



Universidad Nacional Autónoma de México
Programa de Maestría y Doctorado en Arquitectura
Campo de Conocimiento Análisis, Teoría e Historia

VIVIENDA EN ABANDONO EN FRACCIONAMIENTOS PERIFÉRICOS DE MORELIA, MICHOACÁN

TESIS

Que para optar por el grado de:

Maestra en Arquitectura

PRESENTA

MAURA CHÁVEZ FARÍAS

Tutor de Tesis:

Arq. Alejandro Emilio Suárez Pareyón

Programa de Maestría y Doctorado en Arquitectura

Sinodales:

Mtro. Francisco Platas López

Programa de Maestría y Doctorado en Arquitectura

Mtro. Gustavo Víctor Casillas Lavin

Programa de Maestría y Doctorado en Arquitectura

Dr. Ángel Francisco Mercado Moraga

Programa de Maestría y Doctorado en Arquitectura

Mtro. Eric Ismael Castañeda López

Programa de Maestría y Doctorado en Arquitectura

Ciudad Universitaria, Cd. de México, Noviembre 2016



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.



**INSTITUTO
DE INVESTIGACIONES
HISTÓRICAS**

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 está 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.

AGRADECIMIENTOS

La presente tesis es el resultado de un gran esfuerzo que naturalmente fue posible gracias a un enorme número de personas que durante los casi tres años que duró éste proceso me apoyaron de alguna u otra manera y que de cierta forma espero se sientan representadas y respetadas sus opiniones y perspectivas, mientras que los errores e inexactitudes de la misma se explican sólo por mis limitaciones personales.

Para iniciar, siempre, mi madre es la principal fuente de inspiración y soporte en todo lo que yo haga, y en éste caso no fue la excepción, desde que supo que comenzaría éste nuevo camino en mi vida profesional tuvo a bien aceptarlo sin condiciones y con pleno convencimiento y que era una buena decisión para mi crecimiento profesional y personal. Mamá, te agradezco tu amor, tu apoyo incondicional.

Pero haciendo memoria del inicio de ésta historia, recuerdo con especial afecto a mi amiga Kena Bolena que fue la primera en hablarme de su experiencia en éste mismo programa de maestría y que con mucho entusiasmo no dudó en meterme la curiosidad de atreverme a postularme a la convocatoria, le agradezco todos sus consejos previos a la postulación y sus palabras de ánimo cuando estuve en la indecisión de escoger el campo de conocimiento en el que estudié.

Durante el proceso de selección de aspirantes, corrí con la suerte de escuchar la plática introductoria del Campo de Conocimiento entonces llamado Análisis, Teoría e Historia, ahora Arquitectura, Ciudad y Territorio, impartida por el arquitecto Alejandro Suárez Pareyón, quien me inspiró a tomar la decisión de inscribirme en ese campo, y decidió brindarme la oportunidad de ser parte de éste experimentado equipo de académicos interesados en la búsqueda de la vinculación de la arquitectura con la ciudad y que por azares del destino me ha acompañado a lo largo de la maestría siendo mi tutor siempre brindando su apoyo con atinados consejos y confiando en que el trabajo de ésta investigación tendría una buena finalización, a él le agradezco su paciencia, interés y conocimiento entregado para mi tesis.

El camino de los dos años escolares estuvo lleno de grandes enseñanzas y bonanzas, desde el deslumbramiento del desfile de personalidades académicas interesantes, a ellos, mis profesores de toda la maestría, les agradezco haber compartido sus conocimientos, experiencias y algunas de sus anécdotas que nunca olvidaré y me han servido en el día a día para formarme un carácter crítico ante las situaciones de la realidad del país y del mundo; las otras personalidades que merecen toda mi admiración y respeto son mis compañeros y amigos que en los buenos y malos momentos del día a día de la vida cotidiana, ya sea haciendo tareas o disfrutando de las pláticas bohemias de café o tabernas de la ciudad, siempre intentábamos componer el mundo a nuestra manera pero siempre convencidos con nuestro carácter social y humano, y comprometidos a buscar el beneficio de la comunidad de nuestro país con ética y honestidad. Me queda la satisfacción de poder decir que me llevo de la maestría amistades que serán de por vida; gracias: a los Gordos, a mis roomies Sandra y Claudia, a Emmanuel, a Camilo, a Iván, a Jazmin, a Anet y su inseparable amiga Ana, gracias por hacer de éste viaje una alegría.

No puedo dejar a un lado a todas las personas que colaboraron para que pudiera recabar toda la información de mi trabajo de campo en la ciudad de Morelia, a mi tía Eréndira, que lamentablemente ya no está entre nosotros para ver el resultado de éste trabajo, pero que fue clave para ponerme en contacto con las personas entrevistadas a profundidad, a Juana Aracely Tinoco Elías, a Auxilio González Calderón, a Liliana Ceballos Espinoza y sus dos hermosas hijas Fátima y Lulú y a Verónica Gaona Arroyo por permitirme acceder a sus hogares y dedicarme su tiempo y palabras respecto al tema de las viviendas. Como olvidar a Don José Pérez que sin su espíritu alegre y capacidad de convocatoria para reunir a todos los vecinos e ir tocando de puerta en puerta no hubiera sido posible finalizar los cuestionarios dentro del fraccionamiento de caso de estudio, gracias a toda la comunidad del Fraccionamiento La Hacienda por confiar en mí y abrirme las puertas de su hogar como ayuda para ésta investigación. A mi eternamente fiel amiga Mallinali que ciegamente me confió las llaves de su auto para recorrer cada uno de las unidades habitacionales de estudio y que siempre está ahí cuando necesito de unas palabras de aliento.

Un paréntesis especial para dar las gracias a los académicos del Instituto de la Vivienda, de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile; al Mtro. Ricardo Tapia Zarricueta, al Mtro. Jorge Larenas Salas, a la Dra. Rebeca Silva Roquefort y a todo el personal del Instituto que durante la estancia, aunque corta pero efectiva de un mes, nos brindaron a mis compañeras y a mí su calidez y atención, dándonos recorridos por los barrios de la ciudad de Santiago de Chile y brindándonos sus valiosas observaciones a nuestros trabajos de investigación, sin lugar a duda fue una gran oportunidad que permitió crear lazos importantes para nuestra formación como estudiantes de maestría.

De igual manera al grupo de sínodos que con respeto y amabilidad se tomaron el tiempo para leer la presente tesis y brindarme sus correcciones, en ésta última fase del proceso, al Dr. Ángel Mercado Moraga, al Mtro. Francisco Platas López, al Mtro. Gustavo Víctor Casillas Lavin y al Mtro. Eric Ismael Castañeda López.

También agradezco enormemente al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología CONACYT por brindarme el apoyo monetario de una beca estudiantil para realizar ésta tesis, sin la cual no habría sido posible desarrollar el trabajo, de la misma manera agradezco infinitamente al Programa de Maestría y Doctorado en Arquitectura, UNAM y al Campo de Conocimiento Análisis, Teoría e Historia por abrirme las puertas y albergarme durante éste tiempo haciéndome sentir en casa y poder decir con orgullo que soy parte de esta valiosa institución.

Por último, le dedico las últimas líneas a Criss que de no ser por ella, en fechas recientes, no hubiera tenido las fuerzas y el ánimo para mantenerme firme y constante en el cierre de éste documento, gracias por hacer equipo conmigo y compartir uno de los muchos logros que nos quedan por vivir.

A todos ellos muchas gracias.

ÍNDICE.

INTRODUCCIÓN	9
CAPITULO 1. Morelia	13
Aspectos socio-demográficos de la ciudad	21
Población	21
Migración	22
Nivel educativo	23
Economía	23
Datos generales de las viviendas en el municipio	24
Vivienda deshabitada en la región	25
CAPÍTULO 2. La vivienda	27
Concepto de vivienda.	27
2.1. La vivienda en México	31
Descripción histórica de la producción de vivienda de interés social en México y sus gestores.	27
El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)	34
<i>El origen</i>	
<i>Programas y líneas de crédito</i>	
<i>Transformación del modelo de negocio de los desarrollos de vivienda social en México</i>	
<i>Directrices y comportamiento del INFONAVIT del 2000-2012</i>	
2.2. La vivienda en Morelia	40
Crecimiento y urbanización de la ciudad de Morelia de las décadas de 1970 a 2010 y su relación con los conjuntos habitacionales de INFONAVIT	41
2.3. La vivienda abandonada y/o desocupada	49
Complicaciones en torno al concepto de vivienda vacía o deshabitada	49
¿Por qué hay viviendas vacías?	50
Valoración acerca del fenómeno de las viviendas desocupadas.	52
La carga económica.	53
Actitudes políticas e iniciativas legislativas.	54
Insostenibilidad territorial del exceso de viviendas.	56



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.

59	CAPÍTULO 3. EL MÉTODO DE INVESTIGACIÓN
	El planteamiento metodológico.
59	Complementariedad de enfoques
60	Selección del caso de estudio
63	Estrategias y prácticas de investigación
64	Los recorridos de observación
65	Las entrevistas
67	Determinación de la muestra
68	El cuestionario de la encuesta y los criterios para su formulación
71	CAPÍTULO 4. ANÁLISIS Y CRÍTICA DE LA VIVIENDA
	ABANDONADA DE INTERÉS SOCIAL
	4.1 Análisis social del fenómeno de las viviendas vacías
71	Perfil de la población
74	Vivienda anterior
79	Vivienda actual
81	Gasto familiar
82	Ubicación del fraccionamiento caso estudio
82	Equipamiento Fraccionamiento La Hacienda
84	Movilidad
86	Espacio público y seguridad
89	Satisfacción con el fraccionamiento y las viviendas
89	Percepción de los residentes sobre su vivienda
91	4.2 Análisis estadístico del fenómeno de las viviendas vacías
92	Evolución del número de Viviendas No Habitadas
93	Factores vinculables a la existencia de viviendas desocupadas
95	El fenómeno de las viviendas desocupadas en Morelia
97	CONCLUSIONES
103	BIBLIOGRAFÍA
109	ANEXOS
111	Anexo 1. Línea del tiempo de la historia de la vivienda social y los organismos que gestionan su producción
117	Anexo 2. Guión de la entrevista a profundidad
123	Anexo 3. Transcripción de entrevistas
161	Anexo 4. Formato de cuestionario
171	Anexo 5. Fichas técnicas y equipamiento de los conjuntos habitacionales
243	Anexo 6. Comparativa del fraccionamiento La Hacienda con otros conjuntos habitacionales

INTRODUCCIÓN.

Al hablar sobre una de las principales demandas de las necesidades de las personas, la vivienda siempre es uno de los elementos que más sobresalen en sus conversaciones. Sin embargo, muy a pesar de las buenas intenciones que la apuesta del gobierno mexicano ha tenido hipotéticamente planteado lograr, como lo es, una oferta habitacional digna y decorosa en un entorno urbano seguro, sano y sustentable, recientemente se ha cambiado por brindarle un mayor privilegio a la producción empresarial de vivienda.

El incremento en demasía de la producción de vivienda ha provocado que muchas ciudades hayan sido rebasadas en términos de desarrollo urbano, lo que ha dado como resultado en muchas de ellas un crecimiento anárquico y desordenado, teniendo efectos secundarios como el abandono de las viviendas que a su vez desatan problemas de insalubridad o inseguridad a sus alrededores. En los últimos años la atención al problema habitacional se ha centrado en la producción de un producto de mercado, sin considerar ni el entorno urbano y mucho menos la ciudad.

El problema se manifiesta en la existencia de una serie de contradicciones entre la necesidad de vivienda y el parque habitacional construido que no se adecua a las necesidades de la demanda de la población, expresado mediante el gran número de personas que deciden desocupar las viviendas a causa de la insatisfacción de las mismas. En una buena lógica, la decisión de actuar políticamente sobre los desajustes del mercado de la vivienda exigiría considerar el problema tanto desde la perspectiva de la demanda como desde el análisis de la oferta.

Se desea entonces profundizar en el conocimiento del número de viviendas existentes; más concretamente de la porción del parque habitacional integrado por las viviendas de interés social en las periferias de la ciudad de Morelia que, por unas u otras razones, no están siendo utilizadas. De acuerdo a datos de la delegación de Michoacán del INFONAVIT se tiene el registro de un rezago de 5800 viviendas abandonadas desde los últimos 7 años. Alrededor de 2200 corresponden al municipio Morelia, y 1400 a Tarímbaro, municipio conurbado de la ciudad. Del total de las viviendas consideradas como abandonadas el 15% de los créditos se sigue pagando, y el resto ya no ha cumplido con la institución en su pago puntual, por lo que la





Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.

misma institución procede a la recuperación de las mismas. Esta cantidad de viviendas abandonadas ha de ser valorada como la expresión de un fenómeno de gran importancia, al que, por principio, podría imaginarse que estará cargado de connotaciones negativas si se ve desde el punto de vista económico ya que hay una gran masa construida de un determinado valor que no está produciendo rentabilidad; desde la perspectiva social, porque podría estar produciéndose un uso inadecuado de la propiedad, al no respetarse el principio de su función social, circunstancia que puede ser especialmente obvia en el caso de las viviendas que han sufrido o han sido objeto de uso para cometer actos ilícitos por estar ubicadas en zonas donde la vigilancia es especialmente escasa.

De igual manera son diversos los criterios para valorar de manera negativa el número de viviendas deshabitadas desde un enfoque estrictamente urbanístico y territorial. La porción que ocupa la vivienda en el uso del espacio urbano debería estar al servicio de la comunidad de una sociedad, de preferencia siempre abogando por los intereses colectivos sobre los privados. El exceso de viviendas vacías puede suponer, cuando menos, un uso ineficiente del espacio urbano y un despilfarro de territorio. Asimismo, desde criterios de sostenibilidad, debemos recordar que el suelo es un bien básico y limitado y que los desarrollos de uso residencial más allá de las necesidades de alojamiento pueden estar implicando consumos excesivos de suelo, en agravio del paisaje y de otros posibles usos no residenciales.

La considerable cantidad de viviendas desocupadas en Morelia exige profundizar en el estudio de las causas y consecuencias con intención a plantear acciones conducentes a mejorar el uso de suelo residencial y, sobre todo, como auxiliar en las políticas para facilitar el acceso a la vivienda. Por lo que el propósito de esta investigación en ésta ciudad, se justifica en la existencia de vivienda abandonada de interés social que se ha hecho notar de manera muy evidente a partir de la nueva creación de múltiples conjuntos habitacionales localizados en las periferias de la ciudad, propiciando aumento de la delincuencia y problemas de insalubridad tanto en el interior como en los alrededores de esos fraccionamientos; además de la obvia inconformidad y rechazo por parte de la población hacia este tipo de casas de bajos niveles de calidad espacial y constructiva. El desarrollo de ésta investigación proporciona una base que puede ser utilizada para conocer los errores que se han cometido en materia de producción de vivienda social y de este modo evitar consecuencias como un número importante de parque habitacional construido en desuso.

El fin de profundizar en el entendimiento del fenómeno de la vivienda deshabitada implica diversos objetivos que incluyen su definición y delimitación conceptual; su cuantificación, su caracterización, la distribución territorial del parque y su dinámica; la consideración jurídica y fiscal de este tipo de viviendas y la valoración del fenómeno por parte de expertos en urbanismo y vivienda.

Es por ello que esta tesis parte de la inquietud de determinar en qué consisten o cuáles fueron los cambios a partir del rompimiento de las políticas de la vivienda de interés social en 1992, que han traído como consecuencia el surgimiento del problema de la existencia de un parque habitacional que se encuentra desocupado o en desuso en los fraccionamientos de reciente construcción en la periferia de la ciudad de Morelia. Las respuestas pueden aludir a un sinfín de factores como la expansión territorial en algunos casos, las regulaciones de usos de suelo destinado a la construcción de vivienda social en otros, o quizás a las cuestiones socio históricas de las instituciones que regulan estas legislaciones como el INFONAVIT, pero todas estas cuestiones carecerían del sustento teórico si nos enfocáramos a las especulaciones conceptuales.

Por lo tanto, esta tesis enfocada al abandono de vivienda tiene el objetivo de demostrar la hipótesis que plantea la existencia de una interrelación de factores tanto



económicos, políticos, sociales, arquitectónicos y urbanos como pueden ser los procesos de establecimiento de los usos de suelo y el de financiamiento de las mismas, en el cual su abandono en las zonas periféricas de la ciudad de Morelia es tendencial en función del incremento de su construcción masiva en los últimos 20 años, sin anticipar una metodología de intervención en la planeación y control del proceso de poblamiento e inserción de servicios, infraestructura y equipamiento; con el objetivo general de revisar los cambios de los planes y el modelo de negocio de los desarrollos de vivienda social en Morelia que han provocado la construcción, adquisición y posterior abandono de viviendas de interés social en zonas ubicadas más allá del anillo periférico de la ciudad.

Dado que el INFONAVIT es el sistema hipotecario más grande de Latinoamérica¹, ya que 1 de 4 casas del país han sido financiadas por éste organismo, y actualmente representa más del 70 % del mercado hipotecario, los objetivos particulares de la siguiente investigación partirán de hacer primero una revisión de la historia de la producción de la vivienda de interés social en el país y de los programas habitacionales y líneas de crédito del INFONAVIT para entender su posición actual ante la demanda del déficit de vivienda nacional; y así poder analizar los procesos de establecimiento de los usos de suelo en los programas de desarrollo urbano y relacionarlo con la distribución de los conjuntos habitacionales que son adquiridos a través de un crédito proporcionado por el INFONAVIT en la ciudad Morelia. Así como identificar los factores que hacen que exista menor desocupación en los conjuntos habitacionales construidos en Morelia durante el periodo de 1976 a 1993 a comparación de las viviendas de los conjuntos habitacionales financiados en fechas posteriores y que son igualmente financiados a través de un crédito de INFONAVIT.

El objeto final de este estudio es la elaboración de un documento que profundice en la comprensión de la desutilización de los nuevos conjuntos habitacionales promovidos por el mercado, que en definitiva, no dan soluciones dignas al problema de la vivienda y generan a la par problemas de fragmentación social y desequilibrio económico. Para ello, el presente documento se divide en un capitulo de 4 apartados que a continuación se resumen de acuerdo a sus contenidos.

Primero se introduce a la ciudad de Morelia, lugar en el que se desarrolla ésta tesis, se presentan sus aspectos geográficos, demográficos, económicos y de vivienda, mismos que darán la pauta para la referencia física del futuro caso de estudio.

El segundo capítulo se enfoca en los marcos históricos y teóricos de la vivienda, ya que ésta en el marco de su producción en México ocupa un lugar importante por el crecimiento exacerbado en los últimos cuarenta años y de los cuales el país ha sido testigo, la importancia de la dimensión histórica nos da las bases para entender los procesos políticos económicos que propician la institucionalización de necesidades sociales, por ello es necesario que el análisis parta de un nivel nacional, luego regional en el caso particular de la ciudad de Morelia, y por último, tratar el tema de de la vivienda abandonada y/o desocupada. Éste mismo capítulo dará una pauta para entender el significado general de vivienda y aterrizar en la conceptualización de la vivienda vacía, en el desarrollo de este capítulo se puntualiza en el concepto de la vivienda como un término y definición de gran complejidad que tiene varios enfoques tanto físicos como sociales y económicos, con sus características particulares de acuerdo a la región donde ésta se emplace, igualmente se toma en cuenta las características de la vivienda social y por qué a raíz de su producción en masa se generan los fenómenos de abandono y desocupación, fenómenos que pretende responder esta investigación así como la búsqueda de factores que los propician; este marco teórico se desarrolla con la intención de extender las bases conceptuales y posteriormente establecer el procedimiento que involucran la información complementaria y el análisis político económico que permite entender el fenómeno

¹ Mtro. Fernando Diarte Martínez, Subdirector General de Recaudación Fiscal del INFONAVIT



del abandono de vivienda, este análisis valorativo tiene su intención en la preocupación del exceso de viviendas desocupadas en Morelia, Michoacán, hecho trascendental ya que genera una paradoja en la producción en masa de fraccionamientos y unidades habitacionales que se realizan para satisfacer una necesidad social pero que al final resultan ser insostenibles ya que los parámetros de construcción están regidos por el mercado y no por las necesidades reales de la sociedad, este hecho está ligado a la idealización de la construcción funciona como motor de crecimiento económico y la vinculación del progreso y prosperidad en el crecimiento del espacio urbano y el desarrollo regional.

El Capítulo 3 establece las bases metodológicas que ayudarán al desarrollo de los enfoques cuantitativos, es decir, se establecen las estrategias que complementan el objetivo del análisis y posterior crítica de la vivienda abandonada, en este apartado es de suma importancia mencionar el caso de estudio particular que se selecciona en las zonas periféricas de la ciudad de Morelia y que corresponde al Fraccionamiento "La Hacienda" y el cual dará la pauta para el análisis comparativo. Al ser también un tema de interés social, es ineludible el estudio del perfil social del usuario a través de encuestas y recorridos que pretenden comprender los significados que los usuarios depositan en su vivienda, con datos estadísticos de primera mano, mismos que serán analizados de manera objetiva y expuestos en el último capítulo.

El Capítulo 4 estrechamente ligado al anterior, cumple con el objetivo primordial de analizar los cambios y nuevas directrices en las estrategias de los planes para vivienda social del país que han provocado el abandono de viviendas de interés social en Morelia, a partir de los datos recabados en las entrevistas realizadas en el año 2015, este apartado que se determina a partir de los aspectos cuantitativos y cualitativos de la tesis es el resultado de esa inquietud que dio pie a este tema de investigación y que ayuda a entender el problema de la vivienda desocupada a una escala regional, el análisis hecho ayuda a construir y poner en manifiesto algunos aspectos anómalos de la información que existe hoy en día acerca del tema.

El documento se finaliza con las conclusiones del desarrollo de los capítulos anteriores y un conjunto de anexos de las herramientas metodológicas de apoyo, como los fueron las transcripciones de las entrevistas con propietarios de viviendas que tienen en desocupación, el formato de los cuestionarios aplicados en el caso de estudio del fraccionamiento con mayor porcentaje de abandono en la ciudad, fichas técnicas de cada uno de los fraccionamientos recorridos y tres ejemplos amplificados que sirvan de manera comparativa sobre sus datos de usos de suelo e indicadores de densidades.



CAPÍTULO 1.

Morelia.

En principio, el municipio de Morelia se localiza en la parte norte del Estado de Michoacán perteneciente a la región occidental de la República Mexicana (ver figura 1), entre los paralelos 19°27'06" y 19°50'12" de latitud norte, y los meridianos 101°01'43" y 101° 30'32" de longitud oeste aproximadamente, a una altitud de 1,920 m.s.n.m. La extensión del municipio es de 1,335.9 km²; y abarca el 2.2% de la superficie estatal.

Morelia limita con 14 municipios, entre ellos al norte con el municipio de Tarímbaro (ver figura 2) que será de interés para la presente investigación ya que forma parte de la zona metropolitana² de la ciudad y como se verá más adelante también será el lugar de ubicación de algunos conjuntos habitacionales de estudio.

² Zona metropolitana:

De acuerdo a las bases de Delimitación de las Zonas Metropolitanas de México 2010 en sus capítulos I a IV por parte de la Consejo Nacional de Población, México; se define como zona metropolitana al conjunto de dos o más municipios donde se localiza una ciudad de 50 mil o más habitantes, cuya área urbana, funciones y actividades rebasan el límite del municipio que originalmente la contenía, incorporando como parte de sí misma o de su área de influencia directa a municipios vecinos, predominantemente urbanos, con los que mantiene un alto grado de integración socioeconómica. También se incluyen a aquellos municipios que por sus características particulares son relevantes para la planeación y política urbanas de las zonas metropolitanas en cuestión. Adicionalmente, se define como zonas metropolitanas a todos aquellos municipios que contienen una ciudad de un millón o más habitantes, así como aquellos con ciudades de 250 mil o más habitantes que comparten procesos de conurbación con ciudades de Estados Unidos de América. (SEDES, CONAPO, INEGI, 2010)





Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



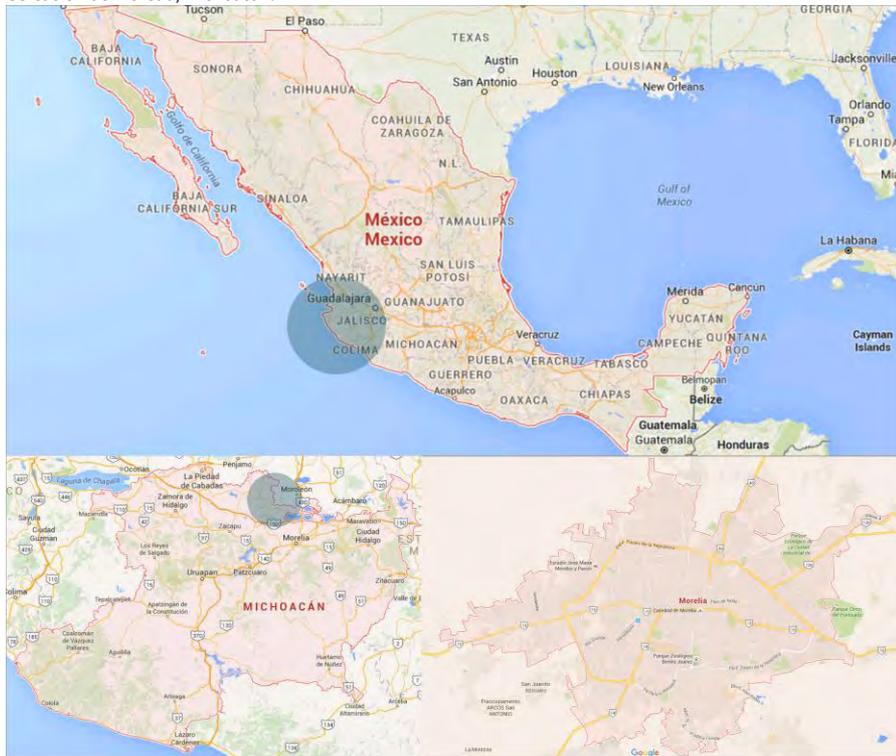
UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

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.

Figura 1
Ubicación de Morelia, Michoacán.



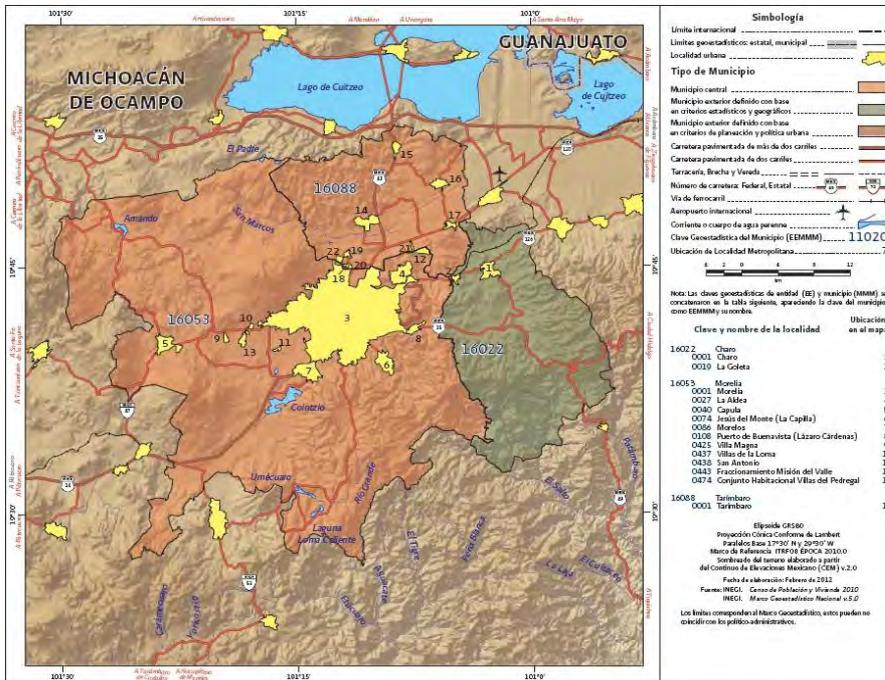
Fuente: Elaboración propia con apoyo de imágenes extraídas de Google Maps.

La creación de la ciudad de Morelia fue producto de la lucha política entre dos instituciones: la Diócesis de Michoacán y el Virreinato de la Nueva España, encarnada en las personas de Don Vasco de Quiroga y del Virrey Antonio de Mendoza (Antaramián Harutunián, 1993). El primero eminentemente pro-indígena, lo convertía en un hombre peligroso para el poder real así como para los encomenderos de la provincia. Esto motiva al virrey a la fundación de una ciudad que no estuviera sujeta a Don Vasco de Quiroga (como Tzintzuntzan y Pátzcuaro), y que sirviera para equilibrar los poderes y eventualmente se convirtiera en el centro político y religioso de la provincia. En el mandato del 23 de abril de 1541 el Virrey ordena la construcción de la nueva ciudad, la cual se fundó sobre el ideal de las siete condiciones que, según Platón, debe tener una ciudad y de las cuales Valladolid reunía las seis siguientes (De la Torre, 1986; Antaramián Harutunián et al., 1993).

- 1.- Se localiza en una loma por donde de todas partes se sube y los edificios están seguros.
 - 2.- La ciudad está descombrada de montes y sierras para que el sol la bañe al salir y los aires purifiquen las inmundicias de la tierra.
 - 3.- La ciudad presenta dos ríos que la abastecen.
 - 4.- La ciudad dispone de mucha leña debido a la presencia de montes inagotables.
 - 5.- Abundancia de pan, pues dispone a sus alrededores de grandes áreas para cultivo de maíz de riego.
 - 6.- Tiene abundancia de pescado y carne.
- Sólo le falta la séptima cualidad, que es la de ser puerto, o tener minas para que los nativos se entretengan.



Figura 2
Zona Metropolitana de Morelia.



Fuente: INEGI Censo de población y Vivienda 2010. INEGI. Marco Geo estadístico Nacional V.5.0

Se llamó Valladolid, porque la ciudad del mismo nombre en España fue la patria de su fundador, Don Antonio de Mendoza. El nombre de Morelia, que hoy lleva, le fue dado por decreto que expidió la Legislatura del Estado el 12 de septiembre de 1828, para honrar la memoria del Benemérito de la Patria, José María Morelos y Pavón, nacido en esta ciudad (De la Torre, 1986).

La ciudad se asentó durante los primeros años en los barrios de San Francisco, la Aldea y Capuchinas y estaba rodeada de varios pueblos de indígenas. Estos eran San Pedro, al oriente; la Concepción y Santa Catarina, al sur; Chicácuaro y el Milagro, al poniente; los Urdiales, Santiaguito y San Juan, al norte. Algunos de estos pueblos figuraban todavía en el plano mandado formar en 1794 por el intendente Corregidor don Felipe Díaz de Ortega (De la Torre, 1986).

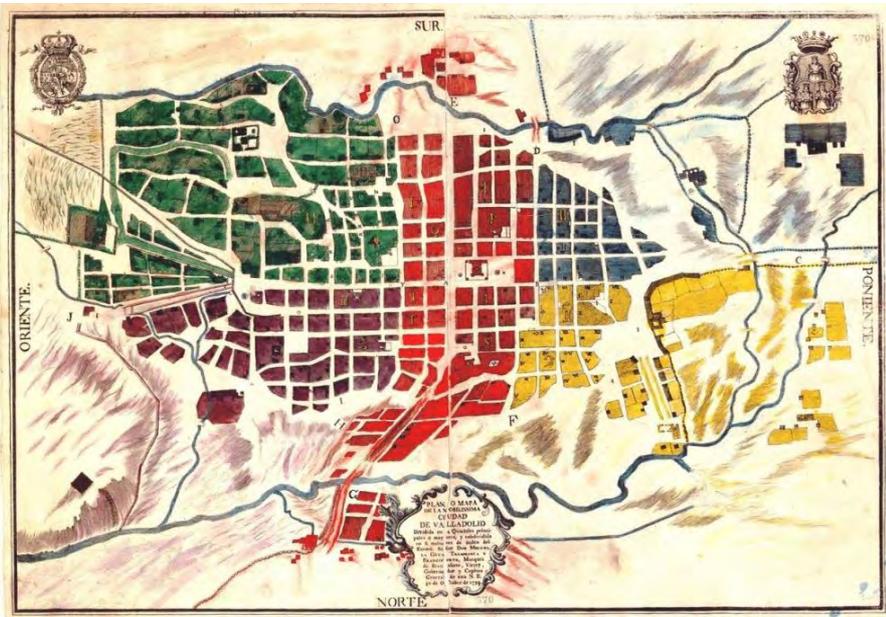
De acuerdo al plano realizado en 1794 (ver figura 3), hacia el norte y poniente estaba despoblado, y en el periodo de 1846 a 1852 progresó de manera notable: barrios enteros que permanecían en ruinas desde 1820, fueron reconstruidos (De la Torre, 1986).

En 1794 fue dividida por el intendente corregidor don Felipe Díaz de Ortega en cuatro cuarteles mayores y en dos menores cada uno de éstos, dándose entonces nomenclatura a las calles y plazas de la población. En 1840 se cambió esa misma nomenclatura por otra que se creyó más adecuada (De la Torre, 1986).

En 1883 la ciudad se encuentra dividida en cuatro cuarteles, 2 barrios, el de San Juan y el de Guadalupe, y 216 manzanas, incluyendo algunas que están simplemente trazadas. Las calles han aumentado progresivamente. En 1856 su número ascendía a 30, 18 laterales y 12 longitudinales; en 1860 eran 32 y en 1873 a 99; en todo el recinto de la población existen 14 plazas y plazuelas (De la Torre, 1986).



FIGURA 3
Traza urbana de Valladolid en 1794



Fuente: CERVANTES, E. (2001), Desarrollo urbano de Morelia, en DÁVILA, C. y CERVANTES, E. (coord.), Desarrollo urbano de Valladolid Morelia 1541-2001, Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, UMSNH, Morelia, Michoacán, México, pp. 38-39

De acuerdo con Vargas Uribe, ya entrado el siglo XX, en el periodo conocido como post revolucionario (1921 - 1940) la población de Morelia era de 31,148 habitantes y la ciudad ocupaba el centro histórico actual. En el año de 1921 aparecen localidades con la categoría de colonia (Colonia Socialista, Atenógenes Silva, Juárez, Vasco de Quiroga y Vista Bella).

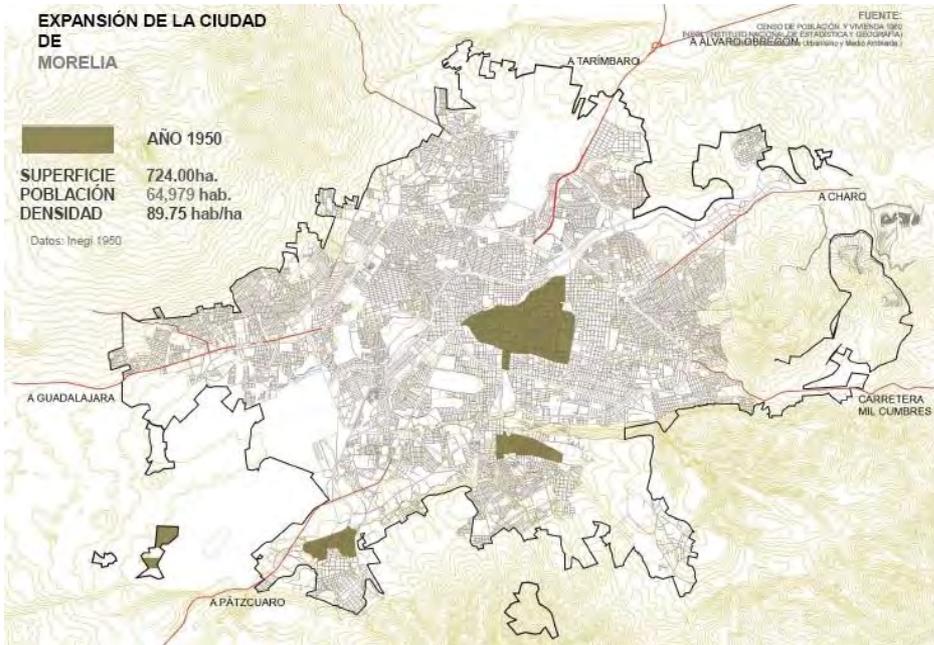
En la década de los años treinta el crecimiento de la ciudad de Morelia fue descrito por el Sr. Morelos Zapién: "el ensanchamiento de la ciudad ha sido en verdad poco notable y se ha manifestado solamente en conglomerados de construcciones pobres designados con el nombre de colonias (Vargas, 1994).

En la década de los años cuarenta comienza en la ciudad el fenómeno denominado por Vargas Uribe como de urbanización, en el cual la ciudad de Morelia comienza a incrementarse y se observa un aumento en el tamaño de la población, en el número de colonias, el aumento en la inmigración, etcétera. El término de este periodo ocurre al final de los años setenta, cuando el crecimiento de la ciudad provoca el surgimiento de la ciudad media.

La población de Morelia presenta un crecimiento inusitado entre éste periodo (1940 y 1970), pasando de 44,300 habitantes a 161,000. Aunado a ello, el área urbana se duplica de 725 hectáreas en 1950 a 1,377 hectáreas en 1970. El crecimiento también se evidencia en el número de colonias, sobre todo aquellas localizadas al sureste de la mancha urbana que pasan de 4 en el año de 1942 a 11 en 1965 (Aguilar, 1999; Vargas, 2008) (ver figuras 4 y 5).

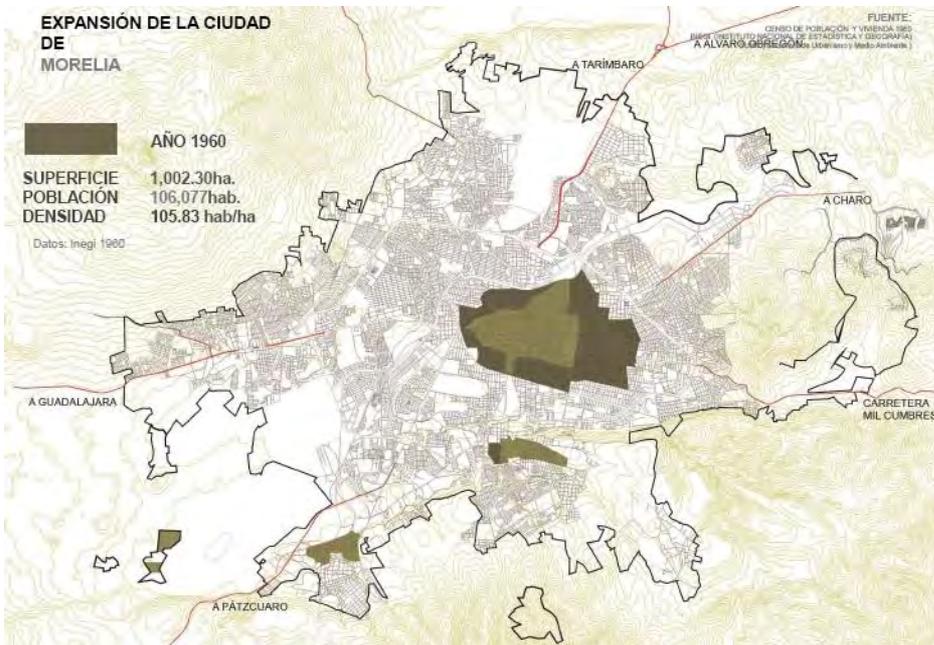


FIGURA 4
Gráfico de la expansión de la ciudad de Morelia 1950.



Fuente: Censo de población y vivienda 1950 INEGI (Instituto Nacional de Estadística y Geografía) y SUMA (Secretaría de Urbanismo y Medio Ambiente). "Expansión Urbana en 35 ciudades del Estado de Michoacán de Ocampo"

FIGURA 5
Gráfico de la expansión de la ciudad de Morelia 1960.



Fuente: Censo de población y vivienda 1960 INEGI (Instituto Nacional de Estadística y Geografía) y SUMA (Secretaría de Urbanismo y Medio Ambiente). "Expansión Urbana en 35 ciudades del Estado de Michoacán de Ocampo"



Es desde mediados del siglo XX, sobre todo desde la década de 1960, cuando en la ciudad se experimenta un rápido cambio geográfico basado en el crecimiento poblacional, el cual, se debe a tres tipos generales de inmigrantes: a) estudiantes de nivel superior, b) campesinos en busca de fuentes laborales, y c) personas que llegan de otras ciudades más grandes —como la ciudad de México, Guadalajara o Querétaro—. Al menos los dos primeros tipos siguen siendo muy importantes. Asimismo, la inmigración trae consigo un incremento de las actividades productivas del sector terciario y la consolidación de Morelia como nodo político-administrativo, comercial y de servicios del estado de Michoacán, generando un decremento en los sectores productivos de la industria y la agricultura (López, 1999; Ávila, 2007; Vargas, 2008). Aunado a lo anterior, la instalación de conjuntos habitacionales sociales de bajos o medianos ingresos económicos en varios fraccionamientos sobre todo al norponiente y norte de la ciudad han sido otro factor importante de cambio geográfico, lo que ha conllevado una serie de inversiones urbanas gubernamentales.

