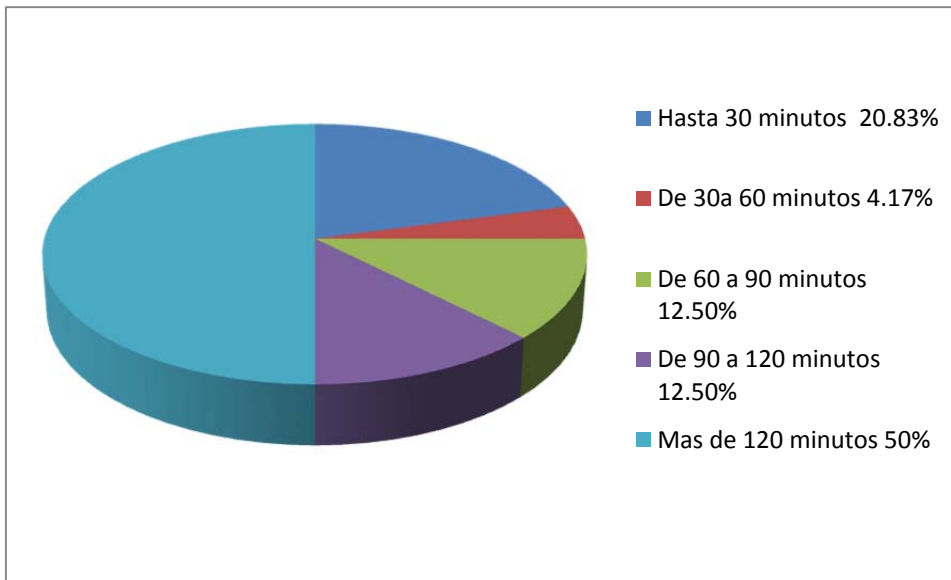
Motivos que los impulsaron a adquirir una vivienda de interés social en el fraccionamiento.



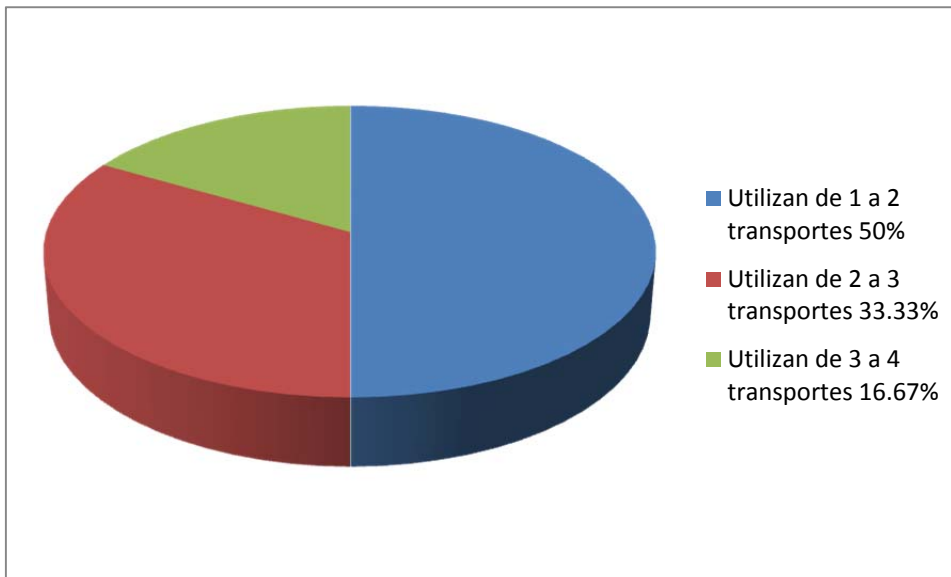
Ubicación de lugar de trabajo de quienes habitan en el Conjunto habitacional



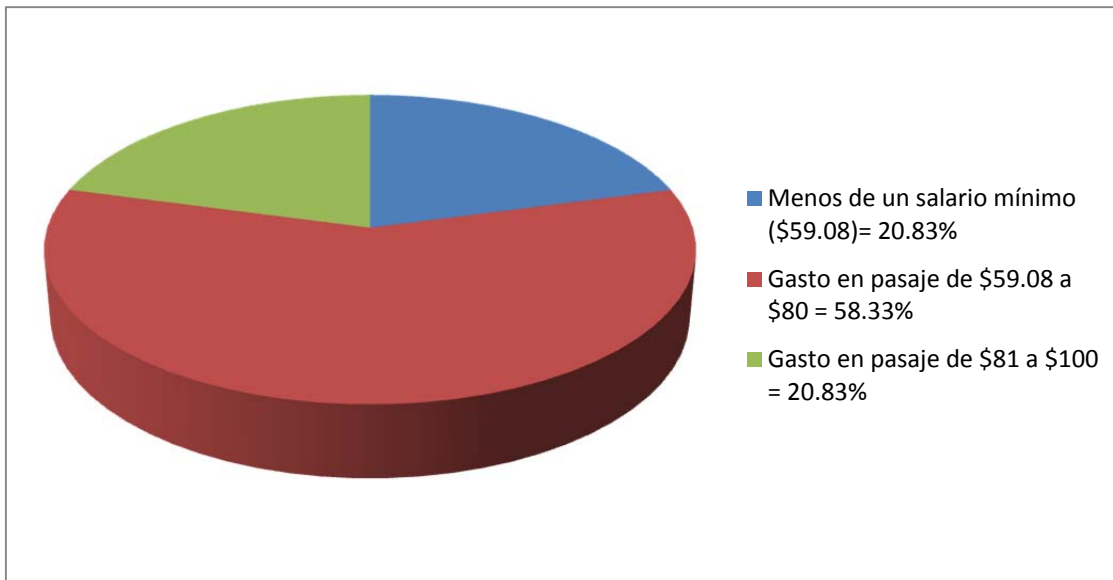
Tiempo de traslado a su centro de trabajo



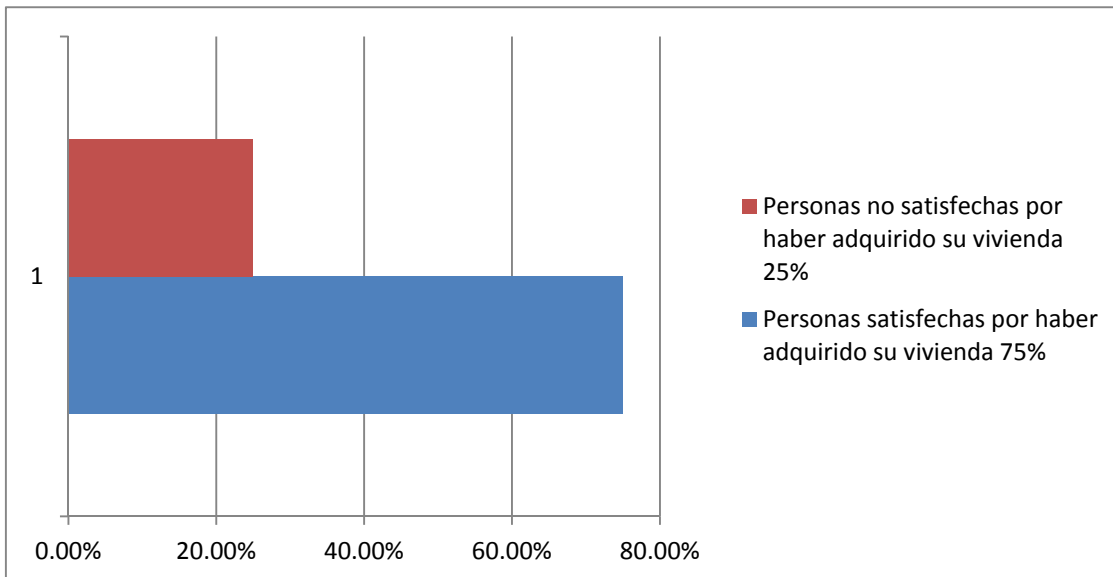
Número de transportes públicos requeridos para trasladarse a su trabajo.



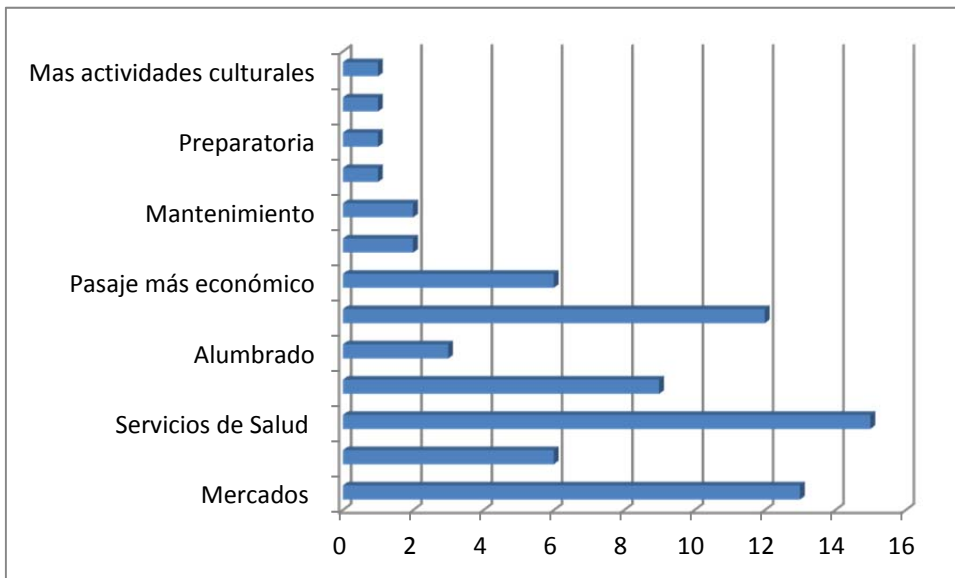
Gasto diario en transporte al lugar de trabajo.



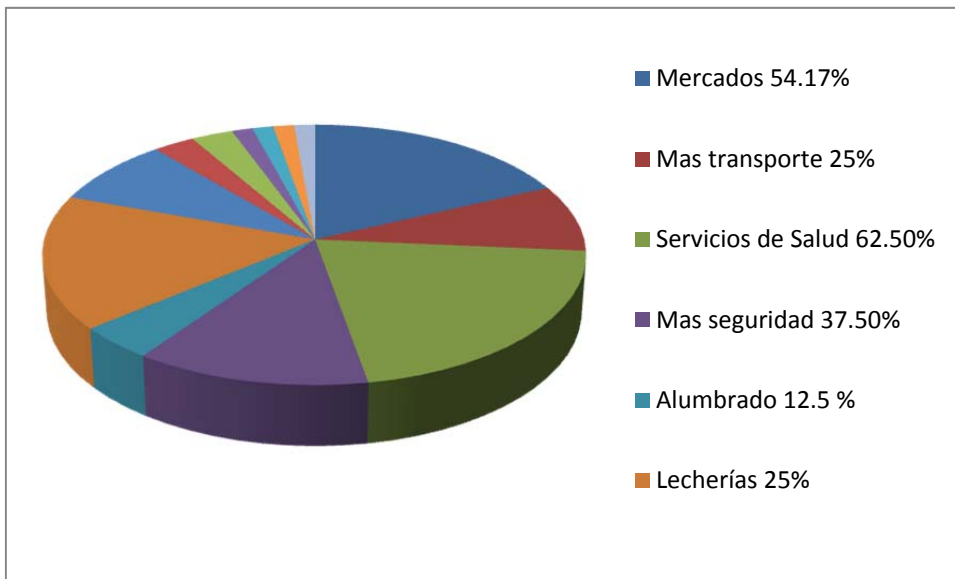
Porcentaje de personas satisfechas por la adquisición de la vivienda



En la siguiente gráfica se muestra que servicios solicita la población del conjunto habitacional y el número de personas que lo solicitaron.

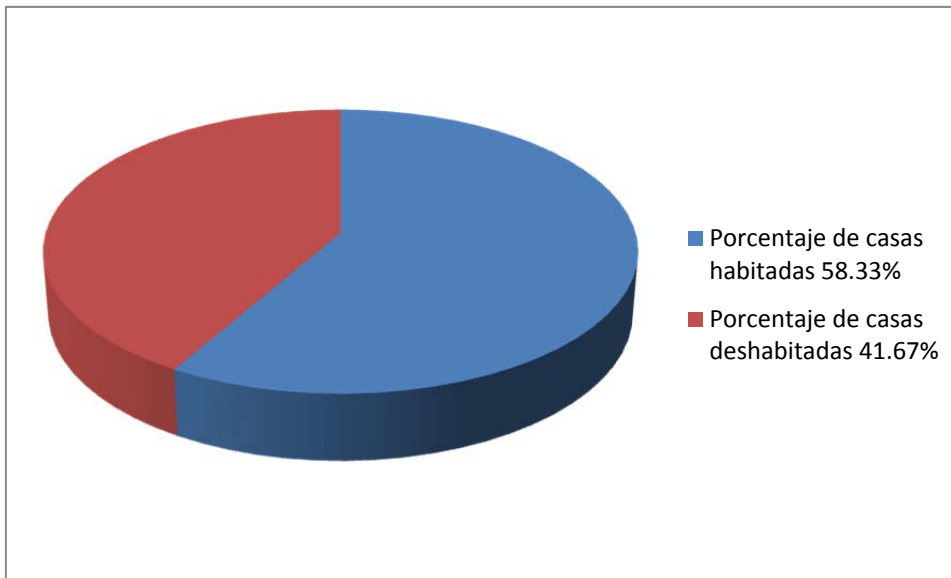


Porcentaje de servicios más solicitados.