Las principales consecuencias de ello son la presión sobre el medio rural que circundan el esas zonas de la ciudad, la disminución de actividades productivas del sector primario, la deforestación y la proliferación de la segregación residencial.

Como parte de la evolución de los cambios a nivel urbano que se venían gestando desde nivel federal, también en la ciudad de Morelia, a partir de 1964 y hasta 1994 ocurren diversas expropiaciones, dando un total de 22 ejidos (1,787 hectáreas, que sumadas con las 500 de la enajenación dan un total de 2,287), por lo que, de acuerdo con Aguilar (1999: 75-76), tanto la expropiación ejidal, como la enajenación de los bienes nacionales significan una incorporación legal de tierras, aunque "...legítimamente cuestionable en términos de provenir de un régimen de tenencia de la tierra específicamente en términos productivos —el ejido— y como notamos, la mayor parte de las afectaciones se debieron a procesos de urbanización ilegal presentes ya en ellas: la regularización de su tenencia".

De 1962 a 1992 (ver figuras 6, 7 y 8) se establecieron 139 colonias en terrenos ejidales mediante una mecánica del gobierno estatal, ofreciéndola principalmente al capital inmobiliario, los diferentes institutos de vivienda federales y las promotoras de vivienda estatal (Aguilar, 1999). Dicho en otras palabras, el gobierno del estado otorgó tierras ejidales a propietarios privados para promover la inversión mediante su fraccionamiento y urbanización. Esto generó en diversas ocasiones desafortunados manejos y conductas deshonestas por parte de los fraccionadores —construían y vendían sin urbanizar, elevaban los precios, bajaban la calidad de construcción, entre otros. Erna López (1999) expone que el mayor crecimiento de la ciudad ocurrió en las zonas habitacionales y comerciales que se extendieron de 790 hectáreas en 1960 a 3,180 en 1990. Con ello el proceso de urbanización surgido a partir de la década de 1960 comenzó a potenciar el fenómeno denominado *segregación residencial económica* (SRS).³ Para 1990 la población de menores ingresos en la ciudad se distribuía principalmente en el norte y el poniente de la ciudad, en tanto que la de más altos ingresos económicos se ubicaba en el sector Nueva España, al suroriente de ella, mismo que creció 4.4 veces su tamaño en el periodo de 1960-1997, pasando de 397 hectáreas a 1,750 (López, 1999).

³ Durante los procesos de urbanización suelen presentarse diversos fenómenos que inciden paulatinamente en la configuración de la ciudad y que tienen repercusiones ambientales. Un ejemplo de ellos es la segregación residencial. Ésta se entiende como la distribución desigual de grupos de población en el territorio y se manifiesta por la aglomeración de familias de un mismo grupo social, sea que éste se defina en términos socioeconómicos, étnicos, religiosos, etarios, etc. Cuando es de raíz socioeconómica se denomina segregación residencial socioeconómica (SRS) y se caracteriza por ser un mecanismo de reproducción de las inequidades socioeconómicas (de las que ella misma es una manifestación), además de que se asocia al deterioro de la vida comunitaria y la capacidad de acción colectiva, la violencia y la desconfianza (Rodríguez y Arriagada, 2004).



FIGURA 6
Gráfico de la expansión de la ciudad de Morelia 1970.

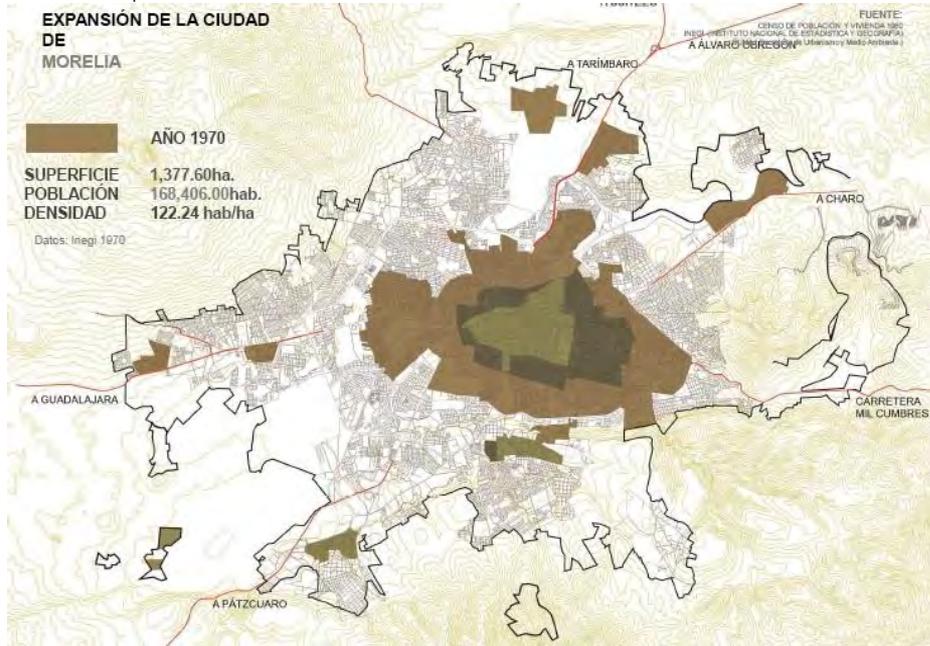


FIGURA 7
Gráfico de la expansión de la ciudad de Morelia 1980.

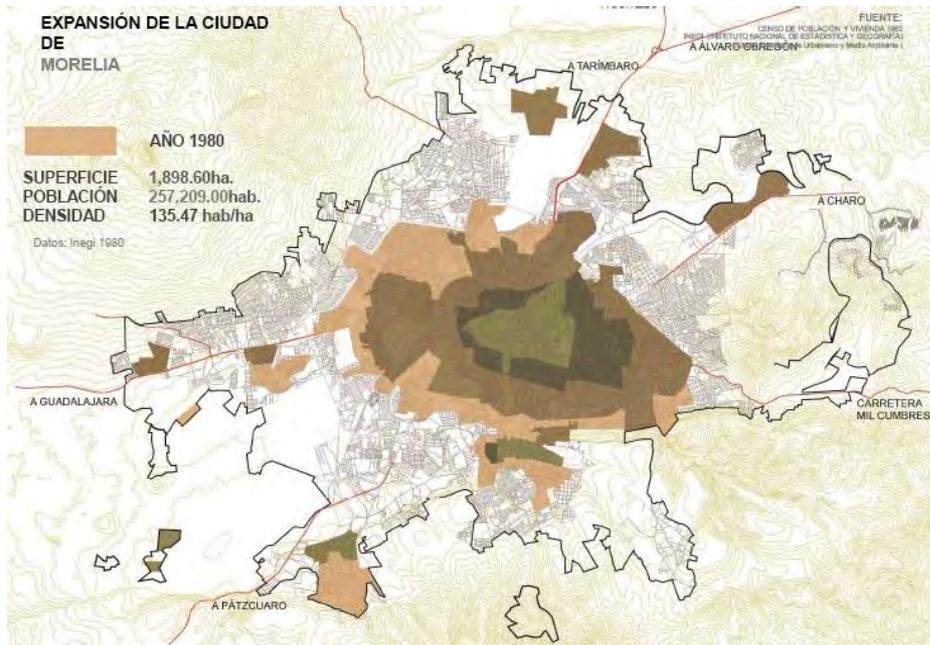
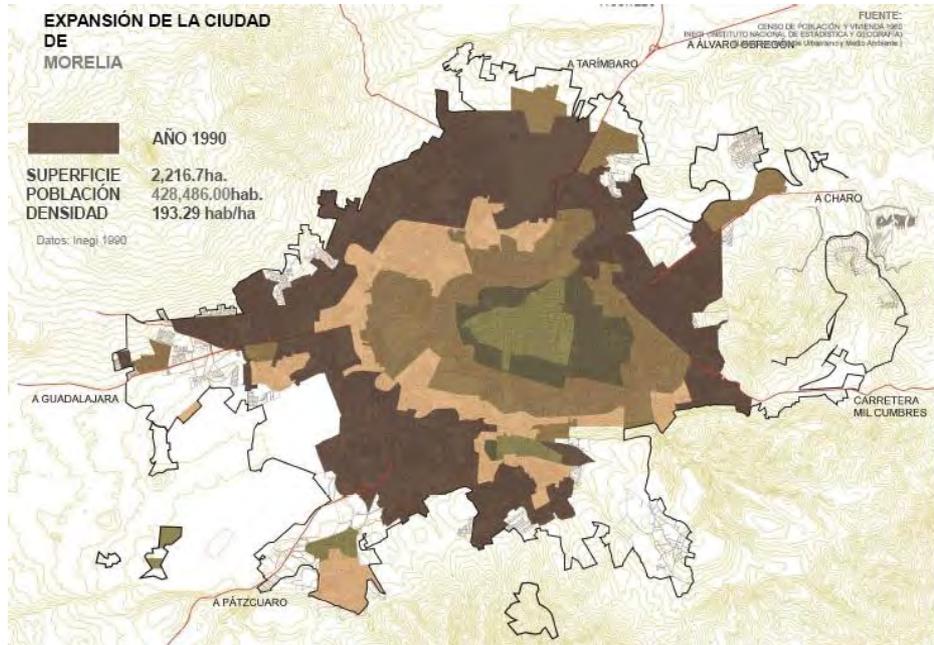


FIGURA 8
Gráfico de la expansión de la ciudad de Morelia 1990.



Fuente: Censo de población y vivienda 1970, 1980 y 1990 INEGI (Instituto Nacional de Estadística y Geografía) y SUMA (Secretaría de Urbanismo y Medio Ambiente). "Expansión Urbana en 35 ciudades del Estado de Michoacán de Ocampo"

El proceso de crecimiento urbano sobre tierras ejidales puede explicarse por los problemas del agro en el país, los cuales comenzaron a partir de 1960, y motivaron el abandono del campo y la "expulsión" de campesinos hacia las ciudades o al extranjero. Tales problemas se debieron en gran medida a la tecnificación de una parte del sector productivo primario para aumentar rendimientos, lo cual generó una disminución de la mano de obra, y consecuentemente la desaparición de las prácticas agrícolas tradicionales, no sólo por la conversión a un sistema intensivo de producción, sino por la baja rentabilidad de dicho sistema y la incapacidad económica de muchos campesinos para tecnificarse. En el mismo sentido se dio una disminución de la producción agrícola por el agotamiento de los suelos y la pérdida de su fertilidad.

Si la ciudad crece y la población aumenta, también se intensifica la demanda de servicios. En el periodo de 1970-1990 se presenta un incremento relativo de los establecimientos comerciales y un ingreso de capital extrarregional por medio del establecimiento de diversas tiendas de autoservicio, tanto de carácter nacional como transnacional. Este proceso incrementa con la entrada en vigor del Tratado de Libre Comercio, 1994. Para la década de 1990, Morelia alcanzaría para 1990 una población aproximada de 428 mil habitantes. De acuerdo con Guillermo Vargas (2008), el crecimiento inusitado generó una serie de impactos en la configuración territorial, consistentes en nuevos asentamientos y alta especulación del suelo urbano, elevación de rentas en casas habitación, déficit habitacional, afectación de áreas agrícolas de riego; así como en la economía a través del surgimiento de centros comerciales tipo "plaza", pérdida de horas-hombre por la congestión vial, crecimiento de la demanda de bienes de consumo y servicios, por mencionar algunas.

Con respecto a las empresas industriales en Morelia, para 1970 se establecen varias, entre ellas CEPAMISA –fábrica papelera–, y a finales de la misma década se crea la



Ciudad Industrial de Morelia con el fin de regular la localización de éstas (Ávila, 2007).

Aunque la actividad industrial, es en realidad tenue con respecto a otras ciudades de la misma envergadura, el sector servicios en Morelia se vuelve realmente prolífico, tanto en el comercio moderno de base extrarregional, así como en el turismo. Respecto al comercio, en 1976 inicia la construcción de la Plaza Las Américas y en 1988 la Plaza Fiesta Camelinas. Ambas albergan comercios de origen extrarregional, tiendas locales y espacios de entretenimiento: Fábricas de Francia, Sears, Comercial Mexicana, Sanborns, Gigante, pequeños locales y salas de cine. Ante la demanda turística en 1982 abre sus puertas el Hotel Calinda Quality Inn –hoy Holiday Inn–, y en 1986 el Gran Hotel Morelia Misión –actualmente Fiesta Inn–, ambos con categoría cinco estrellas y con capacidad e infraestructura para organizar convenciones de centenares de personas y albergar grandes grupos.

En buena medida la transformación territorial al suroriente de la ciudad se explica a través de la intervención de la Organización Ramírez, fundada en 1971 por el empresario Enrique Ramírez Miguel. El corporativo operó en la construcción de diversas colonias en tierras ejidales en el periodo de 1964-1997. Actualmente la Organización Ramírez es dueña de la transnacional mexicana de salas de cine más importante, Cinopolis, y actúa como agente inmobiliario y comercial, siendo el megaproyecto urbano Ciudad Tres Marías el más importante.

De ésta manera, se llega a un primer acercamiento de la historia de Morelia y el surgimiento de su problemática de expansión territorial, a continuación se pasará a ubicar geográficamente el municipio y a hablar de cómo se comenzó a armar una relación de dicha información respecto a la producción de vivienda de interés social iniciada a mediados del siglo XX, así como de sus datos estadísticos de población, migración, economía y vivienda, para completar el panorama general del municipio.

Aspectos socio-demográficos de la ciudad.

Población.

De acuerdo con INEGI (1990c), el 89.2% de la población de todo el municipio, habita en localidades consideradas como urbanas (por presentar una población mayor de 2,500 habitantes) (ver cuadro 1).

CUADRO 1
Número de habitantes urbanos y rurales en el municipio de Morelia.

Tipo de localidad	1970		1980		1990	
	Población total	%	Población total	%	Población total	%
Morelia	218, 083	100	353 ,055	100	492, 901	100
Localidades urbanas	166, 735	76.5	304, 006	86.1	439, 608	89.2
Localidades rurales	51, 348	23.5	49, 049	13.9	53, 293	10.8

Fuente: INEGI (1990b)

El XI Censo General de Población y Vivienda, 1990, registró que al 12 de marzo de ese año residían en el municipio de Morelia 492,901 habitantes, de los cuales el 48.1 % eran hombres y el 51.9 % mujeres. Esta cifra, comparada con la de 1930 cuando el municipio contaba con 65,548 personas, indica un crecimiento muy elevado, pues en sesenta años su población se ha incrementado en más de siete veces.



En la década 1970-1980 el municipio de Morelia alcanza la tasa de crecimiento más alta: 4.8%, lo que significa que en ese periodo la población se incrementó en un promedio anual de 4.8 personas por cada cien habitantes. En la siguiente década este indicador desciende a 3.5%.

La participación de la población del municipio con respecto a la estatal muestra un ascenso suave pero constante durante todo el periodo analizado, al pasar de 6.3% en 1930 a 13.9% en 1990.

La densidad poblacional muestra un crecimiento sustancial; mientras que en 1930 este indicador era de 49. 1 habitantes por kilómetro cuadrado, en 1990 es de 369.

Morelia es la ciudad más grande y la capital del Estado de Michoacán; ha presentado en los últimos años un crecimiento poblacional (485%) y urbano que ha provocado un cambio ambiental en los ecosistemas que le rodean. Su crecimiento poblacional se basa en cuatro rubros principalmente: el crecimiento ocasionado por el número de nacimientos que ocurren en la población, la inmigración de estudiantes que llegan a esta capital para continuar con sus estudios superiores, los campesinos que abandonan sus tierras pensando en encontrar un mejor nivel de vida para su familia en la ciudad, y por último, los habitantes de la Ciudad de México que migraron a Morelia después del sismo de 1985 (Vargas Uribe, 1991) como parte del movimiento de descentralización realizado por algunas paraestatales; como es el caso del FIRA, que significó la inmigración de 300 familias a la ciudad de Morelia; la Comisión Federal de Electricidad, la empresa Crisoba; así como el Centro Regional Universitario Centro Occidente, Crisoba y el Centro Regional la UNAM; que implicó la llegada de aproximadamente 30 familias y 32 alumnos provenientes de la Ciudad de México.

De acuerdo con INEGI (2010), el municipio de Morelia cuenta con una población de 729,279 habitantes y una densidad en 2001 de 588,2 habitantes por kilómetro cuadrado. El municipio se localiza dentro de la Cuenca del Lago de Cuitzeo, el mayor cuerpo de agua del Estado de Michoacán y el segundo a nivel nacional y que está enlistado, además de otras 29 zonas que presentan humedales en México, como una zona prioritaria para la investigación y conservación de las aves migratorias (Villaseñor, 1994).

La tasa de crecimiento de la población analizada históricamente nos indica que la ciudad de Morelia creció a un ritmo acelerado de los años de 1950 a 1980, y a partir de esa década fue decayendo, y volvió a crecer en el periodo de 1995 – 2000, pero solamente un 1.7%, traduciéndose este porcentaje a 63,613 personas. Para el periodo de 2000 –2005 creció un porcentaje de 2.05% y finalmente un 1.75% en 2005 – 2010 llegando a 727,279 habitantes en el municipio. (PDUCPM, 2010)

Respecto a la composición de la población tenemos que el 52.3% son mujeres y el 47.7% son hombres en el 2005 conservándose porcentajes muy similares en el 2010 con el 52.15% de mujeres y el 47.85% hombres. La población estimada para el año 2020 es de 1,531,261 habitantes (Plan de Desarrollo Municipal 2012 -2015).

Migración.

El movimiento migratorio de mexicanos a Estados Unidos tiene profundas raíces estructurales y una larga tradición histórica, desarrollada a lo largo de más de 160 años en diversas regiones del país. En la actualidad, constituye el nexo migratorio bilateral más importante del mundo. No hay una corriente contemporánea entre dos países tan numerosa y con tan prolongada tradición como la migración mexicana hacia el vecino país.



Los resultados censales del INEGI de la población residente en el municipio de 1990 permiten conocer, tanto a las personas que no nacieron en la entidad como a las que vivían fuera de la misma en 1985.

El 87.5% de los habitantes censados son nativos de la entidad y el 12.5% es población nacida fuera. En lo que respecta a la migración reciente, se observa que el 6.9% de la población municipal de 5 años y más de edad residía fuera de la entidad en 1985. El Distrito Federal, Guanajuato, el Estado de México y Jalisco son las principales entidades de origen de la población no nativa de Morelia, con el 37.8%, 15.0%, 8.2% y el 6.5% respectivamente.

La mayor parte de la población de 5 años y más de edad que llegó a vivir a Morelia recientemente tenía como lugar de residencia en 1985 a las mismas entidades señaladas en el párrafo anterior, pero en diferente orden; el 43.9% es originaria del Distrito Federal, el 13.2% del Estado de México, el 8.8% de Guanajuato y el 5.0% de Jalisco.

Cabe hacer mención, que de los migrantes recientes, el 4.9% corresponde a población procedente de otros países.

Nivel educativo

El 89.2% de la población de 6 a 14 años del municipio de Morelia sabe leer y escribir. El sexo femenino presenta porcentajes ligeramente superiores a los del sexo masculino.

Los niveles más altos de alfabetismo se presentan a los 13 y 14 años, con proporciones de 97.4 Y 97.3% respectivamente.

En la población de 15 años y más el alfabetismo muestra un comportamiento ascendente: en 1970, el 79.0% de la población era alfabeto, contra el 91.6 de 1990. En este último año, aunque la diferencia es pequeña, corresponde al sexo masculino una mayor proporción.

Puede apreciarse un descenso en el analfabetismo de la población de 15 años y más en las localidades del municipio entre 1980 y 1990. El municipio de Morelia cuenta con porcentajes inferiores a los registrados en la entidad. De las tres localidades urbanas del municipio, Capula es la que registra los más altos porcentajes de analfabetismo en los dos últimos censos.

Economía

La ocupación que registra el mayor porcentaje de trabajadores en el municipio de Morelia es la de artesanos y obreros, pues agrupa al 18.3% de la población ocupada; en segundo lugar está la de comerciantes y dependientes, seguidos por la de oficinistas. Estos tres grupos suman en conjunto poco más del cuarenta por ciento de la población ocupada.

El resto de los trabajadores se distribuye en las demás ocupaciones, pero con porcentajes menos significativos. No obstante, se pueden destacar las de trabajadores de la educación, servicios públicos y trabajadores agropecuarios, que registran porcentajes superiores al seis por ciento cada una. Las cifras más pequeñas corresponden a las ocupaciones de trabajadores del arte y de inspectores y supervisores, con proporciones de poco más del uno por ciento.

La distribución de la población ocupada por sexo muestra que, a pesar del predominio de la población masculina en la mayor parte de las ocupaciones, del total registrado en el rubro de técnicos, el 50.5% son mujeres.



Es interesante señalar que la población femenina ha alcanzado destacados niveles de participación también en los renglones de trabajadores en servicios públicos, comerciantes y profesionales, además de aquéllos en los que tradicionalmente ha existido mayoría femenina, a saber: trabajadores domésticos, trabajadores de la educación y oficinistas.

La información censal proporciona indicadores sobre la forma en que la población ocupada en el municipio de Morelia se distribuye en los tres grandes sectores de la actividad económica.

El 63.7% de la población ocupada del municipio dedica a las actividades propias del sector terciario, el sector secundario emplea al 25.9%, y en el primario se encuentra únicamente el 6.6%.

Si se considera a la población ocupada por sexo según su distribución por sector, se puede observar que el 83.4% de las mujeres se encuentra en el sector terciario, y sólo el 10.6% y el 0.6% en los sectores secundario y primario respectivamente.

En lo que respecta a la población masculina, la distribución muestra un mayor equilibrio entre los sectores; el 55.3% se ubica en el sector terciario, el 32.4% en el secundario y el 9.2% en el primario.

Datos generales de las viviendas en el municipio.

En cuanto a la vivienda en el Municipio de Morelia se tenían 139,814 viviendas habitadas, según el Censo Nacional de Población y Vivienda 2000, lo que representaba el 16.3 % del total de las viviendas habitadas del Estado de Michoacán, con un índice de hacinamiento de 4.41 personas por vivienda particular habitada y 1.29 ocupantes por cuarto (Plan Municipal de Desarrollo 2002).

Por su parte para el 2005 se tenían registradas en el municipio de Morelia 163,059 viviendas habitadas, 23,245 más que en el 2000, de las cuales se tenía un índice de hacinamiento de 4.18 ocupantes por vivienda en promedio. En cuanto a la dotación de servicios por vivienda los indicadores para Morelia, los resultados del censo del 2000 nos indican que de las 139,814 viviendas habitadas, tienen agua potable 129,188 viviendas resultando el 92.4% del total de la vivienda, por un 91.7% con drenaje, es decir 128,209 viviendas y con energía eléctrica 136,878 viviendas es decir un 97.9% del total de viviendas. (Plan de desarrollo 2012 –2015).

Para el 2005 estas cifras mejoran en porcentajes de las 163,059 viviendas, el 94.4% cuenta con agua entubada; el 97.1 % con drenaje y el 99.2 % con energía eléctrica, en cantidad 153,927 viviendas con agua potable, 158,330 con drenaje y 161,754 con energía eléctrica. Por otra parte según los datos del censo de 2010 se tienen registradas 190,434 viviendas, 50,620 más que en el 2000, y 27,375 más que en el año 2005. En estas viviendas se cuenta con un promedio de ocupantes de 3.8 habitantes 0.38 menor al 2005 y 0.61 con respecto al 2000. En cuanto a la dotación de servicios 173,404 resultando el 91.05% del total de viviendas, contaban para el 2010 de servicio de agua potable, 178,221 viviendas con drenaje, resultando el 93.58% del total y 183,340 con electricidad, es decir el 96.27% del total de las viviendas, si bien los porcentajes de viviendas con dotación de servicios se han conservado similares desde el 2000 al 2010, y la cantidad de unidades de vivienda dotadas de servicios han aumentado, también han aumentado la cantidad de viviendas que no tiene todos los servicios o les falta alguno, es decir han aumentado número de viviendas en condiciones de precariedad (ver cuadro 2).



CUADRO 2

Número de habitantes urbanos y rurales en el municipio de Morelia.

CENSO	POBLACION	VIVIENDAS	HACINA MIENTO	AGUA	DRENAJE	ELECTRICIDAD
2000	620,532	139,814	4.41	92.4%	91.7%	97.9%
2005	684,145	163,059	4.18	94.4%	97.1%	99.2%
2010	729,279	190,434	3.8	91.05%	93.58%	96.27%

Fuente: Plan Municipal de Desarrollo 2002 y Plan de desarrollo 2012-2015.

Vivienda deshabitada en la región.

El tema de la vivienda deshabitada visto desde un contexto amplio tiene que contemplar a la par temas como la migración internacional, la concentración urbana, la industria de la construcción, así como las facilidades o dificultades para comprar una vivienda por parte de las personas, también debe distinguirse de los diferentes ámbitos regionales, sea rural o urbano y si es en alguno de los estado de alta emigración hacia los Estados Unidos, como lo han sido ya por tradición los estados fronterizos. La franja fronteriza es una de las zonas con mayor número de viviendas deshabitadas, donde el porcentaje asciende a 23% del parque habitacional muy por encima del porcentaje nacional del 14%.

En el caso de Michoacán en el año 2010, 17% de las viviendas están desocupadas y el 6.7% son de uso temporal, disminuyendo su porcentaje de viviendas deshabitadas que para 2005 era de 19.11% pero aumentando en términos absolutos la cantidad de unidades y por encima de la referencia nacional del 14% deshabitadas y sólo el 4.7% de uso temporal, (ver cuadro 3).

CUADRO 3

Estados con mayores porcentajes de viviendas deshabitadas.

ESTADO	% DE VIVIENDAS DESHABITADAS
Chihuahua	19.2
Baja California	19.0
Tamaulipas	18.7
Zacatecas	18.3
Durango	18.0
Hidalgo	17.2
Michoacán	17.0

Fuente: INEGI. Censo General de Población y Vivienda, 2010.

De este modo se cierra el presente capítulo que tiene por propósito establecer las bases generales para el desarrollo de los siguientes apartados, entendiendo por generalidades los aspectos socio demográficos que se enumeraron y que nos brindaron datos que permitieron una parte de la argumentación estadística de este proyecto de investigación. Por otro lado, fue importante delimitar el territorio de estudio, no en su totalidad pero si en las cuestiones geográficas e históricas generales, ya que el territorio moreliano responde a características particulares, mismos que no pueden pasarse por alto.

Es por ello que en el marco del tema de estudio que se aborda, las viviendas desocupadas, se encuentran estrechamente relacionadas con los procesos territoriales y urbanos que tiene su auge en 1960 y que continúan hasta las décadas de 1970 y 1980 en donde la población del municipio llega a su punto álgido. Las migraciones, las cuestiones económicas, el nivel educativo, así como los crecimientos poblacionales nos arrojan bases para entender la realidad actual de la vivienda y dar pauta al análisis posterior.



CAPÍTULO 2.

La vivienda.

Este capítulo parte en principio de tres grandes sub-apartados, que irán de lo general a lo particular: primero desde los aspectos, definiciones y clasificaciones de la vivienda en el país, pasando por una revisión de cambios del modelo de negocio de los desarrollos de vivienda social en el país y sus gestores; para posteriormente abordar de manera particular el caso de la vivienda en la ciudad de Morelia, hasta aterrizarlo en ciertas valoraciones sobre el fenómeno de las viviendas desocupadas.

Concepto de vivienda.

A pesar de la aparente obviedad que puede resultar describir lo que es una vivienda, tiene una gran complejidad, lo que hace que se vuelva muy difícil establecer definiciones concretas e inequívocas.

Hay que comenzar por reconocer que la vivienda comparte dos aspectos, uno físico y otro social. En lo físico no se puede negar que por fuerza se trata de una construcción que tendrá ciertas particularidades dependiendo de cada región, puede ser cerrada y cubierta o semi-cubierta, de concreto, de madera o cualquier otro material; pero siempre tendrá por función como objeto físico de albergar o cobijar al ser humano, necesita ser una construcción que contenga diferentes cuartos que funcionen como el lugar en donde el hombre desarrolle funciones domésticas, por ejemplo dormir, cocinar, bañarse, limpiarse, etcétera. La estructura básica de una vivienda puede estar conformada por sus pisos, muros y techumbres que podrán ser contruidos dependiendo la disponibilidad de diferentes materiales adecuados al clima local, condiciones medioambientales y preferencias particulares. Por otro lado, en el aspecto social es el lugar destinado a albergar una familia o grupo social; haciendo referencia a Romero por su experiencia sobre el tema de la vivienda, cito:

“La vivienda, ese lugar lleno de significados, de sentidos, de importancia para todos los seres humanos. Espacios donde construimos y vivimos partes fundamentales de nuestra historia, los cuales, por lo tanto, se convierten en un hecho y en una percepción indisolubles de lo simbólico y lo material”. (Romero, 2014)

En sí las viviendas constituyen el elemento básico de la ciudad, sin embargo, no habría que olvidar que a pesar de que como dice Guevara (2015:66) la vivienda





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.

aparece como una necesidad básica en nuestras sociedades, tanto como alimentación, la vestimenta, la educación o la salud –por sólo nombrar a algunas–, todas ellas mercantilizadas en mayor o menor medida por el sistema capitalista. No obstante es una mercancía particular, porque su consumo se encuentra indisolublemente ligado a su espacio de su producción, el suelo urbano.

Sin embargo, a pesar de que el objetivo que persigue esta investigación es la búsqueda de cuáles han sido los factores que han propiciado el surgimiento y existencia de viviendas de interés social desocupadas, es necesario extender las bases conceptuales para poder tener un mejor entendimiento del fenómeno de abandono de viviendas.

Por lo tanto, apoyándose en la teoría del autor Julio Vinuesa (2008), se considerará también que una vivienda es una porción de espacio urbano de uso privado, destinada a ser usada como alojamiento de una familia, además de ser considerada también como un activo económico.

Eso se puede percibir de manera muy clara cuando existen propietarios que no usan la vivienda como alojamiento, sino, la usan para obtener de ella una renta o la mantienen desocupada con la única pretensión de obtener una plusvalía. Y de igual forma, cuando una familia adquiere una vivienda para satisfacer sus necesidades de alojamiento permanente (vivienda principal) o temporal (vivienda secundaria) está practicando una forma de ahorro y realizando inevitablemente una inversión.

Generalmente a la hora de tomar la decisión de adquirir una vivienda la respuesta estará en buena medida determinada por ciertos atributos fundamentales que las personas buscan satisfacer ante una necesidad de alojamiento, como pueden ser:

- **Localización:** Es una cualidad determinante y obliga a referir cualquier análisis a ámbitos territoriales concretos, delimitados por criterios de estructura urbana o de funcionalidad.
- **Año de construcción:** Es una característica normalmente relacionada con el equipamiento de que dispone y con ciertos rasgos tipológicos.
- **Calidad constructiva,** que puede hacer que una vivienda no reúna las condiciones de habitabilidad necesarias para cubrir las exigencias mínimas de seguridad y salubridad.
- **Superficie o “tamaño” de vivienda:** La superficie (expresada en m²/persona) puede dar lugar a situaciones de hacinamiento o de disfuncionalidad más o menos severas.
- **Número de habitaciones:** Es una característica complementaria a la superficie, otra forma de considerar el tamaño de la vivienda, útil para estimar su adecuación a diferentes tipos de hogares.
- **Tipo de edificio:** Permite establecer tipologías (viviendas unifamiliar, departamentos, multifamiliar, dúplex, cuádruplex...).
- **Equipamiento:** Está constituido por el conjunto de elementos de la vivienda y del edificio (agua, alcantarillado, electricidad...).
- **Precio:** El precio de la vivienda es la resultante de todos los anteriores factores pero también es muy sensible a las estrategias de la especulación urbanística y financiera. Cíclicamente experimenta intensas tendencias al alza pero es resistente a los ajustes a la baja. En los periodos de fuertes subidas de los



precios, gana protagonismo el carácter de la vivienda como activo económico frente a su condición de alojamiento o bien de uso. Actúa directamente como filtro, segmentando la demanda. No sólo se expresa en términos de mayor o menor adecuación sino que excluye en forma absoluta a parte de la demanda.

Los principales atributos de la vivienda pueden actuar también como elementos explicativos de sus circunstancias de utilización.

Ahora bien, cuando se intenta definir de igual manera la vivienda pero en términos operativos estadísticos para elaborar la información que permiten dimensionar y caracterizar el número de viviendas, siendo éste aspecto un punto de partida para conocer el tamaño del problema de los fraccionamientos deshabitados, es justo aquí donde se comienzan a presentar ciertas dificultades, mismas que se magnifican cuando se trata de calificarlas por sus aspectos económicos, jurídicos, fiscales, etcétera y cuando los criterios de definición pasan de sus características físicas a los modos e intensidades de uso.

Cabe hacer un pequeño paréntesis en éste apartado para aclarar que el motivo por el cual se están tomando en cuenta las siguientes definiciones es porque son el punto de referencia para posteriormente utilizarlas en el apartado de la metodología y análisis del caso de estudio, ya que fue el referente durante la investigación y de donde se tomó buena parte de los datos informativos.

A continuación, se presenta una transcripción de las definiciones elaboradas por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) en su Glosario del Censo de Población y Vivienda de 2001, éstas serán nuestra primera prueba de las dificultades a solventar, incluso cuando sólo se pretende diferenciar las viviendas como objetos contables.

- **Vivienda:** Espacio delimitado generalmente por paredes y techos de cualquier material, con entrada independiente, que se construyó para la habitación de personas, o que al momento del levantamiento censal se utiliza para vivir.

Se manejan dos tipos de viviendas: viviendas habitadas en **particulares y colectivas**.

La **clase de vivienda colectiva:** Clasifica las viviendas colectivas según su *función principal* y las características de la población a la que aloja, ya sea por motivos de *salud, educación, disciplina, religión, trabajo y asistencia social, entre otros*.

- **Vivienda colectiva.** Vivienda que proporciona alojamiento a personas que comparten o se someten a normas de convivencia y comportamiento por motivos de salud, educación, disciplina, religión, trabajo y asistencia social, entre otros, y que en el momento del levantamiento tiene residentes habituales.

A efectos censales, se incluyen tanto las viviendas colectivas propiamente dichas (cárcel, prisión, reclusorio, penitenciaria, colonia penal; casa hogar para adultos mayores, asilo de ancianos; casa hogar para menores, orfanatorio, casa-cuna; centro de rehabilitación para menores infractores, correccional; convento, monasterio, congregación religiosa, seminario; cuartel, campamento, destacamento militar, naval o de policía; hospital, sanatorio, casa de salud, centro de tratamiento médico; hotel, motel, mesón; internado escolar, residencia estudiantil; pensión, casa de huéspedes, casa de asistencia; burdeles o prostíbulos y comunas, entre otros).

La **clase de vivienda particular:** Clasifica de las viviendas particulares según el *tipo de construcción, independencia o agrupamiento, propósito de la edificación o improvisación en su ocupación*.



- **Vivienda particular:** Vivienda destinada, construida o adaptada para el alojamiento de personas que forman hogares.

El Inventario Nacional de Viviendas del INEGI incluye cuatro categorías: (**Vivienda particular, Vivienda habitada, Vivienda particular habitada, Vivienda particular no habitada o deshabitada**). Las **viviendas particulares**, con independencia de que estén habitadas o deshabitadas en el momento del levantamiento censal, y a su vez también se incluye la clasificación de **vivienda habitada**. No se incluyen, en cambio, recintos que se edificaron con un propósito distinto al habitacional y que al momento del levantamiento censal están habitados. (Comprenden actividades económicas, y son censadas como locales).

- **Vivienda habitada:** Vivienda que se usa para la habitación de personas al momento del levantamiento censal.
- **Vivienda particular habitada:** Vivienda particular que en el momento del levantamiento censal tiene residentes habituales que forman hogares. Incluye también cualquier recinto, local, refugio, instalación móvil o improvisada que estén habitados.
- **Vivienda particular no habitada o deshabitada:** Vivienda particular que está totalmente construida y disponible para ser habitada y que al momento del levantamiento censal no tiene residentes habituales, no es de uso temporal y no es utilizada como local con actividad económica.

En el apartado del glosario de las estadísticas socio-demográficas del censo de población y vivienda 2010, no se incorpora una explicación detallada del contenido del Inventario Nacional de Vivienda con la justificación de su utilidad. En el caso de clasificación o tipos de vivienda solamente se hace distinción de las viviendas habitadas *particulares* y *colectivas*. Por otro lado, también existe el término de **Vivienda de uso temporal**, que se considera una vivienda particular que está totalmente construida y disponible para ser habitada y que al momento del levantamiento censal está destinada para vacacionar, descansar o vivir algunos días, semanas o meses, no tiene residentes habituales ni se ocupa como local con actividad económica. Sin embargo, no queda específicamente claro si se está contabilizando como una vivienda habitada o no, por lo que se consideraría necesario que existiera una clasificación a parte de la de particulares y colectivas sobre las clases de vivienda según su uso: tomando el ejemplo de la clasificación del Instituto Nacional de Estadística (INE) de España³, se dividen en: *Vivienda principal* y *Vivienda no principal*, y a su vez las viviendas no principales se subdividen en a) *Viviendas Secundarias* b) *Viviendas desocupadas* c) *Otro tipo*; por lo tanto de esta manera se podría distinguir en el censo mexicano entre una vivienda de uso temporal y el de vivienda no habitada y otras que están destinadas a alquiler o de corta duración pero que no constituyen la residencia habitual de alguna persona.

Así pues, el INEGI establece sus cuatro categorías para la cuantificación de viviendas, y a pesar de que en principio esto puede resultar razonablemente fiable, la dificultad se presenta al momento de plantear la cuantificación de las *viviendas desocupadas* porque no se tiene una seguridad si se pueden confundir con las de vivienda de uso temporal o no ya que no hay que perder de vista que, en relación con una parte de las *viviendas no habitadas*, la información obtenida es fruto de la percepción de un agente censal, lo que necesariamente podría incorporar dudas sobre su fiabilidad. Por lo tanto, se podría afirmar de inicio que el procedimiento censal para la obtención de información sobre las viviendas *no habitadas* podría ser inexacto ya que en la

³ INE (1999) Censo de Población y Vivienda Proyecto Censal. INE. Madrid.



información entregada no se hace la distinción cuando una se encuentre en total abandono o sólo se encuentra temporalmente desocupada.

En síntesis, un concepto general de vivienda estará conformado por múltiples factores físicos, socio-culturales, económicos, geográficos, etcétera que juntos constituyen a ese elemento básico de la ciudad; sin embargo como se podrá ver a continuación a lo largo del desarrollo de la producción de vivienda social en nuestro país y en éste caso en el municipio de Morelia, muchas veces será difícil encontrar casos donde exista tal convergencia de factores de manera óptima, ya que en ocasiones el hecho de tener acceso a una vivienda se ve supeditado a la normativa vigente de los programas de vivienda del país.

2.1 LA VIVIENDA EN MÉXICO.

Descripción histórica de la producción de vivienda de interés social en México y sus gestores.

Al inicio del siglo XX, a causa de la industrialización y el desarrollo del ferrocarril, empezó el crecimiento de las ciudades industrializadas de la República Mexicana. Posterior a la época de la Revolución, ese gran desplazamiento desde el campo para tener una nueva ubicación en las grandes ciudades generó la necesidad de dar vivienda a una población que se incrementaba rápidamente. Desde principios del siglo XX medidas legislativas y de política pública reaccionaron a la gran demanda de viviendas. Durante el Porfiriato se aprobó la Ley sobre Casas de Obreros y Empleados Públicos residentes en la ciudad de Chihuahua.

En 1916, el Primer Jefe Constitucionalista, Venustiano Carranza, redujo los pagos de renta de vivienda a la mitad y hasta tres cuartas partes de su valor, y en 1917 se estableció en el texto original de la Constitución, en la fracción XII del artículo 123, la obligación a los patrones de otorgar a sus trabajadores viviendas cómodas e higiénicas.

En 1925 la Dirección de Pensiones Civiles fue creada, teniendo, entre sus principales atribuciones, la de otorgar créditos a los trabajadores del Estado para la construcción o adquisición de vivienda.

El 20 de febrero de 1933 el Ejecutivo Federal creó el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, SA., la institución que hoy conocemos como Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, SNC. (BANOBRAS).

En las primeras décadas de este siglo los arquitectos incursionaron en el diseño habitacional destinado a las clases sociales trabajadoras del país. De esta manera, se favoreció el aumento de población en los centros históricos de las ciudades y al mismo tiempo la aparición de barrios nuevos, generados por la población trabajadora en la periferia de las ciudades. Junto a estos fenómenos apareció la vivienda pública, primero en la Ciudad de México y más tarde en otras localidades del país, cuyo diseño fue auspiciado por el Estado. La importancia de crear viviendas para trabajadores siguió creciendo, y en 1929 y 1932 se celebraron los primeros concursos con el intento de mejorar y densificar las viviendas obreras.

Entretanto, otras resoluciones políticas fueron aprobadas. En 1934 un decreto presidencial facultó al Departamento del Distrito Federal para construir viviendas destinadas a sus trabajadores de ingresos mínimos.



En 1940, a causa de que México entró en guerra contra el eje Berlín- Roma-Tokio, se decretó la congelación de rentas de viviendas para habitación. Además, en ese mismo año, se integró el Comité Intersecretarial de la Habitación para los Trabajadores.

El 19 de enero de 1943 se creó el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) por decreto presidencial del entonces Presidente de la República, el General Manuel Ávila Camacho, para brindar seguridad social a los trabajadores.

En las décadas de los 40's y 50's, con la aparición de las instituciones gubernamentales encargadas de fomentar la producción de vivienda, se dio una aproximación a la problemática y a la necesidad de satisfacer con grandes cantidades de vivienda a una población creciente y carente de recursos. Estos primeros diseños de viviendas sociales respondieron a ciertos parámetros universales que se desplegaron en todo el mundo con el llamado Movimiento Moderno Internacional de Arquitectura.

Estos primeros ejemplos contemplaban en su diseño un conjunto integral en el que se juntaban vivienda, educación, comercio y recreación.

El Centro Urbano Presidente Miguel Alemán, de Mario Pani en 1949, marcó el principio de una serie de desarrollos que pretendían dar solución al problema de la vivienda. Desarrollos como éste se siguieron realizando durante varios años.

En 1954 se decretó la primera ley condominal: la Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales. En ese mismo año se fundó el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), cuyo objetivo principal fue el de "atender las necesidades habitacionales de los estratos sociales económicamente débiles".

En 1963 el Gobierno Federal constituyó en el Banco de México el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) como una Institución promotora de la construcción y la mejora de la vivienda de interés social, para otorgar créditos a través de la banca privada.

Hasta 1970 la población del país prácticamente se duplicó en comparación a 1950, lo que se tradujo en una presión sobre el suelo⁴ para la construcción de vivienda. En números absolutos ésta creció en aproximadamente tres millones de nuevas viviendas. Considerando que en este tiempo la población pasó de ser mayoritariamente rural a urbana - de 35% en 1940 a 58.7% en 1970 - son evidentes los problemas de densidad, infraestructura y hacinamiento que enfrentaron las incipientes ciudades del país y que causaron distintas acciones políticas.

En la década de los 60, el Estado decidió enfrentar la expansión del crecimiento económico, poblacional y de masivos procesos migratorios, que impulsaban mayores requerimientos de vivienda urbana y rural, sistematizando una política habitacional a partir de un conjunto de instituciones que se especializarían por sectores para atender las exigencias de vivienda en México.

En febrero de 1972 se obligó a los patrones, a través de una reforma constitucional, a que mediante aportaciones se constituyera el Fondo Nacional de la Vivienda y con ello establecer un sistema de financiamiento de otorgamiento de crédito barato y suficiente para adquirir vivienda. Esto originó al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

⁴ Esa presión sucedió en parte por condiciones concretas como la migración, industrialización del país; aunque también porque el estado con las instituciones existentes en ese periodo no pudieron dotar de vivienda, infraestructura y equipamiento, es decir, fallas estructurales.



En 1973 se creó el Fideicomiso de Interés Social para el Desarrollo de la Ciudad de México (FIDEURBE) y al siguiente año surgió la Comisión para la Tenencia de la Tierra (CORETT). En mayo de ese mismo año, se creó por decreto, en adición a la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado (ISSSTE), el Fondo de la Vivienda DEL ISSSTE (FOVISSSTE) para otorgar créditos hipotecarios a los trabajadores.

Alrededor de este tiempo aparece el primer surgimiento de algunos de los grandes desarrolladores de vivienda de interés social como SARE y Grupo GEO.

En 1984 vino la reforma constitucional que elevó a rango supremo el derecho a una vivienda digna y decorosa, insertando un párrafo cuarto al artículo 4° de la Constitución General de la República, dando pie a la aprobación de la Ley Federal de Vivienda.

En septiembre de 1985 la Ciudad de México sufrió el terremoto más grande en su historia. Este fenómeno natural, además de traer graves consecuencias económicas, introdujo un cambio en la forma de pensar, reglamentar y construir la arquitectura en México. Sin embargo, la gran cantidad de personas que quedaron sin hogar así como los inmuebles que presentaban daños, permitieron que se construyera otra tipología de viviendas que satisficieron las necesidades del momento.

Para la reconstrucción de la vivienda, el Gobierno del presidente Miguel de La Madrid determinó expropiar 7.000 predios (lotes baldíos en su mayoría). Un año después, el 7 de abril, el gabinete económico del Gobierno Federal aprobó un presupuesto de más de 200 millones de pesos para el programa de Renovación Popular. Con estos recursos, 44.000 viviendas de 40m² fueron construidas.

Hacia los años ochenta y noventa, se produjo una redefinición en la acción del Estado en materia de vivienda como resultado de un nuevo marco de reestructuración nacional y global en la economía mundial. Desde entonces, la participación estatal en los programas de vivienda se ha restringido a la promoción y financiamiento habitacional, estimulando con ello la participación social y privada a fin de que construyan y financien la construcción de viviendas.

Durante el Gobierno del presidente Carlos Salinas de Gortari (1988 - 1994) se llevaron a cabo importantes modificaciones en materia de vivienda y desarrollo urbano que tuvieron grandes implicaciones. Se reformaron leyes relacionadas con el suelo, dando la oportunidad a ejidatarios y comuneros de negociar sus terrenos en forma privada con agentes privados o públicos. Esto facilitó la incorporación de este tipo de suelo al desarrollo urbano. Suelo que, al ser adquirido a muy bajo precio por grandes agentes, se convirtieron en los desarrollos habitacionales alejados de las ciudades que ahora conocemos.

Este fenómeno, que en algún momento presentaba una buena oportunidad para los ejidatarios, con el tiempo se fue transformando. En esa fecha surgieron en la escena de la construcción varias empresas que se dedicaron a construir viviendas de carácter social con las mismas características físicas, ocupando esas extensiones enormes de tierra. Problemas, como la nula normativa urbana en la mayoría de estos terrenos, hicieron que se crearan grandes desarrollos sin infraestructura ni servicios; al mismo tiempo se le dio respuesta a la demanda de vivienda, pero con un producto poco eficiente y con muchas limitaciones.

En el año 2000, como parte de la propuesta de campaña del presidente Vicente Fox Quezada, se propuso un ritmo anual de financiamiento de 750.000 viviendas, logrando así un crecimiento de 2.350.000 viviendas en su sexenio, pretendiendo un ritmo de 2.300 viviendas por día - la mayoría en la periferia de las ciudades.



En los últimos años los problemas de ese desarrollo aumentaron. Sobre todo el crecimiento enorme de la mancha urbana y la carencia de una planeación de esa expansión, en varias ciudades de la República, provocó que el Gobierno aprobara programas como el Desarrollo Urbano Integral Sustentable (DUIS) para mejorar la planeación y el control del crecimiento urbano para poder desarrollar otra vez mejores proyectos integrales. (Sánchez, 2012: 9-11) Sin embargo, hoy en día la mayoría de los proyectos de vivienda social todavía carece de un diseño integral y sobre todo de una densidad necesaria.

En la actualidad los organismos que se encargan de producir la vivienda social en México se encuentran, INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores), ISSSTE (Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al servicio del Estado), SHF (Sociedad Hipotecaria Federal), FONHAPO (Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitantes Populares) y CONAVI (Comisión Nacional de Vivienda).

En el anexo 1 se presentan las líneas del tiempo de la historia de la vivienda social y un esquema de los diferentes organismos gubernamentales que gestionan la producción de vivienda en México, que complementan lo anterior y que fueron extraídas del libro "La vivienda social en México" elaboradas por el arquitecto Javier Sánchez en el año 2012, como parte del apoyo que recibió del Sistema Nacional de Creadores de Arte Emisión 2008.

Para el caso de la presente investigación es de importancia profundizar un poco más sobre el papel que ha tomado el caso específico del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) debido a su importancia a nivel nacional como administrador y el mayor banco hipotecario que otorga créditos con un objetivo social para la población mexicana, es por eso que en los siguientes apartados se tomará un espacio para entender la interrelación entre la expansión territorial de las ciudades del país, como lo es el caso de Morelia y los cambios del modelo de negocio de los desarrollos de vivienda social que han provocado la construcción, adquisición y posterior abandono de viviendas de interés social en zonas ubicadas más allá del anillo periférico de las ciudades.

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)

El origen.

El origen del modelo de negocio de los desarrollos de vivienda social fue la creación en 1972 del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), institución tripartita donde participa el sector obrero, el sector empresarial y el gobierno, dedicada a otorgar crédito para la obtención de vivienda a los trabajadores asalariados, y brinda rendimientos al ahorro que está en el Fondo Nacional de Vivienda para las pensiones de retiro. El argumento de negociación del Gobierno Federal con los empresarios para convencerlos de que aportaran 5% de salario de los trabajadores a dicho fondo fue que el artículo 123 de la Constitución de 1917 establecía a las empresas de determinado tamaño la obligación, *no cumplida*, de dotar de vivienda a sus trabajadores, por lo que, de exigir su cumplimiento, se generaría un impacto considerable en las finanzas de las empresas; en cambio, la creación del INFONAVIT aliviaría la carga, generaría oportunidades de negocio para empresas relacionadas y daría un impulso a la economía en general en beneficio de los aportantes. Así, los empresarios aceptaron que se modificara la fracción XII del artículo 123, lo que permitió la creación del INFONAVIT y del FOVISSSTE.



El INFONAVIT ha experimentado diversos cambios, tanto en su legislación y en los programas de vivienda que ofrece, como en su forma de trabajo (promoción, gestión y asignación de los créditos) y en las características de los productos que financia.

Es de interés para ésta investigación poner atención en el análisis de la evolución de que ha presentado después de la reforma fundamental que experimentó en 1992, y señalar sólo los cambios que se dieron con respecto a la primera forma de operación. Así, se considerarán dos grandes etapas en el funcionamiento del organismo: la primera, de 1992 a 1991, caracterizada por un importante control del mismo en la producción y el financiamiento de los desarrollos habitacionales promovidos; y la segunda, de 1992 a la fecha, cuando éstos aspectos se desregulan progresivamente hasta que el instituto llega a adoptar, casi exclusivamente, un papel de banco hipotecario para sus derechohabientes (Puebla, 2006:194).

El instituto tiene hoy una naturaleza dual, consistente, por una parte, en ser un banco hipotecario que otorga créditos con un objetivo social; y por otra, en ser un administrador de fondos para el retiro.

Programas y líneas de crédito.

Durante sus primeros 20 años de operación, el instituto instrumentó dos programas habitacionales y cinco líneas de crédito, en correspondencia con los objetivos señalados en su legislación: 1. el programa de financiamiento y construcción de vivienda nueva en conjuntos habitacionales (*línea I*), correspondiente al tercer objetivo⁵; y 2. el programa de créditos individuales, correspondiente al segundo objetivo⁶, para: adquisición de vivienda a terceros (*línea II*), construcción de vivienda en terreno propio (*línea III*), mejoramiento o extensión de vivienda (*línea IV*) y pago de pasivos (*línea V*) (INFONAVIT, 1976).

Dado que en esa etapa, se priorizó el objetivo de financiar la construcción de vivienda, el primer programa fue el más importante y se le destinó la mayor cantidad de recursos, mientras el segundo programa sólo comprendía acciones aisladas, no ubicadas en conjuntos habitacionales.

Con las reformas de 1992 se plantearon algunos cambios en los programas, que a su vez se establecieron en la nueva Ley del INFONAVIT. Éstos se refirieron exclusivamente a las tres primeras líneas de crédito, ya que las líneas IV y V, que siempre han representado una proporción mínima del total de acciones del instituto.

Transformación del modelo de negocio del desarrollo de vivienda social en México.

Los tres objetivos establecidos en la Ley del INFONAVIT⁷ se han mantenido durante las dos etapas; sin embargo, lo que ha cambiado es la importancia que en la práctica se asigna a cada uno de ellos. Mientras en los primeros 20 años se dio prioridad al objetivo de coordinar y financiar programas de construcción de vivienda, y la actividad principal del instituto consistió en financiar y controlar la producción de conjuntos habitacionales; después de 1992 el instituto se concentró en el objetivo de otorgar créditos individuales, especialmente aquellos destinados a la adquisición de vivienda a terceros.

⁵ Coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores.

⁶ Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener créditos baratos y suficientes para la adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas, la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones y el pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores.

⁷ El último objetivo que faltó por mencionar además de los dos anteriores y que es el número uno es el de administrar los recursos del Fondo Nacional para la Vivienda



Esto implicó un cambio sustancial en la forma de trabajo del organismo. Durante la primera etapa, éste mantenía un importante control sobre el desarrollo de las obras en lo que se refiere a las decisiones sobre la ubicación, normatividad, la calidad y los precios, para lo cual ejercía también las funciones de supervisión. En contraste, durante la segunda etapa, todos los aspectos anteriores se transfirieron a los desarrolladores inmobiliarios y a los agentes financieros privados (la banca y las Sofoles)⁸

En opinión de la autora Claudia Puebla (2006:235), éste cambio en la forma de operación del INFONAVIT se relaciona con el desarrollo de los sectores financiero hipotecario, promocional y constructor privados, que trabajan en combinación. En la segunda mitad de la década de los noventa, surgieron nuevos intermediarios financieros que tienen la capacidad de financiar los créditos puente para la construcción (los cuales parecen ser un negocio bastante redituable), estos agentes se han vinculado con los desarrolladores privados, encontrando en la desregulación de las instituciones habitacionales, u nicho de mercado para su participación. De este modo, estos grupos se tornaron en los actores fundamentales de la producción habitacional.

La idea inicial para la creación del INFONAVIT fue que éste fungiera como un “fondo solidario” al que aportarían todos los derechohabientes para financiar créditos habitacionales dirigidos a los de menores ingresos, sin embargo, no se previó la revolvencia de los recursos. En cambio, durante la segunda etapa, este concepto de “fondo solidario” se fue transformando por el de un fondo al que todos contribuyen y en el que (teóricamente) todos pueden participar de sus beneficios habitacionales, o en caso de no haberlo hecho así, puedan retirar su fondo de ahorro con un determinado rendimiento, cuestión que redundó en la eliminación de subsidios⁹.

La desregularización en el INFONAVIT implicó que en la segunda etapa se priorzara, sobre todos los demás programas, el concerniente a los paquetes de la línea II (créditos individuales para la adquisición de viviendas a terceros, que es en el que intervienen los agentes financieros y constructores privados. Esto implicó, por un lado, que las viviendas se encarecieran, ya que ahora incluyen los costos financieros de los agentes privados; pero por otro lado, también representó una cuestión favorable para el instituto, ya que anteriormente dichos costos corrían a su cargo y no eran del todo recuperables.

Haciendo un balance sintético, las principales ventajas que se han obtenido a partir de las importantes reformas al organismo, realizadas en 1992, se refieren sobre todo a los aspectos financieros. El instituto ha incrementado de manera importante su nivel de recuperación crediticia y, al mismo tiempo, se ha logrado que el fondo de ahorro devuelto a los derechohabientes que no resultaron beneficiados con un crédito, obtengan algún rendimiento y no se haya devaluado (en los créditos otorgados después de 1992). Por lo tanto, el hecho de que el INFONAVIT haya dejado las funciones de control y supervisión de obra, manejo financiero de los

⁸ Hasta 1994 el sistema de financiamiento habitacional en México incluía a los organismos de vivienda, la banca y los desarrolladores, pero después de dicho año, debido a la crisis económica, la banca se retiró del financiamiento y en su lugar surgieron intermediarias financieras denominadas Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLLES). Ellas han adquirido relevancia en las últimas dos décadas, particularmente en lo que se refiere a la administración y cobranza de los créditos otorgados por los organismos nacionales de vivienda, a pesar de que en sus inicios éstos no querían trabajar con las Sofoles. (Patiño, 2006).

⁹ Los subsidios a la vivienda en México son de suma importancia ya que representan un mecanismo para que las familias, especialmente las de bajo ingresos, puedan acceder a una vivienda. El otorgamiento de créditos y subsidios a la vivienda en México lo operan básicamente los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS), la Banca comercial, las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLLES), los organismos estatales de vivienda (OREVIS), la SEDESOL y otros organismos como Banjército, ISSFAM, PEMEX, CFE, HÁBITAT y FONACOT. (Lerín, 2015).



créditos puente y colocación de las viviendas, ha influido también en el incremento de sus recursos, ya que no tiene que invertir en dichos conceptos; sin embargo, debemos señalar que esto es relativo, dado que los costos de estos conceptos son transferidos finalmente a los acreditados.

Otros dos aspectos que han resultado positivos se refieren, el primero, a que las grandes centrales sindicales ya no controlan la asignación de los financiamientos del instituto, con lo cual las prácticas clientelares que operaron durante casi 20 años, aparentemente se han eliminado. El segundo se relaciona con la posibilidad que ahora tienen los acreditados de elegir la vivienda que van a adquirir, en un determinado mercado.

No obstante, dicha desregularización también ha representado grandes desventajas. La principal de ellas se relaciona con el encarecimiento de las acciones habitacionales financiadas que, en la lógica de garantizar la total recuperación crediticia, ha implicado el desplazamiento de los créditos otorgados hacia población de ingresos mayores que la que antes se venía atendiendo. De acuerdo con las autoridades del organismo, el promedio de ingresos de los acreditados es actualmente de 6 vsm, además de que existe un porcentaje importante de acreditados cuyos ingresos son superiores a dicho promedio. Lo que resulta más grave es que los trabajadores de menores ingresos, que representan cerca del 61 por ciento de la derechohabencia, no han logrado acceder a los créditos, sino de manera marginal.

Además, el INFONAVIT ha cambiado su criterio de selección de la demanda (sistema puntaje), priorizando ahora la estabilidad en el empleo, en vez del nivel de ingresos, para garantizar la recuperación crediticia. Sin embargo, con la aplicación de este criterio se deja fuera del programa a un porcentaje importante de los derechohabientes constituido.

Por otro lado, consideramos que el deslinde de responsabilidades entre el INFONAVIT y los agentes privados, resulta grave, ya que no existe un adecuado control sobre los productos que se están adquiriendo con los créditos del instituto, lo que va en perjuicio de los acreditados, que si bien, adquirieron las viviendas por las facilidades crediticias del instituto éstas no necesariamente tienen una calidad y ubicación satisfactorias.

La desregularización del INFONAVIT, junto con la de los demás organismos de vivienda, más que una apertura hacia el libre mercado, ha propiciado la formación de un mercado de vivienda muy específico, apoyado por las instituciones públicas; es decir, un mercado inducido. Se trata de un apoyo explícito del sector público al privado y no de un libre mercado.

Es por tal motivo que en esta investigación fue de interés enfocarse en la elaboración de una revisión de lo que significó éste cambio de la Línea I a la ahora Línea II en los conjuntos habitacionales de la ciudad de Morelia y en qué se han visto afectadas las personas demandantes de una vivienda, en la adquisición de una propiedad que se ofertan en el mercado inmobiliario dentro de éstos fraccionamientos ubicados en la periferia de la ciudad. De igual manera, cabe aclarar que para efectos de éste trabajo se dejarán a un lado las otras líneas de crédito restantes ya que, esas aplican para otro tipo de ejemplos, que por el momento no vienen al caso para ésta investigación.



Directrices y comportamiento del INFONAVIT del 2000-2012.

Como bien ya se ha mencionado en párrafos anteriores se han podido destacar dos etapas en la historia de la INFONAVIT, sin embargo para finalizar el tema referente al organismo del INFONAVIT se incluirá en éste apartado una opinión de la autora Valencia en el que para ella la historia del INFONAVIT se ha visto dividida en tres etapas y brevemente se hará un recuento de ellas para terminar con la tercera etapa, la cual es destacable por su reciente actualización sobre las directrices que tiene en puerta el INFONAVIT, y en el cual ella cierra pugnando por que en verdad éstos nuevos programas de vivienda repercutan en el bien de la población demandante de una vivienda.

Primera etapa (1972-1992), donde su función esencial fue la de construir vivienda de interés social para los trabajadores, con una meta inalcanzable que por cuestiones políticas le habían fijado a la institución.

Posteriormente, llegaría una *Segunda etapa (1992-2000)*, el Instituto entró en una fase de rescate con las reformas de la LINFO en 1985, 1992 y 1997, que fortalecieron sus facultades como órgano fiscal de carácter autónomo: en lo económico, enfocado en la recaudación de las aportaciones empresariales y de carácter coactivo para la recuperación de adeudos. Las facultades financieras redefinieron a la institución por arriba de las facultades que tenía para la construcción de vivienda.

Una última etapa, la *Tercera etapa (2000-2012)*, continúa el proceso de transformación con la implementación de un nuevo modelo técnico operativo que tiene por objetivo fortalecer financiera, operativa y tecnológicamente al instituto, apoyado en importantes reformas legislativas y en un trabajo de reingeniería de procesos y la implantación de diversas plataformas con tecnología de punta.

Destaca la desaparición de todas las áreas de construcción de vivienda y las funciones se enfocan principalmente en otorgar créditos y en proteger la cuenta individual de los derechohabientes bajo las directrices de la nueva cuenta laboral.

Entre los principales problemas que enfrentó la nueva administración se encontraban: la incertidumbre que había entre los actores del sector de la vivienda, disminuir el déficit de vivienda, atender a los derechohabientes de menores ingresos, reducir la cartera vencida y aumentar la recaudación fiscal, fomentar la participación de la banca privada en el mercado hipotecario para dar mayores opciones a los derechohabientes, asegurar el valor del ahorro de los trabajadores, fortalecer el ejercicio de la transparencia y el acceso a la información, introducir el sistema de gobierno corporativo, la autonomía del instituto y desburocratizar las operaciones (Cedrán, 2010; citado en Valencia 2015)

Si bien la recuperación financiera del INFONAVIT refleja los cambios estructurales y estratégicos de la institución, no todos coinciden en los resultados que han obtenido los trabajadores con el nuevo modelo. La estabilidad económica que ahora se tiene institucionalmente ha sido duramente criticada por diversos sectores por los costos sociales que ha representado.

La implementación del sistema de gobernanza corporativa que implica un cambio a fondo en las empresas, no sólo desde el punto de vista financiero, estructural y crediticio, sino en la naturaleza misma de los objetivos que se persiguen, no ha sido congruente del todo con una institución creada para beneficio de la clase trabajadora. Se trata de cumplir objetivos con directrices aplicadas a las empresas privadas para obtener altos dividendos que no serían propiamente de carácter social, objetivo prioritario del Estado mexicano.



Con más de 4.5 millones de acreditados actuales, 9.3 millones de trabajadores que ahorran a través de la subcuenta de vivienda y 8.2 millones que mantienen cuentas en el instituto aunque ya no coticen, el INFONAVIT se enfrenta a un gran reto de carácter social: marcar objetivos encaminados a dar cumplimiento al mandato constitucional y evaluar constantemente el cumplimiento de sus metas a corto y largo plazos.

Según María del Rosario Valencia Salcedo¹⁰, las opiniones al respecto son encontradas.

Dice que Silva-Herzog señala: “En los primeros años de labores del instituto fue frecuente otorgar créditos por encima de la capacidad de pago, lo cual... condujo a un incremento enorme de la cartera vencida, que, incluso, puso en riesgo la misma supervivencia de la institución... La cartera vencida alcanzó niveles superiores a 40% en 2000... A partir de 2004, además, se empezaron a utilizar despachos externos de cobranza, que si bien elevaron las recuperaciones, ha dado lugar a serias inconformidades de los usuarios en varias partes del país que juzgan estos esfuerzos como ajenos a la función social del instituto y se quejan de hostilidad y abusos”. (2009; citado en Valencia, 2015)

A estas críticas se sumaron otras, que han cuestionado por su parte el número de *viviendas abandonadas* en el país, que ya llega a cinco millones, que por diversas razones no han podido habitarse. Esta problemática la enfrentan actualmente no sólo el INFONAVIT, sino otras instituciones, que en coordinación de zonas habitacionales integradas a lo que ahora se conoce como “ciudades en bloque”.

En la actualidad, uno de los factores de mayor importancia que deben tomarse en cuenta para la construcción y asignación de créditos de vivienda es el desarrollo regional. En el proceso de transformación de la institución y en las reformas a la normatividad no se ve reflejada la diversidad regional del país, no obstante que en los programas de vivienda sustentable se implementaron estrategias inapropiadas para las zonas con menos desarrollo. El Programa Nacional de Vivienda 2012-2018 ya contempla estos aspectos tan importantes, incluyendo las dimensiones de cada vivienda. Esperemos que estas reformas repercutan en el proclamado “derecho a la vivienda digna y decorosa”. (Valencia, 2015)

Una vez finalizado el panorama general de la producción de vivienda social en el país, se pasó a la práctica de hacer un ejercicio sobre la relación de éstas reformas ya señaladas y su ejecución en un municipio como el de Morelia que a pesar de no ser el número uno en abandono de viviendas, en comparación con otros estados del norte como Chihuahua o Tamaulipas, estados que encabezan la lista de con mayores porcentajes de viviendas deshabitadas¹¹, en gran medida es debido a que la aplicación geográfica de la política crediticia del INFONAVIT es sesgada, beneficiando significativamente, por ejemplo, al Estado de México, y en segundo lugar, al estado de Tamaulipas (Puebla, 2006:232); no es por ello de menor importancia la existencia de éste fenómenos en la ciudad de caso de estudio.

¹⁰ Facultad de Derecho, UNAM.

¹¹ INEGI. Censo de Población y Vivienda, 2010.



2.2 LA VIVIENDA EN MORELIA.

Ahora bien, una vez que se ha hecho el recuento de la descripción histórica de la producción de vivienda social a nivel nacional, es de interés poner sobre la mesa la situación de la vivienda en la ciudad donde se abordará el tema de investigación y enmarcarlo en el periodo histórico entre 1970 y 2010 que formará parte de la comprensión de la morfología del lugar de estudio.

Esto permitió avanzar en cuanto a cuestiones metodológicas, ya que a la par de formar el marco teórico se inició la selección y el conteo de los fraccionamientos periféricos y centrales así como de sus viviendas para obtener las primeras cifras antes de la aplicación de las demás herramientas del método de investigación. De ahí que se hiciera un mapeo por medio de observación aérea de varios conjuntos habitacionales de la ciudad de Morelia que dieron como resultado un pequeño universo de fraccionamientos de vivienda social en el área periférica de la ciudad, desembocando finalmente en lo que se tomó como caso de estudio sobre el que se aplicaron los diferentes métodos de investigación.

Estos acontecimientos, como se verá a continuación, están ligados directamente a esos cambios y transformaciones en la legislación habitacional del país que influyeron en la transformación del papel del INFONAVIT en el proceso de desarrollo de vivienda social. Dichos cambios de las viviendas se han visto reflejados en algunas diferencias físicas a las de los conjuntos anteriores como la calidad de las viviendas o la falta de servicios y equipamiento provocando que en nuestros días existan números mayores de viviendas abandonadas a diferencia del pasado.

Crecimiento y urbanización de la ciudad de Morelia de las décadas de 1970 a 2010 y su relación con los conjuntos habitacionales de INFONAVIT.

Como parte del establecimiento de las nuevas colonias que se crearon a partir del periodo comprendido entre los sesentas y noventas, la urbanización de la ciudad de Morelia va relacionada con la aparición de los conjuntos habitacionales del primer programa de financiamiento y construcción de vivienda nueva en conjuntos habitacionales (Línea I del INFONAVIT). Estos conjuntos habitacionales desarrollados en la ciudad, son en parte producto del cumplimiento del inciso XII del artículo 123 Constitucional¹², y dadas las fechas recabadas del registro de Departamento de Proyectos del INFONAVIT de Morelia, Michoacán que van desde 1974 a 1993 se observa en siguiente mapa (ver mapa 1), de manera gráfica en color naranja y con una letra como la distribución de la mayoría de los conjuntos habitacionales de ésta línea, quedaron aún localizados dentro del anillo periférico de la ciudad.

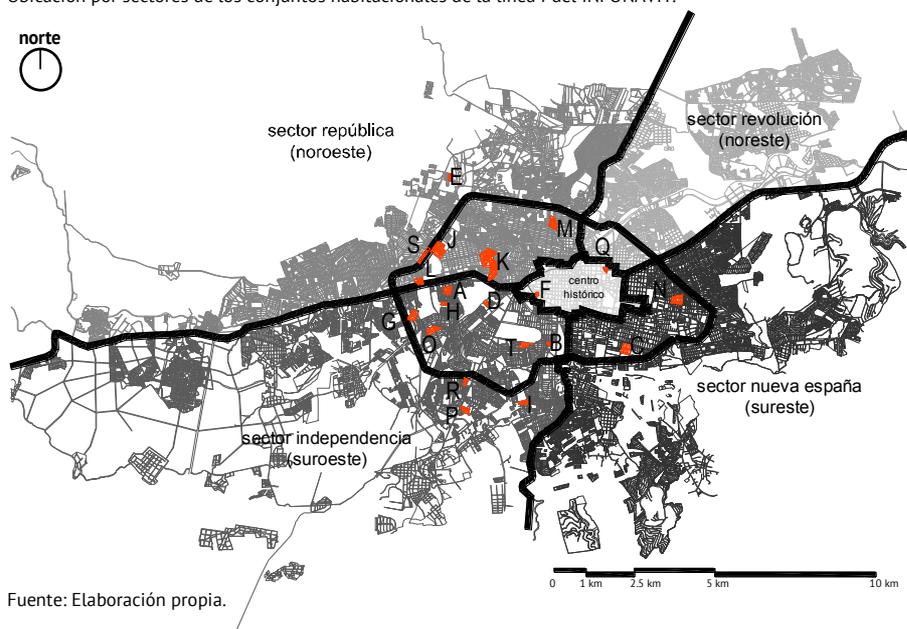
Quedando ubicados en los cuatro sectores; diez de los veinte del cuadro inferior, (ver cuadro 4) quedaron en el sector Independencia al suroeste de la ciudad, seis más en el siguiente sector República hacia el noroeste, otros dos dentro de los límites del centro histórico, y los dos últimos en el sector Nueva España al sureste de la ciudad, el único sector que no cuenta con ningún conjunto de este tipo es el sector Revolución hacia el noreste.

¹² Artículo 123 constitucional, inciso XII: Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias, a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a estos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones.



MAPA 1

Ubicación por sectores de los conjuntos habitacionales de la línea I del INFONAVIT.



Fuente: Elaboración propia.

CUADRO 4

Tabla de los años de licencia de registro de construcción de los conjuntos habitacionales de la línea I del INFONAVIT en Morelia.

	Conjuntos habitacionales de INFONAVIT (Línea I)	Año de registro INFONAVIT
A	Adolfo López Mateos	1983
B	Benito Juárez	1979
C	Camelinas	1976
D	CEPAMISA	*
E	Const. De 1857	1993
F	El pípila	1978
G	José Sixto Verduzco	*
H	Juan Aldama	1993
I	Juana Pavón	1989
J	Justo Mendoza	1993
K	La colina	1974
L	La quemada	1985
M	Loma bonita	1985
N	Lomas de Hidalgo	1980
O	Lomas del valle	1980
P	Los manantiales	1989
Q	Plan de Ayala	1979
R	Presa insurgentes	*
S	Rafael Carrillo	1993
T	Los girasoles	1987

Fuente: Departamento de proyectos de INFONAVIT, Morelia.

*No se tiene fecha de registro de éste conjunto habitacional en INFONAVIT.

En oposición a estos conjuntos habitacionales, cuando en Morelia se desata un boom inmobiliario de viviendas por doquier a partir de la segunda mitad de la década de los 90, la situación generaba una demanda creciente de servicios, para proveer a poco más de 650 colonias establecidas en zonas poco aptas para el desarrollo urbano, extendidas en toda la mancha urbana.



Su periferia creció de manera acelerada desde los últimos diez años, rebasando los límites del municipio de Morelia, con una extensión de poco más de 20,000 hectáreas, alcanzando territorios como el Municipio de Tarímbaro, aumentando el doble en un periodo del 2000-2010.

Como ya se ha mencionó, éste crecimiento en parte es debido a una migración de 100 mil personas procedentes de otros municipios de la entidad y de otros estados del país, en ese mismo tiempo. Esto, más que favorecer a la ciudad, desató una fuerte especulación del suelo, por un lado consecuencia de la incorporación de áreas ejidales al desarrollo urbano y también por la ineficiente administración de la reserva territorial.

La construcción de varios conjuntos habitacionales de vivienda social son un reflejo de esta situación; de éste modo, el siguiente paso fue hacer una selección de varios conjuntos habitacionales que responden a la dinámica de haber surgido en fechas posteriores a los años 90, cuando con las reformas de 1992 se plantearon algunos cambios en los programas habitacionales, que a su vez se establecieron en la nueva Ley del INFONAVIT, en conjunto con los cambios de la política de vivienda y el suelo que permitieron adquirirlo a precios excesivamente bajos por los grandes agentes que terminaron convirtiéndolo en éste tipo de desarrollos habitacionales alejados de las ciudades, justificando que lo que hacían era dar respuesta al cumplimiento del segundo programa habitacional que maneja el INFONAVIT en su legislación, el llamado programa de créditos individuales, correspondiente a su segundo objetivo, para: adquisición de viviendas a terceros (Línea II). (Puebla 2006: 201)

El resultado fue la suma de 14 fraccionamientos en las periferias de la ciudad de Morelia que para su mayor entendimiento, se comenzó por recabar los años de registro de éstos conjuntos habitacionales; la información se dividió en dos partes de acuerdo a su registro municipal. En el primer cuadro (ver cuadro 5) se muestra la lista de los primeros 10 conjuntos con su año de licencia de urbanización de acuerdo al Ayuntamiento al igual que los años de registro por parte del INFONAVIT, todos ellos pertenecientes al municipio de Morelia. Y en la siguiente tabla (ver cuadro 6) se indican los 4 restantes conjuntos correspondientes al municipio de Tarímbaro, que se están tomando en cuenta para fines de la investigación ya que prácticamente se consideran pertenecientes al municipio de Morelia debido a su conurbación con la ciudad.

CUADRO 5
Tabla de los años de licencia de registro de construcción de los conjuntos habitacionales de la línea II del INFONAVIT en Morelia.

	Conjuntos habitacionales INFONAVIT (Línea II) del Municipio de Morelia	Año licencia urbanización AYUNTAMIENTO	Año de registro de INFONAVIT
1	Arkos San Antonio	20 OCT 2004	2005
2	Villas del Pedregal	22 ABR 2008	2008
3	Fraccionamiento La Hacienda	20 DIC 2004	2007
4	Villa Magna	8 SEP 2004	2004
5	Villas de la Loma	30 NOV 2004	1993
6	Valentín Gómez Farías	19 JUN 2006	2010
7	Loma Real	27 MAY 1994	*
8	Torreón Nuevo	17 JUN 2004	2004
9	Valle de los Reyes	6 NOV 2003	2009
10	Luis Córdoba Reyes	*	*

Fuente: Secretaría de Desarrollo Urbano del municipio de Morelia y departamento de proyectos de INFONAVIT, Morelia. *No se tiene fecha de registro de éste conjunto habitacional en Ayuntamiento ni en INFONAVIT.



CUADRO 6

Tabla de los años de licencia de registro de construcción de los conjuntos habitacionales de la línea II del INFONAVIT en Tarímbaro.

	Con juntos habitacionales INFONAVIT (Línea II) del Municipio de Tarímbaro	Año licencia urbanización AYUNTAMIENTO	Año INFONAVIT
11	Real Hacienda	*	2002
12	Puerta del Sol	*	2008
13	Misión del Valle	*	2008
14	Campestre Tarímbaro	*	2008

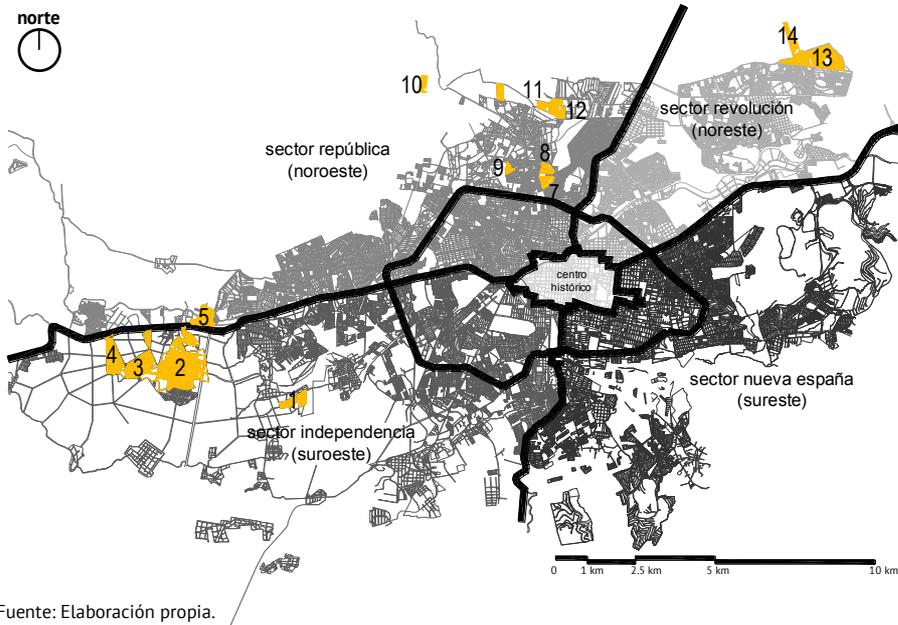
Fuente: Departamento de proyectos de INFONAVIT, Morelia.

*No se tiene fecha de registro de éste conjunto habitacional en Ayuntamiento.

En el siguiente mapa (ver mapa 2) se observa la ubicación de dichos conjuntos habitacionales de la línea II del INFONAVIT, y se comprueba a partir de las fechas que, en efecto, es a partir de 1993 que comienzan a surgir desarrollos habitacionales de interés social alrededor del anillo periférico de la ciudad, y por otro lado se observa que la expansión de la mancha urbana de la ciudad crece de manera primordial hacia el sector Independencia y República correspondientes a las zonas noroeste y suroeste de Morelia y en segundo orden hacia las zonas norte y noreste en el mismo sector República y el sector Revolución.

MAPA 2

Ubicación por sectores de los conjuntos habitacionales de la línea II del INFONAVIT.



Fuente: Elaboración propia.

La decisión que llevó a la selección en particular de estos conjuntos fue a partir de la observación de tomas aéreas directas de la ciudad con ayuda del programa Google Earth y se fueron identificando parcialmente las zonas en donde se veía el desarrollo de este tipo de conjuntos habitacionales característicos de la producción de vivienda social que se obtienen por medio de créditos de INFONAVIT, checando a la par los mapas de las figuras mostradas en el capítulo 1 (regresar a ver figuras de la 4 a la 8) de la expansión de la ciudad de Morelia desde 1950 al 2010 del Censo de población y vivienda 1950 INEGI (Instituto Nacional de Estadística y Geografía) y SUMA (Secretaría de Urbanismo y Medio Ambiente).



Por lo tanto, haciendo memoria de los primeros subcapítulos del presente capítulo y basándose en las definiciones, clasificaciones y números del INEGI, se muestran en el siguiente (ver cuadro 7) los resultados del Censo del 2010 donde se presentan referidos a tres categorías de viviendas, las *particulares*, las *colectivas* y las *particulares no habitadas*.

CUADRO 7

Tabla general de la vivienda en México, en el municipio de Michoacán, en la capital Morelia y en los municipios pertenecientes a su zona metropolitana Tarímbaro y Charo¹⁵.

Entidad Federativa	Total	Viviendas particulares	Viviendas colectivas	Viviendas Particulares no habitadas	% Desocupación
Estado Unidos Mexicanos	28,614,991	28,607,568	7,423	469,012	1.63
Michoacán de Ocampo	1,082,772	1,082,384	388	16,711	1.54
Morelia	190,537	190,434	103	4,987	2.61
Tarímbaro	21,213	21,209	4	200	0.94
Charo	4,646	4,648	1	11	0.23

* Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010.