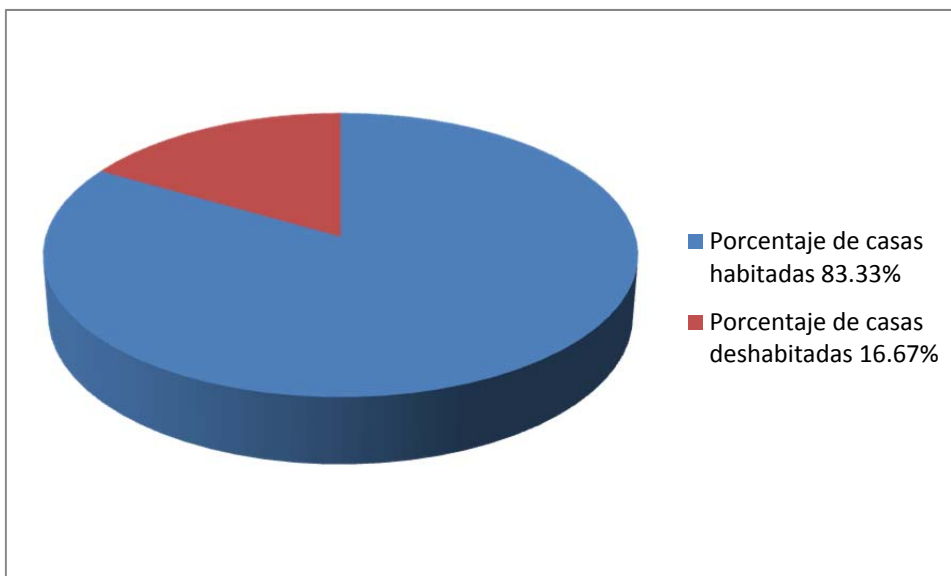


V.I.IV. – PORCENTAJE DE DESOCUPACION DE LAS VIVIENDAS

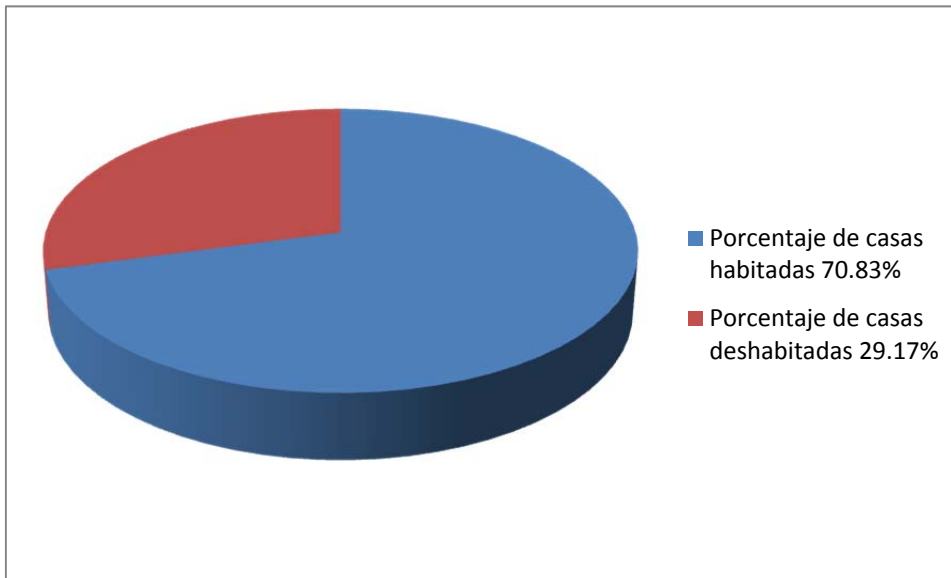
Se toma un muestreo aleatorio, de la calle Paseo de Poleo, de la cantidad de casas deshabitadas en un total de 24 casas y se obtiene el siguiente resultado:



Se toma otro muestreo aleatorio, de la calle Paseo de Azalea, de la cantidad de casas deshabitadas en un total de 24 casas y se obtiene el siguiente resultado:



Si se promedian ambas manzanas se obtiene el siguiente resultado:



V.I.V. – CONCLUSIONES

En base a los resultados obtenidos y a la observación del conjunto, un gran porcentaje de la población económicamente activa recorre grandes distancias para transportarse a su lugar de trabajo en su mayoría de 1.5 horas a 2.5 horas y básicamente ocupa la casa para dormir.

Prácticamente todas las entrevistas se realizaron a mujeres, amas de casa, en el horario de salida de los escolares ya que en el resto del día difícilmente se veía gente circulando por el conjunto habitacional, hubo muchos comentarios respecto a que su gasto diario se reducía demasiado por el alto costo que pagan sus maridos para trasladarse al trabajo.

Una situación que mencionan, sucede con frecuencia, es el robo a las casas del conjunto, ya que muchas de ellas no las habitan y otras están vacías durante todo el día, también requieren de servicios médicos como clínicas y hospitales del sector salud, IMSS e ISSSTE ya que deben ir a la cabecera municipal para recibir el servicio y que es insuficiente para la cantidad de población que lo solicita y que en emergencias médicas es difícil trasladarse.



V.II. – FRACCIONAMIENTO PASEOS DEL LAGO

V.II.I. – DESCRIPCIÓN GENERAL

Se trata de un Conjunto Urbano construido sobre un terreno de 337,028.60m², sobre el cual se alojan 2700 viviendas, de las cuales 1349 son de tipo popular y 1351 de tipo interés social, fue autorizado por el Municipio el 31 de Octubre de 2008.

Se localiza en la Carretera Zumpango-Los Reyes Acozac Número 2000, junto a la plaza comercial Town Center, el fraccionamiento tiene una edad aproximada de 2 años.



Está construido por Hogares Unión, cuenta con 3 accesos, sobre la Carretera Zumpango-Los Reyes Acozac y sobre la Avenida 5 de febrero, dos de ellas con acceso controlado con pluma y vigilantes.



Tiene vías principales que recorren el fraccionamiento y dos glorietas.



El Conjunto Habitacional tiene un trazo ortogonal, formado por avenidas principales y calles cerradas, se observan viviendas de un nivel con una recámara y de dos niveles con dos recámaras.



CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO DE LA UNAM
 FAC. DE ARQUITECTURA, ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
 ING. FERNÁNDO LUIS SANDOVAL MIRANDA
 VALOR DE LAS CASAS EN SEGUNDAS VENTAS EN EL MPO. DE ZUMPANGO EDO. MEX. DEL 2006 AL 2011
 (causas y efectos)



Cuenta con un área en la que se encuentra el Jardín de niños de 9 aulas, Escuela Primaria de 18 aulas, la Escuela Secundaria de 14 aulas, las canchas deportivas, jardines y áreas de juegos infantiles.



CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO DE LA UNAM
 FAC. DE ARQUITECTURA, ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
 ING. FERNÁNDO LUIS SANDOVAL MIRANDA
 VALOR DE LAS CASAS EN SEGUNDAS VENTAS EN EL MPO. DE ZUMPANGO EDO. MEX. DEL 2006 AL 2011
 (causas y efectos)



V.II.II. – OBSERVACIONES

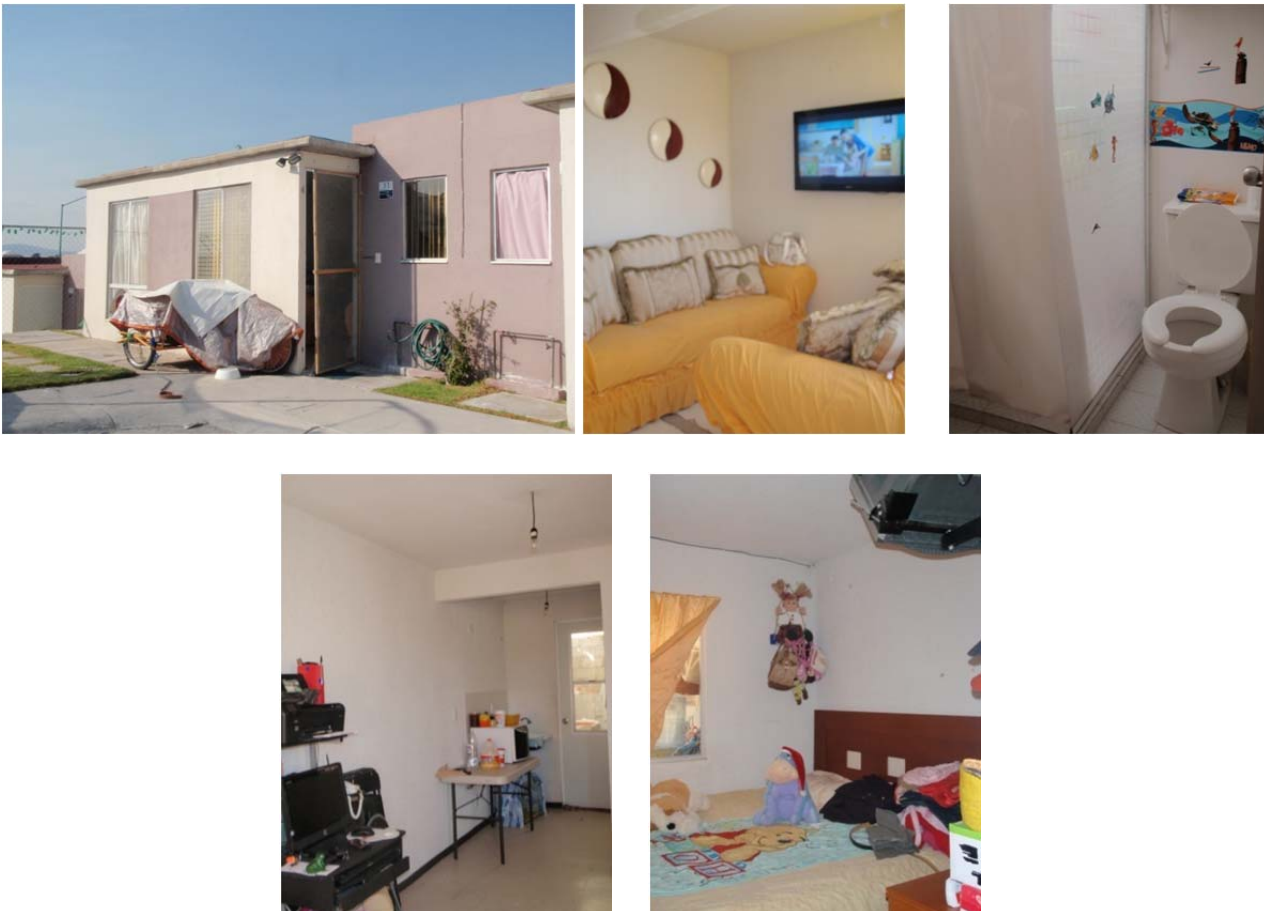
Se observa muy poca población circulando por las calles, al igual que paseos de San Juan, la población en general es joven entre 25 y 40, con hijos de edades entre 1 y 10 años.

Se puede llegar a la plaza comercial Town Center a pie, hay pocos locales comerciales dentro del fraccionamiento, hay muchos productos que no se pueden adquirir ya que no hay mucho surtido en dichos locales.

Se realizó la visita de una casa en venta, está construida en un nivel, cuenta con una recámara, estancia, cocina, baño, área de lavado y cajón de estacionamiento descubierto.

La propietaria Irma Valdez comenta que le urge vender la casa y que la gente que la visita le parece muy lejos de su zona de trabajo.

Las fotos de la casa son las siguientes:



V.II.III. – ANÁLISIS DE RESULTADOS BASADOS EN EL CUESTIONARIO APLICADO

Debido a que el conjunto es pequeño y por lo tanto no tiene mucha población se realizaron una menor cantidad de entrevistas o cuestionarios.

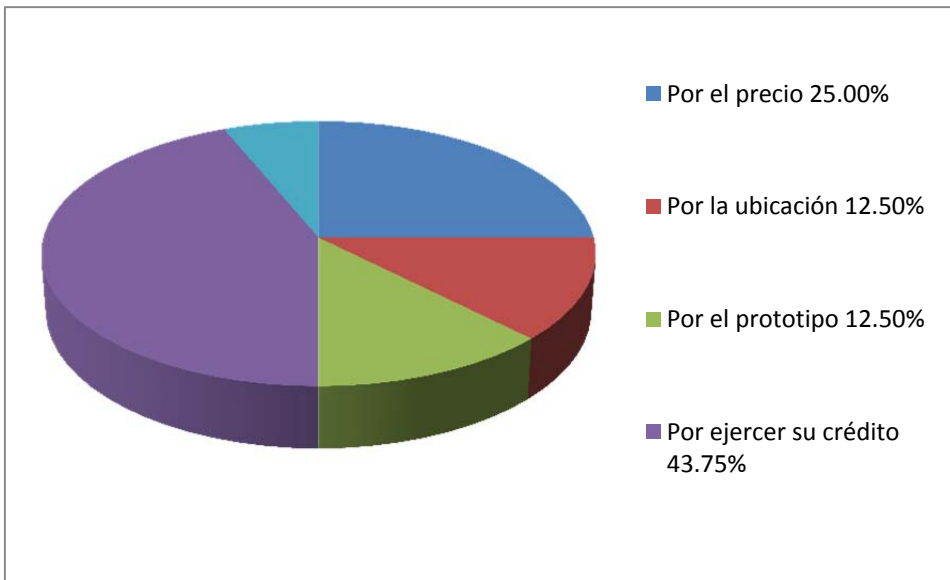
Se aplicaron 50 cuestionarios y se obtienen los siguientes resultados:

De los pobladores entrevistados el 100% adquirieron la vivienda por medio del Infonavit.