Se procedió a la elaboración de unas tablas adicionales producto del resultado de haber contado a través de varias imágenes aéreas, manzana por manzana, los datos que se observan en el sistema del sitio del Inventario de Vivienda del país, en seguida se mostrarán los resultados de este trabajo en los cuadros 8 y 9; en el primer cuadro la relación de los conjuntos habitacionales del municipio de Morelia y en el segundo cuadro los cuatro conjuntos habitacionales del municipio de Tarímbaro.

En cada una de estas tablas se podrá observar el número del total de viviendas de cada conjunto habitacional seleccionado de la línea II y el total de viviendas particulares no habitadas, así como una columna adicional con el resultado del porcentaje de desocupación de cada uno de ellos. Al final de cada tabla se obtuvo el porcentaje que representan el total de viviendas de esas unidades habitacionales seleccionadas y se comparó respecto al total de viviendas habitadas en Morelia y en Tarímbaro respectivamente; y finalmente se obtuvo el total de las viviendas habitadas de esas unidades habitacionales para poder saber cuál es el porcentaje de desocupación que existe en ellas respecto del total.

Como primer acercamiento desde los datos estadísticos del número viviendas de estos conjuntos habitacionales se llegó a un primer resultado. De los 10 primeros conjuntos habitacionales mencionados, que nos dan un total de 22,301 viviendas 11,366 de ellas no se encuentran habitadas y de los otros 4 conjuntos habitacionales de Tarímbaro se tienen en total 9,706 viviendas construidas y un total de 4,420 desocupadas. Estos datos en términos porcentuales nos arrojan los siguientes números; de los 10 primeros, 4 de ellos rebasan el 50% con un 50.97% de abandono en general y, de los 4 de Tarímbaro, 2 de ellos rondan por el 50% de desocupación, dando un promedio de un 45.54% de abandono en esas viviendas.

Lo que se observa con esta relación de datos es que el panorama que presentaban los conjuntos habitacionales seleccionados, presentaron números agraviantes en

¹⁵ En la presente investigación se incluirá el número de las viviendas colectivas para efectos de que nos de la suma del total de viviendas, junto con el número de viviendas particulares habitadas y no habitadas, sin embargo se debe aclarar que los datos de la vivienda colectiva se omitirán en un futuro, ya que, no forman parte de los casos de interés, y por tanto sólo se tomará el número total de viviendas particulares habitadas y se comparará con los números obtenidos del conteo de las viviendas no habitadas.



ciertos conjuntos, tal es el caso de por ejemplo *Fraccionamiento La Hacienda, Villas del Pedregal, Villa Magna y Valentín Gómez Farías*, los cuatro, pertenecientes al municipio de Morelia, tienen un porcentaje de viviendas de deshabitadas mayor a la mitad del total de las viviendas; lo mismo sucede con el fraccionamiento *Misión del Valle* del municipio de Tarímbaro que rebasa la mitad de viviendas en desocupación con un 56.29%.

CUADRO 8

Tablas del total de viviendas habitadas y no habitadas y su porcentaje de desocupación en 10 conjuntos habitacionales de Morelia de la línea II del INFONAVIT.

	Conjuntos habitacionales de INFONAVIT (Línea II)	Total Viviendas INV 2010 INEGI	Viviendas Habitadas INV 2010 INEGI	Viviendas Desocupada INV 2010 INEGI	% de Desocupación
3	Fraccionamiento la hacienda	3,439	1,231	2,208	64.20
2	Villas del Pedregal	9,568	4,202	5,366	56.08
4	Villa Magna	3,176	1,444	1,732	54.53
6	**ZSANC "Valentín Gómez Farías"	481	220	261	54.26
9	**ZSANC "Valle de los Reyes"	356	214	142	39.89
8	**ZSANC "Conjuntos habitacionales Torreón Nuevo I, II y III"	866	534	332	38.34
5	Villas de la loma	2,057	1,323	734	35.68
1	Arkos San Antonio	1,820	1,203	617	33.90
10	Luis Córdoba Reyes	430	358	72	16.74
7	Loma Real	471	398	73	15.50
	TOTAL	16,301	6,905	9,396	

CIFRAS

* Total de viviendas particulares habitadas en Morelia	190,434	(100%)
Porcentaje del total de viviendas de Morelia que representa los Conjuntos Habitacionales seleccionados	16,301	(9%)
Total de viviendas habitadas de los Conjuntos Habitacionales seleccionados	6,905	
Porcentaje de desocupación en los Conjuntos Habitacionales seleccionados		57.64%

* FUENTE: INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010.

** ZONA SIN ASIGNACIÓN DE NOMBRE DE COLONIA

CUADRO 9

Tablas del total de viviendas habitadas y no habitadas y su porcentaje de desocupación en 4 conjuntos habitacionales de Tarímbaro de la línea II del INFONAVIT.

	Conjuntos habitacionales de INFONAVIT (Línea II)	Total Viviendas INV 2010 INEGI	Viviendas Habitadas INV 2010 INEGI	Viviendas Desocupada INV 2010 INEGI	% de Desocupación
13	Misión del Valle	5,122	2,239	2,883	56.29
14	Campestre Tarímbaro	1,649	854	795	48.21
12	Puerta del sol	1,520	1,111	409	26.91
11	Real Hacienda	1,415	1,082	333	23.53
	TOTAL	9,706	5,286	4,420	

CIFRAS

* Total de viviendas particulares habitadas en Tarímbaro	21,209	(100%)
Porcentaje del total de viviendas de Tarímbaro que representa los Conjuntos Habitacionales seleccionados	9,706	(46%)
Total de viviendas habitadas de los Conjuntos Habitacionales seleccionados	5,286	
Porcentaje de desocupación en los Conjuntos Habitacionales seleccionados		45.54%

Por otro lado, otras cinco unidades habitacionales de Morelia y Tarímbaro tienen entre un 30 y 40% de viviendas deshabitadas, estos fraccionamientos son los siguientes; *Valle de los Reyes, Conjuntos habitacionales Torreón Nuevo I, II Y III, Villas de la Loma, Fraccionamiento Arcos San Antonio y Campestre Tarímbaro*; Y



finalmente, los cuatro conjuntos habitacionales restantes; *Luis Cordoba Reyes, Loma Real, Puerta del Sol y Real Hacienda*; presentan un menor porcentaje de viviendas desocupadas con un rango entre el 15 y 30%.

Si esto se analiza, quiere decir que al menos 5 de cada 14 conjuntos habitacionales, o sea un 35.71%, que se están produciendo en fechas recientes en el municipio de Morelia y su Zona Metropolitana sufren de más de un 50% de condiciones de viviendas deshabitadas.

Ahora bien, si se aborda el problema por separado entre el municipio de Morelia y Tarímbaro, y se ve que del total de 16,301 viviendas que representa el 100 % de las viviendas de los conjuntos habitacionales seleccionados en Morelia, el 57.64% de las viviendas están deshabitadas es decir, un número de 9,396 viviendas desocupadas, se puede decir entonces que se tiene un foco rojo en la ciudad que requiere análisis.

En Tarímbaro se observa aún peor la situación ya que de los conjuntos habitacionales seleccionados para el estudio representan el 46% del total de la vivienda de todo el municipio y a su vez esas 9,706 viviendas de los conjuntos seleccionados 4,420 de ellas son viviendas deshabitadas, representan un 45.54%, es decir casi la mitad de las viviendas.

En complemento a esta información se realizó un ejercicio igual pero del número de *viviendas habitadas y desocupadas* de los conjuntos habitacionales de la línea I del INFONAVIT, los resultados fueron los expresados en el cuadro 10, en donde el porcentaje de desocupación de casi el 100% de los conjuntos habitacionales están por debajo del 30% de desocupación, excepto el conjunto habitacional *Plan de Ayala* que por alguna razón tiene el 48.95% de desocupación, pero se podría inferir que puede ser un caso especial de los demás, sin embargo la mayoría no excede ni siquiera el 20% de desocupación, exceptuando 5 de ellos como lo es *Benito Juárez* con 22.91%, *Juan Aldama* con 27.60%, *Lomas de Hidalgo* con 25.95%, *Rafael Carrillo* con 25.82% o *Los Girasoles* con un 26.24% que se encuentran entre un 20 y 30% con desocupación de vivienda.

De este modo, se fue infiriendo que en base a ésta primera observación de datos localización en la ciudad, así como lo ilustran los mapas 3 y 4 de enseguida, una de las primeras razones por las que las viviendas de la línea II presenten un mayor porcentaje de desocupación respecto a las de la línea I es porque responden al factor de la lejanía respecto al centro urbano.

De manera complementaria a éste subcapítulo, se agregaron en la sección de anexos número 5 las fichas técnicas que se trabajaron, a la par, para la captura de datos de cada uno de los conjuntos habitacionales, donde se puede revisar de manera sintetizada la información respecto a sus años de construcción, análisis de número y tipologías de viviendas, total de población, usos de suelo y el equipamiento con el que cuentan.

Con esto se continuará dentro del mismo marco teórico con el análisis de la diversidad de consecuencias y factores que giran alrededor de las viviendas sociales abandonadas como lo son: las definiciones de las viviendas desocupadas o vacías, el análisis estadístico y del stock de las mismas, el comportamiento económico y financiero que muchas veces va acompañado de connotaciones negativas en perjuicio de los acreedores de vivienda, etcétera.



CUADRO 10.

Tablas del total de viviendas habitadas y no habitadas y su porcentaje de desocupación en 20 conjuntos habitacionales de Morelia de la línea I del INFONAVIT.

	Conjuntos habitacionales de INFONAVIT (Línea I)	Total Viviendas INV 2010 INEGI	Viviendas Habitadas INV 2010 INEGI	Viviendas Desocupada INV 2010 INEGI	% de Desocupación
Q	Plan de Ayala	96	49	47	48.96
H	Juan Aldama	192	139	53	27.60
T	Los Girasoles	461	340	121	26.25
N	Lomas de Hidalgo	868	643	225	25.92
S	Rafael Carrillo	693	514	179	25.83
B	Benito Juárez	144	111	33	22.92
P	Los Manantiales	463	374	89	19.22
E	Const. de 1857	116	94	22	18.97
M	Loma Bonita	730	592	138	18.90
G	José Sixto Verduzco	181	148	33	18.23
J	Justo Mendoza	1028	851	177	17.22
I	Juana Pavón	253	212	41	16.21
F	El Pipila	44	37	7	15.91
K	La Colina	2077	1748	329	15.84
L	La Quemada	494	419	75	15.18
R	Presa Insurgentes	86	73	13	15.12
A	Adolfo López Mateos	415	355	60	14.46
D	CEPAMISA	139	119	20	14.39
O	Lomas del Valle	426	376	50	11.74
C	Camelinas	539	489	50	9.28
	TOTAL	9,445	7,683	1,762	

CIFRAS

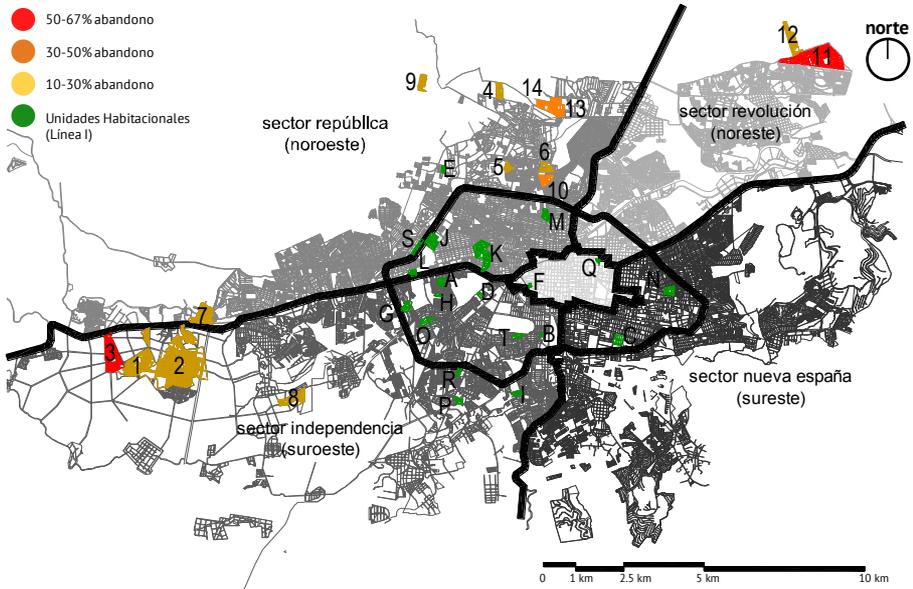
* Total de viviendas particulares habitadas en Morelia	190,434	(100%)
Porcentaje del total de viviendas de Morelia que representa los Conjuntos Habitacionales seleccionados	9,445	(4.96%)
Total de viviendas habitadas de los Conjuntos Habitacionales seleccionados	7,683	
Porcentaje de desocupación en los Conjuntos Habitacionales seleccionados		18.66%

*FUENTE: INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010.



MAPA 3.

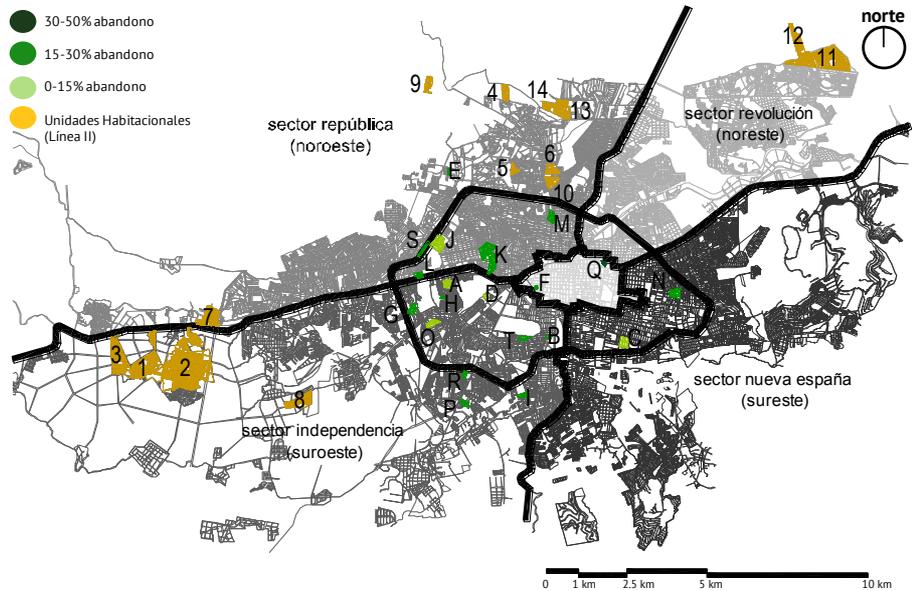
Ubicación de los conjuntos habitacionales elegidos de la línea II de INFONAVIT con relación a los conjuntos habitacionales de la línea I del INFONAVIT, coloreados de acuerdo a su porcentaje de abandono de viviendas.



FUENTE: Elaboración propia en base a información del Inventario Nacional de Vivienda 2010, INEGI.

MAPA 4.

Ubicación de los conjuntos habitacionales elegidos de la línea I de INFONAVIT con relación a los conjuntos habitacionales de la línea II del INFONAVIT, coloreados de acuerdo a su porcentaje de abandono de viviendas.



FUENTE: Elaboración propia en base a información del Inventario Nacional de Vivienda 2010, INEGI.



2.3 LA VIVIENDA VACÍA Y/O DESHABITADA.

Complicaciones en torno al concepto de vivienda vacía o deshabitada

Retomando de los conceptos del apartado 2.1 de ésta capítulo, se entiende por vivienda deshabitada [...] la vivienda particular que está totalmente construida y disponible para ser habitada y que al momento del levantamiento censal no tiene residentes habituales, no es de uso temporal y no es utilizada como local con actividad económica. (CENSO GENERAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA, 2010).

La diferencia entre la vivienda deshabitada y la de uso temporal, es que la de uso temporal es usada de vez en cuando, cada fin de semana, 2 veces a la semana, cada tercer día etcétera, y además en ocasiones no se usa como vivienda, sino como comercio, oficina, bodega, etcétera. En el 2005 según datos del Censo de Población y Vivienda 2005 por parte del INEGI, el 14% del total de las viviendas en México fueron calificadas como *viviendas deshabitadas*, las viviendas deshabitadas han aumentado desde el 2000 al 2005, en términos absolutos, de 3.02 a 4.25 millones, que en porcentaje del total significa un crecimiento del 11.6% al 14% (CIDOC y SHF, 2007)

Entre 2005 y 2010 la vivienda deshabitada se mantuvo prácticamente sin cambio en porcentajes del torno al 14%. Aunque en números absolutos las cifras pasaron de 4.3 millones a 5 millones de viviendas, una diferencia de 721 mil. La proporción del parque habitacional sumando la vivienda deshabitada y la de uso temporal ascendió al 21% para el año 2010. Por su parte en el INFONAVIT en el 2010 reveló que dos de cada diez viviendas financiadas a nivel nacional por este instituto se encontraban deshabitadas. Algunas de las razones principales de esto era que no dispone de los servicios básicos con un 38%, se encuentran lejos del trabajo o de la escuela o de la familia con un 31%, con el 10% para rentarla o venderla; porque resultan muy pequeñas también con el 10%; y el 3% por razones de inseguridad (CIDOC y SHF, 2011)

Cada vez son más los incentivos para contratar un crédito para adquisición de vivienda nueva. A esto le podemos agregar que desde julio de 2012 el trabajador tiene derecho a recibir un segundo crédito del INFONAVIT una vez que haya pasado un año de haber liquidado el primero, desafortunadamente estos incentivos no necesariamente se traducen en una mejora en la calidad de la vivienda ni del fraccionamiento en que se encuentra, los beneficiados por un financiamiento para acceder a una vivienda social, han experimentado lo efectos de la falta de accesibilidad a los equipamientos y servicios de calidad que ofrece la ciudad, si es que los ofrece, lo que indudablemente impacta en su calidad de vida (Espinosa,2014).

Otro aspecto que se encontró tras varios intentos de análisis de los documentos estadísticos de los censos de vivienda, es que se existe una dificultad para establecer los criterios que permitan determinar con rigor y de manera universal la existencia de una vivienda vacía, como objeto de actuación administrativa. Ya que para que una vivienda pueda ser considerada vacía es necesario que no esté siendo ocupada (según unos criterios de desocupación discutibles y de difícil verificación y fáciles de maquillar) durante un determinado periodo de tiempo arbitrario pero necesariamente largo. Básicamente, los criterios son la existencia de un hogar empadronado y ciertos consumos mínimos. Es fácil imaginar que estas iniciativas podrían provocar cambios de empadronamiento sin cambio real de residencia y consumos innecesarios.

En el Censo de Población y Vivienda se debería de establecer, como ya se ha indicado anteriormente, una categoría para incluir aquellos casos de dudas insuperables sobre la situación de uso con la que no se obligue a los agentes a tomar decisiones poco fundadas sobre el tipo de *vivienda no principal* cuando lo único que



sepan es que la vivienda en esos momentos se encuentra vacía y que no hay personas empadronadas en ella (es decir, no pueden conseguir suficiente información para determinar si es *secundaria* o *desocupada*).

Como reflejo de esta incertidumbre, en algunos otros países los expertos en estadísticas turísticas optan por considerar viviendas de "potencial uso turístico" al conjunto de viviendas que agrupa a las que el censo considera *secundarias* más las clasificadas como *vacías*. La definición que en este caso se da al alojamiento privado de potencial uso turístico es: "...una vivienda no principal que puede ser utilizada por los miembros del hogar u otros individuos durante 6 meses o más con fines turísticos (tomado el año como periodo de referencia), y no está considerada como ningún tipo de alojamiento colectivo"¹⁴.

Otro aspecto fundamental a considerar en el análisis de los datos censales es que la información está referida a un momento concreto. El censo proporciona una imagen fija, mientras que la utilización que se hace de las viviendas es una circunstancia sujeta a cambios no siempre previsibles en sus motivaciones ni en su frecuencia.

La idea de vivienda desocupada o vacía hace referencia a una situación temporal y por tanto cambiante que conduce al concepto de flujos o número de viviendas que pasan a estar vacías o que dejan de estarlo a lo largo de un determinado periodo de tiempo.

Además del análisis del stock de viviendas que están desocupadas en un momento dado, el estudio de las causas de desocupación y las características de esas viviendas son un paso necesario para diagnosticar sobre el fenómeno. La intensidad de flujos de ocupación y desocupación de viviendas y el tiempo que permanecen vacías los distintos tipos de viviendas son otras dimensiones imprescindibles. Sin embargo, hay que recordar que actualmente en México no existe información estadística que permita hacer este tipo de análisis, ni siquiera en términos de aproximación a la realidad.

De este modo se puede concluir que a pesar de que pueden seguir existiendo inconsistencias en torno a la valoración y clasificación del tema de las viviendas deshabitadas en nuestro país, la presente investigación se hizo valer de dichos datos para la formulación de cifras y resultados que se han mostrado y se mostrarán en el resto del trabajo.

¿Por qué hay viviendas vacías?

Como se ha vislumbrado hasta el momento, existe una enorme complejidad del "objeto vivienda", así como también se reconoce la dificultad aún mayor para concretar el objeto de estudio: *la vivienda deshabitada o vacía*, es necesaria una primera aproximación a las causas que hacen que una vivienda permanezca vacía, con las consiguientes pérdidas de aprovechamiento.

Cabe partir de unas primeras premisas:

- a) Muy pocas personas, sin importar cuál que sea su condición o su circunstancia, se rehusarían a renunciar de percibir una renta como ingreso extra en caso de tener la oportunidad de gozar de una segunda casa disponible.
- b) La vivienda, como espacio urbano privado de lento deterioro y rápida revalorización, es apreciada en algunas ocasiones por su valor de cambio. Su revalorización a medio y largo plazo, históricamente constatada, puede favorecer el

¹⁴ Mayo, R. y Velasco, M.C. (2007) "Alojamiento privado de uso turístico desde el lado de la oferta". Índice. Revista de Estadística y sociedad, nº 24, septiembre de 2007. pp. 25



hecho de que una parte de la población (sobre todo la que no tiene una necesidad de primer instancia de una vivienda) busque la compra de una o más casas por las ganancias podrían obtener mediante su arrendamiento.

c) Las pocas oportunidades de un sistema de crédito para los de menos ingresos y los altos y largos cobros provoca desconfianza y temor entre los propietarios, que el valor de uso de la vivienda que están recibiendo y los riesgos y desventajas que se presentan al momento de habitar la vivienda deciden abandonarla o mantenerla desocupada esperando que pueda ser rentada, revendida o traspasar el crédito.¹⁵

d) La falta de servicios básicos de calidad o a veces la falta de cobertura para su dotación sobre algunas áreas de la ciudad es porque muchas veces se trata de asentamiento irregulares en zonas de riesgo así como de hundimientos provocando el abandono del fraccionamiento donde se encuentren las casas.

e) La desvinculación entre vivienda y empleo, entre la vivienda y la escuela hace muy cansado para los habitantes los traslados, además de involucrar un mayor gasto que en ocasiones termina por ser insuficiente el ingreso para lograr pagar la vivienda y son forzados a renunciar a su propiedad.

e) El que la vivienda está a la venta y aun no se vende, no se renta por cuestiones de inseguridad, por el tamaño reducido, u otros aspectos negativos; crea un parque habitacional en desocupación que puede indicar deficiencias de un producto que no está cumpliendo con las expectativas de las personas demandantes.

En los *procesos de traspaso* de las viviendas al cambiar de hogar¹⁶ ocupante, con independencia de que cambie o no de régimen de cesión, la vivienda permanece vacía durante un periodo de tiempo que puede abarcar varios meses o años. Igualmente es razonable que transcurra un periodo de varios meses desde la terminación de la vivienda hasta una nueva ocupación.

Cuando la vivienda ha sido adquirida como inversión es posible que su destino sea permanecer vacía. Si se trata de *estrategias especulativas*, cuando el inversor sólo busca obtener rápidamente una plusvalía, lo normal serán periodos de desocupación no muy dilatados. El inversor se centra en la plusvalía a corto plazo y no busca a la obtención de rentas de alquiler.

Más dilatada podría ser la desocupación de la vivienda cuando el hogar propietario la haya adquirido como *forma de ahorro inversión*, a veces en prevención de las necesidades de vivienda de los hijos con años, incluso deudas, de adelanto. También en este caso se decide renunciar a la obtención de la potencial renta de alquiler.

En el parque en el que las viviendas son mayoritariamente propiedad de sus ocupantes, las *rotaciones por herencia* también pueden ser un factor de desocupación. Sin tener que pensar en situaciones litigiosas, la resolución de los trámites de la herencia exige unos periodos de tiempo considerables que hay que añadir a los propios de la venta o el alquiler de una vivienda que ha quedado vacía por extinción del hogar que la ocupaba. Esta causa está vinculada al ciclo de vida del hogar y habrá de intensificarse en los próximos quinquenios como consecuencia del envejecimiento demográfico y del consiguiente crecimiento de los flujos de extinción de hogares, especialmente en ciertas áreas urbanas.

¹⁵ En las entrevistas transcritas en el Anexo 2 al final de la tesis se pueden leer a detalle las vivencias alrededor de éstos problemas que enfrentan las familias cuando se ven envueltas en la adquisición de una vivienda de interés social por medio de un crédito.

¹⁶ Por hogar se debe de entender a una vivienda particular habitada que se conforma de un número de personas, ya sean familiares o no, pero que se encuentran conviviendo bajo un mismo techo.



Además, una vivienda poder permanecer vacía como consecuencia de un sinfín de vicisitudes por las que pueden atravesar los hogares; por ejemplo:

Desplazamiento por motivos laborales, traslado de personas mayores en forma temporal o definitiva a un establecimiento colectivo o al hogar de algún familiar, entre muchas otras que se alargan en función de la duración de la causa que las provoca y por las rigideces que produce la vivienda en propiedad.

Por último, no debería pasarse por alto la posibilidad de que la existencia de viviendas *desocupadas* sea simplemente la consecuencia de un exceso de oferta o porque el parque de vivienda sea mayor que el número de hogares.

La construcción de viviendas durante los últimos años ha registrado unos flujos mucho mayores que los correspondientes a la aparición de nuevos hogares.

Casi como norma, en las zonas de expansión de las áreas urbanas la cantidad de viviendas construidas supera ampliamente la demanda endógena. Tras ello están estrategias de desarrollo inmobiliario con las que se busca capturar a la oferta de otros ámbitos en una pugna en la que no todos podrán ganar. El planeamiento municipal, imbuido de principios de competitividad y son la necesaria concertación territorial, viene propiciando desarrollos residenciales, generalmente excesivos para la demanda actual y futura.

En relación con los ámbitos turísticos es razonable pensar que una parte de las viviendas que han sido clasificadas como vacías podrían ser viviendas *secundarias* con baja frecuencia de uso.

La clasificación del parque de viviendas desocupadas por “causas” sería una tarea necesaria para poder determinar la verdadera y auténtica dimensión del fenómeno y, en su caso, establecer medidas correctoras adecuadas.

Valoración acerca del fenómeno de las viviendas desocupadas.

El porqué de este estudio surge de la preocupación del exceso permanente, estructural, de viviendas *desocupadas* en Morelia, Michoacán, que se percibe, en principio, como una ineficiente planeación de los desarrollos habitacionales de interés social del país, que es uno de los activos económicos más importantes del país.

El “malgasto” de un recurso tan valioso como escaso y necesario, como es la vivienda, además de ser cuestionable desde el principio de la función social de la propiedad, podría vincularse con una utilización abusiva e insostenible del territorio, bien básico, necesario y limitado.

Se trata de un fenómeno de gran complejidad y sobre el que existe más confusión que claridad. Las dificultades, ya explicitadas anteriormente, para definir y cuantificar el parque de viviendas *vacías*, no impiden, en todo caso, plantear algunas premisas más o menos contrastadas, sobre las valoraciones que se pueden hacer del *fenómeno de la vivienda desocupada* dentro de la dinámica, el volumen, las características y la utilización del parque de viviendas:

A partir de todo lo anterior, cabe considerar que la existencia de una excesiva proporción de *viviendas desocupadas* es un aspecto muy relevante de la realidad social, económica y territorial, que exige ser estudiado y conocido en relación con su trascendencia, pero sin olvidar que forma parte de un complejo entramado de factores económicos, sociales y urbanísticos que pueden enmascararlo, haciendo que no ofrezca unos perfiles nítidos e indiscutibles.



La carga económica.

La idea de "la construcción como motor de la economía"¹⁷ y la vinculación del crecimiento del espacio urbano con el progreso y la prosperidad económica son argumentos que inducen a pensar en la conveniencia de un aumento de la construcción sin límites, al margen de que las viviendas sean o no necesarias, de que haya más o menos viviendas *desocupadas*.

Como, cuando en el año 2009, la disminución de la actividad constructora y el "enfriamiento" del mercado llevan a constatar el cambio en el ciclo inmobiliario, abriendo a la luz pública, en los medios de comunicación, que se percibía una crisis inmobiliaria en el país a consecuencia de la crisis económica en el país vecino de Estados Unidos a finales del año 2008.

Sin embargo, a pesar de la opinión de varios consultores de finanzas afirmaban que en el año 2013, México atravesaba por una crisis en su sector inmobiliario e hipotecario desde los noventas, según lo prueban los números del Registro Único de Vivienda (RUV) que en abril de ese mismo año, el número de casas construidas en el país caía un 41 por ciento respecto del mismo mes pero del año 2012, es decir, que en el cuarto mes del 2013 se inscribieron en el RUV 18 mil 99 casas, mientras en el mismo periodo de 2012 fueron 30 mil 699. Algunos de los especialistas indican que esta baja en construcción de vivienda se debía a que estaba cerrada la llave del crédito a los desarrolladores.

Por otro lado, el presidente y representante legal del Frente Mexiquense en Defensa para una Vivienda Digna (FMDVD), José Humbertus Pérez Espinoza, expone el mismo año (2013) que la crisis que vive ese sector en México tiene su origen en la sobrevaluación del valor de las viviendas que se vendieron entre 2001 y 2012.

Añadió que las seis principales desarrolladoras de vivienda, HOMEX, GEO, URBI, ARA, SARE Y HOGARB, "cotizan en el Índice Habita de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) y sobrevaloraron las viviendas para lograr un crecimiento permanente de sus ventas, mantener sus utilidades y el precio de sus acciones en la BMV durante los gobiernos de Vicente Fox y Felipe Calderón.

"Este esquema de corrupción fracasó y se evidenció a finales de 2008 por la crisis hipotecaria de Estados Unidos. Por tal motivo, para evitar el colapso del sector inmobiliario e hipotecario de México el gobierno de Calderón realizó su rescate el 13 de marzo de 2009 mediante el *Pacto Nacional Por la Vivienda Para Vivir Mejor* y les otorgó 60 mil 150 millones de pesos. El 13 de marzo de 2010 les inyectó otros 16 mil millones de pesos. En total los recursos destinados al rescate del sector inmobiliario e hipotecario fue de 76 mil 150 millones de pesos", afirmó Pérez Espinoza.

Agregó que ese mismo esquema de "rescate" lo está repitiendo la actual administración del PRI que encabeza Enrique Peña Nieto, pues "Sociedad

¹⁷ Como lo pueden demostrar las promociones y noticias por televisión e internet (véase como ejemplo el video "*Novena Expo Vivienda CANADEVI Michoacán.avi*" publicado el 14 de mayo del 2012, disponible en: <https://www.youtube.com/watch?v=rrqbABF5McE>) Donde el presidente municipal de Morelia Manuel Nocetti Tiznado indicó que la industria de la vivienda es la principal fuente de empleos y es la única forma de salir adelante en desarrollo económico.

Mismo tema que viene de la mano de la visión de creer que la vivienda es un objeto comercial que solamente es importante por su *valor de cambio* y no realmente como debe de ser considerado, por su *valor de uso*, si estamos en la misma lógica de pensar que lo que deben de perseguir las instituciones y programas de vivienda del país es el fin social de brindar una "vivienda digna y decorosa" a las familias mexicanas y no buscar sólo la revolvencia de los fondos en beneficio de las grades desarrollas inmobiliarias.



Hipotecaria Federal anunció que otorgará 15 mil millones de pesos este año para que las desarrolladoras puedan revertir el mal curso que han tenido en los pasados ocho meses".

En ese mismo artículo periodístico (Méndez, 2013), de acuerdo a Antonio Montes de Oca, consultor en finanzas y abogado mercantil de amplia experiencia en juicios hipotecarios, datos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y de consultoras en materia de vivienda refieren que en 2007 el crédito puente ascendía a 80 mil millones de pesos, mientras el año pasado la cartera apenas alcanzó 20 mil millones.

Los principales proveedores de crédito para los constructores de casas eran Sociedad Financiera de Objeto Limitado (Sofoles) y Sociedad Financiera de Objeto Múltiple (Sofomes), pero la crisis hipotecaria provocó su caída.

Añadió que "se ha retirado el financiamiento a la industria, a la producción de vivienda. México tenía un sistema de financiamiento a la producción y de financiamiento a la compra, que eran las Sofoles, y en 2009 el Estado decidió que ya no quería que existieran esas figuras y optó por rescatar sus deudas. A partir de entonces, el crédito puente, que los desarrolladores emplean para construir, comenzó a caer", dijo.

Los programas de apoyo a deudores de Sofoles y Sofomes salieron en 2011, tres años después de la crisis, destacó.

Lo que concluye Pérez Espinoza respecto a este tema es que a diferencia de los gobiernos de Estados Unidos y de España, que durante la crisis hipotecaria frenaron operaciones para construcción y venta de nuevas viviendas.

"El gobierno mexicano continuó financiando la construcción y venta de vivienda nueva con recursos de la Sociedad Hipotecaria Federal para mantener indicadores de las viviendas sobrevaluadas de las seis principales desarrolladoras en la BMV.

"Tuvimos la razón sobre la crisis inmobiliaria e hipotecaria que estalló en 2008-2009 y que el gobierno pretendió ocultar, pero hoy nuevamente han comenzado a rescatar a las seis principales desarrolladoras: ¡es una vergüenza!", concluyó.

Todas estas cifras, a pesar de algunas inconsistencias, permiten perfilar las magnitudes económicas del sector inmobiliario y dimensionar económicamente, el fenómeno de la vivienda *desocupada*.

Actitudes políticas e iniciativas legislativas.

El fenómeno de la *vivienda vacía*, tanto en las posibles valoraciones ideológicas como si lo que se pretende es aplicar medidas para corregirlo, obliga a tener que ajustar en el marco de la Constitución entre la salvaguarda del derecho de los propietarios y la defensa del interés general y de la función social de la propiedad. Ambos cometidos pertenecen al ámbito de competencias exclusivas del Estado, pero a la vez afectan de raíz a aspectos como la vivienda y el desarrollo urbano sobre los que tienen también plenas competencias los Ayuntamientos y los Cabildos. Se trata por tanto de un fenómeno con complejas implicaciones jurídicas competenciales.

Por otra parte, la falta de información no permite un conocimiento riguroso del *fenómeno* por lo que las valoraciones del fenómeno y las propuestas de actuación,



sin el necesario soporte del análisis técnico de la realidad, acaban siendo casi exclusivamente objeto de discusión ideológica.

Es también importante señalar que el *fenómeno de las viviendas vacías* no es un tema que suscite gran interés en la opinión pública. Sólo aparece esporádicamente y de forma muy sesgada en los medios de comunicación cuando se publica la noticia de alguna “ocupación” o, más exactamente, de un “desalojo”. Aspecto que, sin dejar de tener relevancia, no pasa de ser anecdótico en relación con la magnitud del fenómeno.

Por el carácter que en general tiene la vivienda como patrimonio y ámbito de vida familiar, las actuaciones dirigidas al control o la penalización de su uso producen reacciones adversas en la opinión pública. Con todo, si se repasan las iniciativas políticas en torno al tema, está mucho más extendida la idea de que éste problema lejos de desaparecer tiene a continuar porque nadie está preocupado por resolverlo: en palabras de Ríos Ávila en entrevista para el periódico “El Financiero” (2014), apunta: “La administración de la cartera vencida la realiza el mismo gobierno, pero los intermediarios cobran un porcentaje por manejarlas...por eso les conviene que se prolongue, porque siguen cobrando la administración de una cartera que en realidad no se está recuperando.”; por lo tanto, pesan más estos hechos que otros que apoyen medidas dirigidas a incentivar el uso de las viviendas que no están siendo ocupadas.

Como se puede comprobar en el apartado de “Acceso a vivienda digna, infraestructura social básica y desarrollo territorial” del Plan Nacional de Desarrollo 2013-2015 del Gobierno de la República; dice que “Alternativas como los mercados de vivienda usada en renta aún son incipientes, lo que dificulta que se pueda utilizar la oferta disponible para solucionar las necesidades habitacionales existentes.”

Con base a lo anterior, se puede pensar que no existe un interés como tal, de manera eficaz por corregir este fenómeno, mucho menos se ha llegado a producir el necesario desarrollo del reglamento.

A manera de ejemplos externos, podríamos mencionar algunas medidas que han inspirado a países como España, que han volteado la mirada a países como Francia, con su Ley de Solidaridad y Renovación Urbana (SRU) que impone tasas a los propietarios de viviendas que se encuentran desocupadas durante más de dos meses en aglomeraciones de más de 200,000 habitantes en las que haya un superávit de viviendas de viviendas privadas vacantes, con un crecimiento de la población positivo y una oferta de viviendas privadas de alquiler por debajo de la demanda. Las tasas son progresivas según el periodo de desocupación. También está previsto, para las viviendas vacías durante más de 18 meses, que pueda ser requisada durante un periodo máximo de 6 años, extensible a 12 si es necesario realizar obras de rehabilitación. La gestión queda en manos de entidades de carácter mixto.

En el Reino Unido, la “Empty Home Agency”, como entidad sin ánimo de lucro creada en 1992, se ocupa de intermediar con incentivos fiscales y penalizaciones para evitar que los propietarios mantengan vacías sus viviendas.

En España, prácticamente en todos los casos, además del argumento de la defensa de la función social de propiedad las acciones dirigidas contra los propietarios de las viviendas vacías se justifican como actuaciones dirigidas a fomentar el mercado de alquiler. Que es precisamente la línea argumental sobre la que se fundamentan las acciones de apoyo o de carácter incentivador hacia los propietarios de viviendas desocupadas.

Como puede observarse, estos ejemplos señalados, se podrían manejar a manera de capacitación en el compra de viviendas que tendrán uso de *segunda vivienda*, es decir, reflexionar al momento de decidir comprar una casa nueva sólo por el hecho



de comprar sino pensar que el hecho de adquirir un nuevo inmueble como segunda o tercera casa, implicará dotarla de mantenimiento para que pueda subsistir y permanezca abandonada y sea objeto de vandalismo o deterioro, provocando así que exista un superávit de viviendas a las cuales no les estás sacando ningún beneficio pero a las que sí les estás invirtiendo dinero innecesariamente. Esto sería una manera incentivar a las personas en pensar dos veces de qué manera pueden hacer ejercer su crédito hipotecario de INFONAVIT.

Ya que, dentro de toda ésta reflexión existe ésta otra cara de la moneda, que es el deseo de muchas personas trabajadoras por hacer valer sus ahorros de muchos años de trabajo, porque de alguna manera se sabe que estos fondos que recauda INFONAVIT, si no son ejercidos a tiempo por el derechohabiente, seguramente se “perderán” o pasarán a otras manos. La paradoja de éste círculo vicioso comienza cuando las personas se enfrentan a la compra de un objeto de consumo que aparentemente puede ser la casa de sus sueños o la inversión familiar para dejarle la herencia a los hijos, pero que se convierte en pesadilla cuando observan que la oferta de las viviendas que les ofrecen se encuentra en un fraccionamiento con infraestructura y servicios urbanos inexistentes, la mala calidad de los materiales con los que fueron construidas sus viviendas y los desmesurados intereses bancarios que muchas veces terminan por ser mayores a las capacidades de ingresos de las familias, por lo tanto terminan abandonado su patrimonio.

En este caso lo que es una contradicción y se hace incomprensible, es que ante el panorama nacional del abandono de viviendas de interés social en el país, los agentes inmobiliarios continúen construyendo más desarrollos habitacionales de éste tipo. Es claro, que como apunta el director de la Consultoría de Sucesiones y Administración de Cartera, la perspectiva de vivienda abandonada a nivel nacional se debe principalmente a la falta de planeación en su desarrollo y al otorgamiento desmedido de créditos para su construcción.

“A las hipotecarias les dejaron las manos libres para otorgar créditos a quienes quisieran construir, y como reciben una comisión por cada crédito que colocan, en realidad no les importó si los fraccionamientos cumplían con las expectativas o necesidades de los trabajadores.”

Con esto se vuelve a reafirmar el desorden en actitudes políticas por sólo ver la ganancia inmediata en inversiones corto plazo al comprar tierras fértiles a muy bajo costo en municipios aledaños a las zonas urbanas para desarrollar viviendas, haciéndoles creer a los dueños y productores agrícolas y ganaderos de esas tierras que la cantidad que les ofrecen es muy buena, pero se les olvida que esto no es para siempre y que al contrario, pierden más, ya que la gente se queda sin empleo y al momento de querer invertir su dinero en la compra de una de éstas casas es muy difícil que puedan seguirla pagando, por lo que realmente quienes resultan beneficiados son los desarrolladores habitacionales que terminan sacando el triple o más de lo que les salió invertir en comprar esas tierra a los campesinos.

Insostenibilidad territorial del exceso de viviendas.

Mucho menor presencia tiene los aspectos urbanísticos y medioambientales del *fenómeno de la vivienda vacía* entre las preocupaciones de la sociedad y las iniciativas políticas.

Desde la teoría urbanística cabe considerar que el exceso de viviendas vacías da lugar a un funcionamiento ineficiente del espacio urbano, hasta el punto de que un ámbito urbano en el que una porción considerable de sus viviendas no estén ocupadas padecerá tal carencia de animación y actividad que difícilmente merecería ser considerado como tal.



La no utilización –desaprovechamiento – por decisión privada de fragmentos de espacios de propiedad privada –vivienda- pero integrantes de un espacio público –la ciudad-, cuya utilización incide en el conjunto de la comunidad es un uso de la propiedad lesivo para el interés general.

Por otra parte, el exceso de *viviendas desocupadas* podría ser, en determinados ámbitos, la consecuencia de desarrollos residenciales por encima de las necesidades de alojamiento, lo que debería ser considerado como consumo excesivo, por innecesario, de territorio. Hay que recordar que el territorio es un bien básico y limitado y que, un exceso de urbanización irá en detrimento del paisaje y de otros posibles usos no residenciales.

Sin duda son dignas de valoración estas primeras y todavía tangenciales alusiones, en el ámbito legislativo, a los efectos territoriales del exceso de viviendas *vacías*, pero hay que significar su escasa concreción y, sobre todo, que sigue siendo claramente predominante la preocupación por facilitar nuevos desarrollos urbanos.

Frente a la oportunidad de contribuir a un desarrollo sostenible de las ciudades, promoviendo la rehabilitación y la regeneración de los espacios residenciales centrales, las mejoras de las infraestructuras y de la movilidad en general y el auge del modelo de urbanismo difuso han exacerbado en los últimos años el modelo de crecimiento espacial metropolitano permanentemente expansivo, menos complejo en su gestión y con mejores resultados económicos para los promotores. Pero el territorio consumido innecesariamente por la construcción de nuevas viviendas, cuando existen *viviendas desocupadas*, es un despilfarro de un bien insustituible y limitado, supone incremento de las necesidades de transporte y es un claro factor de insostenibilidad.

Es necesario reconducir la idea de que el precio del sector inmobiliario en la economía o las bondades de la inversión en vivienda justifican *per se* un desarrollo residencial sin límites. Hay que poner alto a la idea de que el territorio es un objeto de inversión especulativa como cualquier otro.



CAPÍTULO 3.

El método de investigación.

EL PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO

Complementariedad de enfoques.

En cualquier estudio que aborde procesos sociales, y que se pretenda hacer a profundidad, necesita de una complementariedad de enfoques cuantitativos y cualitativos, es decir que incorpore tanto el enfoque estadístico de producción de datos, y el enfoque cualitativo que aspira a precisar las diferentes significaciones y aspectos perceptivos de las personas, sus experiencias en cuanto su valoración, su contento o descontento, agrado o desagrado ante diferentes dimensiones de la vida (Alonso, 1998). La dimensión cualitativa es clave para explorar las percepciones y experiencias de las personas, permite captar las narraciones de múltiples facetas del lugar como un concepto socioespacial (Holloway y Hubbard, 2001)

Como ya se ha planteado con antelación, se comenzó a plantear la necesidad de explicar las causas del abandono de las viviendas de interés social adquiridas a través de un crédito del INFONAVIT, porque a partir del cambio en las políticas habitacionales de la década de los noventa, comienza a existir una despreocupación por el tema de la calidad de las viviendas y se comienza a pensar en la vivienda meramente como un objeto de ganancia mercantil y no como un "ese lugar lleno de significados, de sentidos, de importancia para todos los seres humanos. Espacios donde construimos y vivimos partes fundamentales de nuestra historia, los cuales, por lo tanto, se convierten en un hecho y en una percepción indisolubles de lo simbólico y lo material". (Romero, 2014)

En esta investigación se busca desentrañar los significados que los usuarios depositan en su vivienda, que guían sus modos de habitar y condicionan tanto su calidad de vida y las posibles causas que afectan para que decidan desocupar una vivienda, para lo que es necesario una complementariedad de enfoques cuantitativos y cualitativos. Hoy en día la investigación social no se puede constituir con un solo tipo de datos, ya sean cuantitativos o cualitativos, depende más bien de cómo se





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.

combinan los diferentes tipos de datos que evidencien lo que buscamos (Bericat, 1998, 31). Se propone que la presente investigación, se alimente de ambos enfoques, pero cuidando que estos no sean contradictorios sino complementarios, buscamos que el enfoque cuantitativo se destine al análisis de las estadísticas, las características sociodemográficas de la población y otros datos del fraccionamiento y las viviendas, y el enfoque cualitativo nos permita entender las significaciones y percepciones de los habitantes acerca de las carencias, obstáculos, y demás privaciones, así como de las facilidades, las disposiciones y necesidades satisfechas con respecto a sus viviendas, el fraccionamiento y su relación con la ciudad. (Mayoux, 2006: 118)

Se abordan los testimonios de las personas, sus propias palabras habladas, la narración sobre sus propias acciones y la conducta observable en el contexto de su pasado y su situación actual, nos interesamos por recuperar la palabra del habitante, particularmente las narrativas de vida, poniendo en práctica una necesidad evidente de generar un conocimiento que no esté desligado de su experiencia cotidiana (Taylor y Bogdan, 1987).

Se busca la comprensión detallada de los puntos de vista de los actores, ya que observando a las personas en su vida cotidiana, escuchándolas narrar sobre lo que tienen en mente, y viendo los documentos que producen, se obtiene un conocimiento directo de la vida social, no filtrado por conceptos, definiciones operacionales y escalas clasificatorias (Taylor y Bogdan, 1987)

Se busca describir y explicar, pero también comprender e interpretar el fenómeno de estudio, a través de los significados producidos por los modos de habitar en la cotidianidad, buscamos una lógica inductiva, partiendo de lo particular a lo general (Hernández, 2007).

La complementariedad de enfoques es pues la herramienta indispensable para entender la relación de las personas y la ciudad y sus partes, ya que esta es producto de las prácticas cotidianas y de los ideales de las personas. Lo inmaterial (significado) une el lugar, con la práctica allí ejecutada y con el actor que la ejecuta. La ciudad es pues, materialidad y construcción simbólica y social, es objeto cuantificable y medible pero también es interpretación subjetiva de sus actores. (Tamayo y Cruz, 2006)

Selección del caso de estudio.

Como ya se ha venido desglosando en capítulos anteriores (1.2.4) se partió de la selección de 2 grupos de conjuntos habitacionales en la ciudad, un grupo, los pertenecientes a la línea I del INFONAVIT y el segundo grupo de los correspondientes a la línea II. Esto se planteó de esta manera con el objetivo de poder dilucidar los factores que hacen los primeros conjuntos habitacionales una excepción en las dinámicas de abandono de vivienda a diferencia de las viviendas de los conjuntos habitacionales financiados en fechas posteriores y de este modo poder plantear una comparativa entre ambos grupos.

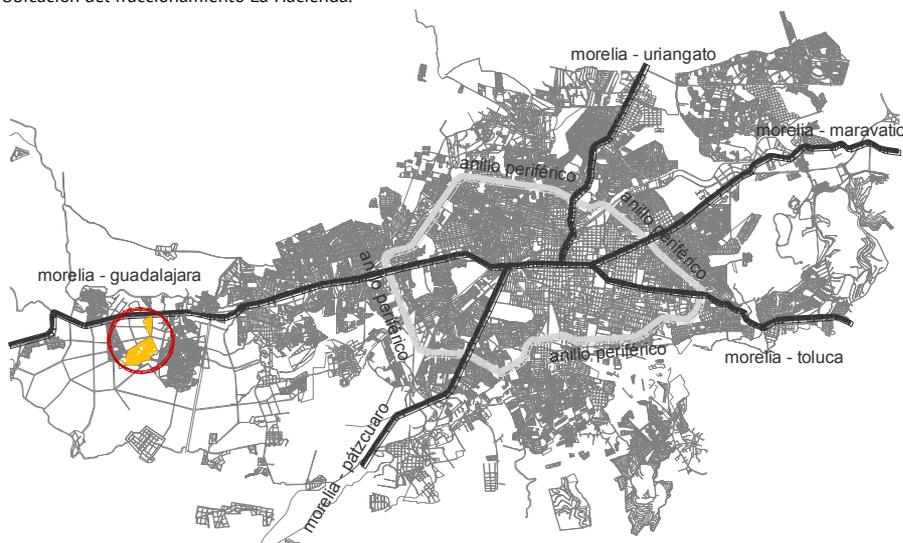
Sin embargo, debido a la dificultad del proceso metodológico de la búsqueda de personas que ya no se encuentran habitando la casa y que abandonaron su lugar de residencia, se procedió a realizar un número de entrevistas con las personas que se lograron detectar en diferentes puntos de la ciudad que accedieron a platicarnos el motivo sobre el porqué cuentan con una casa que mantienen desocupada, tomando sus testimonios como datos cualitativos relevantes para la investigación y se tomó la decisión de complementar dichas entrevistas con la aplicación de una muestra de cuestionarios sobre un caso de estudio en específico, el conjunto habitacional que presenta mayor grado de desocupación en la parte suroeste del sector



independencia, parte de esta decisión también se basó en las consideraciones de tiempo y recursos, pero sobretodo en la necesidad de hacer un examen profundo de los diferentes aspectos de la vivienda, su relación la ciudad y sus usuarios, aspectos fundamentales para valorar las posibles causas del abandono de viviendas en estos entornos, y cuyo análisis se dificulta cuando se abordan varios estudios de caso, ya que se podría en determinado momento omitir factores como su relación con la ciudad y sus usuarios.

Fueron tres los criterios básicos que se consideraron para la selección del Fraccionamiento La Hacienda. El primero fue que el fraccionamiento tuviera en su oferta de vivienda la clasificada como de interés social, que es la que se destina a los estratos más pobres. El segundo criterio fue que el fraccionamiento estuviera relativamente consolidado y que fuera uno de los que presenta el mayor grado de vivienda desocupada de los 14 previamente observados, y el tercer y último criterio fue que estuviera localizado en la periferia de la ciudad, al ser esta la localización representativa de la oferta actual de vivienda de interés social en la ciudad de Morelia, en el estado y en el país. Fraccionamiento La Hacienda es un desarrollo habitacional de grupo INVISA, ubicado al suroeste de la ciudad de Morelia, en el estado de Michoacán, sobre la carretera Morelia – Guadalajara. El fraccionamiento tiene el registro de año licencia urbanización desde el 20 de diciembre del 2004, y el INFONAVIT lo tiene con una fecha de inicio de construcción en el año 2007. En el siguiente mapa 5 se puede apreciar su ubicación respecto de la ciudad.

MAPA 5
Ubicación del fraccionamiento La Hacienda.



Fuente: Elaboración propia.

En este estudio abordamos las viviendas denominadas de interés social, las cuales se clasifican según su valor y dimensiones, dividiéndose en tres tipos, la económica con valor de hasta 118 salarios mínimos, la vivienda tipo popular con valor de 118 a 200 salarios mínimos y por último la tradicional con valor de 200 a 350 salarios mínimos, con dimensiones aproximadas de 30 m², 42.5 m² y 62.5 m² Respectivamente (cuadro 11).

Los modelos de vivienda del Fraccionamiento La Hacienda que se eligió y que corresponden a la denominación interés social son los siguientes: el modelo Casa Fuego 2 Recámaras con 68.63 m² de construcción con estancia-comedor, cocina, 2 recámaras, 2 baños completos, terraza (futura ampliación), patio de servicio y



cochera; Casa Fuego 3 Recámaras con 84.15 m² de construcción con estancia-comedor, cocina, 3 recámaras, 2 baños completos, terraza (futura ampliación), patio de servicio y cochera; Casa Cascada con 106.41 m² de construcción con estancia-comedor, cocina, 3 recámaras, 2 ½ baños completos, patio de servicio y cochera; Casa Triplex con 53.70 m² de construcción con cocina, 2 recámaras, 1 baño completo, patio de servicio y cochera; y departamentos con 63 m² de construcción sala-comedor, cocina, 2 recámaras, 1 baño, patio de servicio y cajón de estacionamiento.

CUADRO 11
Tabla de clasificación de vivienda por precio y dimensiones.

CLASIFICACIÓN DE VIVIENDA POR PRECIO Y DIMENSIONES						
PROMEDIO	VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL			Media	Residencial	Residencial Plus
CANTIDAD	Económica	Popular	Tradicional			
Superficie construida	30 m ²	42.5 m ²	62.5 m ²	97.5 m ²	145 m ²	225 m ²
Veces salario mínimo (VSM) mínimo		118	200	350	750	1500
Veces salario máximo (VSM) mínimo	118	200	350	750	1500	
Valor mínimo		\$ 232,308	\$ 393,742	\$ 689,047	\$ 1,476,529	\$ 2,953,057
Valor máximo	\$ 232,307	\$ 393,741	\$ 689,046	\$ 1,476,528	\$ 2,953,056	-
Número de habitaciones	1	De 1 a 2	De 2 a 3	De 2 a 3	3 o más	3 o más

*Salario mínimo establecido por la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos mediante resolución publicada en el Diario Oficial de la Federación del 30 de septiembre de 2015. Vigentes a partir del 1 de octubre de 2015: \$70.10

Fuente: INCOIN: Elaboración Fabricio Espinosa, 2014 en base al Informe de Coyuntura inmobiliaria Ciudad de México 4to. Trimestre 2013 p. 4 y al Código de Edificación de vivienda, Gobierno Federal, Conavi, 2010

La empresa constructora que llevo a cabo la construcción del conjunto habitacional La Hacienda fue Inmobiliaria.INVISA SA.de.CV., la cual ofrece en su mercado la oportunidad de vivir en un desarrollo con accesos controlados, con alta plusvalía en una zona privilegiada. (*Cambio de Michoacán* [En línea], 2010). El éxito de Empresas como INVISA se debe precisamente a la combinación de su expansión en la colocación de créditos inmobiliarios con la disminución del precio de las viviendas que ofrecen, ya que para bajar costos de producción y mantenerse en el rango del monto crediticio del INFONAVIT, utilizan los materiales más económicos y muchas veces de menor calidad, así como fraccionan mayor cantidad de lotes en áreas apartadas de la ciudad, reduciendo las áreas públicas, así como el tamaño de la vivienda y el lote.

Es preciso aclarar que en esta investigación abordamos la vivienda de manera integral no solamente como una unidad física material que protege a la familia de las inclemencias del tiempo, sino como sistema de escalas espaciales que se relacionan entre sí, y que incluyen, el entorno inmediato de la vivienda, el fraccionamiento, y su contexto urbano. Definimos la vivienda como una unidad integrada a este contexto conformado tanto por lo público, como las calles, los caminos, las banquetas, los jardines, los comercios, las plazas, y demás espacios en donde el usuario realiza sus itinerarios cotidianos para la satisfacción de sus necesidades, así como por lo privado como son las recamaras, el patio de servicio, la cocina, la sala, el comedor, etcétera.

En este sentido, las necesidades habitacionales de la población dependen de los satisfactores relacionados además de con la vivienda en sí misma como solución habitacional, de la calidad del entorno en cuanto servicios, equipamientos, seguridad, patrones de movilidad y accesibilidad que estos espacios ofrezcan. La vivienda, a su



vez, se ubica dentro de un contorno mayor que corresponde a la ciudad como un todo urbano. Así el fraccionamiento funciona como una escala espacial que da continuidad entre lo privado y más íntimo de los habitantes, como lo es su vivienda y lo público de la ciudad, da continuidad entre lo interior y lo exterior, entre el adentro y el afuera, entre lo personal y lo social, el fraccionamiento es la prolongación de la vivienda, es un escenario que el usuario puede recorrer, de proximidad, del cual el usuario se puede apropiar, por la posibilidad ofrecida de ser caminable, de formar parte de las trayectorias cotidianas de las personas, las diferentes escalas espaciales se mezclan unas con las otras, disolviendo sus límites en un intercambio bidireccional y dinámico, así que el afuera se convierte en el adentro de otro ámbito más amplio, y así sucesivamente en un movimiento continuo que no permite aislar el objeto en este caso la vivienda de su contexto, lo mismo hacia el interior que hacia el exterior.

Los fraccionamientos también llamados conjuntos habitacionales y en otros tiempos barrios, son pues los espacios públicos que coexisten con los privados de la vivienda, en donde coexisten también las relaciones de una persona con otra, en una relación de uno mismo con el mundo físico y social, dado por el adentro y afuera, por la actividad y la pasividad, por abrir y cerrar, por el frío y el calor, por lo masculino y lo femenino, por la confianza y el miedo, por lo iluminado y lo oscuro, lo limpio y lo sucio, por lo seguro y lo inseguro, por la continuidad y la discontinuidad, y demás relaciones que tienen que ver con la vida cotidiana del sujeto, con su biografía, la cual no solo se vive en el fraccionamiento y se vincula con la ciudad, la cual ofrece la oportunidad de satisfacer necesidades que en el fraccionamiento no es posible satisfacer. Es pues el fraccionamiento el espacio de las trayectorias y relaciones de proximidad de los usuarios, requeridas para la satisfacción de las necesidades cotidianas. Es a partir de ahí donde los habitantes definen su radio de acción habitual, es el espacio vivido, conocido y apropiado a partir del cual los habitantes establecen relaciones con los diferentes equipamientos que provocan sus desplazamientos.

Estrategias y prácticas de investigación.

La investigación contempla la revisión bibliográfica, hemerográfica y el trabajo de campo, que consiste en recorridos de observación, entrevistas, observación participante y aplicación de encuestas. Se han realizado hasta el momento 4 recorridos de observación y 4 entrevistas durante el periodo de enero del 2015 a noviembre del 2015, es decir un recorrido aproximadamente cada 3 meses, a lo largo de año, con el fin de atribuirle a ambos instrumentos todas las condiciones presentes en el año como la temporada de lluvias y efectos como las inundaciones y malos olores, temporada de calor, la celebración de diferentes festividades, el periodo de vacaciones, entre otros eventos que influyen en los modos de habitar, en el uso del espacio público que en los recorridos se busco visualizar, y en la opinión que los residentes del fraccionamiento emitan sobre su habitar cotidiano en el fraccionamiento. Por otra parte el periodo de un año buscaba no limitarnos a tener una observación estática y parcial, es decir, si en nuestra búsqueda de conocimiento nos limitamos a una localización, estática en el espacio y el tiempo este conocimiento es necesariamente parcial.

La articulación de diferentes espacios del fraccionamiento y su relación con la ciudad en diferentes periodos del año nos permite movernos de esta parcialidad, a partir de la conexión de las prácticas cotidianas y las subjetividades en diferentes espacios y en diferentes tiempos. Se trata de un planteamiento que nos permite pensar la investigación en términos relacionales. La investigación en lugar de mostrarnos la realidad estática o inmóvil de unos cuantos días y unas semanas, nos permite entrar en un en tramado de conexiones y experiencias de habitar que cambian en el año.



Un año como unidad de tiempo, es un elemento intermedio en la unión entre el individuo y el lugar, el tiempo presenta diferentes atributos en función de los habitantes del lugar, de las actividades que realizan en este lugar y de sus desplazamientos para la satisfacción de sus necesidades. El tiempo tiene la capacidad explicativa de los fenómenos y relaciones que se efectúan en un lugar, como son los modos de habitar.

El espacio tiene a tributos en función del tiempo, durante el día, la noche, los días de trabajo, los días de descanso, los fines de semana, los días de lluvia, de sol, de inundaciones, de suciedad, de tianguis, que modifican los usos y los atributos del espacio. En la noche el espacio se percibe como peligroso, en el periodo de lluvias con las inundaciones como intransitable, es este paso del tiempo y sus eventos el que permite la interacción entre los individuos mismos y entre ellos y el espacio, es el tiempo el que permite la creación y apropiación individual y colectiva de los lugares (Muñoz, 2006).

Los recorridos de observación.

Los recorridos de observación consistieron en atravesar diferentes sectores del fraccionamiento para acercarnos al estudio del espacio vivido, por medio de un caminar atento a lo largo de un trayecto, esta fue la manera de establecer una relación vivencial con el fraccionamiento de manera egocéntrica, es decir por medio de una mirada desde adentro, desde el punto de vista del mismo habitante del lugar (Hiernaux y Lindón, 2004).

El objetivo de los recorridos fue trazar caminos que permitieran construir reflexiones sobre los modos de habitar cotidianos y nos permitiera acercarnos a su comprensión desde la óptica del recorrer y mirar como técnica alternativa de análisis (Osservatorio nomade/Barcelona 2009)

Los recorridos fueron necesarios para desarrollar una mirada que permitió reconocer los lugares que conforman el fraccionamiento, identificar elementos, los acontecimientos, el lugar donde se pone el tianguis, en donde juegan los niños, a donde van a la escuela, los caminos, los atajos, los espacios más transitados, los espacios de las aglomeraciones, los recorridos por puntos de interés, las demarcaciones, los recorridos para tomar el camión, el trayecto del camión, los espacios para hacer ejercicio, para hacer actividades recreativas, los espacios peligrosos, las tiendas concurridas, las zonas degradadas, los espacios abandonados, etcétera. Se observan pues los lugares cotidianos, aquellos que la gente asocia y reconoce cuando los practica, aquellos lugares en los que existe una relación temporal y de significado que se establece al frecuentarse, cuando se recorren rutinariamente o se transitan habitualmente (Lorimer 2011, 21 – 23), mediante una visión egocéntrica como estrategia para interpretar el fenómeno de habitar la periferia a partir del punto de vista del habitante (Lindón, 2008b).

Las experiencias de vivir el espacio al circularlo a la vez que se observa atentamente la manera en que lo habitan los residentes del fraccionamiento, permitió reconocer los elementos, acontecimientos y temas de interés a tratarse en las entrevistas y en el cuestionario de la encuesta, asumimos pues, estos recorridos como una primera aproximación a la comprensión de los modos de habitar en un fraccionamiento de vivienda de interés social, a partir de la experiencia de recorrerlo, lo que necesariamente tuvimos que combinar con las entrevistas. Ya que la retroalimentación de ambos procedimientos sentaron las bases para su realización (Davies y Dwyer, 2007).



En estos momentos hace falta concluir con el trabajo de redacción de algunos ejemplos de los recorridos como parte del proceso de investigación, pero que se planea incluir como complemento de ésta estrategia metodológica.

Las entrevistas.

Par el presente sub apartado se pensó en aplicar entrevistas semi-estructuradas, ya que si bien no se tiene un guión de preguntas específicas, sí se han definido una secuencia de temas sobre los que se van a hablar. Las entrevistas semi-estructuradas se conocen también como entrevistas cualitativas, debido a su naturaleza informal, narrativa, contextual y con diálogos (Mason, 2002). La elección de pretender realizar este tipo de entrevistas es que a diferencia de las entrevistas formalizadas, los entrevistados no están predispuestos en su narración. Al realizar entrevistas semi-estructuradas los entrevistadores pasan desapercibidos, porque ésta es una técnica menos intrusiva en la recolección de datos (Guber, 2005: 36)

Las entrevistas producen narraciones o relatos y estos siempre son una herramienta extraordinariamente potente para el análisis espacial. De Certeau asigna un tremendo valor a estos relatos, calificándolos de prácticas espaciales:

Estas aventuras narradas, que de una sola vez producen geografías de acciones y derivan hacia lugares comunes de un orden, no constituyen un suplemento en las enunciaciones peatonales y las retóricas caminantes. No se limitan a desplazarlas y trasladarlas al campo del lenguaje. En realidad, organizan los andares. Hacen el viaje, antes o al mismo tiempo que los pues lo ejecutan. (De Certeau, 1996: 128)

Una de las formas de analizar modos de habitar el espacio es a través de las narrativas de las personas que lo usan, recorren y apropian cotidianamente. Es indudable que las narrativas requieren de la situación de entrevista cara a cara. La entrevista es una de las técnicas con gran alcance y de las más empleadas en la investigación social (Guber, 2005), es una técnica bidireccional, que se construye de la retroalimentación de información por parte del entrevistador y el entrevistado. La entrevista suele definirse como una conversación entre dos personas, en la que se van turnando en la toma de la palabra, de manera que el entrevistador propone temas y el entrevistado produce respuestas, es una exploración sobre la opinión de una persona sobre un asunto en donde el entrevistador intenta dar sentido o interpretar los fenómenos en función de los significados que las personas le dan (Denzin y Lincoln, 2005: 3).

En esta investigación se contrastarán ambas técnicas –recorridos de observación y entrevistas-, lo que será importante para involucrarse en ambas, es decir, en base a lo observado previamente en los recorridos de observación se probará la pertinencia de las preguntas de la entrevista, y en base de las narrativas que se obtengan de la entrevista se identificará en qué aspectos será más pertinente concentrar la observación.

El uso de la entrevista en el contexto de la investigación tiene, por tanto, una doble finalidad. Por un lado, se tratará de recoger información cualitativa para lograr entender lo que ocurre desde el momento en que se decide comprar una vivienda dentro de los fraccionamientos de estudio, qué sucede cuando las personas llegan a habitar el fraccionamiento, si es que lo llegan a hacer, cuáles son las narrativas que hacen de sus vidas los propios sujetos y por otro lado, permitir el acercamiento con la temática que servirá de base para detectar los aspectos más relevantes que debían incluirse en el diseño del cuestionario.

Las entrevistas permiten obtener un discurso *conversacional continuo* y *con cierta línea argumental de los entrevistados* (Alonso, 1999: 228). Se pretenderá que los entrevistados narren sus vivencias sobre las viviendas y los fraccionamientos, esto

Vivienda en abandono en fraccionamientos periféricos de Morelia, Michoacán

Maura Chávez Farías



será de particular importancia para deducir la manera en que construyen significados y confieren sentido a su cotidianidad. Las entrevistas se realizarán con el objeto de recuperar testimonios de los habitantes del fraccionamiento para analizarlos en su carácter narrativo, no sólo como simples anécdotas o puntos de vista, sino como una narración conversacional poseedora de diferentes visiones del mundo social (colectividad), desde una voz individual en la que confluye lo singular y lo social (Ramírez y Aguilar, 2006).

Las narrativas que resulten de las entrevistas serán una herramienta para analizar la experiencia de vida de los compradores de viviendas en fraccionamientos de interés social por medio de un crédito de INFONAVIT, quienes se enfrentan a las dificultades de pagar un crédito o no estar satisfechos con la vivienda que adquirieron, estos procesos no sólo remiten a los aspectos físicos de los materiales de la vivienda, sino también en la manera en que los habitantes necesitan dotar de un sentido sus espacios, a partir de la experiencia de habitarlo cotidianamente. Las diferentes narrativas representarán la imagen que colectivamente se va construyendo y volviendo a construir, incesantemente en el espacio y tiempo. En la elaboración narrativa es probable que se vean reflejadas las dificultades y obstáculos y demás eventos que se les presentan a los derechohabientes a la hora de comprar o tratar de habitar este tipo de viviendas, ante la ausencia de ciertos equipamientos y servicios, o la falta de dinero para poder concluir los pagos del crédito, al igual que las virtudes o carencias que su percepción tienen del fraccionamiento.

Antes de aplicar las entrevistas es preciso realizar una guía que recoja las principales temáticas de la investigación y facilite la interacción con la persona entrevistada. La estructura de la guía será una referencia, situación que no implique que la conversación se ajuste exactamente a ella ni que las temáticas tratadas en la entrevista, sigan el mismo orden de la guía.

Si bien la guía de la entrevista es herramienta de apoyo para abordar las diversas temáticas de objeto de estudio, no se limitará solamente a estas ya que si en el transcurso se realizan algunas preguntas extras que se formulen sobre la marcha y en función del desarrollo de las entrevistas, serán preguntas exploratorias que estimularán a los entrevistados a profundizar y aportar mayores detalles en los temas en cuestión.

La guía de la entrevista que se pretende utilizar en esta investigación se conformará de ocho apartados con distintos sub apartados que se abordarán en cada entrevista, en el anexo 4 se observa con detalle el guión utilizado para la entrevista.

1. Ubicación de la casa abandonada
2. Motivos de la compra y el abandono
3. Trámites de la obtención
4. Experiencia de la vivienda anterior y de la llegada al nuevo fraccionamiento
5. Experiencia en el nuevo fraccionamiento y en la nueva casa
6. Gastos y traslados
7. Presente
8. Expectativas a futuro

El inicio de la entrevista fue fundamental, ya que en las primeras preguntas se pudo establecer el vínculo entre entrevistador y entrevistado. Las preguntas...Cuénteme un poco sobre la ubicación de la casa que tiene o tenía... ¿Por dónde está? ¿En qué fraccionamiento está?, ¿cómo se llama el fraccionamiento? Fueron generalmente unas de las primeras preguntas de las entrevistas y en su respuesta los habitantes recrearon narrativamente la experiencia de adquirir una vivienda, su ubicación, el



motivo de la compra, la calidad de la construcción y su funcionalidad, lo que también propicio que te narraran sus experiencias en su vivienda actual y en este contexto fue recurrente comparación de ambas situaciones. Analizamos el espacio habitado desde las narraciones, ya que narrar es una de las dimensiones del habitar. Estas narraciones nos permitieron aproximarnos a la comprensión de las características del lugar habitado mediante diferentes versiones de las que se pueden obtener al revisar informaciones meramente cuantitativas (Aguilar, 2011).

Para ilustrar en lo anterior utilizaremos algunas partes de la transcripción de la entrevista.

- **Cuénteme un poco sobre la ubicación de la casa que tiene o tenía... ¿Por dónde está? ¿En qué fraccionamiento está?, ¿cómo se llama el fraccionamiento? ¿por qué motivo la compró y la abandonó?**
- Está en el fraccionamiento Misión del Valle en la tercera etapa. La adquirí hace 8 o 9 años, más o menos, que a saqué un..., no es por INFONAVIT, eh..., no es un crédito por INFONAVIT, por otro tipo de crédito. Ah, es que en ese entonces, supuestamente el gobierno daba como un apoyo, que pues era una miseria pues, y uno daba la otra parte, y este, era, ay no recuerdo si son, pues es que íra, era una institución que se llamaba "Crédito y Casa", y luego, este "Crédito y Casa" cambio, yo no sé si cambió su razón social, todo disque a patrimonio y luego de patrimonio, lo cambiaron a otro que estoy pagando ahorita, cómo se llama, pero no es de INFONAVIT, lo tengo en UDIS, me sube cada año conforme sube el salario mínimo, supuestamente. (Entrevistada #1)

Con las entrevistas obtuvimos las narraciones de la experiencia del abandono de los usuarios de la vivienda en el fraccionamiento, y de esta narración se produjo un texto base de las interpretaciones (Flick, 2007, 44), que se complementará con la observación de las prácticas. La observación en este sentido, servirá como método de contraste entre la información derivada de las entrevistas y la que se coteje mirando, analizando e interpretando las practicas cotidianas, las formas de organización del espacio y de los modos de habitar.

En general en las 4 entrevistas se indago sobre tópicos relacionados con la experiencia de qué fue lo que los motivó a comprar una vivienda en el fraccionamiento que la adquirieron, cómo fue el proceso o trámite para la obtención del crédito inmobiliario, por qué la mantienen desocupada o por qué nunca se han planteado vivir en ella, cuáles son las diferencias entre esa casa y en la que residen actualmente, los gastos que implica mantener esa casa o lo que les representaba vivir en ella y la perspectiva a futuro sobre ese inmueble. La mayoría de las entrevistas duraron entre media y una hora. Las prácticas espaciales siempre están cargadas de significados y suelen estar en la memoria de las personas, por lo que pueden ser recordadas y narradas por ellas mismas mediante las entrevistas, por esta razón es que son estrategias metodológicas adecuadas para comprender los modos de habitar y aproximarnos a la valoración que las personas tiene sobre su calidad de vida (Di Méo y Buléon, 2005)

Es oportuno señalar que estas entrevistas junto con los recorridos de la observación posibilitarán el diseño definitivo de la investigación y el poder concretar con mayor precisión las dimensiones a indagar en el cuestionario de la encuesta que en estos momentos están en proceso de aplicación.

Determinación de la muestra.

Como hemos comentado se plantearon recorridos de observación de forma paralela a la aplicación de entrevistas semi-estructuradas, se planteó pues, un método mixto, planteamiento que fortalece las investigaciones y permite una muestra menor, es



decir aplicar un menor número de cuestionarios que las investigaciones basadas principalmente en encuestas (Baker y Edward, 2012)

Una muestra es un conjunto de individuos extraídos de un conjunto mayor, es una parte representativa de una población, como puede ser la de una colonia o fraccionamiento. Las decisión sobre el tamaño de una muestra tiene que ver con el propósito de hacer el análisis con la mayor profundidad que se pueda, se trata de representar el campo en su diversidad utilizando el mayor número de casos diferentes (Flick, 2007).

La muestra de los habitantes del fraccionamiento La Hacienda fue calculada mediante un método probabilístico y aleatorio simple, el método es probabilístico porque toda población del fraccionamiento tuvo la misma probabilidad de ser elegidos para formar parte de la muestra, y también es un método aleatorio simple porque mediante la observación de los planos del fraccionamiento en sus diferentes etapas de crecimiento y disposición de viviendas como nuestro universo de selección, se realizó la asignación aleatoria, eligiendo directamente las viviendas necesarias para completar el tamaño de la muestra, buscando abarcar las diferentes zonas del fraccionamiento.

Los cálculos se realizaron considerando un sesgo del 5% del total de viviendas desocupadas del fraccionamiento resultando el tamaño de la muestra de 101 viviendas, se determino de manera deliberada que el tamaño final de la muestra fuera de 100 viviendas para facilitar el manejo de la información.

El cuestionario de la encuesta y los criterios para su formulación.

Toda la fase del trabajo de campo nos permitió sentar bases para elaborar el cuestionario de la encuesta, ya que nos permitió conocer era importante conocer de igual manera la opinión de los habitantes que decidieron finalmente sí habitar el fraccionamiento y que no han abandonado su vivienda, explorando sus opiniones acerca de los aspectos de la vivienda, el fraccionamiento, y su relación con la ciudad que más importaban a los habitantes, y que restringían o facilitaban su habitar cotidiano. El cuestionario se comenzó aplicar desde noviembre del 2015 y se concluirá en el periodo de diciembre – enero del 2016.

Algunos de los temas que se abordan en la encuesta son el perfil de la población, ingresos, situación laboral, la situación de la vivienda anterior y de la actual, sus características, sus problemas, sus transformaciones, el fraccionamiento y su diseño, su equipamiento, su ubicación, los traslados cotidianos, costos, duración, los problemas del fraccionamiento, practicas vecinales y la relación entre vecinos, la seguridad en el fraccionamiento, la satisfacción con el fraccionamiento y la vivienda, la opinión sobre lo que implica vivir alrededor de viviendas que se encuentran desocupadas, las expectativas de los usuarios a futuro, entre otros.

Consideramos aplicar la encuesta en la última parte del proceso de investigación siguiendo estrategias comprobadas de la antropología y de la sociología cualitativa. (Duhau y Giglia, 2008: 42), (Narváez, 2011), conforme se ha ido desarrollando la investigación, algunos de los temas planteados en el cuestionario se confirmaron aunque otros se han reencausado al cruzarlos con los resultados de los recorridos de observación y las entrevistas. Es decir que las preguntas del cuestionario y su estructura general, se ha ido corroborando y corrigiendo con su cruce con las entrevistas y los recorridos de observación. De esta manera se ha caído en cuenta que unas preguntas eran repetitivas, otras no eran pertinentes, y otras faltaban en el cuestionario.



La encuesta es un instrumento central de la investigación social desde el punto de vista cuantitativo, el objetivo de la utilización de esta técnica fue de la recoger, cuantificar y corroborar hechos, opiniones, percepciones, motivaciones y comportamientos de los residentes del fraccionamiento que presenta más desocupación.

Partiendo de la interdependencia mutua de todos los instrumentos, la finalidad central de la aplicación del cuestionario fue la de completar la información obtenida por los otros instrumentos para la valoración la desocupación de las viviendas del fraccionamiento La Hacienda. Y la de asegurar haber obtenido la información sobre todas las dimensiones del fenómeno en estudio.

En el anexo 4 se aprecia una copia del cuestionario planteado.



CAPÍTULO 4.

Análisis y crítica de la vivienda abandonada de interés social.

4.1 Análisis social del fenómeno de las viviendas vacías

Perfil de la población.

Para iniciar, con base a los resultados del cuestionario aplicado, se detectó el perfil de la población del caso de estudio del Fraccionamiento La Hacienda. Este perfil es de relevancia, ya que, da un especial dimensionamiento del proceso de uso y construcción del espacio, planteando necesidades específicas.

El promedio de personas por vivienda es de 3, de acuerdo al siguiente cuadro el 33% de las personas viven con tres miembros extras en su vivienda, el resto oscila entre 1 o 2 miembros más y las menores partes viven solas o con más de 4 o 5 acompañantes, sólo 8 personas se abstuvieron de brindar esta información. (Cuadro 12)

¿Con cuántas personas vive en su familia?		Frecuencia	Porcentaje
Sí respondieron	0	4	9.5
	1	9	21.4
	2	9	21.4
	3	14	33.3
	4	4	9.5
	5	2	4.8
	Total	42	100.0
No respondieron		8	
Total		50	

Cuadro 12. Fuente: Elaboración propia.





Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.

En La Hacienda la mayoría de los jóvenes que están de los 28 años de edad, en las encuestas se posicionan en la cima con un 10% del número de encuestados, les siguen las personas de una edad de 40 años con un 6% y el resto de la tabla se maneja de manera muy similar con rangos de porcentajes promedio entre el 2 y el 4%, de edades variantes, como se puede observar en el siguiente cuadro 13.

Sobre el estado civil de los habitantes del fraccionamiento, resultó que un 60% de los encuestados se encuentran casados, sólo un 12% solteros y en porcentajes menores de entre 4 y 6% en otras situaciones como unión libre, divorciados, separados o viudos, sin contar un 12% que decidió no responder esa pregunta, los resultados se pueden observar en el cuadro 14.

Al observar los porcentajes de las personas encuestadas, nos damos cuenta que en el fraccionamiento existe una diferencia muy superior del género femenino más que del masculino, ya que del total 70% son mujeres y el resto hombres, esto puede ser debido a que la mujer sigue con la tendencia a ser el miembro que se queda al pendiente y cuidado del hogar y el varón generalmente es el que pasa más tiempo fuera del núcleo familiar debido a las jornadas de trabajo, por lo que la mayoría de las ocasiones coincidía que las personas que salían a contestar la encuesta eran las madres de familia, de igual forma, se comprobó que la ocupación regular de las mujeres suele ser el hogar, un 50% de las personas encuestadas, respondió confirmándolo de manera afirmativa y el resto de la población encuestada se encuentra trabajando en diferentes empleos, que van desde un 10% para una empresa privada, ya sea como guardias de seguridad, taxistas, e incluso como jardineros para la empresa constructora del mismo fraccionamiento. Le siguen los profesionistas o técnicos independientes (8%) como dentistas, profesores y contadores, así como herreros, carpinteros, albañiles o que trabajan por su cuenta, vendiendo comida o incluso ahí mismo en su vivienda. Otro rubro es el de empleados de gobiernos o de oficina con un 4% como trabajadores para el Ayuntamiento, entre otros. También existen comerciantes establecidos (4%), algunos en el mismo fraccionamiento con venta de abarrotes o papelería.

Edades	Frecuencia	Porcentaje	
Sí respondieron	21	2	4.0
	25	1	2.0
	27	1	2.0
	28	5	10.0
	29	2	4.0
	31	2	4.0
	32	2	4.0
	33	2	4.0
	35	1	2.0
	36	2	4.0
	37	1	2.0
	40	3	6.0
	42	1	2.0
	47	1	2.0
	49	2	4.0
	53	1	2.0
	57	1	2.0
	58	1	2.0
	60	2	4.0
	62	2	4.0
66	1	2.0	
69	1	2.0	
70	2	4.0	
75	1	2.0	



	Total	40	80.0
No respondieron		10	20.0
Total		50	100.0

Cuadro 13. Fuente: Elaboración propia.