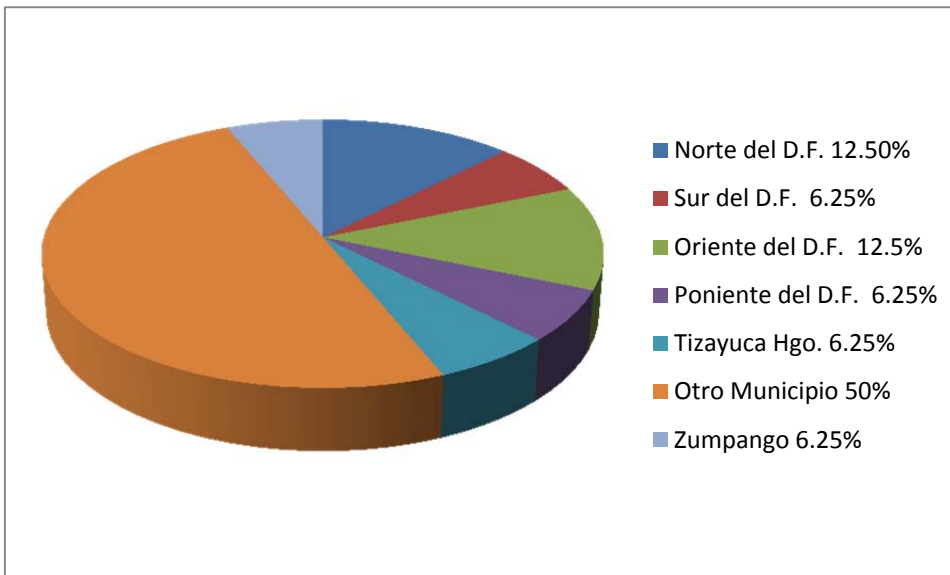
Los compradores informados sobre las opciones de compra son:



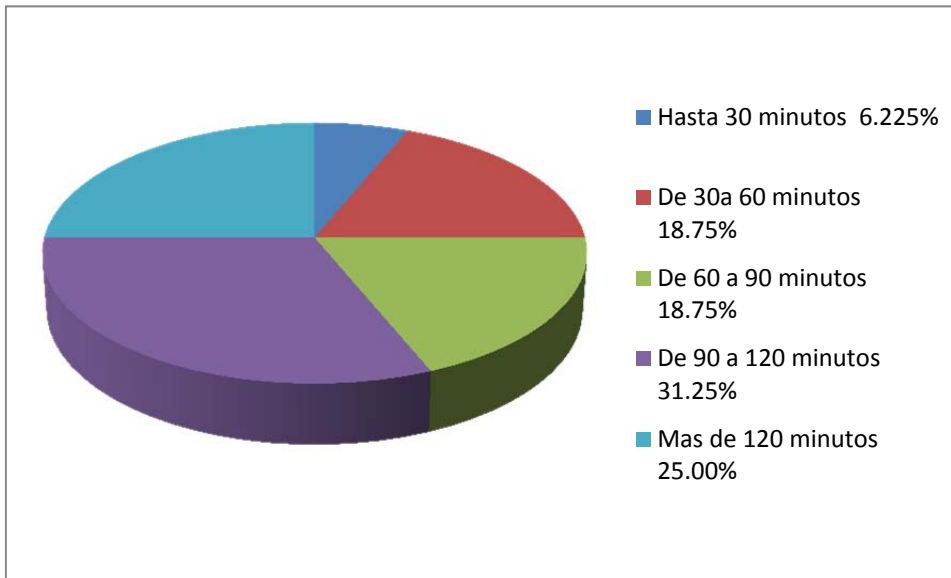
Motivos que los impulsaron a adquirir una vivienda de interés social en el fraccionamiento.



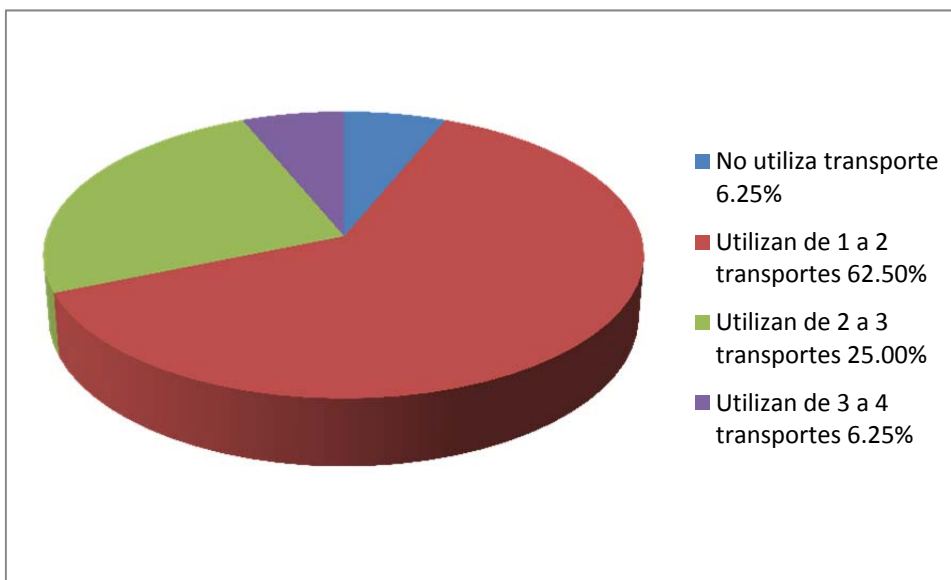
Ubicación de lugar de trabajo de quienes habitan en el Conjunto habitacional



Tiempo de traslado a su centro de trabajo



Número de transportes públicos requeridos para trasladarse a su trabajo.



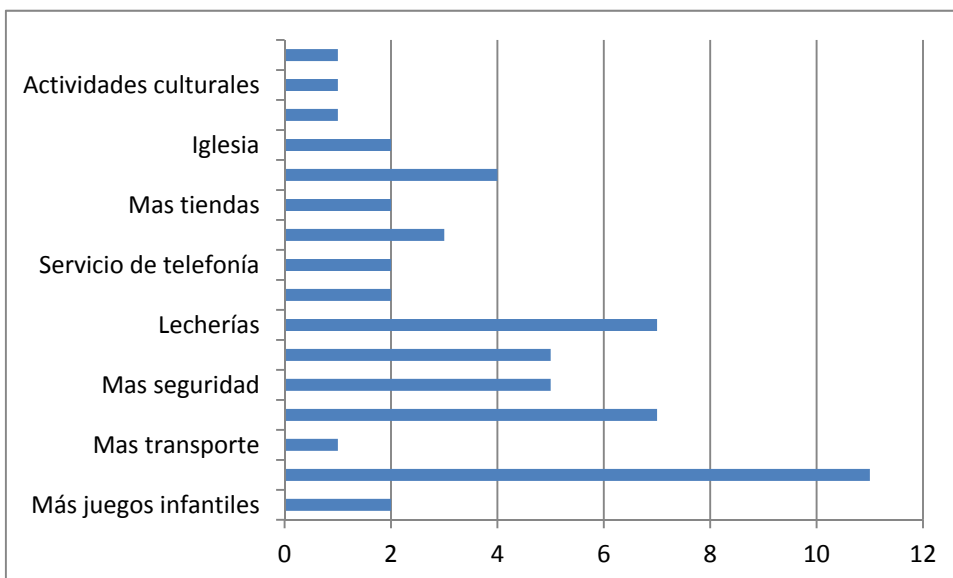
Gasto diario en transporte al lugar de trabajo.



Porcentaje de personas satisfechas por la adquisición de la vivienda



En la siguiente gráfica se muestra que servicios solicita la población del conjunto habitacional y el número de personas que lo solicitaron.

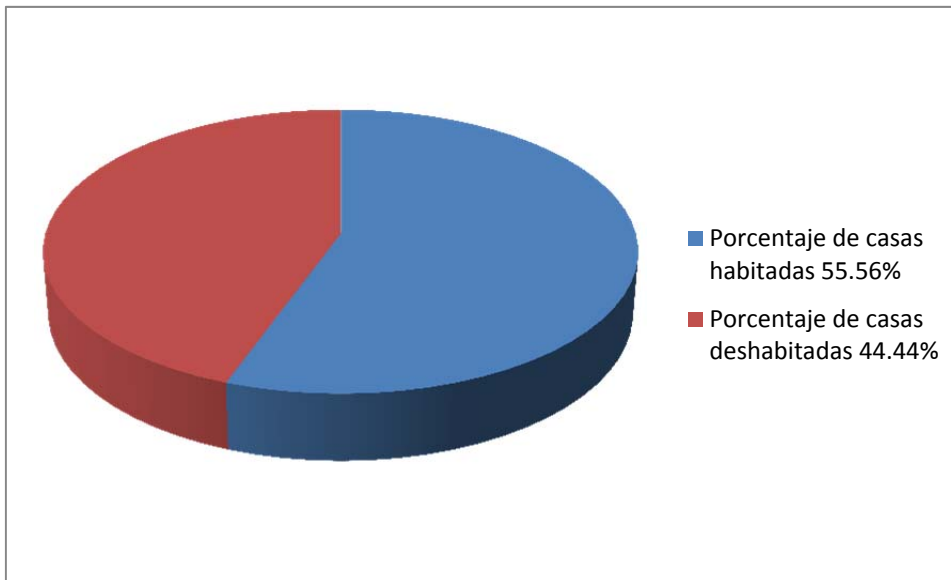


Más juegos infantiles	2	12.50%
Mercados	11	68.75%
Mas transporte	1	6.25%
Servicios de Salud	7	43.75%
Mas seguridad	5	31.25%
Alumbrado	5	31.25%
Lecherías	7	43.75%
Tianguis	2	12.50%
Servicio de telefonía	2	12.50%
Farmacias	3	18.75%
Mas tiendas	2	12.50%
Regular los precios dentro del fraccionamiento	4	25.00%
Iglesia	2	12.50%
Más frecuencia en la recolección de basura	1	6.25%
Actividades culturales	1	6.25%
Mejorar la calidad educativa en las escuelas	1	6.25%

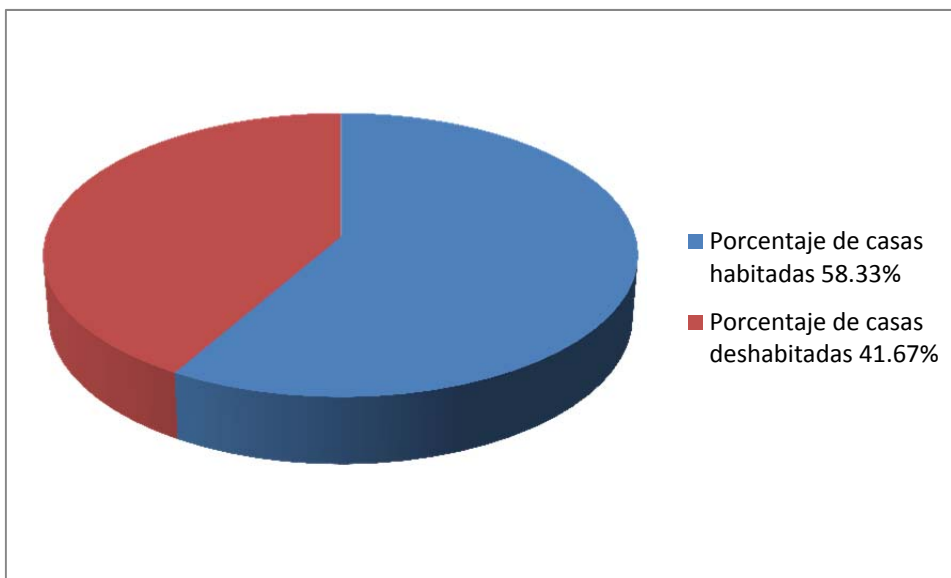


V.II.IV. – PORCENTAJE DE DESOCUPACION DE LAS VIVIENDAS

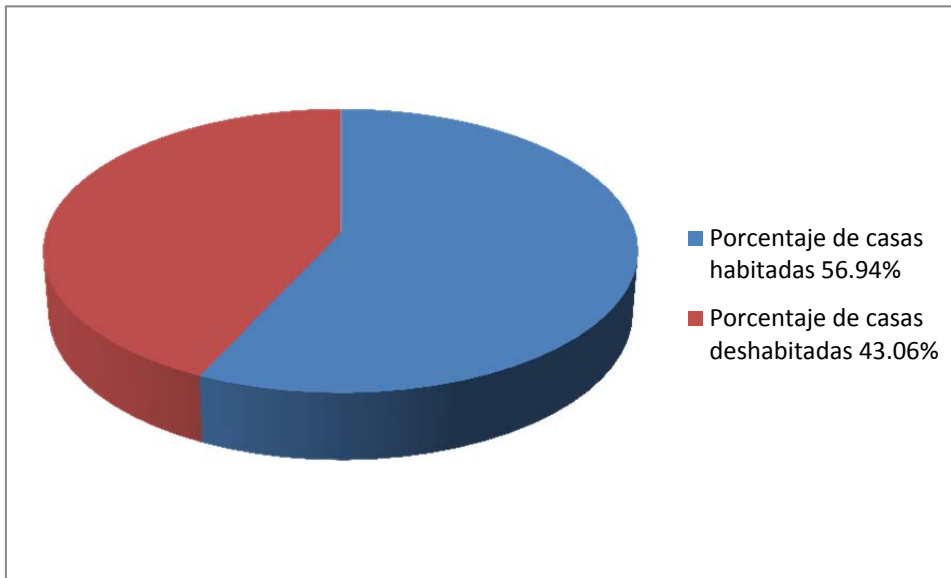
Se toma un muestreo aleatorio, de la calle Lago Texcoco, de la cantidad de casas deshabitadas, en un total de 36 casas y se obtiene el siguiente resultado:



Se toma otro muestreo aleatorio, de la calle Lago Superior, de la cantidad de casas deshabitadas, en un total de 36 casas y se obtiene el siguiente resultado:



Si se promedian ambas calles se obtiene el siguiente resultado:



V.II.V. – CONCLUSIONES

Se puede observar que un mas del 50% de la población económicamente activa tarda en trasladarse a su trabajo entre 90 minutos y 120 minutos. La zona de trabajo de los pobladores es menos alejada comparativamente con la de los habitantes de Paseos de San Juan.

Las entrevistas se realizaron a mujeres, amas de casa, en el horario de salida de los escolares.

Los pobladores comentaron que hay una situación irregular respecto a la administración del Conjunto Habitacional ya que dicen haber firmado por un año y el administrador no quiere dejar el puesto, inclusive ha amedrentado a los pobladores prohibiéndoles hacer juntas de vecinos y dicen que llama a las patrullas del Municipio alegando que alteran el orden.

Otra demanda es la regulación de los precios de los productos misceláneos ya que comentan que los locales que hay son caros, los productos escasos y con alto costo.

A pesar de que el Conjunto está junto al centro comercial, los pobladores demandan más servicios.



V.III. – FRACCIONAMIENTO “LA TRINIDAD”

V.III.I. – DESCRIPCIÓN GENERAL

Se trata de un conjunto urbano del tipo habitacional social progresivo, bajo la modalidad de lotes con servicios y lotes con pie de casa, construido sobre un terreno de 515,076.945 m², sobre el cual se alojan 4,000 viviendas, de las cuales 808 viviendas están en lotes con servicios y 3192 viviendas están en lotes con pie de casa, fue autorizado por el Municipio el 30 de Julio de 2004.

Se localiza en la Calle España No. 356, Barrio Santiago 2ª sección, Municipio de Zumpango, Estado de México.



Está construido por Geo Hogares Ideales, tiene un acceso controlado por vigilantes del fraccionamiento.



Tiene vías principales que recorren el fraccionamiento y tres glorietas.



El Conjunto Habitacional está formado por avenidas y calles y privadas, se observan viviendas de un nivel con una recámara.



Cuenta con Jardín de Niños de 12 aulas y una escuela primaria de 24 aulas y una secundaria.



Cuenta con una Bodega Aurrera y una tienda Super Precio.



CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO DE LA UNAM
 FAC. DE ARQUITECTURA, ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
 ING. FERNÁNDO LUIS SANDOVAL MIRANDA
 VALOR DE LAS CASAS EN SEGUNDAS VENTAS EN EL MPO. DE ZUMPANGO EDO. MEX. DEL 2006 AL 2011
 (causas y efectos)



V.III.II. – OBSERVACIONES

Las áreas verdes de camellones están muy descuidadas, en general el Conjunto Habitacional no tiene mantenimiento hay basura en las calles y grafitis en las casas.



Hay un poste de luz roto en la calle lateral a la secundaria y un canal a cielo abierto que a mi punto de vista representa riesgo a las casas colindantes.



Hay muchas casas abandonadas, que por el estado en el que se encuentran, tienen varios años en ese estado, algunas están abiertas



El transporte que va al centro de Zumpango pasa con una frecuencia de 20 a 25 minutos en pasar, al parecer es insuficiente para la demanda diaria.



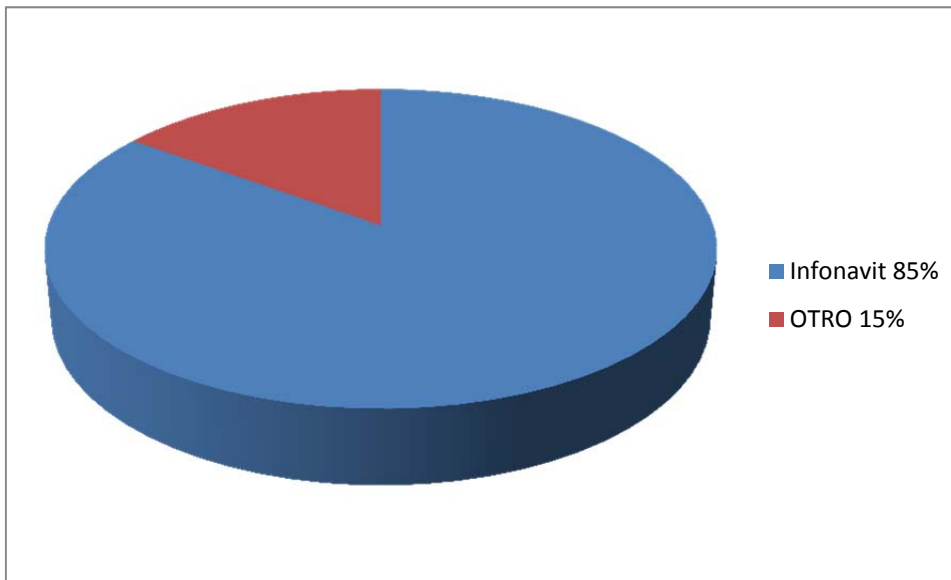
CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO DE LA UNAM
FAC. DE ARQUITECTURA, ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
ING. FERNÁNDO LUIS SANDOVAL MIRANDA
VALOR DE LAS CASAS EN SEGUNDAS VENTAS EN EL MPO. DE ZUMPANGO EDO. MEX. DEL 2006 AL 2011
(causas y efectos)



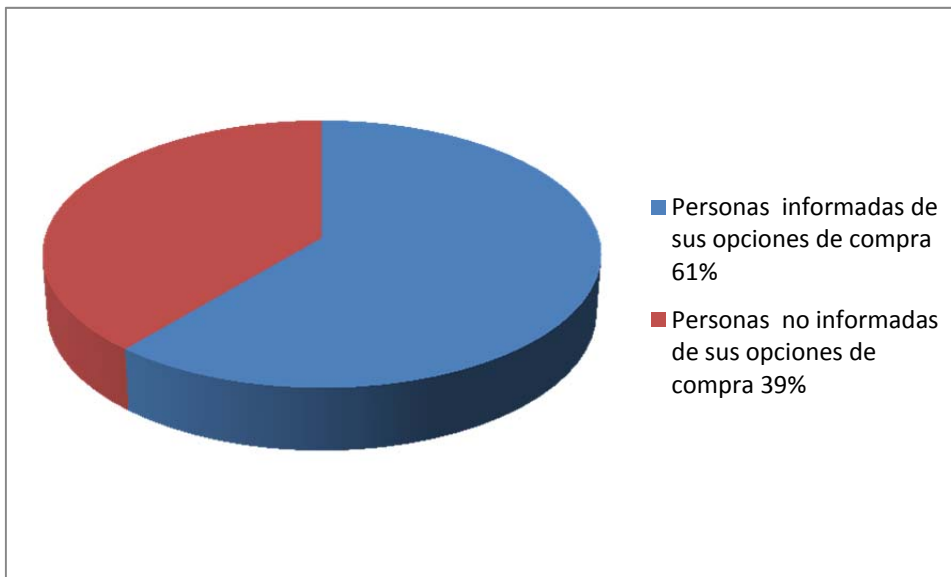
V.III.III. – ANÁLISIS DE TRES RESULTADOS BASADOS EN EL CUESTIONARIO APLICADO

Se aplicaron 60 cuestionarios y se obtienen los siguientes resultados:

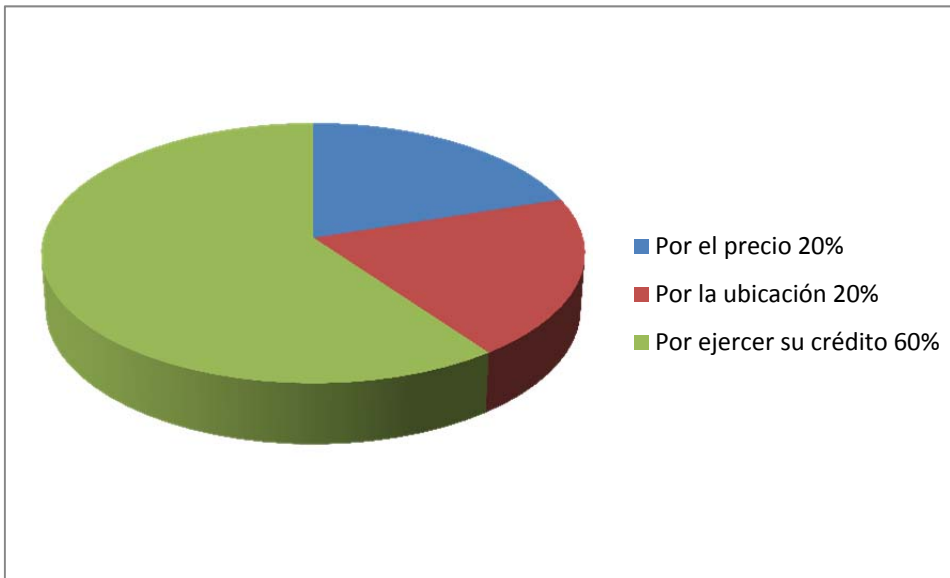
De los pobladores entrevistados el 85% adquirieron la vivienda por medio del Infonavit y el 15% por otra Institución Crediticia.



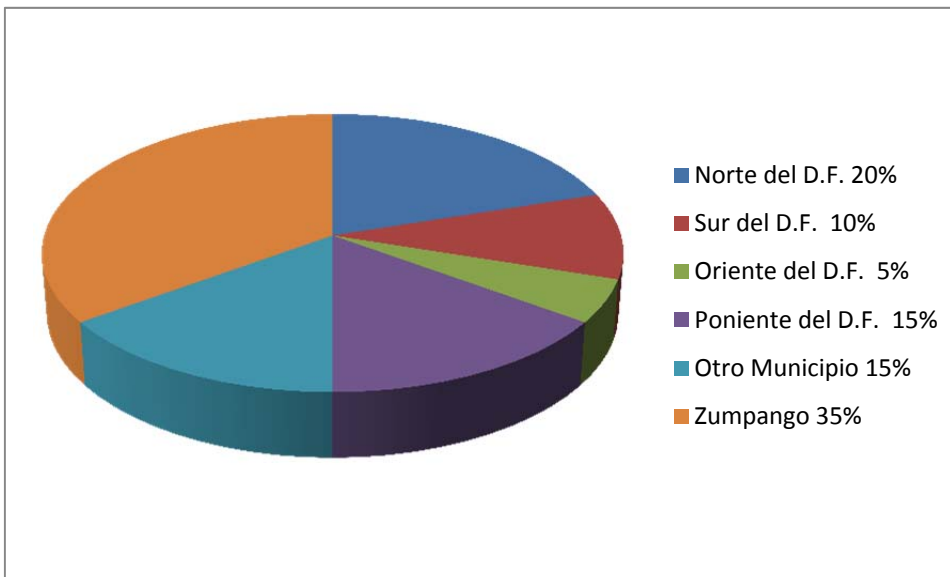
Los compradores informados sobre las opciones de compra son:



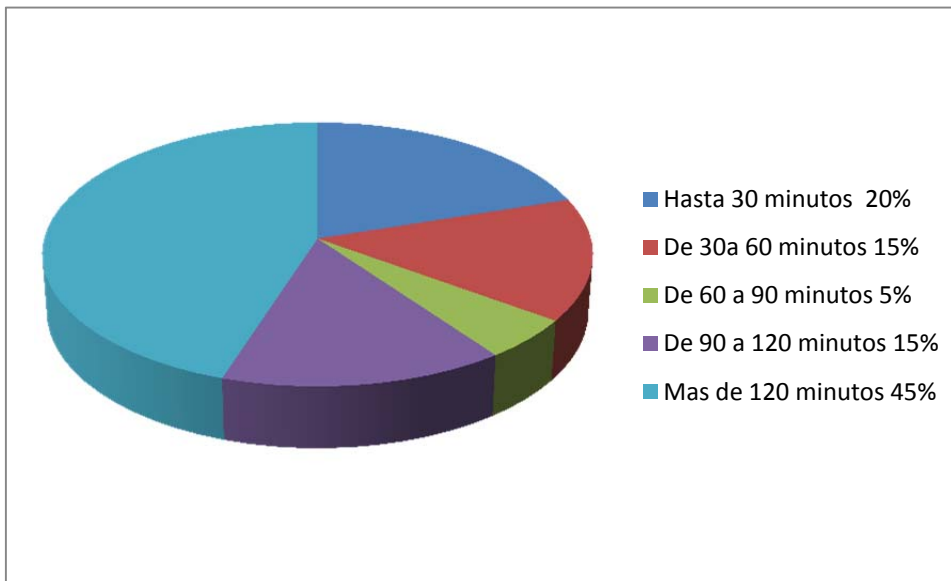
Motivos que los impulsaron a adquirir una vivienda de interés social en el fraccionamiento.