Encontramos también una gran población de estudiantes (4%), jubilados (4%); y personas incapacitadas (2%); así como un 14% que no quisieron compartir esa información por cuestiones de seguridad. (Cuadro 15)

Estado civil		# personas	Porcentaje
Sí respondieron	Casado(a)	30	60.0
	Unión libre	3	6.0
	Soltero(a)	6	12.0
	Divorciado(a)	1	2.0
	Separado(a)	2	4.0
	Viudo(a)	2	4.0
	Total	44	88.0
No respondieron	Sistema	6	12.0
Total		50	100.0

Cuadro 14. Fuente: Elaboración propia.

Lugar de trabajo o profesiones	# personas	Porcentaje
No respondieron	7	14.0
Ayuntamiento	1	2.0
Comerciante	2	4.0
Dentista	1	2.0
Empleado	2	4.0
Estudiante	2	4.0
Hogar	24	48.0
Hogar/Cuida viejitos	1	2.0
Incapacitado	1	2.0
Jardinero de INVISA	1	2.0
Jubilado	2	4.0
Jubilado/Papelería casa	1	2.0
Oficinas	1	2.0
Por su cuenta	1	2.0
Seguridad	1	2.0
Taxista	1	2.0
Tienda de abarrotes	1	2.0
Total	50	100.0

Cuadro 15. Fuente: Elaboración propia.

En cuanto a los ingresos declarado por las personas encuestadas , fue difícil convencer a las personas de que pudieran darnos una respuesta algunas veces, ya que, existe la tendencia a creer que por cuestiones de seguridad es mejor abstenerse a responder ese tipo de preguntas, sin embargo, se consiguió que un 50% del total nos proporcionara los siguientes datos. El ingreso promedio es de \$4,000 pesos al mes (12%), un 6% declaró percibir \$8,000 pesos mensuales, otro 6%, \$4,000; el resto varía desde los \$1,100 a los \$3,000 y otros cuantos pero son minoría que ganan entre \$9,000 y \$10,000 pesos mensuales. Dado que el salario mínimo para Michoacán es de \$61.38 pesos diarios, es decir, \$1,902 pesos al mes se podría afirmar que existe un 6% de nuestro margen de encuestados que se encuentran trabajando en situaciones desfavorables ya que sus ingresos no llegan a ni al mínimo establecido, sin embargo, en algunos casos, éste promedio de ingreso por hogar puede aumentar un 40% debido a que ambos padres trabajan. De tal manera, el ingreso promedio alcanzado podría llegar aproximadamente al doble, es decir, unos \$8,000 pesos, que de acuerdo a la Organización Internacional del Trabajo el ingreso promedio mensual en México es de \$8, 019. (Cuadro 16)



Ingreso mensual aproximado	# personas	Porcentaje	
Sí contestaron	\$ 1,100	1	2.0
	\$ 1,300	1	2.0
	\$ 1,600	1	2.0
	\$ 2,500	2	4.0
	\$ 2,600	1	2.0
	\$ 3,000	2	4.0
	\$ 4,000	6	12.0
	\$ 4,500	2	4.0
	\$ 4,800	1	2.0
	\$ 5,000	3	6.0
	\$ 7,000	1	2.0
	\$ 8,000	3	6.0
	\$ 9,000	1	2.0
\$ 10,000	1	2.0	
Total	26	52.0	
No contestaron	24	48.0	
Total	50	100.0	

Cuadro 16. Fuente: Elaboración propia.

Vivienda anterior.

Como ya se analizó en una gráfica anterior, un 60% de la población encuestada, conforman matrimonios, que la mayoría son jóvenes que vivían con sus padres pero que al momento de casarse y planear tener hijos, se vieron en la necesidad de irse a comprar o rentar una casa para poder estar ellos solos. Es importante contextualizar que el 32% de los encuestados vienen de una zona de la ciudad más próxima al centro histórico, por lo general de las colonias populares colindantes como Agustín Arriaga Rivera, Dr. Miguel Silva, Felicitas del Río, Félix Ireta, Guadalupe, La Huerta, La Soledad, Lomas del Valle, Manantiales, Niño Artillero, Niños Héroes, Prados Verdes, Ventura Puente, Venustiano, etcétera. Otros cuantos menos (8%) que vivían en el mismo fraccionamiento pero que se han movido de casa, ya sea porque rentaban en la anterior y ahora están comprando ya una casa en ese mismo fraccionamiento o bien porque simplemente se movieron por otras razones, un 2% manifestó que también venían de fraccionamientos vecinos como Arkos San José. (Cuadro 17)

El 80% de las personas encuestadas son originarias del estado de Michoacán, 16% de ellas proceden del interior del mismo estado, de los municipios de Ario de Rosales, Capula, Jacona, Ocampo, Uruapan y otros tantos de otros estados como Guerrero, Guanajuato y San Luis Potosí, además de un 14 % que nuevamente por cuestiones de seguridad prefirió reservarse el derecho de contestar esta pregunta. (Cuadros 18 y 19)

De las familias residentes en La Hacienda, 44% procedían una vivienda propia, en casa de sus padres o suegros, aun casados y con hijos; 38% rentaban, 10% vivían en casa prestada, y únicamente 8% decidieron no responder a la pregunta. (Cuadro 20)

Las experiencias forman parte de la comprensión del mundo de las personas, ya sean inmediatas o lejanas (Shutz y Luckmann, 1977:28). Dentro de estas experiencias se encuentra el habitar la vivienda anterior, la cual evoca recuerdos e imágenes que son revividos al habitar la vivienda actual, especialmente aquellos de la vivienda en donde las personas pasaron la mayor parte de su vida. En una suerte de poética del



pasado, el hombre habita su vivienda anterior en sus recuerdos, sueños y deseos, ya que es parte de su biografía y es reveladora y comparada con la vivienda actual. (Bachelard, 2000).

En este sentido las experiencias espaciales pasadas se entrecruzan con las experiencias actuales, el considerar este cruce en las narraciones de los entrevistados, nos permite superar un presentimiento, sin vínculos temporales. Un lugar evoca otro lugar, una vivienda evoca a otra vivienda y esas cadenas de evocaciones también forman parte de una trama de sentido. (Lindón, 2007) Por ejemplo, si la vivienda anterior era muy amplia y se ubica en una zona bien equipada y segura, esas evocaciones se anclan en el pasado vivido por el sujeto también en rasgos, criterios e interpretaciones que indiscutiblemente influyen en las percepciones del sujeto sobre su forma de ver el mundo en el presente y claro que también en el habitar su vivienda actual, en donde reconocerá sus espacios y la zona en que se ubica en relación a un parámetro comparativo con su vivienda y fraccionamientos anteriores, en este sentido podría percibir su vivienda actual como muy pequeña, ubicada en una zona sin los equipamientos suficientes y sin la seguridad deseada aunque otras personas no lo perciban así. (Espinosa, 2015: 207).

La comparación entre la vivienda anterior y la vivienda actual es inevitable al momento de preguntar a las personas sobre las condiciones de la vivienda actual.

El aquí y el allá, el antes y el ahora en las prácticas de las personas, va más allá que la simple acción, ya que las practicas van acompañadas de sentido, y conforman experiencias para las personas, la práctica por sí sola no tendría ningún sentido. Las personas imaginan su existencia y su entorno social en el presente como lo hicieron también en el pasado, dicho imaginario propicia prácticas en el presente e incorpora expectativas para el futuro, este repertorio de sentido proveniente de la acumulación experiencias es lo que llama Taylor (2006:39) llama *Background* o trasfondo.

El trasfondo se encuentra presente en las experiencias espaciales actuales y propicia la acción o la inacción, en un proceso de elegir entre hacer ciertas actividades y dejar de hacer otras, esto indiscutiblemente forma parte del habitar, en donde cotidianamente elegimos qué y qué no hacer, de acuerdo a las imposiciones establecidas por las instituciones, nuestros deseos y nuestras necesidades.

La narración de las experiencias pasadas de los habitantes incluyen los aspectos que le gustaban y le disgustaban de su vivienda y colonia anteriores, que cabe hacer la aclaración que en el caso de las personas que se les aplicaron las entrevistas a profundidad, muchas de ellas ya se encuentran de vuelta en esa casa anterior o están rentando en una mucho más cercana al centro de la ciudad, estas experiencias forman parte del *Background* de las personas y repercuten en sus prácticas. A este respecto, de los entrevistados a profundidad, 3 de 4 dijeron que valoraban la colonia anterior y a donde regresaron y viven nuevamente en estos días, por distintas razones, entre ellas la buena ubicación y la cercanía con la escuela de los hijos y con los lugares de abasto, entre otros factores, aunque por otra parte, otro mínimo porcentaje del 2% de los residentes del fraccionamiento la Hacienda, al momento de hacerles las encuestas, expresaron también los aspectos que les disgustaban de su vivienda anterior y que por tal motivo habían decidido cambiar de residencia a dicho fraccionamiento, principalmente es la inseguridad o problemas con el espacio público que percibían al estar en la colonia de la que provenían.

Pues es que a mí se me hace todo muy cerca, muy fácil y cualquier cosa que yo ocupe, me muevo rápido, porque pues solamente, te digo, para salir al centro, que es donde puedo uno encontrar más cosas, hago 15 minutos, y a mí se me hace más práctico caminar, incluso que a veces tomar el transporte, porque luego tarda más que uno caminando.



La desventaja que tenemos ahorita donde estamos, es que al lado, relativamente cerca de la casa, está la vía del tren y el tren últimamente es el coco de ahí, porque se para el tren mucho tiempo, y deja prácticamente incomunicado; entonces sí yo tengo que ir a Aurrera que es la que me queda cerca, tengo que esperar a que el tren se mueva o que pueda yo pasar. (Ama de casa que abandonó su casa en el fraccionamiento Arkos San Juan)

¿En qué colonia vivía antes?	# personas	Porcentaje
No respondieron	14	28.0
Agustín Arriaga Rivera	1	2.0
Arkos San José	1	2.0
Centro	1	2.0
Cerro del Cacique	1	2.0
Dr. Miguel Silva	1	2.0
El Porvenir	1	2.0
En el mismo fraccionamiento	2	4.0
En el mismo fraccionamiento	1	2.0
Felicitas del Río	1	2.0
Felix Ireta	1	2.0
Fracc La Hacienda	1	2.0
Guadalupe	1	2.0
Heberto Castillo	1	2.0
Hermanos López Rayón	2	4.0
INFONAVIT Lomas de Hidalgo	1	2.0
La Huerta	2	4.0
La Loma	1	2.0
La Soledad	1	2.0
Las Margaritas	1	2.0
Lomas del Valle	1	2.0
Manantiales	1	2.0
Mirador Poniente	1	2.0
Niño Artillero	1	2.0
Niños Héroes	1	2.0
Prados Verdes	1	2.0
Rancho Las Joyas	1	2.0
Urapa	1	2.0
Ventura Puente	1	2.0
Venustiano	1	2.0
Villas de Tinijaro	1	2.0
Villas del Pedregal	3	6.0
Total	50	100.0

Cuadro 17. Fuente: Elaboración propia.

¿En qué municipio vivía antes?	# personas	Porcentaje
No respondieron	7	14.0
Ario de Rosales	4	8.0
Capula	1	2.0
Jacona	1	2.0
Morelia	32	64.0
Ocampo	1	2.0
Pungarabato	1	2.0
Salamanca	1	2.0
San Luis Potosí	1	2.0
Uruapan	1	2.0
Total	50	100.0

Cuadro 18. Fuente: Elaboración propia.

¿En qué estado vivía antes?	# personas	Porcentaje
-----------------------------	------------	------------



No respondió	7	14.0
Guanajuato	1	2.0
Guerrero	1	2.0
Michoacán	40	80.0
San Luis Potosí	1	2.0
Total	50	100.0

Cuadro 19. Fuente: Elaboración propia.

¿Cómo era la casa en la que vivía antes?	# personas	Porcentaje
Propia	22	44.0
Rentada	19	38.0
Prestada	5	10.0
No respondió o No sabe	4	8.0
Total	50	100.0

Cuadro 20. Fuente: Elaboración propia.

Estas virtudes y defectos de la colonia anterior manifestados por los encuestados forman parte de su experiencia de habitar y vienen al presente desde que decidieron instalarse en su nueva vivienda pero después terminan por arrepentirse y nuevamente regresar a su situación anterior.

Las causas que llevan a las personas a establecer su residencia en la periferia de la ciudad, alejados de los principales satisfactores que ésta ofrece, son parte de un imaginario colectivo de tener casa propia que emerge en decisiones y prácticas, como la obtención de un crédito para obtener su casa y ya no pagar renta, o bien pagar una renta menor, o independizarse de los padres, todo esto con el antecedente de haber decidido dejar la vivienda anterior, compartida con familiares y localizada en una zona de la ciudad en la que los equipamientos estaban cerca y facilitaban los desplazamientos de la familia.(Espinosa, 2015: 208)

La subjetividad que acompaña a tales estrategias residenciales termina por concretarse en diferentes formas de habitar. No es lo mismo que el imaginario de los habitantes que se movilizan a estas periferias forme parte de un proyecto optimista, en busca de una vida mejor y con la plena convicción de pertenecer a una comunidad, a que el cambio ocurra porque no tuvieron otra opción y las circunstancias las orillaron a tomar la decisión de llegar ahí y después volverse a mover. Las distintas circunstancias que incidieron en el proceso de adquisición de la vivienda definitivamente tienen que ver en la identificación y sentido de pertenencia del individuo con ésta y en la valoración de su calidad de vida en ese contexto (Hiernaux, 2005). Una vez que las personas residen en su nueva vivienda este imaginario sigue presente y continúa reconstruyéndose, y entonces funciona como marco de referencia desde el cual se construyen los modos de habitar (Lindón, 2005).

En estudios como los de Espinosa Ortiz, él habla de que una mayoría de los habitantes que sí continúan viviendo de éstos fraccionamientos de nuevo origen, pertenecientes a los que en nuestro trabajo identificamos como Línea 2 del INFONAVIT, manifiestan que las razones más recurrentes para decidir dejar la vivienda en la que vivían anteriormente y comprar una casa nueva en estos fraccionamientos es el tener un patrimonio, una casa propia, no pagar renta, el deseo de progresar o el de independizarse. Aunque, también se puede agregar en base a lo que se ha recabado en la presente investigación que, en muchas ocasiones también se ha visto la existencia de una constante oferta por parte de los agentes inmobiliarios para que los asalariados se hagan partícipes de un sistema de financiamiento crediticio como parte de sus prestaciones laborales, pero muchas veces pueden ser un truco porque a la larga los habitantes resultan también un tanto confundidos con los procesos que deben de continuar después de la compra..



La adquirí hace 8 o 9 años, más o menos, que a saqué un..., no es por INFONAVIT, eh..., no es un crédito por INFONAVIT, por otro tipo de crédito.

Ah, es que en ese entonces, supuestamente el gobierno daba como un apoyo, que pues era una miseria pues, y uno daba la otra parte, y este, era, ay no recuerdo si son, pues es que íra, era una institución que se llamaba "Crédito y Casa", y luego, este "Crédito y Casa" cambio, yo no sé si cambió su razón social, todo disque a patrimonio y luego de patrimonio, lo cambiaron a otro que estoy pagando ahorita, cómo se llama, pero no es de INFONAVIT, lo tengo en UDIS, me sube cada año conforme sube el salario mínimo, supuestamente.
(Señora que no habita su casa en el fraccionamiento Misión del Valle, salida a Tarímbaro)

Por lo que, si bien la investigación de Espinosa Ortiz apunta a que la mayoría de sus encuestados expresaron que dejaban sus viviendas antiguas en busca de una mejor situación para su familia, por ejemplo, porque no estaban a gusto, porque se las habían pedido, o porque no tenían un espacio suficiente, porque trataron de evitar ciertos problemas o porque no les gustaba la casa. En otras ocasiones, este tipo de razones, llegan a ser distintas, ya que, se anteponen otra serie de circunstancias que también están involucrados en toda la problemática entorno a la vivienda de interés social, como las descritas con anterioridad.

Sin embargo, es importante rescatar lo que construye Espinosa Ortiz cuando evoca a la relación anterior de los habitantes con su antigua casa y que encuentran una situación de progreso en su vivienda nueva al considerar sus condiciones previas, es posible que el habitante se encuentre en ese proceso que reconocemos como, construcción de un hábitat.

La construcción del hábitat se conforma de dos aspectos complementarios. Por un lado está la construcción en su sentido material y por otro la construcción en su sentido simbólico. La primera alude a los procesos de construcción material del espacio físico tanto de la vivienda y del fraccionamiento como del entorno habitacional y de la ciudad en su conjunto, y la segunda hace alusión al habitar en el sentido amplio de la palabra de experimentar el espacio cotidianamente, y no solamente de ocuparlo sino de vivirlo día con día. (Espinosa, 2015, 211)

Pero, qué sucede cuando al paso de unos cuatro o cinco años, el habitante comienza a verse rodeado de una serie de desventajas alrededor de su vivienda, como gastos, traslados, calidad de la construcción de la vivienda, falta de equipamiento o servicios públicos, que logra sacar un sentimiento de decepción de los habitantes de las casas. ¿Es posible que su percepción de progreso cambie?, desde el punto de vista del análisis de la información recabada tanto de las entrevistas a profundidad de las personas que han desocupado sus viviendas o que ni si quiera han sido capaces de habitarlas, así como desde la perspectiva de los habitantes que sí viven el día a día en el fraccionamiento de caso de estudio de La Hacienda, es posible inferir que sí existe una gran posibilidad de que ésta percepción de progreso cambie en los primeros cinco años de uso de las viviendas, debido a ésta suma de desventajas que se les cruzan en su vida cotidiana, que encamina a hacerlos pensar en nuevamente buscar otra solución, ya sea desocuparla para rentarla a otra persona y seguir pagando la mensualidad de dicha casa y buscar rentar en otra parte más cercana al centro de la ciudad o para simplemente seguir pagando una casa que vislumbran como una inversión a futuro ya que tienen cubierta su necesidad de vivienda por el momento y lo otro es una segunda casa.

Vivienda actual.

De las personas encuestadas el 68% contestó haber adquirido una casa a partir de un crédito, de los cuales un 46% habían sido por parte del INFONAVIT, otro 10% por medio de FOVISSSTE, y otros menores porcentajes por Sofoles o por el banco; un



4% declaró haberla adquirido con sus propios recursos y un 25% no eran propietarios de la casa sino que se encontraban rentando la vivienda. (Cuadros 21 y 22)

¿Compró esta casa con ayuda de un crédito?	# personas	Porcentaje
Sí	34	68.0
No	3	6.0
No respondió o No sabe	1	2.0
No aplica	12	24.0
Total	50	100.0

Cuadro 21. Fuente: Elaboración propia.

¿Quién le otorgó el crédito?	# personas	Porcentaje
INFONAVIT	23	46.0
FOVISSSTE	5	10.0
Sofol	1	2.0
Banco	2	4.0
Sus propios recursos	2	4.0
Otro	1	2.0
No respondió o No sabe	1	2.0
No aplica	13	26.0
Traspaso	2	4.0
Total	50	100.0

Cuadro 22. Fuente: Elaboración propia.

En cuanto a los que se declaraban propietarios de las viviendas, un 64% declararon estarla pagando, 10% la habían terminado de pagar, 24 % la rentan, y 2% se las presta algún familiar (Cuadro 23).

Su casa actual es:	# personas	Porcentaje
Propia (totalmente pagada)	5	10.0
Propia (la estoy pagando)	32	64.0
Rentada	12	24.0
Prestada	1	2.0
Total	50	100.0

Cuadro 23. Fuente: Elaboración propia.

El promedio del plazo a años para pagar el crédito de la casa es de 20 años, ya que un 24% declaró que su crédito es de 10 a 20 años y un 28% que es de entre 20 a 30 años. El resto, no aplica porque se encuentran rentando o los plazos son menores al promedio (Cuadro 24). Un 34% habían dado un enganche inicial al comprar la casa y un 28% no habían tenido necesidad de pagar nada. (Cuadro 25). Lo que nos habla de que en realidad sí es real lo que declaran los de las narrativas a profundidad, cuando hacen alusión en que el problema no es que sea complicado adquirir una casa nueva, ya que los trámites para enganchar al habitante suelen ser demasiado fáciles.

¿Cómo fue la obtención de esa casa, cómo fue el trámite? ¿Fue adquirido por medio de un crédito? ¿Quién te dio el crédito?

Es adquirida por medio de crédito INFONAVIT, me ofrecen la casa una constructora, ahora de nombre Homex. El trámite fue bastante sencillo, prácticamente ellos se encargan, las constructoras se encargan de hacer todo el trámite, entonces, ante..., tú no tienes trámite de ir a INFONAVIT o demás, simplemente ellos mismos checan tus puntos, vas y pones en..., vaya, te ofertan, tu compras. (Señora que no habita su casa en el fraccionamiento Erandeni, salida a Salamanca)

¿A qué plazo (años) se les otorgó el crédito?	# personas	Porcentaje
De 0 a 5 años	1	2.0
De 5 al 10 años	3	6.0



Del 10 a 20 años	12	24.0
De 20 a 30 años	14	28.0
No respondió o No sabe	8	16.0
No aplica	12	24.0
Total	50	100.0

Cuadro 24. Fuente: Elaboración propia.

¿Dieron enganche?	# personas	Porcentaje
Si	17	34.0
No	14	28.0
No respondió o No sabe	6	12.0
No aplica	13	26.0
Total	50	100.0

Cuadro 25. Fuente: Elaboración propia.

Lo complicado o lo confuso comienza a surgir una vez que ya se ha empezado a pagar las mensualidades de la casa, haciendo un cruce de información tanto de las personas que se entrevistaron a profundidad como los habitantes encuestados en el fraccionamiento la Hacienda, se puede observar que al hacer un balance de la proporción entre los salarios actuales percibido por los compradores, el monto de las mensualidades y el plazo de los años de los créditos, resulta una carga económica muy pesada de sostener, que muchas veces termina ocasionando la desesperación, desilusión o incluso el abandono de los créditos de la casa por parte de sus compradores.

Por ejemplo, del análisis de los cuadros 26 y 27, sin contar a los habitantes que se encuentran rentando, un 36% de los que pagan su crédito, dan cantidades entre los \$2,000 y \$3,000 pesos mensuales, de los cuales un 30% de los encuestados representa de la mitad de su ingreso, otro 24% declaró pagar menos de \$2,000 pesos mensuales pero para un 16% de ellos representa más de la mitad de su ingreso.

¿Cuánto paga al mes por la casa?	# personas	Porcentaje
Menos de \$2,000	12	24.0
Entre \$2,000 y \$3,000	18	36.0
Entre \$3,000 y \$4,000	4	8.0
No respondió o No sabe	2	4.0
No aplica	14	28.0
Total	50	100.0

Cuadro 26. Fuente: Elaboración propia.

¿Cuánto representaba esa mensualidad de su ingreso?	# personas	Porcentaje
Más de la mitad de mi ingreso	8	16.0
La mitad de mi ingreso	15	30.0
Una tercera parte de mi ingreso	7	14.0
Una cuarta parte de mi ingreso	2	4.0
Otra	1	2.0
No respondió o No sabe	3	6.0
No aplica	13	26.0
Todo mi ingreso	1	2.0
Total	50	100.0

Cuadro 27. Fuente: Elaboración propia.

Lo anterior nos hace reflexionar que existe un grave problema en cuanto al sistema de financiamiento que existe en nuestro país, no para la adquisición de una casa, que se podría decir que es un tanto fácil, siempre y cuando seas un trabajador asalariado que cuente con un derecho a un crédito de alguna de las instituciones antes mencionadas o de un banco, sino, lo que es complicado, para las personas de la actualidad y su situación económica, es el hecho de tener un gasto mensual que



represente la mitad o más de la mitad de su salario por periodos tan largos como de 20 a 30 años; al preguntar sobre cómo consideran que son los plazos de tiempo que se ofrecen para pagar el crédito de sus casas, un 30% de los encuestados respondieron que era muy largos, 10% largos, un 24% adecuados, 6% cortos y el resto no aplican o no respondieron ya que se encontraban en situación de arrendatarios, por lo que esa pregunta no les interesaba del todo. (Cuadro 28)

¿Cómo cree que son los plazos de tiempo que se ofrecen para pagar el crédito por una casa de este tipo?	# personas	Porcentaje
Muy largos	15	30.0
Largos	5	10.0
Adecuados	12	24.0
Cortos	3	6.0
No respondió o No sabe	2	4.0
No aplica	13	26.0
Total	50	100.0

Cuadro 28. Fuente: Elaboración propia.

Gasto familiar.

Las lógicas económicas forman parte del habitar cotidiano de los habitantes, ya que tiene que ver con la satisfacción de sus necesidades, que difícilmente se consigue cuando los gastos en el hogar son muy altos y el ingreso familiar no es suficiente. En este sentido, en el cuestionario de la encuesta consideramos la valoración de los gastos relacionados con la operatividad de la familia en su cotidianidad, es decir, de los gastos aproximados por la renta o mensualidad del crédito en la vivienda, según sea el caso, y por gastos sumados al transporte.

Cabe recordar que 64% de los encuestados declararon estar pagando la vivienda, 10% la habían terminado de pagar, 24 % la rentan, y 2% se las presta un familiar, y que el ingreso promedio, de acuerdo con la información de la encuesta, fue de \$8,000 pesos mensuales. Tomando en consideración este ingreso promedio y que el pago de la mensualidad del crédito o de la renta, para tener un balance en el presupuesto familiar, no debe ser mayor de 20 a 25% del ingreso familiar, el rango ideal del monto a pagar debería ser de entre \$1,600 y \$2,000 pesos mensuales con el que cumplen 94% de la población encuestada que accedió a contestar sobre su ingreso mensual. Pero, éste resultado es engañoso, pues no debemos olvidar que los salarios son tan diferenciados en los hogares encuestados que alrededor de un 48% de ellos tienen un salario igual o menor de \$8,000 pesos mensuales. Además, si sumamos el gasto promedio en servicios y transportes al mes que declaró la población encuestada, resultaría que sólo los hogares con un ingreso promedio de entre \$9,000 pesos mensuales o superiores se encontrarían en el rango de 20 y 25% del ingreso familiar total para gastos relacionados con la operatividad de la familia en su cotidianidad. Estos hogares con el rango adecuado representan apenas el 4% de los pobladores encuestados y que declararon su ingreso mensual.

Lo anterior junto con las narrativas de las entrevistas a profundidad al momento de preguntarles sobre ésta cuestión refuerza la idea de que existe un desequilibrio entre los ingresos mensuales y los gastos que implica el adquirir una vivienda de interés social en las periferias de la ciudad.

¿Y esos gastos que dices que son importantes, que fue la causa principal por la que abandonaron la casa, cuánto representaba de su ingreso mensual? A parte del a mensualidad que pagaban de la casa...

Nosotros gastábamos un 25% del presupuesto en gasolina, y eso sin contar, porque a veces por el tiempo, la comida pues no es lo mismo que tiene toda la mañana para preparar, entonces había que comprar comida que se hacía fácil, rápido, y esa



comida, pues sale cara, porque era comprar carne casi diario, porque, qué otra cosa se hace en 20 minutos, entonces, por eso era lo más práctico, y representaba un gasto mayor.

(Ama de casa que abandonó su casa en el fraccionamiento Arkos San Juan, salida a Quiroga)

Ubicación del fraccionamiento.

El fraccionamiento La Hacienda está ubicado al suroeste de la ciudad de Morelia, sobre la carretera Morelia-Guadalajara, también conocida como la salida a Quiroga. Está a una distancia de 13.5 km del centro urbano y de 8 km del Periférico. Estas distancias son para quienes tengan sus viviendas en la primera etapa del fraccionamiento; para las personas que viven en las últimas etapas, al fondo del fraccionamiento, las distancias serían de 15.1 km al centro urbano y de 9.6 km al Periférico. Si estas personas tienen que ir al otro lado de la ciudad deben recorrer más de 25 km (regresar y ver mapa 5 del capítulo 3)

Para más de la mitad de las familias, residir en La Hacienda implica salir de la ciudad, ya que en general provienen de colonias populares colindantes con el centro histórico de Morelia, de otros municipios del estado o de otros estados. Muy pocas son las que vienen de fraccionamientos periféricos similares al que analizamos.

Una de las características de los fraccionamientos de vivienda de interés social es su ubicación en terrenos de poco valor agregado, los cuales generalmente se localizan en la periferia. Desafortunadamente, con esta ubicación pareciera ser una norma que los desarrollos habitacionales no cuenten con el suficiente equipamiento y estén alejados de los lugares de trabajo, de abasto, de esparcimiento, etcétera, de los residentes.

Equipamiento Fraccionamiento La Hacienda.

La movilidad cotidiana se encuentra estrechamente relacionada con los equipamientos urbanos y con la ubicación de los mismos; esta localización condiciona la movilidad. En el fraccionamiento La Hacienda no se cuenta con equipamiento religioso, aunque está en proyecto la construcción de un templo, al igual que el equipamiento educativo, que apenas está conformado por un jardín de niños, una primaria y secundaria que funcionaron por un tiempo, sin embargo, la mayoría de las personas han decidido trasladarse a otros fraccionamiento aledaños para estudiar; por su parte, el equipamiento comercial con muy limitados como veremos a continuación.

a) Equipamiento comercial:

En La Hacienda se destinaron ciertas cabeceras de manzana para uso comercial; en algunas se asientan franquicias como la llamada "Extra". Una práctica muy socorrida en las calles principales del fraccionamiento que las viviendas cambian al uso comercial y alberguen ferreterías, tiendas de regalo, farmacias, cocinas económicas, estéticas, papelerías, tiendas de abarrotes, panaderías, etcétera. También se han apropiado de los espacios semipúblicos para venta de alimentos, ropa, muebles; incluso, todos los sábados en la mañana se instala un tianguis en la primera etapa del fraccionamiento (fotografía).

Algunas de las personas encuestadas, también hicieron mención de tomar el auto o el transporte público para salir del fraccionamiento y acudir al un Bodega Aurrera que se encuentra sobre la carretera Morelia-Guadalajara, a 4.6km del acceso y a 8 km de la parte más alejada del acceso. Además de la distancia, otro problema con el supermercado es que está al borde de la carretera, lo que hace muy peligroso ir a pie. La opción más viable es comprar en el tianguis de los sábados o en las tiendas



de abarrotes dentro del fraccionamiento. Debido a la lejana ubicación de los fraccionamientos con vivienda de interés social se agudiza la separación entre la vivienda y el trabajo, y en general con los equipamientos que ofrece la ciudad, lo que afecta indiscutiblemente las maneras de habitar el entorno urbano.

¿Y qué pasó con esta casa?, ¿en qué estado está?

La tuvimos que desocupar porque nos representaba un gasto muy grande el que nosotros estábamos hasta la salida a Quiroga y teníamos a las niñas en una escuela que estaba en la colonia Chapultepec, entonces, ellas entraban a las 8 de la mañana, y salían a las 12:30 y yo no me podía llevarlas y regresar, porque casi me tenía que regresar nuevamente.

(Ama de casa que abandonó su casa en el fraccionamiento Arkos San Juan, salida a Quiroga)

La diferencia de los equipamientos básicos, el difícil acceso a los servicios públicos y al resto de los sistemas urbanos hacen muy ardua la satisfacción de las necesidades y sin lugar a dudas afectan la calidad de vida de los residentes de estos conjuntos urbanos. Estar físicamente separados del resto de la ciudad o simplemente alejados de los equipamientos urbanos contribuye a la marginación social, ya que los habitantes mismos se perciben distantes y desconectados de las principales actividades de la ciudad. (Mooney, 1999:65)

¿Y para comprar los víveres de la casa y todo eso, en dónde los compraban, los compraban por ahí cerca?

Al paso del tiempo se fue haciendo el área muy grande por allá y fueron poniendo, por ejemplo, había un Bodega Aurrera, y había otra tienda donde vendían así víveres, de todo. Y pues estaba al paso.

¿Y los fines de semana se quedaban ahí en el fraccionamiento o salían algún lado?

No, era cuando visitábamos a nuestra familia, era cuando aprovechábamos.

¿Y se trasladaban para acá?

Sí, sí, veníamos a Morelia.

¿Así se sentían?

No, de hecho así lo dice la gente, vamos a Morelia, porque a nosotros nos quedaba más cerquita ir a Quiroga que venir para Morelia.

(En entrevista con ama de casa que abandonó su casa en el fraccionamiento Arkos San Juan, salida a Quiroga)

Más equipamiento cercano figura dentro de la encuesta como una de los deseos más anhelados por los habitantes del fraccionamiento, casi a la par de la mejora de los espacios públicos como pavimentos, jardines, o áreas recreativas; seguido de la mejora de los servicios públicos como el alumbrado, agua potable, electricidad y recolección de basura. (Cuadro 29)

Si le ofrecieran mejorar alguna de las siguientes opciones, ¿cuál elegiría?	# personas	Porcentaje
Transporte público eficiente	4	8.0
Los servicios públicos (alumbrado público, agua potable, electricidad, basura, etc.)	5	10.0
Los espacios públicos (pavimentos, jardines, áreas recreativas, etc.)	11	22.0
Más equipamiento cercano (mercados, escuelas, clínicas, trabajos, biblioteca, etc.)	10	20.0
Disminuir la inseguridad	6	12.0
Más de una opción	10	20.0
No respondió o No sabe	1	2.0
Todas las opciones	3	6.0
Total	50	100.0

Cuadro 29. Fuente: Elaboración propia.



Movilidad.

La movilidad por motivo laboral se convierte en una de las actividades que más tiempo consume. El recorrido al trabajo se complica por las condiciones del transporte, de las vialidades y del tráfico, y llega a cubrir entre una y dos horas y media diariamente. Este tiempo perdido es el que Lefebvre llama *compulsive time* (tiempo compulsivo). En una sociedad en donde el consumo invade cada vez más la vida cotidiana, este tiempo es una pérdida de dinero, porque no se produce cuando no se trabaja, pero tampoco se descansa; sólo estás obligado a perder tiempo en esperar el transporte, y una vez abordado, esperar en lo que se traslada a tu destino. Este tiempo es una especie de vacío entre el tiempo de trabajo (*pledge time*) y el tiempo libre o de descanso (*free time*) (1971:53)

La suma cotidiana de estos momentos de inactividad y de espera obligada constituye un tiempo compulsivo, que incluso tiende a ser mayor que el tiempo libre, con lo que se reduce la oportunidad de estudiar, hacer deporte, realizar actividades recreativas, cocinar y comer en casa, convivir con la familia o descansar adecuadamente.

¿Ustedes contaban con auto propio?

Sí, tenemos un auto propio pero, nada más tenemos uno y mi esposo, de hecho, tuvo que ir a comprar una moto para él poderse desplazar, porque no coincidían nuestros tiempos con los de él, entonces tenía yo que a veces que yo ir por él, el salía a las 4 de trabajar, y tenía yo que dejar a las niñas a la casa y yo ir rápido por él, al trabajo, regresar y dar de comer y todo; entonces, ya mejor opté el por tener una moto, y compré una moto.

¿Qué es lo que más te gusta de estar viviendo en esta casa y en esta nueva colonia?

Pues es que a mí se me hace todo muy cerca, muy fácil y cualquier cosa que yo ocupe, me muevo rápido, porque pues solamente, te digo, para salir al centro, que es donde puedo uno encontrar más cosas, hago 15 minutos, y a mí se me hace más práctico caminar, incluso que a veces tomar el transporte, porque luego tarda más que uno caminando.

(En entrevista con ama de casa que abandonó su casa en el fraccionamiento Arkos San Juan, salida a Quiroga)

La situación de la movilidad es diferente con cada familia. El indicador promedio en Morelia es de 1.19 automóviles por vivienda (Plan Municipal de Desarrollo, Morelia 2012-2015), y en el caso de La Hacienda, según la encuesta, 58% de las personas se mueve en transporte público, un 16% manifestó utilizar el automóvil para moverse, otro 6% utiliza tanto el transporte público como el automóvil, un 4% camina, y el resto no respondió. (Cuadro 30). Tal pareciera que la mayoría de las personas no cuentan con el dinero suficiente para poder adquirir un automóvil y tienen la necesidad de seguir pagando para moverse en transporte público. Lo que es un hecho es que se pudo comprobar al ir a las visitas del fraccionamiento que es obligación contar con un automóvil para poder salir del fraccionamiento cuando el transporte público deja de funcionar, ya que las distancias a las que se encuentra el fraccionamiento de otros puntos de la ciudad resultan inalcanzables de no contar con un medio de transporte propio para movilizarse. Las grandes distancias y las carreteras que conectan a estas periferias favorecen el empleo del vehículo privado como elemento conector de los espacios domésticos con los equipamientos y los lugares de trabajo, situación que hace de este transporte excluyente, ya que tener un automóvil en propiedad se convierte en una necesidad que implica una gran inversión, y cuando se llega a tenerlo, generalmente es usado por el padre de familia.

Medio de transporte que utiliza	# personas	Porcentaje
Transporte público	29	58.0
Automóvil	8	16.0
Camina	2	4.0



No respondió o No sabe	8	16.0
Transporte público y automóvil	3	6.0
Total	50	100.0

Cuadro 30. Fuente: Elaboración propia.

El transporte público que llega al fraccionamiento consiste en un camión que llega y se introduce a lo largo de todo el fraccionamiento, sin embargo por experiencia propia al hacer el recorrido, es posible emitir la opinión que el servicio tiene ventajas porque cuando lo esperas no tarda mucho tiempo en pasar, sin embargo por otro lado, tiene la desventaja que es el único camión que te lleva directamente hasta el fraccionamiento, además de ser más caro que la cuota de las combis o camiones que circulan por la ciudad; de igual manera los paraderos donde se debe de esperar en el cruce del Periférico resulta ser peligroso y caótico para tomar el camión ya que no existe una parada establecida como tal, sino que se toma al pie de avenidas muy concurridas y de intenso paso de tráfico de otros autos.

Por otra parte, la movilidad no sólo está en relación con el tiempo que se lleva el traslado al trabajo; también tiene que ver con la realización de las actividades cotidianas, como las relacionadas con la educación, el abasto de bienes, el esparcimiento, entre otras. Es necesario tener en cuenta asimismo que la duración en el traslado se reitera a lo largo de las semanas, de los meses y de los años.

[...] una persona se desplaza en cierto medio de transporte durante una hora para ir de su hogar a su trabajo siguiendo cierta trayectoria (path) EN EL ESPACIO. El análisis de este acontecimiento no es completo si limitamos el tiempo a la duración de la práctica de traslado y cuál fue el camino seguido. Es necesario observar que esa práctica, son su duración, se reitera a lo largo de todos los días de la semana, a lo largo de varios meses o años (Lindón, 2006b: 374-375).

Esta reincidencia en los traslados es lo que conforma lo que llamamos “movilidad cotidiana”

Nosotros gastábamos un 25% del presupuesto en gasolina, y eso sin contar, porque a veces por el tiempo, la comida pues no es lo mismo que tiene toda la mañana para preparar, entonces había que comprar comida que se hacía fácil, rápido, y esa comida, pues sale cara, porque era comprar carne casi diario, porque, qué otra cosa se hace en 20 minutos, entonces, por eso era lo más práctico, y representaba un gasto mayor.

(Ama de casa que abandonó su casa en el fraccionamiento Arkos San Juan, salida a Quiroga)

La ubicación del fraccionamiento, el alto costo, la duración del traslado y los bajos ingresos de los residentes propician el aislamiento de las familias, ya que resulta caro y tardado visitar a los familiares y amigos, y así se debilitan las redes familiares y de amistad. Ante esta situación, solo se realizan los traslados necesarios hacia el trabajo y la escuela. El 24% de los que contestaron la encuesta declaró consumir hasta una hora, otro 22% hasta dos horas y un 10% alrededor de una hora y media en trasladarse a algún lugar fuera del fraccionamiento. (Cuadro 31)

¿Después de abandonar la casa en la periferia y volver a vivir en una casa cercana al centro sientes un cambio en el sentido de los gastos y del ingreso?

Sí, porque ya nada más gastamos 500 pesos de gasolina cada quince días, entonces, yo por las niñas me voy caminando, hago 15 minutos a donde están ellas, y de regreso también nos venimos caminando, está cerquita.