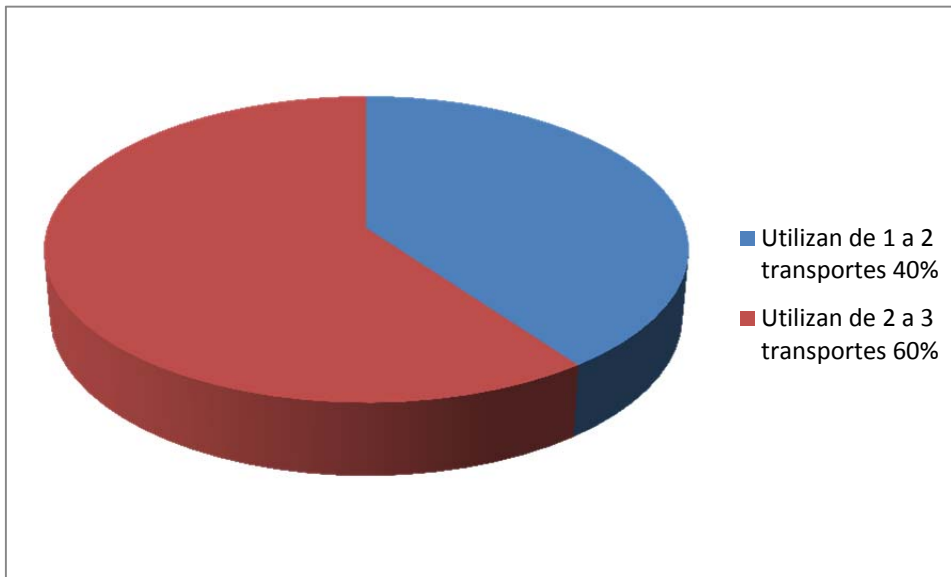
Ubicación de lugar de trabajo de quienes habitan en el Conjunto habitacional



Tiempo de traslado a su centro de trabajo



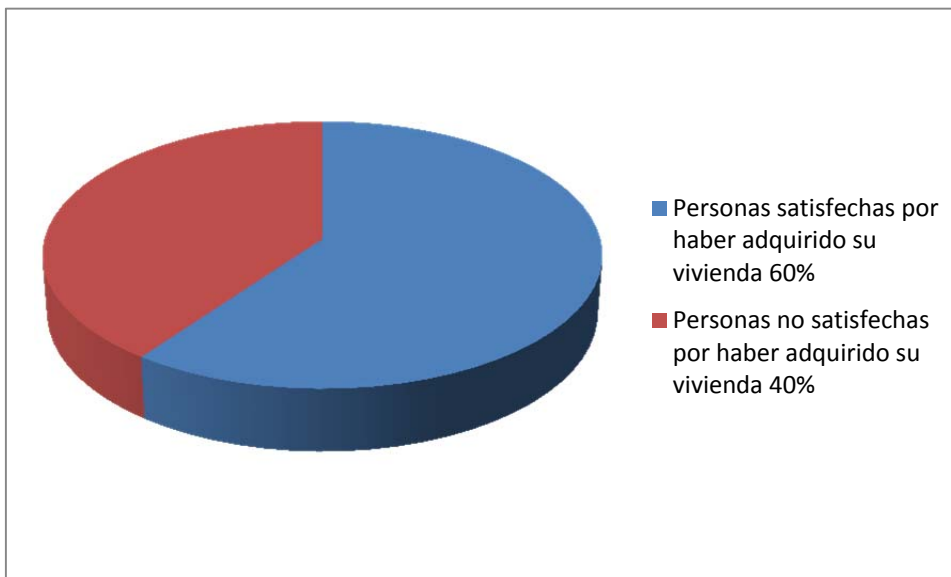
Número de transportes públicos requeridos para trasladarse a su trabajo.



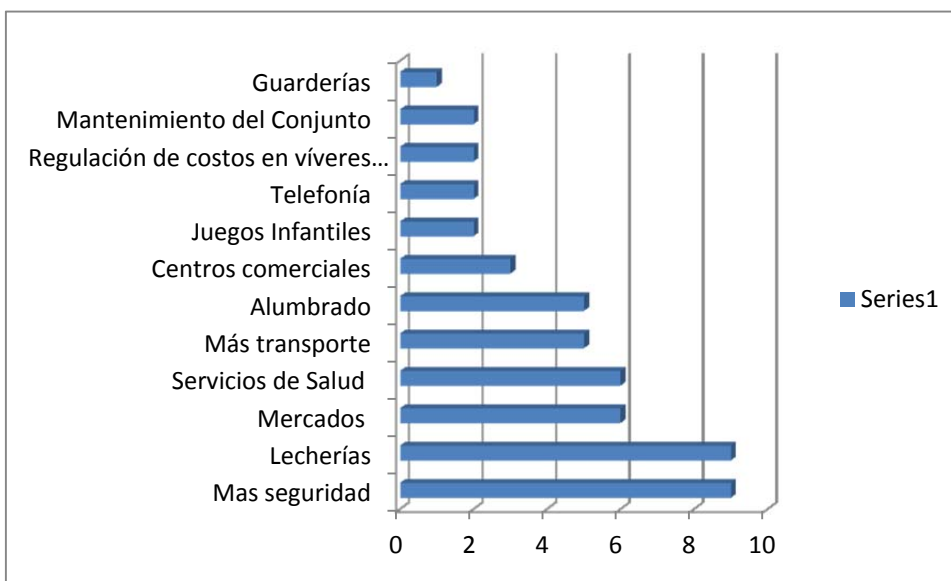
Gasto diario en transporte al lugar de trabajo.



Porcentaje de personas satisfechas por la adquisición de la vivienda



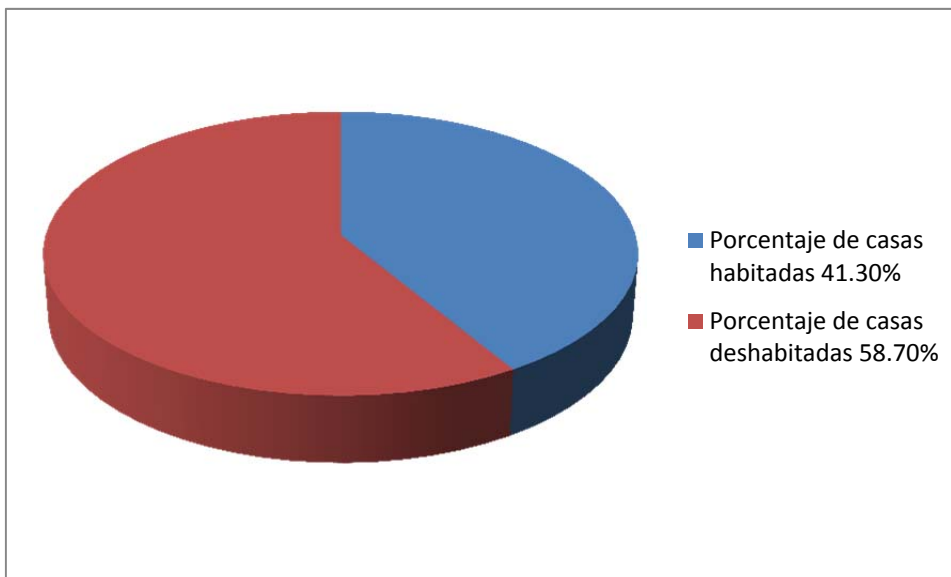
En la siguiente gráfica se muestra que servicios solicita la población del conjunto habitacional y el número de personas que lo solicitaron.



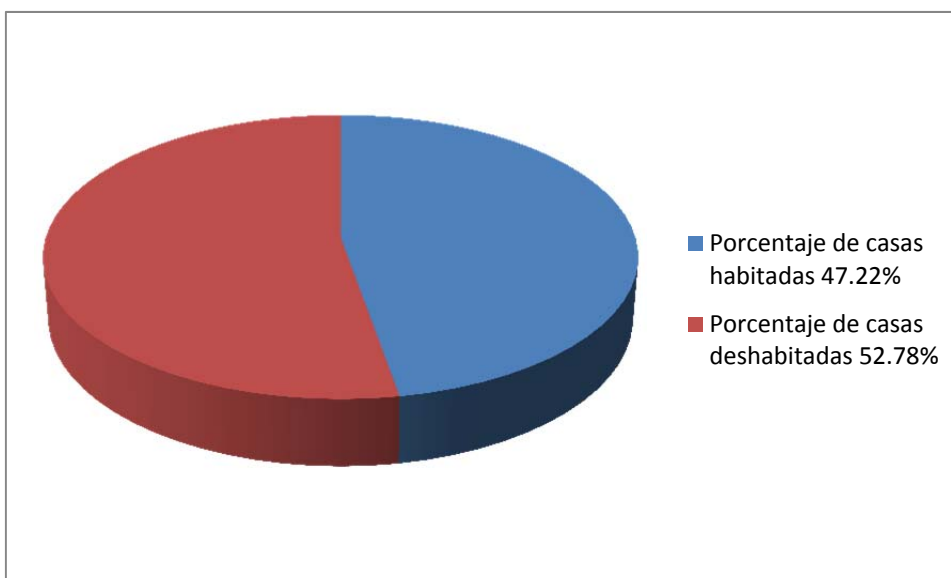
Mas seguridad	9	45.00%
Lecherías	9	45.00%
Mercados	6	30.00%
Servicios de Salud	6	30.00%
Más transporte	5	25.00%
Alumbrado	5	25.00%
Centros comerciales	3	15.00%
Juegos Infantiles	2	10.00%
Telefonía	2	10.00%
Regulación de costos en víveres y pasaje	2	10.00%
Mantenimiento del Conjunto	2	10.00%
Guarderías	1	5.00%

V.III.IV. – PORCENTAJE DE DESOCUPACION DE LAS VIVIENDAS

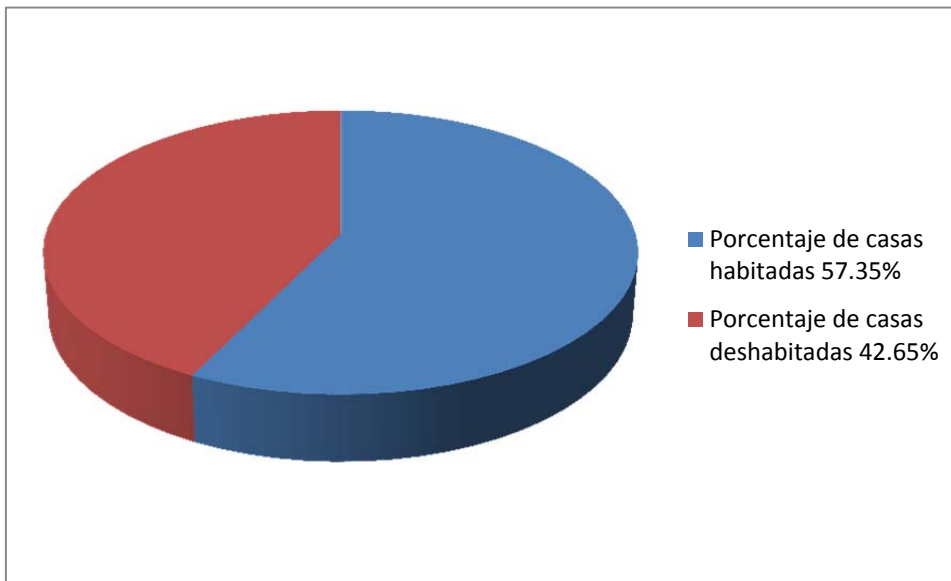
Se toma un muestreo aleatorio, de la Cerrada Santa Adelina, de la cantidad de casas deshabitadas, en un total de 46 casas y se obtiene el siguiente resultado:



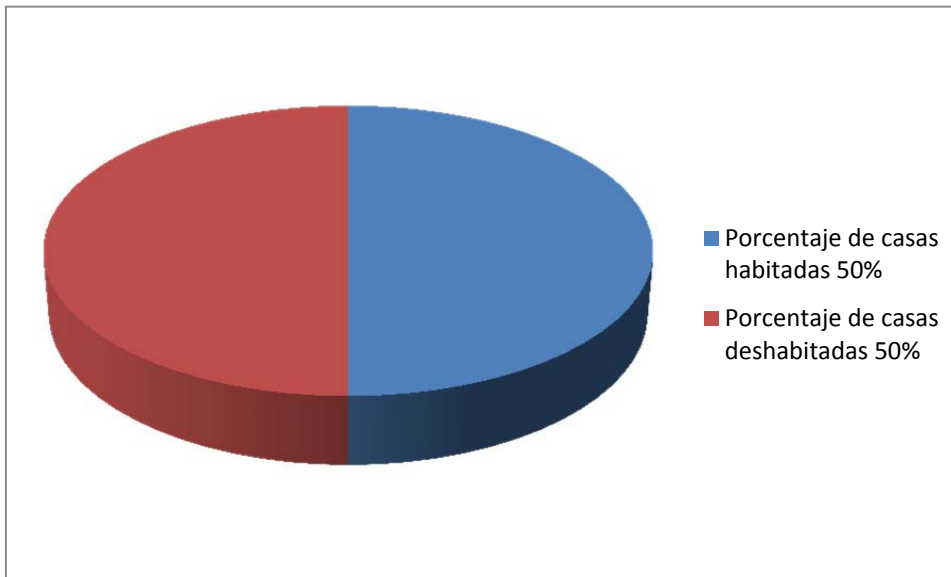
Se toma otro muestreo aleatorio, de la calle Santa Adelina, de la cantidad de casas deshabitadas, en un total de 36 casas y se obtiene el siguiente resultado:



Se toma otro muestreo aleatorio, de la calle Santa Ágata, de la cantidad de casas deshabitadas, en un total de 68 casas y se obtiene el siguiente resultado:



Si se promedian las calles y se obtiene el siguiente resultado:



V.III.V. – CONCLUSIONES

Trasladarse al conjunto habitacional en transporte público toma mucho tiempo, faltan muchos servicios, como el mercado, centro de salud, vigilancia dentro del conjunto, la gente comenta que hay muchos robos y las casas están vandalizadas.

En general no parece haber mucho progreso, ya que en su mayoría las casas continúan siendo pie de casa, se observaron pocos automóviles circulando en el conjunto habitacional.

A diferencia de Paseos de San Juan, en el que hay muchas casas ocupadas para diversos giros, como estéticas, veterinarias, farmacias, papelerías, mercerías, etc. En “La Trinidad” no se observa el mismo fenómeno.

En general todo el conjunto carece de mantenimiento.



VI.- COMPORTAMIENTO DEL VALOR DE UN PROTOTIPO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DURANTE EL PERIODO 2006 - 2011

VI.I.- PASEOS DE SAN JUAN

VI.I.I.- INFORMACIÓN DE MERCADO DE DICIEMBRE DEL 2006

Se estudiará la casa Modelo Orquídea, la cual cuenta con sala-comedor, cocina una recámara, baño, patio de servicio, jardín y cochera descubierta para un automóvil.


Acabados: Piso de cemento pulido, muros en pasta texturizada, plafón con acabado en yeso con pintura vinílica, puertas prefabricadas ventanas de aluminio natural y muebles de baño blancos de calidad económica.

En el 2006 Casas GEO la ofertaba en \$220,000.00



VI.I.II.- INFORMACIÓN DE MERCADO DE DICIEMBRE DEL 2006

En diciembre de 2011 las ofertas encontradas para ese modelo de casa son las siguientes:

TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.
Casa en condominio	Diciembre de 2011	7	Casa en condominio	Diciembre de 2011	8	Casa en condominio	Diciembre de 2011	9
UBICACIÓN			UBICACIÓN			UBICACIÓN		
SIN NOMBRE No. NP, Col. PASEOS DE SAN JUAN			SIN NOMBRE No. NP, Col. PASEOS DE SAN JUAN			PASEO CHIRIMOYONo. MZ. 4, LT. 12, COND. 12, Col. PASEO DE SAN JUAN		
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO	
Plana	Habitacional		Plana	Habitacional		Plana	Habitacional	
SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.	
60.00 m ²	39.61 m ²		60.00 m ²	39.00 m ²		60.00 m ²	39.78 m ²	
PRECIO		VALOR POR M²	PRECIO		VALOR POR M²	PRECIO		VALOR POR M²
\$271,000.00		\$6,841.71	\$272,000.00		\$6,974.36	\$290,000.00		\$7,290.10
FOTOGRAFÍA			FOTOGRAFÍA			FOTOGRAFÍA		
								
FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO		
VIVENTU 5353-4612			VIVENTU 5353-4612			DESARROLLOS INM. LAGUNA 5524-9653		
OBSERVACIONES			OBSERVACIONES			OBSERVACIONES		
NUNCA HABITADA, RECUPERACION, EL VENDEDOR MENCIONA QUE A QUIENES ADQUIRIERON LA VIVIENDA LES PARECIO MUY LEJOS.			NUNCA HABITADA, RECUPERACION, EL VENDEDOR MENCIONA QUE A QUIENES ADQUIRIERON LA VIVIENDA LES PARECIO MUY LEJOS.			NUNCA HABITADA, RECUPERACION		
TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.			
Casa en condominio	Diciembre de 2011	10	Casa en condominio	Diciembre de 2011	21			
UBICACIÓN			UBICACIÓN					
PASEO ALBHACA No. 247, MZ. 51, LT. 19, Col. PASEO DE SAN JUAN			NO PROPORCIONADA No. NP, Col. PASEOS DE SAN JUAN					
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO		TOPOGRAFIA	USO DE SUELO				
Plana	Habitacional		Plana	Habitacional				
SUP. TERRENO	SUP. CONST.		SUP. TERRENO	SUP. CONST.				
60.00 m ²	39.66 m ²		60.00 m ²	40.00 m ²				
PRECIO		VALOR POR M²	PRECIO		VALOR POR M²			
\$305,000.00		\$7,690.37	\$290,000.00		\$7,250.00			
FOTOGRAFÍA			FOTOGRAFÍA					
								
FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO					
DESARROLLOS INM. LAGUNA 5524-9653			JOSE ANTONIO LECHUGA 551817-1798					
OBSERVACIONES			OBSERVACIONES					
FUE HABITADA, RECUPERACION			Entrevistado no la habita por la lejanía, vive y trabaja en la ciudad de Mexico zona Sur, negociaría la casa por menos del costo de adquisición, la adquirió casi en efectivo.					



VI.I.III.- VALORES REFERIDOS

Con los datos obtenidos en el estudio de mercado realizado en diciembre del 2011 que se muestra en la tabla anterior, se obtiene el valor referido a diciembre de 2006 en base al Índice Nacional de Precios al Consumidor.

PERIODO	INPC	FACTOR	MERCADOS	VALOR ACTUAL	VALOR REFERIDO
Dic-06	103.551		MER.1	\$271,000.00	\$218,397.20
Dic-11	83.4511	0.80589371	MER.2	\$272,000.00	\$219,203.09
			MER.3	\$290,000.00	\$233,709.18
			MER.4	\$305,000.00	\$245,797.58
			MER.5	\$290,000.00	\$233,709.18
			MEDIA ARITMÉTICA	\$285,600.00	\$230,163.24

La desviación estándar es:

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{N-1} \sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2}$$

$$\sigma = \$14258.33$$

La media geométrica es:

$$\bar{x} = \sqrt[n]{\prod_{i=1}^n x_i} = \sqrt[n]{x_1 \cdot x_2 \cdot \dots \cdot x_n}$$

$$\bar{x} = \$285316.45$$

En base a la media geométrica el valor referido sería de: **\$229,934.73** \approx **\$220,000.00**

La media armónica es:

$$H = \frac{n}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{x_i}} = \frac{n}{\left(\frac{1}{x_1} + \dots + \frac{1}{x_n}\right)}$$

$$H = \$285034.31$$

En base a la media armónica el valor referido sería de: **\$229,707.36** \approx **\$220,000.00**



VI.I.III.- OBSERVACIONES

Se hace referencia a la oferta de mercado de un prototipo de vivienda en diciembre de 2006 se investigan los comparables del sujeto en diciembre de 2011, posteriormente se obtiene el valor referido en base al INPC , el valor promedio no tiene una variación significativa comparado con el precio ofertado en 2006, por lo que se puede concluir que durante el periodo de 5 años el prototipo de vivienda no adquirió plusvalía.

La mayoría de las casas, que tomamos como sujetos de mercado, no fueron habitadas (según encuesta telefónica) y a tres meses de estar ofertadas la absorción es casi nula.



CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO DE LA UNAM
FAC. DE ARQUITECTURA, ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
ING. FERNÁNDO LUIS SANDOVAL MIRANDA
VALOR DE LAS CASAS EN SEGUNDAS VENTAS EN EL MPO. DE ZUMPANGO EDO. MEX. DEL 2006 AL 2011
(causas y efectos)



VII.-DESARROLLOS URBANOS INTEGRALES SUSTENTABLES (DUIS)

VII.I.-INFORMACION GENERAL

VII.I.I.-PROBLEMÁTICA ACTUAL DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES



En la última década, la industria de la vivienda en México ha logrado reducir el rezago habitacional considerablemente. Pero en el camino también se ha generado un crecimiento urbano desordenado que ha deteriorado la calidad de vida de la población.

Es un hecho que actualmente México enfrenta serios problemas respecto al desarrollo urbano, el ordenamiento territorial, la protección al medio ambiente y la vivienda dentro de un entorno sustentable.

El rápido crecimiento de la población y la búsqueda de tierra más barata para satisfacer las crecientes necesidades de vivienda, han generado lo que se conoce como ciudades dormitorio, concentrando en zonas urbanas al 72% de la población total del país en 358 ciudades de más de 15 mil habitantes ocasionando, entre otros aspectos:

Que las familias inviertan una buena parte de sus ingresos tan solo en transporte, con el consiguiente incremento en el consumo de combustible fósil, en deterioro del medio ambiente por las altas emisiones de gases de efecto invernadero.

Que el ciudadano esté alejado de fuentes de empleo y servicios de educación, salud, cultura, abasto y recreación.

Que los Municipios incurran en fuertes inversiones para la introducción de Infraestructura y Servicios básicos, así como en su Mantenimiento.

Que, por falta de planeación, se urbanicen zonas no aptas para el desarrollo urbano, ya sea por su ubicación, características físicas o incluso por su alto valor ambiental.

VII.I.II.- ANTECEDENTES

La necesidad de atender de manera rápida la demanda de vivienda por parte de la población, principalmente la de menores ingresos, el déficit de vivienda y un sistema hipotecario fuertemente consolidado, provocaron un rápido crecimiento del sector impulsando un gran desarrollo urbano, lo que ocasionó:

La especulación y encarecimiento del suelo y las reservas territoriales.

Que los agentes involucrados en la producción de vivienda social y económica, solo encontraron suelo asequible cada vez más lejos de los centros urbanos.

Incremento en los costos para la introducción y mantenimiento de Infraestructura y servicios por parte de los Estados y Municipios.



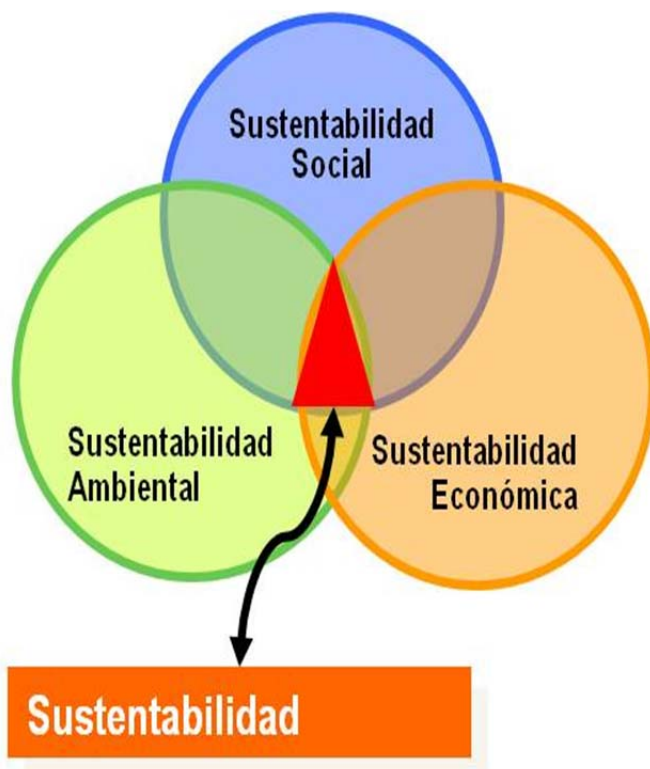
Por lo anterior, surge la necesidad de trabajar en la generación de Políticas Públicas que permitan:

- Fomentar el Desarrollo Urbano en entornos Sustentables que articulen las reservas territoriales de los Estados, Municipios y Desarrolladores Inmobiliarios.
- Definir el Ordenamiento del Territorio y Planear el Crecimiento Urbano.
- Aprovechar el uso del Suelo Intra Urbano que permita generar más vivienda que aproveche la infraestructura y Equipamientos existentes.
- Mejorar la Calidad de Vida de las Familias.

VII.I.III.- ESTRATEGIA

Con el propósito de alinear esfuerzos con un objetivo común, y como parte de una Estrategia de Transversalidad, el Gobierno Federal, a través de cinco Secretarías de Estado y siete Instituciones del Sector Público relacionadas con la Vivienda y el Desarrollo Urbano, promovió la creación del Grupo de Promoción y Evaluación de Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables GPEDUI®, en donde participan las Secretarías de HACIENDA, SEDESOL, SEMARNAT, SENER, ECONOMIA, así como la CONAVI, INFONAVIT, FOVISSSTE, BANOBRAS, FONADIN, PROMEXICO y SHF.

Este Grupo ha venido trabajando fuertemente en la definición de los Criterios de Elegibilidad y Evaluación de los potenciales proyectos DUIS, y orientando a Promotores, Consultores y Autoridades en este concepto de SUSTENTABILIDAD INTEGRAL.



VII.I.IV.- DEFINICIÓN

Que son y cómo se definen los DUIS?