(Ama de casa que abandonó su casa en el fraccionamiento Arkos San Juan, salida a Quiroga)

La vivienda, el empleo y el transporte son los tres elementos que se deben valorar en el tema de la movilidad cotidiana. La oferta de vivienda para las generaciones jóvenes en general se encuentra en la periferia de Morelia, donde los costos por el



uso del suelo y de construcción son bajos. Y el empleo se encuentra en el centro urbano, en donde están los equipamientos y servicios. Esta situación influye en las decisiones familiares que finalmente condicionan la rutina: el lugar donde se surte la despensa, en el que estudian los hijos, en el que se busca trabajo, en el que se toma el transporte, en el que se surte de gasolina, en el que se acude al dentista, etcétera, entre otras decisiones que conforman la vida cotidiana y que se reflejan en la calidad de vida de las personas. La movilidad cotidiana es, entonces, el conjunto de desplazamientos que suponen el retorno al lugar de pernocta en u mismo día. La movilidad cotidiana se identifica con la práctica habitual y reiterada de desplazamientos de corta duración y distancia vinculados con distintos objetivos, entre los que destacan estadísticamente predominan los desplazamientos al trabajo y al lugar de estudio, en ocasiones englobados como movilidad obligada, aunque existen otras motivaciones: ir de compras, a los lugares de ocio, a comer, a visitar a familiares y amigos, llevar o recoger a alguien, realizar trámites, accede a servicios médicos, entre otras (Casado, 2008).

Tiempo de traslado (ida y vuelta)		# personas	Porcentaje
Sí contestaron	10 mins	1	2.0
	15 mins	1	2.0
	20 mins	1	2.0
	30 mins	3	6.0
	40 mins	2	4.0
	1hr	12	24.0
	1hr 20 mins	1	2.0
	1hr 30 mins	5	10.0
	2 hrs	11	22.0
	2 hrs 30 mins	3	6.0
	3 hrs	1	2.0
	Total	41	82.0
No contestaron	Sistema	9	18.0
Total		50	100.0

Cuadro 31. Fuente: Elaboración propia.

Espacio público y seguridad

La vivienda, aparte de ser una unidad física, es sobre todo un sistema de escalas espaciales que se relacionan entre sí y que incluyen, además de la vivienda en sí misma, el espacio público que la rodea. El espacio público es, pues, por un aparte el exterior de las viviendas y por otra el interior del contexto urbano que se inserta en los fraccionamientos. El espacio público tiene el potencial de convertirse en constructor de integración social, de lograr que los usuarios se identifiquen con él y lo consideren una extensión de su vivienda, para así establecer, al mismo tiempo, una articulación con un contexto urbano más amplio (Borja, 2003:176).

De acuerdo a la información recabada en las entrevistas a profundidad de las entrevistas a profundidad, dimos cuenta de que los espacios públicos de los fraccionamientos seleccionados o del caso particular de La Hacienda no funcionan como escenario de integración social.

¿Llegaste a conocer a los vecinos para decirles, oye, échale un ojo a mi casa?
 No, lo que pasa es que casi no hay vecinos.

¿O sea que al lado de tu casa son casas que están desocupadas?
 Y sí han llegado, pero duran muy poco y se van, lo que pasa es que sí hay mucha inseguridad, lo que pasa es que hace, qué serán, ya hizo un año, que mi hermana vive aquí por “las tijeras”, y me dijo... -ay como que a mí me dan ganas de irme ya de aquí, un rato-, y le dije, pues ahí está mi casa, si quieres, vete; y le dije -sirve que yo ya no pago renta y me vengo a tu casa- y así le hicimos. Ella se fue allá a mi casa



y yo me fui a su casa, y a pesar de que estaba seguro y así, se metieron y le robaron.

Y ella dice que cuando ella llegó, y encontró que ya le habían esculcado y todo, que ella siente que estaban en el baño, porque cuando ella entró, dice que ella entró y vio ya todo el desastre, y luego, luego, habla por teléfono a mis hermanos, y en eso dice que ella intenta entrar al baño, entra a abrirle y no puede, y no puede abrirle, pero ella nunca lo pensó en ese momento, entonces dice que ella se salió y ya fue que habló por teléfono y dice que ella cree que se metieron al baño cuando ella entró.

(Señora que no habita su casa en el fraccionamiento Misión del Valle, salida a Tarímbaro)

Los espacios públicos con referentes sociales significativos, sin duda, motivan a que la población los utilice para sus actividades de esparcimiento y promueven la relación con los demás habitantes y una convivencia pacífica basada en el derecho de los individuos y los grupos sociales. Por otro lado, la mala calidad de los mismos, o incluso su inexistencia, originan que la gente se sienta insegura y que los perciba como peligrosos.

La primera reacción de las personas ante ese peligro es el miedo, el impulso a protegerse, a no exponerse y a refugiarse en su vivienda (Davis, 2001). Muchos encuestados manifestaron dentro de sus anhelos la mejora de la inseguridad ligado con el fortalecimiento de los espacios públicos. (Cuadro 29)

En este contexto, los fraccionamientos, por ejemplo, como el caso de La Hacienda se ven inmersos en una especie de proceso de segregación y se van constituyendo como espacios estigmatizados. Si bien los fraccionamientos no tienen una barda perimetral, podemos decir que la mayoría son cerrados, ya que prácticamente tienen un único acceso que también es salida, y cuyo alrededor es un lote baldío sin referente alguno. La libertad de salir de casa y de desplazarse por el fraccionamiento de manera segura es mermada por el miedo a la inseguridad. La libertad es una cualidad importante de la calidad de vida, sin embargo, en La Hacienda se podría decir que está limitada por el miedo, que la inhibe y reduce la calidad de vida de los residentes. (Veenhoven, 2001)

La percepción de la inseguridad está más relacionada con el miedo que con la victimización. De los encuestados 58% manifestó que él o algún miembro de la familia había sido víctima de un asalto en el fraccionamiento; sin embargo un promedio de 24 y 26% respondieron sentirse entre seguros, medio seguro o incluso algo inseguros de caminar en la calle cuando anochece. La mayoría tiene miedo de que le pueda pasar algo; es decir, el miedo proviene de experiencias directas del crimen. (Cuadros 32 y 33)



¿Se siente seguro cuando camina por la calle de noche en el fraccionamiento?	# personas	Porcentaje
Muy seguro	6	12.0
Seguro	13	26.0
Medio seguro	13	26.0
Algo inseguro	12	24.0
Muy inseguro	6	12.0
Total	50	100.0

Cuadro 32. Fuente: Elaboración propia.

Usted, alguien de su hogar o algún vecino ha sido víctima de un delito con violencia, como un asalto, o un robo a su casa?	# personas	Porcentaje
Si	29	58.0
No	20	40.0
No respondió o No sabe	1	2.0
Total	50	100.0

Cuadro 33. Fuente: Elaboración propia.

La percepción de la violencia tiende a verse con mayor intensidad en el contexto del fraccionamiento que en el contexto inmediato de la calle o manzana. Desafortunadamente, la violencia y la inseguridad ya forman parte de la vida cotidiana y se ven como normal, pues resulta habitual hablar de ella como del trabajo, de la escuela, etcétera. (Lindón, 2008)

Esto resulta paradójico, ya que si bien el 72% de los encuestados manifiestan que cuentan con el servicio de un personal que se supone está para garantizar la seguridad de la ciudadanía como es que una gran mayoría ha experimentado casos de violencia o asaltos, esto debido a que algunas personas aseguran que a pesar de contar con el servicio del velador y pagar por ello, ya que ni el gobierno ni la promotora del fraccionamiento les proporciona el servicio público de seguridad gratuito, entre los veladores hay algunos deshonestos, es una contradicción de ausencia y presencia. (Cuadro 34). Este contexto de ausencias y presencias genera que los residentes estén expuestos a la sensación de miedo a la inseguridad, como resultado de la percepción de amenazas reales pero también imaginarias, difusas, dispersas, presentes en todos lados y en ningún lugar en concreto (Bauman, 2007:10-11)

El deterioro de la seguridad no se ha dado de manera homogénea, ya que si bien la violencia letal no es la que más aqueja a la población del fraccionamiento y los delitos de robo a casas habitación son los más comunes, la percepción de inseguridad en el fraccionamiento es evidente. De esto se desprende que el miedo no sólo es un modo de percibir el mundo, sino también una manera de estar, de habitar en él y de relacionarse con las demás personas.

¿Con que frecuencia dispone de los siguientes servicios? (Seguridad)	# personas	Porcentaje
Diario	36	72.0
De 3 a 5 días a la semana	1	2.0
De 1 a 2 días a la semana	2	4.0
Sólo unas horas al día	3	6.0
No respondió o No sabe	2	4.0
Sí hay pero falla	2	4.0
No sirve	1	2.0
No hay	3	6.0
Total	50	100.0

Cuadro 34. Fuente: Elaboración propia.



Satisfacción con el fraccionamiento y las viviendas.

Para indagar a los encuestados respecto a la satisfacción que tienen con su vivienda, partimos de la definición de vivienda digna del Código de Edificación de Vivienda 2010 de la CONAVI. La definición es la siguiente:

[...] es considerado como el límite inferior al que se pueden reducir las características de la vivienda sin sacrificar su eficacia como satisfactor de las necesidades básicas, no suntuarias, habitacionales de sus ocupantes. Este tipo de vivienda cumpliría simultáneamente con los siguientes requisitos:

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

Percepción de los residentes sobre su vivienda.

Seguramente, la mayor parte de los requerimientos que establece el mencionado código de edificación se cumplen en el Fraccionamiento La Hacienda; pero esto no garantiza que la vivienda sea digna, ya que, más allá de la vivienda misma, concierne más a que las diferentes necesidades cotidianas de los miembros de la familia que reside en la vivienda sean satisfechas, a que el entorno urbano en que se inserta la vivienda esté bien equipado, a que la vivienda tenga una buena orientación y locación en relación con las áreas de trabajo y de esparcimiento, entre otros factores que pueden incidir en la percepción que los residente tengan de la satisfacción con su vivienda.

El código establece también que el área de los patios de iluminación y ventilación natural no debe ser menor de 4.41m², con un lado mínimo de 2.1m.

Se indagó sobre la percepción que los residentes tienen acerca de diferentes aspectos de la vivienda, como funcionalidad, ventilación, iluminación, privacidad y flexibilidad. Se les explicó de manera general lo que cada concepto significaba y en relación con esto se les hicieron las preguntas. Por ejemplo, respecto a la iluminación, las preguntas giraron en torno a si se les hacía oscura su casa y si consideraban que sus ventanas eran suficientes y de buen tamaño.

En cuanto a la ventilación, se les preguntó si en su casa corría aire, si estaba fresca, si la sentían calurosa o fría. La funcionalidad generó preguntas sobre si la vivienda contaba con todos los espacios necesarios, si cabían todos los muebles en los espacios correspondientes, si algún espacio se les hacía pequeño y si encontraban alguno que les pareciera desaprovechado. En el tema de la flexibilidad de la vivienda se les cuestionó sobre las posibilidades de crecimiento y de acomodar los muebles de diferente manera, y finalmente, en el de la privacidad se les inquirió si se escuchaban las pláticas de sus vecinos a través de los muros y si consideraban tener privacidad visual tanto respecto al exterior de la vivienda como en sus espacios interiores.



Cabe aclarar algunos puntos sobre la privacidad, funcionalidad y flexibilidad de la vivienda. La privacidad de la vivienda generalmente se entiende como la capacidad voluntaria de aislamiento del medio físico y social del exterior; sin embargo también hay una capacidad al interior de la vivienda relacionada con el tamaño de la vivienda, la organización del espacio y el número de ocupantes. Por su parte, una vivienda funcional es aquella cuya composición espacial provee los modos y los medios para que la familia realice las actividades necesarias para la satisfacción de sus necesidades. Las viviendas no funcionales imposibilitan que las familias dispongan de privacidad y de un descanso adecuado, además de que son inflexibles.

Generalmente se cree que una vivienda es flexible porque tiene alguna posibilidad de ampliarse. Pero es necesario considerar también las actividades cotidianas de los usuarios, que presuponen el uso reiterado de determinados muebles. Es muy común observar en estas viviendas el refrigerador en la sala o en el comedor, porque en la cocina no hay espacio suficiente. Una vivienda flexible es aquella en la que se pueden acomodar correctamente estos muebles, no sólo por el tamaño de sus espacios, sino porque en ella es posible alojar diferentes mobiliarios en diferentes espacios. Es decir, la flexibilidad de la vivienda no se basa en la predeterminación del uso de los espacios, sino en el hecho de que existe en ella la posibilidad de colocar los muebles en diferentes ámbitos no especializados, independientemente del uso definitivo que se haga del espacio.

Las dimensiones de las viviendas, su orientación aleatoria en el diseño del fraccionamiento, su emplazamiento en los lotes prácticamente ocupados en su totalidad, los pequeños patios, la falta de separación entre ellas, el diseño inflexible que hace imposible que los usuarios elijan colocar sus muebles de diferentes formas en distintos espacios, son factores que propician que la iluminación, la ventilación, la privacidad y la flexibilidad no sean las más adecuadas. Los encuestados hicieron mención de que esos elementos en lo que cabe eran los adecuados, aunque la mayoría calificó como deficiente la privacidad que proporcionan sus viviendas. (Cuadro 35)

¿Qué opinas sobre los siguientes aspectos de su casa? (porcentaje)					
	Iluminación	Ventilación	Funcionalidad	Privacidad	Flexibilidad
Muy bien	12	14	10	6	12
Bien	56	56	46	54	38
Regular	26	24	34	20	36
Mal	2	2	6	12	10
Muy mal	4	4	4	8	4

Cuadro 35. Fuente: Elaboración propia.

Los residentes consideran que algunos de los espacios de su casa como la cocina, el comedor, las recámaras, el jardín o el patio son pequeños o muy pequeños, y baño y sala tienen un tamaño regular (Cuadro 36).

¿Cómo considera los tamaños de los espacios de su casa? (porcentaje)							
	Cocina	Baño	Sala	Comedor	Recámara	Jardín	Patio
Muy grande	0	2	0	0	0	0	0
Buen tamaño	6	18	14	12	12	2	8
Regular	18	46	34	24	30	12	20
Pequeño	36	20	32	44	40	18	26
Muy pequeño	40	14	20	20	18	36	46
No hay	0	0	0	0	0	6	0

Cuadro 36. Fuente: Elaboración propia.



Las razones que llevan a las personas a establecerse en una vivienda de interés social, alejada de los satisfactores que la ciudad ofrece y cuyo diseño estructural pone en evidencia los problemas de falta de espacio, conforman el imaginario colectivo “tener casa propia” como parte de un proceso de fuerte carácter sociosimbólico en el que se incluye la ilusión de ser feliz y de tener una calidad de vida aceptable. Tener casa propia forma parte de la constante búsqueda de la felicidad de las personas y corresponde a los principales objetivos que se plantean en la vida, como obtener un crédito o un préstamo, independizarse, formar una familia, entre otros.

Tener está intensamente asociado con el consumo; tener ciertos productos se convierte en una necesidad hoy en día, necesidad que radica en el estatus social que puede adquirir en que los posea. Tener una vivienda se ha constituido en un verdadero valor capitalista y en la máxima expresión de la propiedad privada.

La vivienda, como muchos otros productos, está cargada de símbolos, y significados de éxito social. Muchos de estos productos tienen una función cultural que va más allá de la función material real.

La relación entre los sujetos y los objetos, como una vivienda, implica emociones. A la vivienda le tomas afecto, porque ella acumula un valor afectivo, porque es parte de una sociedad construida por propietarios donde la vivienda no es sólo una vivienda, sino un cúmulo de símbolos de lo que son la protección y el resguardo (Bachelard, 2000), de lo que es la propiedad como un valor capitalista para el control social (Harvey, 2012) y como lugar de habitación (Tuan, 2011).

4.2 Análisis estadístico del fenómeno de las viviendas vacías

En términos estrictamente estadísticos el fenómeno de las viviendas *desocupadas o vacías* se enfoca en la existencia de proporciones excesivamente elevadas proveniente de la información estadística existente que revela una situación anómala, con proporciones muy altas. En un caso así, cuando no se está haciendo uso de miles de viviendas que representan un activo social y económico importante, en un contexto de escasez, obliga a analizar el fenómeno tratando de encontrar sus causas, pero comenzando por contrastar dicha fiabilidad de la información.

Como se ha indicado anteriormente, aún cuando la vivienda parece ser un objeto fácilmente identificable y, por consiguiente, contable estadísticamente, en la práctica no es así. Si se parte de la consideración, de acuerdo con la definición de hogar del INEGI 2005, que el número de Viviendas Particulares Habitadas ha de coincidir exactamente con el número de hogares, la existencia de un hogar es la constatación de la existencia de una Vivienda Particular Habitada y, por tanto, el resto de las viviendas, hasta completar el total del número de viviendas integrado por viviendas ya sea, colectivas, de uso temporal o deshabitadas.

Sin embargo, esto último se vuelve un tanto confuso cuando se trata de saber la distribución de las otras viviendas que quedan al aire divididas en éstas otras categorías que manejan los censos poblacionales. Más aún, cuando no sabemos qué sucede cuando un agente censal se encuentra en una situación de decidir cómo clasificar el tipo de las viviendas a la hora del levantamiento, prácticamente se considera que queda a criterio de ellos mismos y eso determinará el uso con el que aparecerá clasificada la vivienda en el censo.

El análisis que se realiza en los siguientes subcapítulos sobre la evolución y algunas de sus características más relevantes, además de perseguir un mejor conocimiento



del fenómeno de la vivienda *desocupada* sirve para poner de manifiesto, algunas de las inconsistencias de la información

Evolución del número de Viviendas No Habitadas.

Cuando se observa la evolución entre los diferentes tipos y clases de vivienda durante el periodo de 2005-2010 (Cuadro 37), se aprecia que el stock de las Viviendas Particulares Habitadas en Morelia ha crecido 14,500 viviendas. Tal incremento no coincide exactamente con el de los hogares por que nunca ha existido una coincidencia numérica entre hogar y vivienda particular habitada.

Al momento de la elaboración de éste cuadro, se tuvo que clasificar la información correspondiente a la fila "otras" ya que el INEGI experimenta un cambios de criterio y operativos en ambos censos, sobre todo en la separación de la información de dichas categorías (no habitadas, colectivas, de uso temporal, sin información, incluso del total de viviendas), realmente es muy confusa tanto la búsqueda como el análisis de la misma, posiblemente como consecuencia de una inadecuada o poca precisa clasificación de las viviendas.

El parque de *viviendas no habitadas* es la que presenta mayores inconsistencias, salvo en el censo del 2005 donde si se precisa por partes los datos numéricos de cada una de las clasificaciones de las viviendas. Lo que salta a la vista al comparar los datos del año 2005 con los del 2010 respecto a las viviendas desocupadas, a simple vista experimenta un mayor descenso en términos absolutos y relativos. Según los datos del análisis el número de viviendas No Habitadas descendió 19,600 viviendas, prácticamente un 80% lo cual puede indicar dos cosas, la primera, que estaríamos antes un proceso de enorme dinamismo mucho más rápido que el propio crecimiento del total de viviendas (8%) y que el crecimiento del número de hogares (13%) o por otro lado, una segunda posibilidad es que dada la confusión de cambios de términos por parte de los censos del INEGI se encuentre un hueco en dicha información.

Evolución del número de viviendas según tipo en Morelia, 2005-2010.						
	2005		2010		2005-2010	
	Viviendas	%	Viviendas	%	Viviendas	%
Total	181,025	100	195,537	100	14,512	100
Viviendas Particulares Habitadas	137,991	76.2	190,434	97.4	52,443	361.4
Viviendas Particulares No habitadas	24,626	13.6	4,987	2.6	-19,639	-135.3
Otras (Sin información, Colectivas, Uso temporal)	18,408	10.2	116	0.1	-18,292	-126.0
Hogares	163,768		184,601		20,833	

Cuadro 37. Elaboración propia a partir de los censos de 2005 y 2010 del INEGI.

Aún cuando la información disponible, como ya se ha señalado, no permite extraer conclusiones sólidas sobre la dinámica de las diferentes clases de viviendas y sus componentes, sí cabe reconocer la persistencia existencia de de una proporción de *viviendas desocupadas* considerable que de alguna manera u otra se tiene que atender o mínimo regular para evitar éste tipo de confusiones al momento de querer realizar un análisis del tema.



Factores vinculables a la existencia de viviendas desocupadas.

La información censal sobre las características de las viviendas y los edificios permite buscar otras posibles relaciones causales con las que fundamentar la explicación del fenómeno de la vivienda desocupada. Entre las posibilidades que ofrece la información disponible y la fecha de construcción de los conjuntos habitacionales podrían ser en principio las variables más explicativas. La dinámica urbana y el nivel de los precios medidos de la vivienda son aspectos también vinculables a la utilización del parque y sobre los que existe alguna información.

El año de construcción de los conjuntos habitacionales es uno de los factores que cabe en principio, y tal como se expuso anteriormente, considerar como posible causa de desocupación. La información catastral y del INFONAVIT, tiene un registro de los años de construcción de los conjuntos habitacionales, algunos de la línea I y otros de la línea II. Aquí se han agrupado con la idea de diferenciar: *a)* las viviendas más antiguas, que podrían plantear problemas de deficiente conservación; *b)* las de antigüedades intermedias; y *c)* las más nuevas (posteriores a 1993) que podrían plantear problemas funcionales (mala distribución, interiores, etc.), de equipamientos (carece de algunos básicos en las viviendas más nuevas) y de localización (generalmente en zonas periféricas con déficit de calidad residencial).

En la mayor parte del cuadro 38 el promedio de edad de las viviendas antiguas se aproxima a unos 25 años de edad mientras que las de las viviendas que presenta el más alto promedio de desocupación es de unos 15 años a la fecha actual. Hay una clara y marcada diferencia entre las edades y el promedio de desocupación de los conjuntos pertenecientes a la línea I y a los de la línea II.

Aparentemente, la antigüedad de las viviendas es también un factor suficiente para explicar la distribución espacial de las viviendas vacías. Podría decirse que las viviendas más viejas suponen necesariamente una menor proporción de viviendas vacías.

Como pudo observarse en los mapas 1 y 2 del apartado 2.2 existe una muy clara correlación de distancia y distribución en el territorio entre los porcentajes de viviendas construidas antes de 1993 y el porcentaje de viviendas vacías (posteriores a 1993) distribuidas en un claro cinturón de la ciudad. Esta comparativa bien puede ser uno de los factores que sobresalen más a la vista pero admitimos que no es el único explicativo, como ya lo hemos visto, de la desocupación.



Porcentajes de las viviendas por clase y periodos de construcción

Periodo de construcción	Conj. hab. analizados	Línea crédito	Conjuntos habitacionales	Año	Desocupación	Promedio desocupación
	%				%	%
1971-1980	23.33	1	La Colina	1974	15.84	21.94
		1	Camelinas	1976	9.27	
		1	El Pípila	1978	18.96	
		1	Benito Juárez	1979	22.91	
		1	Plan de Ayala	1979	48.95	
		1	Lomas de Hidalgo	1980	25.95	
		1	Lomas del Valle	1980	11.73	
1981-1990	20	1	Adolfo López Mateos	1983	14.45	18.365
		1	La Quemada	1985	15.18	
		1	Loma Bonita	1985	18.9	
		1	Los Girasoles	1987	26.24	
		1	Los Manantiales	1989	19.22	
		1	Juana Pavón	1989	16.2	
1991-2000	20	1	Juan Aldama	1993	27.6	20.36
		1	Const. de 1857	1993	15.9	
		1	Justo Mendoza	1993	1.65	
		1	Rafael Carrillo	1993	25.82	
		2	Villas de la Loma	1993	35.68	
		2	Loma Real	1994	15.5	
2001-2010	36.66	2	Real Hacienda	2002	23.53	45.20
		2	Villa Magna	2004	54.53	
		2	Torreón Nuevo	2004	38.34	
		2	Arcos San Antonio	2005	33.9	
		2	Fraccionamiento La Hacienda	2007	64.20	
		2	Villas del Pedregal	2008	56.08	
		2	Puerta del Sol	2008	26.91	
		2	Misión del Valle	2008	56.29	
		2	Campestre Tarimbaro	2008	48.21	
2	Valle de los Reyes	2009	38.89			
2	Valentín Gómez Farías	2010	54.26			

Cuadro 38. Elaboración propia a partir de los años de registro del INFONAVIT Morelia.



El fenómeno de las viviendas desocupadas en Morelia.

El estudio con el detalle especial de una ciudad con una dinámica urbana y residencial como Morelia en sus últimas tres décadas, puede servir para profundizar en el conocimiento de los factores diferenciadores del fenómeno de vivienda desocupada.

En Morelia, como en todas las ciudades del país, se manifiesta un fenómeno de cinturones de nuevos desarrollos residenciales de interés social, generalmente en las zonas de las afueras de los anillos periféricos. Son zonas en las que se concentra una alta proporción de las viviendas con las peores condiciones de habitabilidad, tanto por sus tamaños muy reducidos, como por sus deficiencias de habitabilidad, que están alejados de los centros de trabajo; son también áreas con población muy joven, importantes flujos de desaparición de hogares, déficit de equipamientos y, en suma, con altas proporciones de viviendas vacías.

Para 2005 en Morelia, las viviendas vacías representaban el 2.6% del total de viviendas del municipio y su distribución por territorial es claramente visible de manera homogénea en los alrededores del nororiente y norponiente de la ciudad.

En nuestro caso, como estamos analizando dos ejemplos, uno referente a los conjuntos habitacionales de la línea I del INFONAVIT (1972-1992) y otros que conciernen al de la línea II (a partir de 1993), es posible ver una polarización de la distribución cuando se diferencia ente las más antiguas y las viviendas nuevas. Veremos que las zonas centrales, donde se encuentran las viviendas más viejas son los que presentan proporciones menores de viviendas vacías, a comparación de los que se encuentran en las periferias.

La fuerte correlación negativa con respecto a la proporción de las viviendas vacías, confirma la bipolaridad del modelo: viviendas antiguas en zonas urbanas centrales y zonas periféricas con viviendas vacías.



CONCLUSIONES.

El problema de la vivienda abandonada en el país, es la interrelación de varios factores que engloba lo social, político, económico, arquitectónico y urbano, conjugado al mismo tiempo. Los cambios en la historia de la producción de vivienda social en el país, a partir de las políticas neoliberales del libre mercado han dejado en bandeja de plata el tema de la dotación de vivienda a la clase trabajadora y más necesitada para convertirlo en un producto muy atractivo para beneficio de los desarrolladores inmobiliarios, pero carente de habitabilidad.

Cuando se trata de entender o explicar los orígenes o razones de la existencia de miles de viviendas abandonadas en éste país, es pertinente rastrear y caracterizar esos factores para tratar de llegar a una solución, aunque es posible que no se pueda llegar a un resultado del todo concreto ya que el mismo tema de por sí ya es complejo en su inicio.

Si se analiza, a través de la perspectiva histórica, se puede esbozar que la transformación del modelo de negocio de los desarrollos de vivienda social, en especial del INFONAVIT, continúa en un proceso de cambio que pretende alcanzar un nuevo modelo técnico operativo, sustentado en reformas legislativas e implantación de diversas plataformas con tecnología de punta, pero en la que los resultados que ha obtenido la sociedad trabajadora no llegan a ser considerados del todo buenos porque no llegan a brindar un beneficio como tal a las personas.

Si bien, a raíz de las crisis inmobiliarias que ha sufrido el país, destacó que se buscara reestructurar la estabilidad económica de ésta institución debido a una descapitalización institucional y se tuvo que recurrir al financiamiento de ofertas externas para hacer frente a la inflación y salvaguardar el Fondo Nacional para la Vivienda, aunado a todo eso también destacó la desaparición de todas áreas de construcción del vivienda y las funciones se enfocaron en otorgar créditos y en proteger la cuenta individual de los derechohabientes bajo las directrices de una nueva cuenta laboral. Sin embargo la estabilidad económica que se ha logrado





Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.

institucionalmente ha sido duramente criticada por diversos sectores por los costos sociales que ha representado.

La famosa crisis inmobiliaria que se presentó no sólo en nuestro país en el año 2009, sino que vino afectarnos como efecto dominó debido a la crisis económica de los Estados Unidos y de Europa a finales del año 2008, se originó por esa idea de ver a la construcción como un motor de la economía y vincular el crecimiento del espacio urbano con el progreso y la prosperidad económica, todo ello llevo a pensar en que iba a ser conveniente un aumento de la construcción sin límites, al margen de que las viviendas fueran o no necesarias, sin pensar si habría un aumento o disminución de viviendas vacías.

Esto condujo a que la mayoría de las personas tuviera mayores posibilidades de adquirir la vivienda de sus sueños, cumplir el anhelo de su patrimonio, otros incluso sin recapacitar compraron casas como de uso de segunda vivienda, es decir, compraron una casa nueva sólo por el hecho de comprar sin pensar que en un futuro eso implicaría dotarla de mantenimiento para que pueda subsistir y que no permanezca abandonada y fuera objeto de vandalismo o deterioro, provocando igualmente un superávit de viviendas a las cuales no les estás sacando ningún beneficio pero a las que sí les estás invirtiendo dinero necesariamente.

Al adentrarse en el análisis de los casos de estudio de la ciudad de Morelia se encontró que existe un número considerable conjuntos habitacionales de reciente urbanización con una proporción relevante de viviendas vacías, por lo que, al momento que se llevo a cabo el cruce de información histórica de la ciudad con la aparición del desarrollo de éstos nuevos fraccionamientos, se observó que los usos que se hacen de las viviendas es cambiante en el tiempo y que la expansión del territorio responde a ciertos cambios no sólo en materia de políticas urbanas sino también a la razón de las dinámicas del crecimiento demográfico, además de la cuantificación del stock de viviendas habitadas y no habitadas, por lo que era necesario conocer los flujos de ocupación y desocupación, ya que en un estado como Michoacán con referencias históricas de migración, las estructuras demográficas con fuerte presencia de migrantes también podía ser uno de los posibles factores de potencial desocupación.

Al momento de realizar la revisión de los conjuntos habitacionales de vivienda de interés social de la ciudad se destacó la importancia de hacer una división entre los primeros conjuntos habitacionales de producción por el INFONAVIT, correspondientes a la primera línea de crédito de la institución, para proceder a la realización técnica de recabar información sobre ellos y posteriormente valorar los aspectos cualitativos y cuantitativos entre éstos primeros conjuntos habitacionales y los de nueva construcción que correspondían a la nueva línea del crédito del INFONAVIT, línea II. Por ello al final de los anexos (ver anexo 6) se presentan a manera de conclusión y análisis comparativo, tres mapas ampliados; uno, el caso de estudio del fraccionamiento La Hacienda; dos, otro más de la línea II que es fraccionamiento Misión del Valle, y un tercero, perteneciente a la línea I que es el llamado Lomas de Hidalgo; para explicar con más detalle unos indicadores adicionales de superficie, población y densidades, distancias de sus equipamientos más cercanos, así como del centro de la ciudad de Morelia, con el fin de a manera de ejemplo hacer más evidente las diferencias o similitudes encontradas al momento de la comparativa.

A simple vista, la observación área de la localización de los fraccionamientos fue arrojando que la proporción de viviendas vacías se hace notablemente más intensa en los conjuntos habitacionales de reciente urbanización, como se puede observar en los ejemplos de los mapas de La Hacienda y Misión del Valle del anexo 6 ambos de línea II. Esto fue cotejado recurriendo a la información



estadística proveniente de los censos de población y vivienda del INEGI, así como del Inventario Nacional de Vivienda.

En los dos casos de la línea II, los años de licencia de urbanización y construcción se iniciaron entre los años 2004 y 2007, es decir, apenas tienen una década de nacimiento, sin embargo, aún no ha sido posible que se les dote de mayor equipamiento hasta éstas fechas ya que como se puede observar en los mapas del anexo 6 los únicos equipamientos que tienen más cercanos son solamente escuelas de nivel básico como kínderes, primarias y secundarias, esto quiere decir que para cubrir otras necesidades como abasto de comida, bancos, gasolineras y demás, tienen que trasladarse al menos más de 5 kilómetros, calculando una media entre la distancia que los separa del punto de acceso al fraccionamiento al centro de la ciudad que en ambos casos anda alrededor de los 13 o 14 kilómetros de distancia.

En cuanto a las superficies de estos dos fraccionamientos (ver indicadores de superficie y población de ejemplo 03 La Hacienda y 13 Misión del Valle), el índice de hacinamiento es mayor en el Fraccionamiento Misión del Valle ya que hay más población existente ahí que en el Fraccionamiento La Hacienda, esto debido a que la superficie de la Hacienda es menor a la de Misión del Valle, por lo tanto es lógico que viva menos gente en la Hacienda.

Otra diferencia es que La Hacienda tiene 125 manzanas contra Misión del Valle que tiene 137, o sea es mayor en superficie excepto en número de viviendas. La Hacienda alberga 3,439 viviendas en total pero sólo tiene 1,213 habitadas mientras Misión del Valle sólo alberga un total de 1,820, de las cuales sólo 1,203 se encuentran ocupadas, esto quiere decir que su porcentaje de desocupación es menor al de la Hacienda, por lo tanto, se puede deducir que la diferencia se deba a otros factores, como la superficie del tamaño de construcción de las viviendas, ya que investigando el promedio de los metros cuadrados de construcción de las tipologías de vivienda más comunes de cada fraccionamiento, encontrados en las ofertas de venta en portales de internet como www.casas.trovit.com¹⁸, el promedio del tamaño de viviendas es ligeramente mayor en Misión del Valle que con 53m² contra 45 m² de las viviendas de La Hacienda.

En éste sentido se está hablando que teóricamente y basándose en estos indicadores, los habitantes valoran más de manera positiva que el tamaño de construcción de las viviendas sea mayor, a pesar que como se ve entre la comparativa de éstos dos ejemplos, el fraccionamiento que se encuentra más alejado del centro de la ciudad tenga menor desocupación que el que está más cercano por una diferencia de 1.3km.

En contraparte, la comparativa del caso de estudio del Fraccionamiento la Hacienda (línea II) con el caso seleccionado de la unidad habitacional Lomas de Hidalgo (línea I), tiene una fecha de urbanización de 1980, es decir casi 15 años de diferencia con el de La Hacienda, y como se puede observar en su mapa ampliado del anexo 6, las diferencias en éste caso sí son bastante diferentes a comparación de las del fraccionamiento Misión del Valle (la línea II).

De primera instancia, se ve una diferencia en que es casi 6 veces menor en superficie la unidad de la línea I respecto del caso de estudio de la línea II, tiene un menor número de manzanas, de 125 manzanas en La Hacienda o 137 en Misión del Valle a sólo 25 manzanas en Lomas de Hidalgo, sin embargo en población no andan tan alejados, la unidad habitacional de la línea I se encuentra en una media entre La Hacienda con 1,717 habitantes y Misión con 3,890, en éste caso Lomas tiene 2,102 habitantes en una superficie 6 veces menor con un total de 868 viviendas a comparación de las 3,439 de la Hacienda y las 1,820 de Misión del Valle, esto se

¹⁸ <http://casas.trovit.com.mx/mision-valle-morelia>
<http://casas.trovit.com.mx/fraccionamiento-hacienda-morelia>



puede comprobar revisando sus indicadores densidades visiblemente más elevados que los de los conjuntos de reciente aparición, esto hace pensar que debido a que el fraccionamiento de mayor antigüedad quedó aun dentro del perímetro del anillo periférico de la ciudad y su cercanía con el centro, que es tan solo de 4 km de distancia, es decir 3 o 4 veces menor que el de los dos ejemplos de la línea II, provoca que en el conjunto habitacional de la línea I se reduzca su porcentaje de desocupación a un 25% respecto del 33.90% de Misión del Valle y el 60.24% del fraccionamiento La Hacienda.

La superficie aproximada de las viviendas es de un promedio de 55.5m^2 ¹⁹, número muy similar al área promedio de construcción de las viviendas de Misión del valle y superior a los 45m^2 de las de la Hacienda, por lo tanto se comprueba la teoría anterior que el tamaño de las viviendas sí brinda un mayor valoración para que una casa tenga mayores posibilidades de ser ocupada a diferencia de una de menores dimensiones.

Adicional a los datos anteriores, por último, el análisis del número y la distancia al acceso de los equipamientos, se puede ver a simple vista que el ejemplo del conjunto habitacional de la línea I, tiene un mayor número de equipamiento a una distancia de un radio menor o igual que los de la línea II, se puede ver que no sólo tienen cercanas escuelas de nivel básico, sino también al alcance, preparatorias, gasolineras, hoteles, bancos, centros comerciales, iglesias, unidades deportivas, bomberos, entre otros; lo que puede explicar que más personas prefieran vivir en un lugar donde les quedan más opciones de equipamiento para su servicio.

Se puede decir, a manera de conclusión de éste ejercicio que los factores que determinan la diferencia de desocupación entre los conjuntos habitacionales de la línea II a comparación de la línea I, obedece en sentido cuantitativo a cuestiones de distancia, tamaño físico de las construcciones y dotación de equipamiento de las zonas en donde se encuentran ubicados. Cabe aclarar que éstos datos corresponden a fechas recientes, pero es un hecho que éstos índices de desocupación podrán variar de acuerdo al comportamiento de los índices de aumento de población o migración de la ciudad o si en algún momento se llegara a dotar de más infraestructura a los nuevos fraccionamientos.

A la par se concluye que a pesar de obtener los datos para la cuantificación y obtención de los porcentajes de viviendas desocupadas en los conjuntos habitacionales seleccionados, la información presenta algunas imprecisiones ya que el procedimiento censal para la obtención de información de viviendas abandonadas puede ser poco ambiguo, debido a que no incluyen una clasificación para determinar si están desocupadas temporalmente o abandonadas en su totalidad, sólo se califican como deshabitadas y hasta ahí, sin embargo se deja a consideración hacer el intento por mejorarla mediante la posible propuesta de crear un registro estatal de viviendas donde se clarifique las clasificaciones de viviendas de acuerdo a sus usos y realizar encuestas periódicas sobre vivienda. Pero aún cuando la información pudo presentar ciertas inconsistencias, se logró obtener un número de proporción de viviendas vacías dentro de los fraccionamientos y comprobar que el primer indicio que se tuvo al inicio de la investigación de la desocupación de las viviendas era real y relevante.

Como ya se había planteado en el inicio de la tesis, la idea principal era plantear la necesidad de criticar un problema como el abandono de las viviendas de interés social, a través de la identificación y caracterización de sus posibles causas, debido al cambio en las políticas habitacionales de la década de los noventa, cuando empieza existir una despreocupación por el tema de la calidad de las viviendas y se comienza a pensar en la vivienda meramente como un objeto de ganancia mercantil y no como "ese lugar lleno de significados, de sentidos, de importancia para todos los seres

¹⁹ Información obtenida del Departamento de Proyectos del INFONAVIT Morelia.



humanos. Espacios donde construimos y vivimos partes fundamentales de nuestra historia, los cuales, por tanto, se convierten en un hecho y en una percepción indisolubles de lo simbólico y lo material". (Romero, 2014). Es por tanto que al momento de hacer la complementariedad de enfoques entre la parte cuantitativa y con la cualitativa se procedió a la reducción del universo de fraccionamientos identificados al caso más relevante de presencia de vivienda vacía, para obtener resultados sobre el trabajo de campo y las entrevistas a usuarios reales que viven en un fraccionamiento de reciente construcción y de los usuarios que planearon comprar su casa pero que por diversas circunstancias la tienen abandonada, con esto concluimos que al igual que en el caso cuantitativo de la existencia de factores como lo son los arquitectónicos como el tamaño y la flexibilidad de las viviendas, o el exceso incontrolado de oferta, debido a desarrollos residenciales innecesarios, o el sector inmobiliario que está mucho más interesado por desarrollar conjuntos residenciales nuevos expansivos sin importar su ubicación no la inserción de servicios básicos y que esto pueda suponer un uso ineficiente del espacio urbano, es decir, un despilfarro de territorio, y en suma, prácticas contrarias a la función social e la propiedad. La existencia de viviendas vacías también puede ser consecuencia de una insatisfacción por parte de las personas que les afecta directamente en su calidad de vida, en sus experiencias, en su vivir día a día, y en los momentos que recuerden del pasado de una vivienda que posiblemente les brindaba mayores satisfacciones en su habitar.