Son áreas de desarrollo integralmente planeadas que contribuyen al ordenamiento territorial de los Estados y Municipios al tiempo que promueven un Desarrollo Urbano más ordenado, justo y sustentable.

Motor de Desarrollo, donde la Infraestructura, Equipamientos, Servicios y Vivienda contribuyen como eje en el desarrollo regional.

Proyectos Mixtos en los que participan los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal, así como los desarrolladores inmobiliarios que puedan integrarse al Desarrollo Urbano Planeado e Integral.

TIPOS DE DUIS.

Por sus características, se han definido dos tipos de DUIS:

1.- Proyectos Intraurbanos, que aprovechen el suelo disponible en las ciudades existentes mediante la Re densificación inteligente de las ciudades existentes en donde pueden participar Autoridades Municipales y estatales, así como desarrolladores de vivienda, preferentemente locales.

2.- Proyectos Periurbanos, de generación de Suelo Servido con infraestructura para el desarrollo de MACROLOTES con usos de suelo Mixto (vivienda, equipamiento, servicios, industria, etc.), ubicados preferentemente en las inmediaciones de la ciudad existente (ensanches), en donde se puedan desarrollar nuevas comunidades con la participación de Autoridades Municipales y Estatales, Desarrolladores Urbanos (fraccionadores) y desarrolladores de viviendas, así como otros desarrolladores inmobiliarios (industriales, comerciales, etc.).

VII.I.V.- BENEFICIOS

Por sus características, los DUIS ofrecen una serie de beneficios que contribuyen a una mejor calidad de vida de sus residentes, así como a una mejor y más eficiente administración y control por parte de las Autoridades Locales, ya que optimiza y concentra los Equipamientos y Servicios, necesarios para una comunidad, de manera eficiente y en un entorno Urbano planeado para el mediano y largo plazo.



Entre los algunos de los beneficios que un desarrollo DUIS puede ofrecer, destacan:

A las Autoridades Municipales y Estatales:

Apoyo en la Planeación y Ordenamiento Territorial para los Asentamientos Humanos, en coordinación con los sectores social y privado.

Programación Integral de acciones para Infraestructura, Equipamientos y Servicios.

Acceso a Apoyos Financieros por parte de BANOBRAS y FONADIN.

Asesoría Técnica de SEDESOL y SEMARNAT.

Apoyo para el fortalecimiento de las Finanzas Municipales a través del Cobro de Predial en la Hipoteca

A los Desarrolladores Inmobiliarios:

Oferta de Viviendas con mayor Seguridad Jurídica, Infraestructura, Equipamientos y Servicios.

Acceso a los apoyos del Gobierno Federal a través de la Canasta de Incentivos DUIS.

Garantías para el acceso a los Apoyos Financieros para la vivienda social.

Asesoría Técnica de CONAVI, SEDESOL, SEMARNAT y SENER.

A los Adquirentes de Vivienda Sustentable:

Viviendas con mejor Calidad y mayor Plusvalía en favor del Patrimonio Familiar.

Ahorros en la Economía Familiar por menores consumos de Agua, Energía y Transporte por contar con Equipamientos y Servicios suficientes y adecuados.

A los Empresarios que desarrollan o emplean Tecnologías Sustentables:

Nuevas áreas de oportunidad para implementar Tecnologías y Productos que contribuyan a hacer eficiente el uso de los recursos y el mantenimiento de las viviendas y del entono urbano.



VII.I.VI.- CRITERIOS DE EVALUACIÓN

El Grupo de promoción y Evaluación DUIS® (GPEDUIS) estableció una metodología de evaluación técnica a la que son sometidos todos los proyectos.

Esta metodología está compuesta por 83 criterios y parámetros integrados por 11 Determinantes, 23 Prerrequisitos y 48 indicadores, todos con una ponderación determinada que permite evaluar los proyectos DUIS.

Cada uno de los criterios de evaluación cuenta con una ficha técnica que permite conocer con detalle los conceptos que se evaluarán, la referencia normativa aplicable, su evidencia documental y su ponderación.

Estos criterios no solo evalúan el proyecto en su polígono de actuación, son más amplios y consideran el ámbito Regional, Urbano, Barrial y Arquitectónico, con el propósito de identificar su potencialidad y requerimientos respecto a la zona en donde se ubica.

VII.I.VII.- PROCESO DE EVALUACIÓN

El proceso de evaluación DUIS consiste en tres módulos:

Pre evaluación del Proyecto

Es en línea a través del sitio DESARROLLOS URBANOS INTEGRALES SUSTENTABLES en donde el patrocinador o promotor del proyecto se registra como usuario para registrar y autoevaluar su potencial proyecto DUIS®.

Concluido el registro el proyecto será Pre evaluado y recibirá, en su caso, retroalimentación y orientación de DUIS para preparar la presentación del proyecto al comité DUIS.

Si el GPEDUIS establece que el proyecto tiene posibilidad de certificarse como DUIS, pasa a la etapa de Evaluación Técnica.

Evaluación Técnica

Un consultor externo, experto en Desarrollo Urbano y con reconocido prestigio internacional, realiza la Evaluación Técnica de los proyectos que el GPEDUIS aprueba en la etapa inicial.

Esta evaluación se realiza en línea, entre el patrocinador del proyecto, el consultor y la participación del GPEDUIS, a través del sitio DESARROLLOS URBANOS INTEGRALES SUSTENTABLES en donde, por medios electrónicos, se aportarán todas las evidencias y documentos que den soporte al proyecto con base en los criterios y lineamientos establecidos para éste fin, mismos que podrán consultar y obtener en Metodología DUIS.

Si toda la información del proyecto está completa y en orden conforme a la metodología establecida por el GPEDUIS, la Evaluación estará concluida en un plazo máximo de catorce semanas.

En todos los casos, es indispensable cumplir totalmente con los Prerrequisitos y Determinantes establecidos en la Metodología de Evaluación DUIS.



Evaluación Financiera

Un consultor externo, experto en asesoría en Banca de Inversión y negocios Inmobiliarios, realiza la Evaluación Financiera de los proyectos que el GPEDUIS aprueba en la etapa inicial.

Esta evaluación se inicia poco después de que el proyecto ha cumplido al menos con los Determinantes y los Prerrequisitos establecidos en la Metodología DUIS.

Concluida la evaluación técnica, el proyecto tendrá identificados sus requerimientos financieros y contará con una propuesta de apoyos que DUIS puede ofrecer como parte de la canasta de incentivos

Evaluación Técnica METDUIS

Para que un proyecto obtenga la certificación DUIS, y con ello acceso a la canasta de incentivos, tiene que cumplir con los criterios de elegibilidad, lineamientos y el proceso de evaluación técnica y financiera establecidos por el Grupo de Promoción y Evaluación DUIS (GPEDUIS), contenidos en la Metodología DUIS.

Si desea iniciar un proceso de evaluación DUIS, deberá registrar su proyecto en: DESARROLLOS URBANOS INTEGRALES SUSTENTABLES.

VII.I.VIII.- DUIS APROBADOS

Actualmente, son CUATRO* los DUIS que obtuvieron, al menos, una calificación de 70 puntos en el proceso de evaluación, con base en los requerimientos y criterios de elegibilidad establecidos por el GPEDUIS.

PROYECTO	ESTADO	MUNICIPIO	SUPERFICIE (Ha)	VIVIENDAS	POBLACION
Valle de San Pedro	Baja California	Tijuana	5,859	160,000	640,000
El Rehilete	Guanajuato	Villagrán	157	10,000	40,000
Puerta de Anza	Sonora	Nogales	1,032	23,000	90,000
El Cielo	Tabasco	Villahermosa	340	30,000	120,000
SUMAS			7,388	223,000	890,000

* Estos son los únicos proyectos DUIS APROBADOS Y RECONOCIDOS por el GPEDUIS.

Al mismo tiempo, existen otros cuatro proyectos en proceso de evaluación, y otros diez en proceso de Pre evaluación.



VII.II.- DUIS EL REHILETE

VII.II.I.- DESCRIPCIÓN

El Rehilete es el segundo DUIS autorizado en México, ubicado en el municipio de Villagrán, Guanajuato, será el primer desarrollo integral sustentable para vivienda popular de la zona del centro del país y cuenta con una superficie de 158 hectáreas con capacidad para albergar a más de 10,000 familias.

Entre los municipios de Cortázar y Celaya, se encuentra un corredor industrial de gran importancia.



CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO DE LA UNAM
FAC. DE ARQUITECTURA, ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
ING. FERNÁNDO LUIS SANDOVAL MIRANDA
VALOR DE LAS CASAS EN SEGUNDAS VENTAS EN EL MPO. DE ZUMPANGO EDO. MEX. DEL 2006 AL 2011
(causas y efectos)



VII.II.II.- UBICACIÓN



II.II.III.- INFRAESTRUCTURA

El Rehilete será una ciudad dentro de otra ciudad, un espacio donde los pobladores no tendrán que transportarse largas distancias para poder ir al supermercado, a la escuela, a sus zonas de trabajo, está proyectado albergar los servicios que necesita la comunidad: más de 20,000 metros cuadrados para educación y cultura; más de 21,000 para equipamiento deportivo y un total de 167,191 metros cuadrados de equipamiento incluyendo servicios de salud, comunitarios y centros recreativos.



PLANTA DE TRATAMIENTO



CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO DE LA UNAM
 FAC. DE ARQUITECTURA, ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
 ING. FERNÁNDO LUIS SANDOVAL MIRANDA
 VALOR DE LAS CASAS EN SEGUNDAS VENTAS EN EL MPO. DE ZUMPANGO EDO. MEX. DEL 2006 AL 2011
 (causas y efectos)





POZO DE EXTRACCION



VIALIDADES



CICLOVÍA



COMERCIO



- Biblioteca
- Casa de la Cultura
- Centro Comunitario
- Modulos Deportivos
- Kinder
- Mercado
- Preparatoria
- Primaria
- Centro de Salud
- Secundaria
- Guardería



CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO DE LA UNAM
 FAC. DE ARQUITECTURA, ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
 ING. FERNÁNDO LUIS SANDOVAL MIRANDA
 VALOR DE LAS CASAS EN SEGUNDAS VENTAS EN EL MPO. DE ZUMPANGO EDO. MEX. DEL 2006 AL 2011
 (causas y efectos)



PROYECTO DE SERVICIOS

VII.II.IV.- VENTAJAS

Vialidades

- * Vialidades Primarias y Secundarias complementarias urbanizadas
- * Mobiliario Urbano, áreas verdes, alumbrado público.

Servicios a Pie de Macrolote

- * Red eléctrica
- * Red Pluvial
- * Red de Agua Potable

Instalaciones de soporte

- * Planta de tratamiento, tanques elevados, pozos de absorción, pozos de agua potable.

Permisos y licencias tramitados y pagados

- * Uso de Suelo (hasta H4)
- * Alineamiento y Número oficial
- * Conexión de agua potable por vivienda (económica)
- * Conexión de drenaje por vivienda (económica)
- * Licencia de construcción por vivienda (económica)

Proyectos desarrollados y autorizados a nivel macrolote

- * Proyecto de traza, proyecto de rasantes
- * Red de agua potable y red sanitaria
- * Alumbrado público
- * Telefonía y cable

Triple Play (teléfono, televisión e internet)

- * Instalación de toda la infraestructura de 3-play hasta el lote individual.

Instalaciones de soporte

- * Primer Certificado de DUIS en la región-único con el esquema de venta de macrolotes.
- * Cumple con los lineamientos de la nueva Ley de Vivienda de SEDESOL.



COMITÉ CIUDADANO



Su propósito principal, es propiciar un apoyo continuo al mejoramiento de la calidad de vida de los colonos del DUIS "El Rehilete".

Se asigna un asesor y por medio de comités sectoriales, se relazan las actividades necesarias, que atiendan las necesidades, así como talleres vecinales, para mejorar la calidad de vida. De esta forma se trabaja en el Desarrollo Urbano Integral Sustentable.



CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO DE LA UNAM
FAC. DE ARQUITECTURA, ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
ING. FERNÁNDO LUIS SANDOVAL MIRANDA
VALOR DE LAS CASAS EN SEGUNDAS VENTAS EN EL MPO. DE ZUMPANGO EDO. MEX. DEL 2006 AL 2011
(causas y efectos)



VII.II.V.- VIVIENDAS

Este desarrollo está pensado para ser ocupado por gente de bajos recursos. Del total de desarrollo de vivienda, 30% albergará vivienda económica dirigida a familias con ingresos entre dos y cuatro salarios mínimos; 40% de vivienda para familias con ingresos de cuatro a seis salarios mínimos, y 30% de vivienda tradicional y de interés social para familias con ingresos de hasta ocho salarios mínimos.

Son 4 las constructoras que participaron en el proyecto, Vive ICA, Hogares HERSO, Sibuya y UDSA.

VII.II.V.I.-Hogares HERSO:

El vendedor Aarón Mancera de número de cel. 045 461 148 68 10 ofrece las casas en los siguientes precios:

Aneura A.- Valor de avalúo ante SHF = \$340,000.00 valor real de venta = \$299,900.00

Aneura B.- \$256,000.00

Albidia I.- \$242,000.00

Albidia III.- Valor de avalúo ante SHF = \$ 400,000.00 valor real de venta = \$341,000.00

El contrato ante la institución es por el valor de avalúo en caso de que el acreditado tenga dicho monto, ofrecen reembolsar la diferencia, en caso contrario informan a la institución que la diferencia fue pagada en efectivo.





CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO DE LA UNAM
 FAC. DE ARQUITECTURA, ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
 ING. FERNÁNDO LUIS SANDOVAL MIRANDA
 VALOR DE LAS CASAS EN SEGUNDAS VENTAS EN EL MPO. DE ZUMPANGO EDO. MEX. DEL 2006 AL 2011
 (causas y efectos)



VII.II.V.II.- Vive ICA:

PROTOTIPO RUBI

- 40.38 m² de construcción
- 67.5 m² de terreno
- 1 Recámara
- Baño completo
- Alcoba
- Sala-Comedor
- Cocina
- Estacionamiento
- 1 nivel
- Patio de Servicio
- Posibilidades de ampliación

PROTOTIPO ESMERALDA

- 58.19 m² de construcción
- 67.5 m² de terreno
- 2 Recámaras
- 1 Baño
- Sala-Comedor
- Cocina
- Estacionamiento
- 2 niveles
- Patio de servicio
- Posibilidades de ampliación

Carretera Lateral a Villagran, Villagran Gto.

Estamos a espaldas de la Fábrica DEACERO y de Malta Cleyton

(411) 155 47 42

www.viveica.com.mx

INFORMES

Precio de venta modelo Rubí \$242,500.00

Precio de venta modelo esmeralda \$348,000.00



CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO DE LA UNAM
FAC. DE ARQUITECTURA, ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
ING. FERNÁNDO LUIS SANDOVAL MIRANDA
VALOR DE LAS CASAS EN SEGUNDAS VENTAS EN EL MPO. DE ZUMPANGO EDO. MEX. DEL 2006 AL 2011
(causas y efectos)



VII.II.V.III.- Urbanizadora del Bajío UBSA:

Condominio "La Granada"



Terreno: 70.80 m2

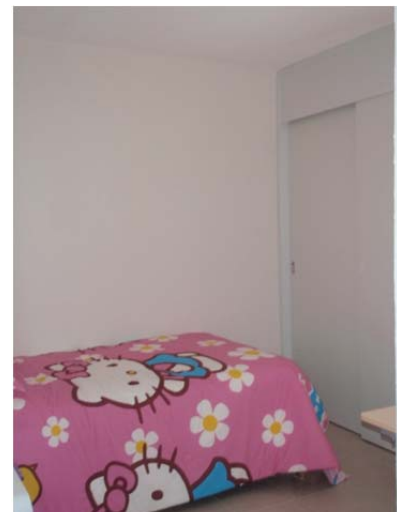
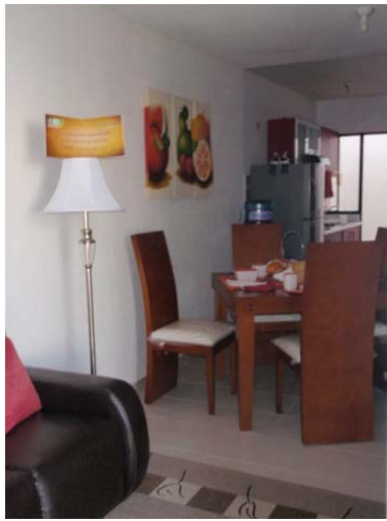
Construcción: 58.87

3 Recámaras, 1 Baño, Cochera, Patio de Servicio y Jardín.

Las casas están construidas con tabique rojo y se entregan con loseta cerámica y patio techado con lámina acrílica.

Precio de venta \$390,000.00





CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO DE LA UNAM
FAC. DE ARQUITECTURA, ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
ING. FERNÁNDO LUIS SANDOVAL MIRANDA
VALOR DE LAS CASAS EN SEGUNDAS VENTAS EN EL MPO. DE ZUMPANGO EDO. MEX. DEL 2006 AL 2011
(causas y efectos)



VII.II.VI.- Observaciones:

No se observa, que exista gran diferencia entre los conjuntos habitacionales que se están contruyendo en muchas zonas del país y DUIS El Rehilete.

Las ecotecnologías que ofrecen son focos ahorradores, calentadores solares, llaves ahorradoras y la planta de tratamieto de aguas negras, lo cual no es algo innovador.

La ventaja que tiene el DUIS El Rehilete, es la ubicación, ya que al estar en un corredor industrial, los trabajadores pueden tener una vivienda muy cercana a su lugar de trabajo.

Las facilidades para adquirir los locales comerciales es un buen punto, pero no soluciona la demanda laboral de las más de 10,000 mil familias que pretenden albergar y por lo tanto no genera la autosustentabilidad económica prometida.

Como en muchos de los conjuntos habitacionales los primeros pobladores, tienen que padecer durante años en la espera de los servicios básicos que se les ofrecen, la preocupación inicial es vender las casas, que se habiten y cuando la demanda de servicios esté en aumento entonces se le otorgan y mientras tanto los vendedores aseguran que hay kinder y primaria, cuando en realidad existen unas aulas privisionales, 2 de primaria y una de kinder.



VIII.- CONCLUSIONES

Las políticas gubernamentales no han hecho lo suficiente para resolver la problemática, cada vez más agravada, de los habitantes de los Conjuntos Habitacionales, las políticas están orientadas en dotar de vivienda a la población de clase media y media baja, sin resolver la gran desigualdad social que se produce al estar centralizadas las fuentes de trabajo y los servicios que los habitantes de Municipios que se alojan estos Conjuntos requieren.

Los pobladores de los Conjuntos Habitacionales, para el caso específico del Municipio de Zumpango, en su mayoría viajan de 1.5 a más de 2 horas para trasladarse a su lugar de trabajo y gastan más de un salario mínimo para dicho fin, lo cual es una situación muy grave y que deteriora de forma alarmante la calidad de vida de quienes habitan esos conjuntos.

Respecto a los valores de las viviendas en los Conjuntos Habitacionales no se observa que hayan adquirido una plusvalía, se alcanza a percibir desesperación de quien oferta la vivienda, ya que al llamar por teléfono para pedir informes sobre dichas casas, han regresado la llamada varias ocasiones además muchas de ellas llevan más de 10 de meses intentando venderlas.

Los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables DUIS, en teoría pretenden solucionar muchos de los problemas que se han generado a consecuencia de la mala planeación de los Conjuntos Habitacionales, que en forma desmedida se han construido en el país en los últimos años.

Se visitó el DUIS El Rehilete ubicado en la Carretera Celaya-Villagrán, en el Estado de Guanajuato, para tener una idea si soluciona los problemas de lejanía a los centros de trabajo, la desarticulación social que viven los pobladores de los conjuntos habitacionales y si es posible que sea sustentable económicamente, en mi opinión la solución es parcial ya que al estar en un corredor industrial si es posible que muchos de los pobladores tengan su lugar de trabajo cercano, pero los pobladores seguramente van a seguir requiriendo de los servicios que la Ciudad de Celaya tiene.

Como una observación personal, las casas que están construyendo en el DUIS el Rehilete no se están vendiendo con gran velocidad, ya que en Vive ICA proporcionaron el dato de tener alrededor de 100 viviendas vendidas, en Grupo HERSO 300 y en Urbanizadora del Bajío UBSA que construyó el prototipo "La Granada" con un total de 22 viviendas, aún no vende el total de casas construidas.



Hace algunos días asistí a una conferencia del Sr. José Nacif Barquet, Vicepresidente de Desarrollo Urbano y reservas Territoriales de Coldwell Banker Comercial , donde comentó que debido a la mala planeación urbana y la necesidad de dotar de vivienda a las personas con menores ingresos, derivó en altos costos sociales que a largo plazo se tradujeron en el abandono de las casas , refiriéndose a vivienda promovida por el INFONAVIT, que asciende a mas o menos 190,000 casas abandonadas , pendientes de adjudicar y propuso que sean rematadas.

También nos mencionó que para reducir el rezago habitacional y hacer más accesibles los financiamientos, el INFONAVIT dio prioridad a los trabajadores que ganan menos de cuatro salarios mínimos y con ello impulsó el sector de interés social o popular.

Sin embargo, para que las casas tuvieran un precio accesible, los desarrolladores tuvieron que construirlas a más de 150 km de los centros laborales, ocasionando a largo plazo que los derecho habientes gastaran hasta la cuarta parte de su salario en transporte, además de la perdida de tiempo.

Este problema fue producto de una falta de planeación urbana ya que “lo tradicional” es **que primero llegue la industria y después se construya la vivienda.**

Y al hacerlo al revés, difícilmente una compañía llegará a completar los desarrollos habitacionales, por lo que la única alternativa para dar movilidad a estos pasivos es rematarlos.

Como conclusión final quiero decir que debemos aprender de los errores cometidos en los años anteriores que nuestra población seguirá creciendo y con ella la necesidad de una vivienda “**DIGNA**” es momento de reflexionar y ponernos todos los actores: (AUTORIDADES FEDERALES, ESTATALES, MUNICIPALES, INFONAVIT, FOVISSTE, SHF, FINANCIERAS, DESARROLLADORES, COMERCIALIZADORES, CORREDORES, NOTARIOS, VALUADORES Y CUALQUIER OTRO GRUPO ESPECIALIZADO EN ESTE TEMA), a trabajar de una manera conjunta y ordenada aplicando nuestras experiencias y conocimientos para jamás volver a cometer los errores del pasado y así lograr tener un país con rumbo, estable y productivo.

“PARA TENER RESULTADOS DIFERENTES TENEMOS QUE HACER LAS COSAS DIFERENTES ”



CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO DE LA UNAM
FAC. DE ARQUITECTURA, ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA
ING. FERNÁNDO LUIS SANDOVAL MIRANDA
VALOR DE LAS CASAS EN SEGUNDAS VENTAS EN EL MPO. DE ZUMPANGO EDO. MEX. DEL 2006 AL 2011
(causas y efectos)



IX.- BIBLIOGRAFÍA

Ignacio Kunz Bolaños (coordinador) 2003. Usos de suelo y territorio, tipos y lógicas de localización en la Ciudad de México. Plaza y Valdés, México, 2003.

Informe elaborado por la Editorial Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo 1990.
La Financiación de la Vivienda Urbana.

Azuela A. 1989, La ciudad, la propiedad privada y el derecho. El Colegio de México. México.

Bazant, S.J. 2001, "Interpretación teórica de los procesos de expansión y consolidación urbana de la población de en las periferias" en estudios demográficos y urbanos.

FOVISSSTE, La vivienda, Espacio Familiar y Espacio Social.

Órgano Bimestral de Banco Nacional Hipotecario 1952, El problema de la habitación en la Ciudad de México, Estudios. México.

Fundación Centro de Inv. y Doc. De la Casa CIDOC y SHF. Estado actual de la vivienda 2006.

Garza G. y A. Damian, 1991, "Ciudad de México. Etapas de crecimiento, infraestructura y equipamiento" en Espacio y Vivienda en la Ciudad de México. Colegio de México y I Asamblea de Representantes del Distrito Federal. México.

Carme Miralles Guasch 2002. Ciudad y transporte el binomio perfecto. Editorial Ariel Geografía. España.

Gustavo Garza y Martha Schteingart 2010. Los grandes problemas de México II, Desarrollo urbano y regional. El Colegio de México.

Miguel Otón de Mendiozábal 1991. Vivienda para los obreros, reproducción de clase y condiciones urbanas. Editorial Ciesas. México.

Gilbert, A. 1997. La Ciudad latinoamericana. Siglo XXI. México.

Harvey D. Urbanismo y desigualdad social. Siglo XXI, tercera edición. México.



X.- GLOSARIO DE TÉRMINOS:

CONJUNTO HABITACIONAL: Conjunto de edificios o casas unifamiliares, que se distinguen por su morfología y estilos; tienen las características de ser desarrollos masivos, construidos en serie, bajo esquemas de promoción públicas y privadas; generalmente tienen espacios mínimos y la calidad de su estructuras es baja, los espacios exteriores integran áreas verdes y para equipamientos.

CIUDAD DORMITORIO: Es una comunidad urbana de carácter esencialmente residencial, cuyos habitantes en su mayoría viajan diariamente a trabajar a una localidad cercana.

VIVIENDA USADA: Según los Lineamientos para la Identificación de la Vivienda Usada de Infonavit, es un bien inmueble que ha sido habitado, por una persona física, puede ser dueño, familiar, arrendatario o comodatario. Cuyo proceso de construcción esté terminado y cuente con las instalaciones operando en la vivienda y servicios en la zona (agua potable, drenaje alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público). Con una edad de 3 años en adelante, menor a 3 años con comprobante de pago de servicios para el uso habitacional, o aquella que ha sido arrendada con contrato y comprobantes de pago.

VALOR: Estimación de la valía de los bienes y servicios disponibles para compra y aquellos que los compran y venden.

SERVICIO: El servicio es una tarea realizada por otras personas, en beneficio de un individuo o grupo. La relación que existe entre el productor y consumidor puede ser: a) cuando el servicio se genera por la demanda de un grupo de que los consume y retribuye directamente; y b) cuando el servicio se produce para beneficio de la comunidad por las autoridades, sin que exista un pago directo.

SEGREGACIÓN: Separación voluntaria o involuntaria de un grupo de actividades o actores urbanos homogéneos.

HACINAMIENTO: Es la relación entre al número de personas en una vivienda y el espacio o número de cuartos disponibles.