La satisfacción por la vida se manifiesta en el espacio y en el tiempo. La satisfacción de los habitantes con su vivienda y con el fraccionamiento en que viven o desean vivir, depende no sólo de la presentación de servicios básicos y de infraestructura, sino también de muchos otros factores que van desde las relaciones con los vecinos, la seguridad, la proximidad a lugares de abasto, la proximidad a los lugares de esparcimiento y a las viviendas de los familiares y amigos, la cercanía al trabajo y a la escuela de los hijos, etcétera. Aunque sabemos que no se puede hablar de, y mucho menos evaluar, la calidad de la vida sin tener en cuenta en primer lugar las formas o modos de habitar e las personas. Es necesario considerar a las personas por sus actos y practicas; no basta sólo con basarse en modelos prefigurados y estandarizados de evaluación. La localización periférica de los fraccionamientos genera una intensa movilidad de la población que vive en unos lugares, trabaja en otros, y consume en otros diferentes, lo que origina itinerarios espaciales mucho más complejos que en décadas pasadas. La localización periférica es un gran problema que a su vez da lugar a otros, como depender del vehículo particular para recorrer grandes distancias y la imposición de fuertes condicionantes que dificultan tener un transporte público de calidad, debido a la gran inversión y planificación que se requiere para ello. (Espinosa, 2015)

Hasta el momento los intentos de definir la vivienda vacía no han superado la dificultad de establecer criterios rigurosos y universales aplicables en actuaciones administrativas. Habría que corregir la insostenibilidad del desarrollo territorial gobernado por la vivienda-inversión, comenzando por desincentivar la inversión especulativa en vivienda.

Por otra parte, a la vez no se debe olvidar que la vivienda es un objeto, aunque no siempre es un alojamiento, sí será siempre un activo económico y es muy relevante el peso del sector de la construcción en la economía, un caso como el de las crisis inmobiliarias que provocó el enfriamiento del sector inmobiliario tampoco es sano para la economía del país ya que produce desaceleración económica e incremento del paro de construcciones que pueden ser necesarias.

Estos espacios periféricos plantean un gran reto para comprender la evolución de las ciudades y el papel de la planificación urbana para mejorar la calidad de vida de las personas. Es, pues, necesario que en la formulación y ejecución de las políticas relativas al suelo y la vivienda se considere a los espacios urbanizados de forma



dispersa, como los fraccionamientos periféricos, así como a elementos urbanos tan básicos como el espacio público y los equipamientos urbanos como ejes estructurales de la planificación, y no privilegiar el criterio especulativo de elevar la plusvalía incrementando el valor del suelo con un mínimo de inversión.

Es evidente que hay una falta de conexión entre la manera en que los habitantes como actores mismos de la vida en la ciudad perciben la calidad de vida y como la perciben, con base en los indicadores objetivos tradicionales de las estadísticas oficiales, quienes diseñan y gestionan las políticas públicas. Por esta razón la población no está satisfecha con las políticas públicas que se ponen en práctica; por lo menos a esa conclusión han llegado mucho estudios en el mundo (Espinosa, 2015)

En este contexto, puede esperarse que las nuevas políticas para el sector de la vivienda cuestionen las propuestas sobre la redensificación de las ciudades con el impulso a la construcción de la vivienda vertical, que plantea un problema elemental que consiste en elegir donde hacerlo, que suponemos no es la solución para mejorar la calidad de vida de las personas como las del fraccionamiento de caso de estudio, que anhelan una mejoría y ampliación en el equipamiento urbano, una mejor calidad de los servicios, así como espacios públicos que motiven la convivencia vecinal en un entorno seguro. También buscan un mejor transporte público y un equilibrio en el gasto familiar. La redensificación debería enfocarse en los centros urbanos consolidados, no en las periferias alejadas de esos satisfactores; solo así podría frenarse el fenómeno de miles de viviendas desocupadas o abandonadas y la mejora de la calidad de vida de las personas será efectiva.



BIBLIOGRAFÍA.

- AGUILAR, F. (1999). **Morelia: urbanización en tierra ejidal, 1927-1994**. Tesis de maestría en Historia, Universidad Autónoma Metropolitana-Iztapalapa, México.
- ALONSO, L. (1999), **Sujeto y discurso en la entrevista abierta en las prácticas de la sociología cualitativa**, en Juan Delgado y Juan Gutiérrez (coord.): *Métodos y técnicas cualitativas de investigación en Ciencias Sociales*, Síntesis, Madrid.
- ÁVILA, P. (2007). **Agua, ciudad y medio ambiente. Una visión histórica de Morelia**, Universidad Nacional Autónoma de México/ Secretaría de Desarrollo Social de Michoacán/ H. Ayuntamiento de Morelia, Morelia.
- BACHELARD, G. (2000), **La poética del espacio**, Fondo de Cultura Económica, México
- BAUMAN, Z. (2007), **Miedo líquido, la sociedad contemporánea y sus temores**. Paidós, Barcelona
- BAKER S. E y EDWARD R. (2012), **How many qualitative interviews is enough, Expert voices and early career reflections on sampling and cases in qualitative research**, National Centre for Research Methods Review Paper, Disponible en : <http://eprints.ncrm.ac.uk/2273/>, (Consultado el 07 de diciembre de 2015)
- BERICAT, E. (1998), **La integración de los métodos cuantitativo y cualitativo en la investigación social**, Ariel editorial, Barcelona.
- BORJA, J. y Z. Muxí. 2003. **El espacio público: la ciudad y la ciudadanía**. Barcelona: Sociedad Editorial Electa.
- CASADO, J. M. (2008), **Estudios sobre movilidad cotidiana en México**. En Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 15 de septiembre de 2008, vol. XII, núm. 273 <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-273.htm>>. [ISSN: 1138-9788]





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.

- CENTRO DE ESTUDIOS SOCIALES Y DE OPINIÓN PÚBLICA CÁMARA DE DIPUTADOS / LIX LEGISLATURA, (2006). **La vivienda en México, construyendo un análisis y propuestas**. Colección Legislando la agenda social. Primera edición. p.15
- CERVANTES, E. (2001), **Desarrollo urbano de Morelia**, en DÁVILA, C. y CERVANTES, E. (coord.), **Desarrollo urbano de Valladolid Morelia 1541-2001**, Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, UMSNH, Morelia, Michoacán, México, pp. 38-39
- CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DE LA CASA (CIDOC) y SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL (SHF). **Estado Actual de la Vivienda en México 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 y 2012**
- DAVIES, G., y DWYER, C. (2007), **Qualitative methods: are you enchanted or are you alienated**, en *Progress in Human Geography*, vol. 31 (2), pp. 257-266
- DAVIS, M. (2001), **Control urbano: la ecología del miedo**, Virus Editorial, Barcelona
- DE LA RIVA, J. (2008). **El fenómeno de las viviendas desocupadas**. Trabajo realizado mediante encargo del Ministerio de Vivienda a través de la Fundación General de la Universidad Autónoma de Madrid, España.
- DE LA TORRE, J., (1986). **Bosquejo Histórico de la Ciudad de Morelia**. Biblioteca de Nicolaitas Notables. Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, México: 295 pp.
- DE CERTEAU, M. (1996), **La invención de lo cotidiano 1. Las artes del hacer**, Universidad Iberoamericana, México.
- DENZIN, N. K.; LINCOLN, Y. S. (eds.) (2005). **The Sage Handbook of Qualitative Research**, SAGE Publications, London.
- DI MÉO, G. y BULÉON, P. (2005). **L'espace social: Lecture géographique des sociétés**, Armand Colin, París.
- DUHAU, E. y GIGLIA A. (2008), **Las reglas del desorden: habitar la metrópoli**, Siglo XXI Editores, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, México.
- ESPINOSA, F. (2014). **Vivienda de Interés social y calidad de vida en la periferia de la ciudad de Morelia, Michoacán**. (Tesis de doctorado publicado en Universidad Nacional Autónoma de México. Posgrado en Geografía Centro de Investigaciones en Geografía Ambiental Instituto de Geografía Facultad de Filosofía y Letras) Morelia, Michoacán: UNAM.
- FLICK, U. (2007), **Introducción a la Investigación Cualitativa**, Ediciones Morata S. L., Madrid.
- GUEVARA, T (2015), **¿La ciudad para quién?, Transformaciones territoriales, políticas urbanas y procesos de producción del hábitat en la Ciudad de Buenos Aires, 1996-2011**. (Primer lugar. Tesis de doctorado publicado en Universidad Nacional Autónoma de México. Premio Internacional de Tesis de Investigación sobre Vivienda y desarrollo Urbano Sustentable 2014). Ciudad de México, México.



- GUBER, R (2005), **El salvaje metropolitano**. Reconstrucción del conocimiento social en el trabajo de Campo, Editorial Paidós, Buenos Aires.
- HARVEY, D. (2012), **Rebel Cities**. From the Right to the City to the Urban Revolution, Verso, London, Nueva York
- HIERNAUX, D. y LINDÓN A. (2004), **Repensar la periferia: De la voz a las visiones exo y egocéntricas**, en AG. AGUILAR (coord.), Procesos metropolitanos y grandes ciudades: Dinámicas recientes en México y otros países, Instituto de Geografía, PUEC, CRIM-UNAM, Miguel Ángel Porrúa, México, pp. 413-443
- HIERNAUX, D. (2005), **¿Identidades móviles o movilidad sin identidad?** El individuo moderno en transformación. Revista de Geografía Norte Grande, núm. 34, pp. 5-17, Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile.
- HOLLOWAY, L. y HUBBARD, P. (2001), **People and place: the extraordinary geographies of everyday life**. Harlow: Pearson Education
- INFONAVIT (1976), **Ley del Instituto Nacional de la Vivienda para los Trabajadores**, México, Subdirección Jurídica.
- LEFEBVRE, H. 1971. **Everyday Life in the Modern World**. Nueva York: Harper and Row
- LERÍN, R., (2015) **“Los subsidios a la vivienda en México”** en Habitabilidad y política de vivienda en México, UNAM, Coordinación de Humanidades, PUEC, Facultad de Arquitectura, Facultad de Economía, México, pp.381-397
- LINDÓN, A.(2005), **“El mito de la casa propia y las formas de habitar”**, en Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. IX, núm. 194 (20). Recuperado de <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-20.htm>, [ISSN: 1138-9788]
- LINDÓN, A. (2006b), Geografías de la vida cotidiana, en Hiernaux D. y Lindón A. (dirs.), Tratado de Geografía Humana, Barcelona, Anthropos-Universidad Autónoma Metropolitana, pp. 356-400.
- LINDÓN A. (2007), **“Los imaginarios urbanos y el constructivismo geográfico: los hologramas espaciales”**. EURE Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales, Pontificia Universidad Católica de Chile. Chile. 33, 99: 31-46
- LINDÓN, A. (2008), **“De las Geografías constructivistas a las narrativas de vida espaciales como metodologías geográficas cualitativas”** en: Revista da ANPEGE, Diciembre de 2008, vol. 4: 3-27. Associação Nacional de Pós-graduação em Geografia, Brasil
- LÓPEZ, E. (1999). **Cambio de uso de suelo y el crecimiento urbano en la ciudad de Morelia, Michoacán**. Tesis de maestría en Conservación y Manejo de Recursos Naturales, Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo- Facultad de Biología, Morelia.
- LORIMER, H. (2011), **Walking: New Forms and Spaces for Studies of Pedestrianism** en Cresswell T and Merriman P (eds) Geographies of Mobilities: Practices, Spaces, Subjects (Ashgate) U.K



- MASON, J. (2002), *Qualitative Researching, Second Edition*, SAGE, London.
- MAYOUX, L. (2006), **Quantitative, Qualitative or Participatory? Which Method, for what and when?** en: Desai, V. and Potter, R. (eds.) *Doing Development Research*. SAGE Publications, London, pp. 115-129. Disponible en: http://www.graduateinstitute.ch/webdav/site/mia/users/Rachelle_Cloutier/public/Stats1/doing_development_research_ch13.pdf. (Consultado el 07 de diciembre de 2015)
- MÉNDEZ, A., (2013) **Sector inmobiliario e hipotecario, en crisis desde hace dos décadas:** consultor en Periódico La Jornada. Lunes 6 de mayo de 2013, p. 41
- MOONEY, G. 1999. *Urban Disorder*, en S. Pile, C. Brook y G. Mooney (eds.), **Unruly Cities? Order/disorder**, Londres: Routledge, pp. 54-102.
- MUÑOZ, F. (2006), **El tiempo del territorio, los territorios del tiempo**, en Nogue, J y Romero J. *Las otras Geografías*, Tirant lo Blanch, Barcelona.
- ORDORICA M. y PRUD'HOMME, J-F. Coord. (2012). **Población en "Los grandes problemas de México; v. 1"** 1a. ed. abreviada -- México, D.F.: El Colegio de México, 272 p.; 22 cm.
- OSSERVATORIO NOMADE/BARCELONA, Rieres/Rambles en VV.AA. (2009), **Post-it City. Ciudades ocasionales**, CCCB, SEACEX y TURNER, Barcelona.
- PATIÑO, L. (2006), **Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles)**, en COULOMB,R Y SCHTEINGART, M. (coord.), *Entre el Estado y el mercado la vivienda en el México de hoy*, Universidad Autónoma Metropolitana Unidad, Miguel Ángel Porrúa, México, pp. 477
- PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL (2012 - 2015), H. Ayuntamiento de Morelia, Morelia.
- PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO (2002), H. Ayuntamiento de Morelia,Morelia.
- PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DE MORELIA, (PDUCPM), (2010), H. Ayuntamiento de Morelia, Morelia
- PUEBLA, C. (2006), **El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)**, en COULOMB,R Y SCHTEINGART, M. (coord.), *Entre el Estado y el mercado la vivienda en el México de hoy*, Universidad Autónoma Metropolitana Unidad, Miguel Ángel Porrúa, México, pp. 201
- ROMERO, G., (2014). **La complejidad y la participación en la producción de arquitectura y ciudad**. Primera edición. D.R. Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Arquitectura. Ciudad Universitaria, México.
- SÁNCHEZ, J. (2012): **La vivienda social en México**. Sistema Nacional de Creadores Arte.
- SCHUTZ, A. y LUCKMANN, T. (1977), **Las estructuras del mundo de la vida**, Amorrortu, Buenos Aires



- SILVA-HERZOG, J. (2009) **Para entender el INFONAVIT, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores**. Primera edición. México-España: Nostra Ediciones.
- TAMAYO, S. y CRUZ, X. (2006), **Espacio etnográfico, hermenéutica, y contexto sociopolítico: un acercamiento situacional**, en: Ramírez K. P. y M. A. Aguilar (coords.) *Pensar y Habitar la Ciudad, Afectividad, Memoria y Significado en el Espacio Urbano Contemporáneo*, Anthropos – UAM-Iztapalapa, Barcelona – México D.F
- TAYLOR S; y BOGDAN R. (1987), **Introducción a los métodos cualitativos de investigación. La búsqueda de significados**. Paidós, Barcelona
- TAYLOR, C(2006),**Imaginario Sociales modernos**, Paidos Barcelona
- TUAN, Y (2007), **Topofilia, Un estudio de las percepciones, actitudes y valores sobre el entorno**, Melusina, España
- VALENCIA, M., (2015), **El Plan Estratégico del INFONAVIT 2000-2012 en Habitabilidad y política de vivienda en México**, UNAM, Coordinación de Humanidades, PUEC, Facultad de Arquitectura, Facultad de Economía, México, pp.91-101
- VARGAS, G., (1994). **El crecimiento urbano - territorial de Morelia (1921 - 1993)**. Ciencia Nicolaita, No. 7: 24-49.
- VARGAS, G. (2008). **Urbanización y configuración territorial en la región de Valladolid-Morelia, 1541-1991**, Morevallado Editores/Secretaría de Cultura de Michoacán, Morelia.
- VEENHOVEN, R. (2001), **Calidad de vida y felicidad: No es exactamente lo mismo**. En G. De Girolamo (Ed.), *Salud y calidad de vida*. Roma: Il Pensamiento científico. Torino
- VILLASEÑOR, L. (1994). **Avifauna terrestre y acuática del Lago de Cuitzeo, México**. Ciencia Nicolaita, No. 6: 48-62.



PAGINAS WEB

- CENSO GENERAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA (2010), **Glosario**. [En línea]. Disponible en: <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/glosario/default.aspx?clvglo=cpv2010&sest&c=27432> [Accedido el día 08 diciembre del 2014]
- CASTILLO, H., (2010) **La diferencia de vivir en La Hacienda en Cambio de Michoacán**. [En línea]. 17 de abril de 2010, disponible en: <http://www.cambiodemichoacan.com.mx/vernota.php?id=123060> [Accedido el día 07 de diciembre de 2015]
- CASTILLO, L., (2013) **Líneas de crédito de INFONAVIT en El Universal**. [En línea]. 09 de diciembre de 2013, disponible en: <http://www.eluniversalmas.com.mx/columnas/2013/01/99546.php> [Accedido el día 08 de julio de 2014]
- HERNÁNDEZ, M., (2013) **Viven 132 mil morelianos en ciudades dormitorio en 24 horas** [En línea]. 05 de abril del 2013, disponible en: <http://www.24-horas.mx/busca-el-gobierno-construir-mas-casas-pese-a-abandono/> [Accedido el día 08 de julio de 2014]
- LO QUE PASA PRODUCCIONES (2012) **Novena Expo Vivienda CANADEVI Michoacán.avi** [En línea]. 14 de mayo de 2012, disponible en: <https://www.youtube.com/watch?v=rrqbABF5McE> [Accedido el día 16 de octubre de 2014]
- MARINA, S., (2014) **Las 5 millones de casas abandonadas en el país en El Financiero** [En línea]. 02 de diciembre del 2014, disponible en: <http://www.elfinanciero.com.mx/archivo/las-millones-de-casas-abandonadas-en-el-pais.html> [Accedido el día 16 de octubre de 2016]



ANEXOS.



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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).

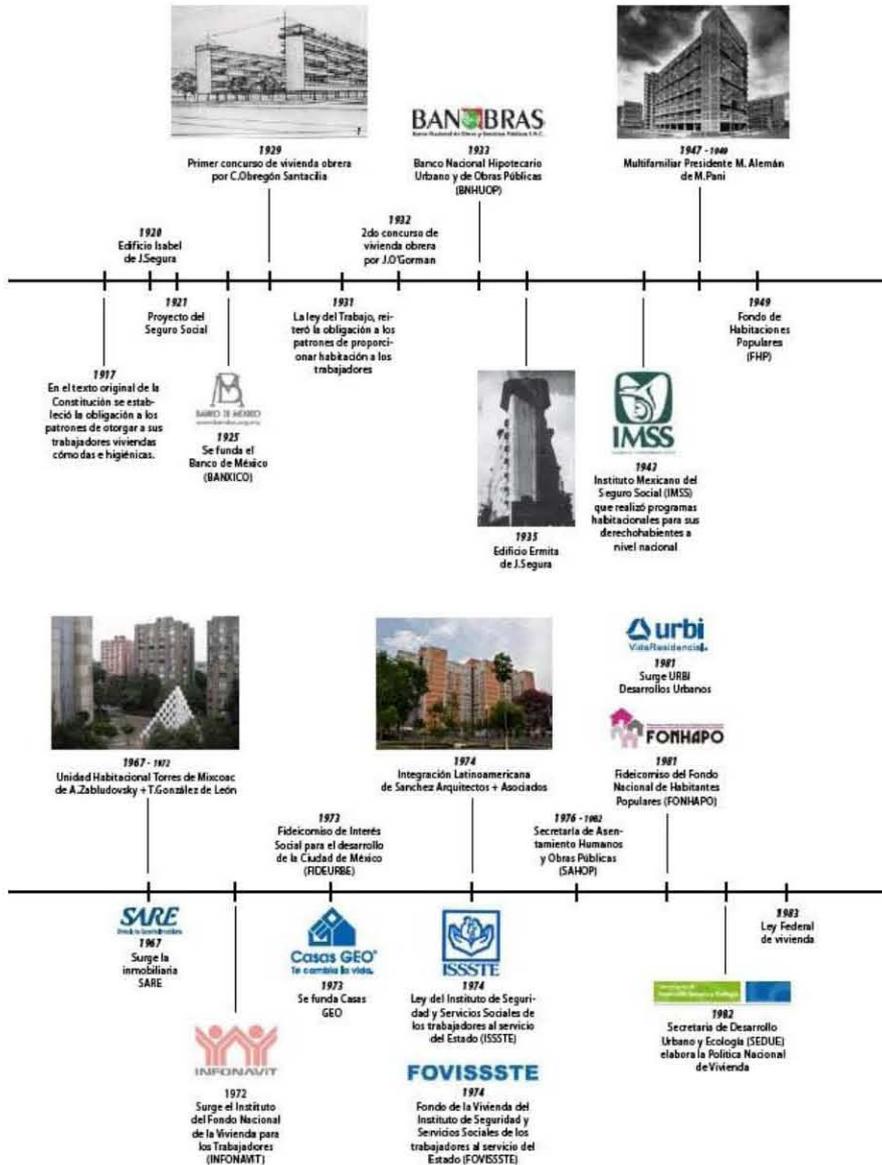
El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición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

ANEXO 1.

Línea del tiempo de la historia de la vivienda social
y los organismos que gestionan su producción.

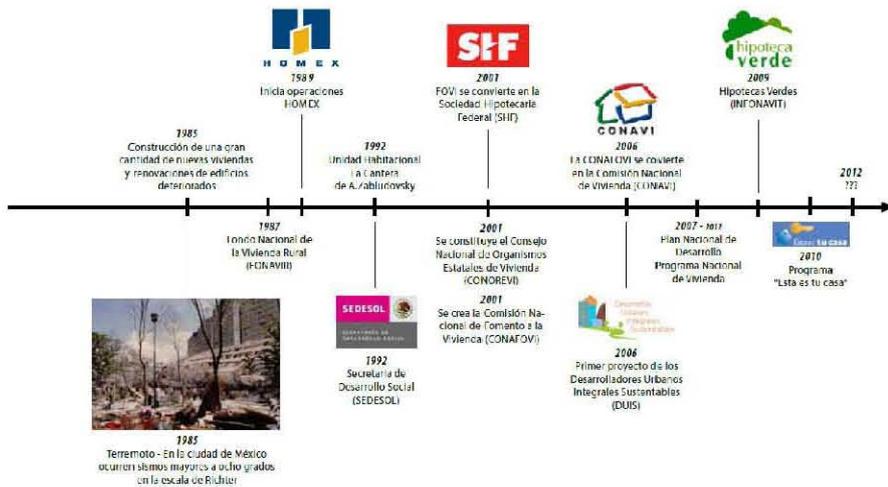
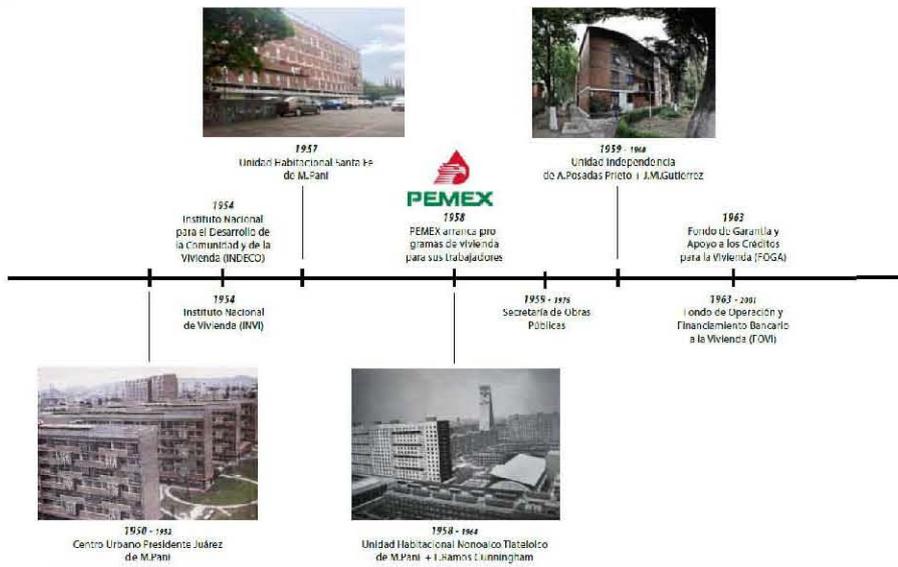
Anexo 1

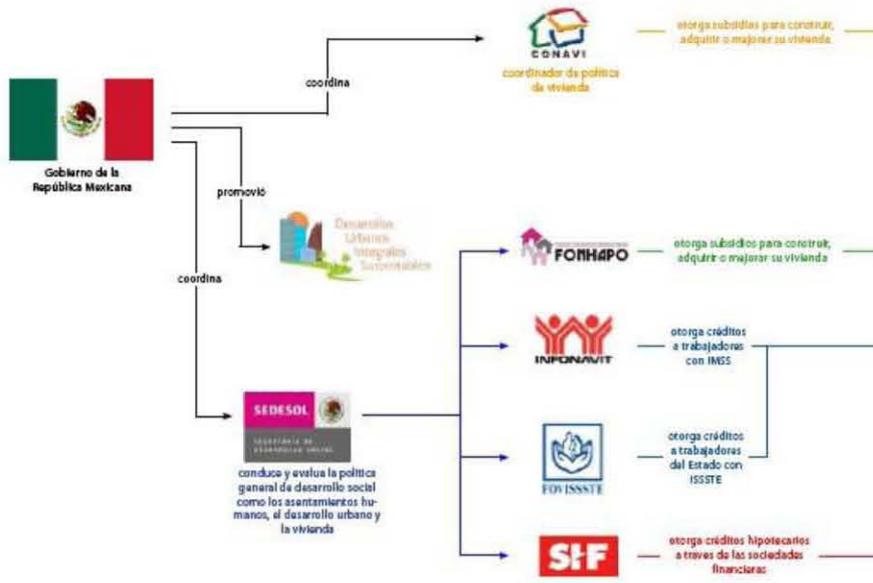
Gráfico de la historia de la construcción de la vivienda social y los organismos que gestionan su producción.



Fuente: SÁNCHEZ, J. 2012. *La vivienda social en México*. Sistema Nacional de Creadores Arte



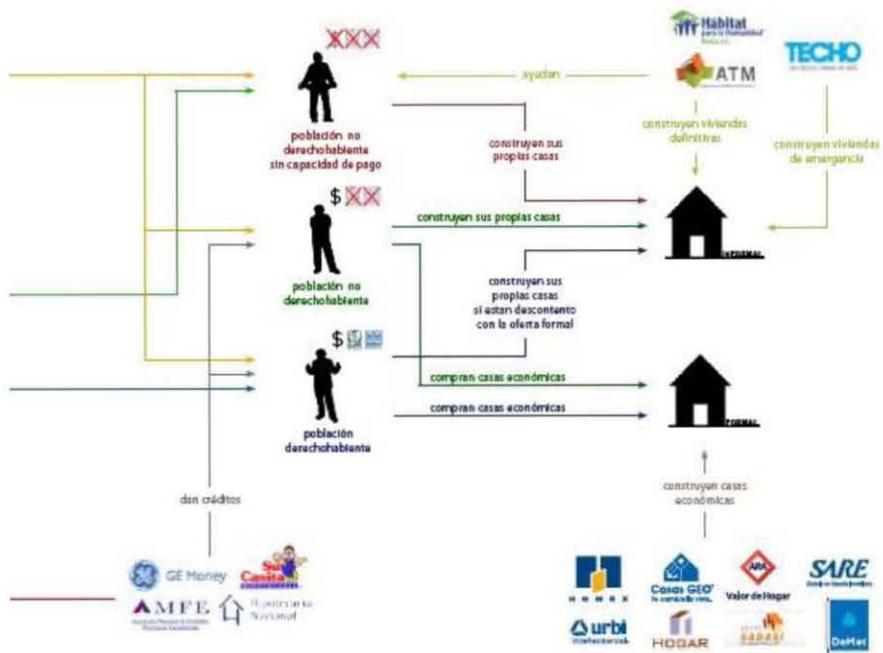




Organismos gubernamentales que gestionan la producción de vivienda.

Fuente: SÁNCHEZ, J. 2012. *La vivienda social en México*. Sistema Nacional de Creadores Arte





ANEXO 2.

Guión de la entrevista a profundidad.

Anexo 2

Guion de la entrevista a profundidad.

TEMA DE INVESTIGACIÓN: "Vivienda en abandono en fraccionamiento periféricos de Morelia, Michoacán".

ENTREVISTA N° _____

DATOS GENERALES DE LA PERSONA ENTREVISTADA

Fecha:

Nombre:

Edad:

Estado civil:

Sexo:

Ocupación o lugar de trabajo:

Es empleo fijo o temporal:

DATOS SOCIO DEMOGRÁFICOS DE LA FAMILIA

Podría decirme por cuantas personas está integrada su familia o quienes dependen directamente de usted:

	Miembro	Edad	Sexo		¿Tiene empleo fijo?		Ocupación	Ubicación de empleo	Ingreso mensual
			M	F	SI	NO			
1									
2									
3									
4									
5									



1. Ubicación de la casa abandonada

Cuénteme un poco sobre la ubicación de la casa que tiene o tenía...

¿Por dónde está?

¿En qué fraccionamiento está?, ¿cómo se llama el fraccionamiento?

2. Motivos de la compra y el abandono

¿Hace cuánto que la compró?

¿Por qué decidió comprarla?

¿Por qué decidió dejarla?

¿La sigue pagando o decidió dejarla de pagar o sólo la abandonó?

3. Trámites de la obtención

Me puede narrar o explicar un poco su experiencia sobre...

¿Cómo obtuvo la casa y qué trámites tuvo que hacer para comprarla?

¿Cómo ha sido todo ese trámite?

¿Quién se la ofreció?

¿Usted ya contaba con un crédito o tenía ahorros?, ¿cuánto le pedían de enganche?

¿A cuánto le quedaron las mensualidades? ¿Por cuánto tiempo?

4. Experiencia de la vivienda anterior y de la llegada al nuevo fraccionamiento

Podría platicarme un poco de dónde venía antes de llegar al nuevo fraccionamiento...

¿Usted de dónde venía, dónde vivía antes de llegar al fraccionamiento?

¿Cuánto tiempo había vivido ahí?

¿Con cuántas personas vivía y con cuántas personas iba a vivir en la nueva casa?

5. Experiencia en el nuevo fraccionamiento y en la nueva casa

Cuénteme un poco cómo era vivir en el fraccionamiento...

¿Tenía vecinos?, ¿cómo eran los vecinos en general?, ¿había reuniones?

¿Qué lugar veía que usaba la gente con más frecuencia? ¿Por qué?

¿Hacía uso de los espacios comunes del fraccionamiento?

¿Cuál era su lugar favorito? ¿Por qué?

¿Qué le gustaba y qué no le gustaba del fraccionamiento?

Y su casa...

¿Estaba contenta con su nueva casa?

¿Le gustaba? ¿Qué no le gustaba? ¿Por qué no le gustaba?

¿Tenía un lugar en especial de su casa que le gustara más?



6. Gastos y traslados

Podría describirme brevemente cómo era un día de su vida entre semana, desde que se levantaba, iba al trabajo, llevaba a los niños a la escuela, iba al trabajo...

¿Qué medio de transporte utilizaba?

¿Cuánto se gastaba en trasportes, más o menos?

¿Cuánto pagaba aproximadamente de luz, agua, teléfono, cable, internet?

¿Cuánto gastaba en comidas?

¿Cuánto pagaba por la casa?

7. Presente

Ahora, podría contarme sobre su situación actual...

¿A dónde se fue a vivir después de abandonar esa casa?

¿Siguen siendo el mismo número de personas?

¿Por qué se regresó a esa casa?

¿Cómo se siente de vivir donde vive ahorita?

¿Qué le gusta de su casa actual?

8. Expectativas a futuro

Finalmente, sobre sus planes a futuro...

¿Piensa hacer algo con la casa del fraccionamiento que abandonó?

¿Qué esperaría que pasara con esa casa?



ANEXO 3.

Transcripción de entrevistas.

Anexo 3

Transcripción de entrevistas a profundidad.

ENTREVISTA N° 1

DATOS GENERALES DE LA PERSONA ENTREVISTADA

Fecha: 30 Octubre 2015

Nombre: Juana Aracely Tinoco Elías

Edad: 44 años

Estado civil: Unión Libre

Sexo: Femenino

Ocupación o lugar de trabajo: Profesión: Licenciada en Derecho, Ocupación

Docente, Antiguos terrenos del aeropuerto CONALEP

Es empleo fijo o temporal: Fijo

DATOS SOCIO DEMOGRÁFICOS DE LA FAMILIA

Podría decirme por cuantas personas está integrada su familia o quienes dependen directamente de usted:

Miembro	Edad	Sexo		¿Tiene empleo fijo?		Ocupación	Ubicación de empleo	Ingreso mensual
		M	F	SI	NO			
1 Pareja	48	x		x		Empleado	UMSNH Jadín Botánico Fac. Biología	No respondió
2 Hijo	14	x			x	Estudiante	Sec Fed 1	
3 Hijo	9	x			x	Estudiante	Primaria J. Mújica	
4								
5								



Cuénteme un poco sobre la ubicación de la casa que tiene o tenía...

¿Por dónde está? ¿En qué fraccionamiento está?, ¿cómo se llama el fraccionamiento?

Está en el fraccionamiento Misión del Valle en la tercera etapa.

Motivos de la compra y el abandono

La adquirí hace 8 o 9 años, más o menos, que a saqué un..., no es por INFONAVIT, eh..., no es un crédito por INFONAVIT, por otro tipo de crédito.

Ah, es que en ese entonces, supuestamente el gobierno daba como un apoyo, que pues era una miseria pues, y uno daba la otra parte, y este, era, ay no recuerdo si son, pues es que íra, era una institución que se llamaba "Crédito y Casa", y luego, este "Crédito y Casa" cambio, yo no sé si cambió su razón social, todo disque a patrimonio y luego de patrimonio, lo cambiaron a otro que estoy pagando ahorita, cómo se llama, pero no es de INFONAVIT, lo tengo en UDIS, me sube cada año conforme sube el salario mínimo, supuestamente.

Me puede narrar o explicar un poco su experiencia sobre los trámites de la obtención ... ¿De cuánto era la mensualidad que pagabas?

Bueno, primero la casa me la dieron en 266 y ahorita ya va arriba de 300, va aumentando y mucho.

Empecé pagando como 2700 mensuales y ahorita voy en... pago como 3600

¿Cuál fue el motivo de comprarla?

Yo trabajaba en la Dirección Jurídica de la SEP y ahí fueron a ofrecer las casas y de ahí nos llevaron a verlas y entonces, fue de forma que yo adquirí el crédito.

¿Fueron estos de Crédito y Casa?

Sí, fueron los de Crédito y Casa.

¿Pero fue por alguna razón de que ustedes tienen prestaciones por ser trabajadores de la SEP?

Sí nada más que yo no tenía prestaciones, yo no tenía base, yo era nada más, era de prestaciones de servicios profesionales, lo único que teníamos era el puro sueldo, entonces cuando yo voy a solicitar el crédito, me lo dan, porque yo trabajaba todavía en el CONALEP, estaba trabajando yo en el CONALEP, entonces, me dijeron que sí me alcanzaba la mensualidad, que ellos solicitaban.

¿Cuánto representaba esta mensualidad de tu ingreso total al mes?

Cuánto sería..., pues en aquel momento sí era más o menos la mitad.

¿Por qué decidieron dejar la casa? ...¿Sí llegaron a vivir en la casa?

No, yo nunca he vivido ahí, duró mucho tiempo sola, yo nada más iba y le daba vueltas, y luego la empecé a rentar. No me he ido para allá porque sí se me hace..., yo no tenía carro, y sí se me hacía bastante lejos.

Cuando yo compré esa casa, otra compañera de ahí de la secretaria de educación, me preguntó... y yo le dije, pues que sí, que yo había podido sacar el crédito y me dijo que ella iba a ir; ella fue y también sacó su casa. Y ella sí se fue luego, luego, y tenía dos niños también, chiquitos, pero yo veía que sí le batallaba mucho, mucho, mucho que le batallaba, entonces, yo dije, no... yo para irme a batallarle así, con los niños a levantarlos tan temprano para la escuela y como eran muy enfermizos, el más grande pues, dije no, así no, no me voy, entonces yo dije, pues sí le he batallado bastante, porque, aquí por ejemplo, no pago renta, me están prestando, pero siempre he procurado andar a los alrededores, cerca de mi mamá porque me apoyan mucho, mis hermanas, todos me han apoyado mucho, por ese lado, entonces, he rentado por aquí cerca, y pues, me quedo a veces a raya, con la cuestión de la renta, y la mensualidad.

¿Entonces, por eso decidiste rentarla, para ayudarte un poco también?

Pues no tanto por eso, porque de hecho a los que se las he rentado es más que nada por apoyarlos, ahora sí que para que tengan un lugar para vivir, y apoyarme yo para que la casa no esté sola, porque me robaron, se llevaron..., lo único que había pues... era el del baño, cómo se llama..., el calentador, y los tubos que se robaron, entonces, al poco tiempo de que robaron, yo le puse protecciones, a las puertas, a las ventanas, y en todo el patio de atrás lo cubrí, pura herrería arriba, con puros cuadritos chiquitos.

¿Llegaste a conocer a los vecinos para decirles, oye, échale un ojo a mi casa?



No, lo que pasa es que casi no hay vecinos.

¿O sea que al lado de tu casa son casas que están desocupadas?

Y sí han llegado, pero duran muy poco y se van, lo que pasa es que sí hay mucha inseguridad, lo que pasa es que hace, qué serán, ya hizo un año, que mi hermana vive aquí por "las tijeras", y me dijo... -ay como que a mí me dan ganas de irme ya de aquí, un rato-, y le dije, pues ahí está mi casa, si quieres, vete; y le dije -sirve que yo ya no pago renta y me vengo a tu casa- y así le hicimos. Ella se fue allá a mi casa y yo me fui a su casa, y a pesar de que estaba seguro y así, se metieron y le robaron. Y ella dice que cuando ella llegó, y encontró que ya le habían esculcado y todo, que ella siente que estaban en el baño, porque cuando ella entró, dice que ella entró y vio ya todo el desastre, y luego, luego, habla por teléfono a mis hermanos, y en eso dice que ella intenta entrar al baño, entra a abrirle y no puede, y no puede abrirle, pero ella nunca lo pensó en ese momento, entonces dice que ella se salió y ya fue que habló por teléfono y dice que ella cree que se metieron al baño cuando ella entró.

¿Ella vivía sola ahí?

No, con mi sobrina y con su esposo

¿Qué te cuentan ellas, cómo era vivir ahí en el fraccionamiento? ¿Cómo era un día normal para ellas?

Un día normal para ellas, dice que todo el día, que allá la vida es en la noche, ya a partir de que oscurece, es cuando empieza a haber gente en la calle, es cuando empieza a haber mucho movimiento, incluso por ejemplo la basura, va pasando a las 9 o 10 de la noche, las tortillas, las camionetas de tortillas, pasa muy noche, porque saben que la gente regresa de trabajar ya tarde.

Y los robos, la mayor parte de los robos es en el transcurso del día.

¿Ella tenía coche o en qué se movía?

No, incluso ella nomás duró 6 meses porque no pudo, a parte de eso, para trasladarse, porque ella ya tiene muchos años en natación ahí en el Venustiano, le batallaba mucho para trasladarse de allá, o sea sí hay mucho servicio pero hay mucho tráfico, sí, sí se tarda mucho; a parte, está rumbo al aeropuerto pero hay una entrada acá por la aldea, es terracería pero por ejemplo en tiempos que hace calor, no 'hombre es una de polvo, una cosas exagerada, así, sí pues se dificulta uno.

¿A parte de la inseguridad existía otra razón por la que no le hubiera gustado vivir allá o ella se sentía a gusto?

Dice ella que se sentía muy a gusto, yo me siento a gusto, me siento bien, dice, el problema es la inseguridad y ver pues que no tengo pues vecinos muy cerca para ver si se me ofrece algo.

¿No era que se quejara de que la casa estaba chiquita o eso, todo eso estaba normal?

No, tiene dos habitaciones, muy muy chiquititas, y pues tenía sus cosas muy amontonadas, y esa es una de las cosas por las que yo tampoco me he querido ir, a parte de que luego yo me pongo a pensar y digo, a lo mejor le puedo ir haciendo poco a poco, pero de aquí a que le hago, a mí no me gusta pues los espacios tan reducidos, no me gustan tan reducidos, y también yo le pienso, le pienso mucho.

¿En ese sentido como es la casa en la que ahorita estás, tú vives ahorita aquí en esta casa (en la que se realizó la entrevista) pero la casa de las tijeras como la encontrabas?

Era más amplio, no más porque era más amplio.

¿Y su ubicación te gustaba?, todo en sí ¿se acomodaba mejor?

Ajá, sí, incluso por ejemplo, he tratado de buscar en las casas que he rentado he tratado de buscar..., porque por el calor.

(interrupción porque suena su celular)

Cuando yo solicito esa casa me la dan de frente al oriente, entonces yo les dije que no, que yo quería una casa que ni estuviera, que ni le pegara el sol de frente de las mañanas, ni le pegara de espaldas, o sea no, yo la quería viendo al sur o norte, porque por ejemplo la casa aquí de mi mamá, hijole, es un terrible calor de que le da todo el calor así, te pega todo el sol así de frente, y como acá de este lado, la parte de atrás, hay casas, no le da sol, está bien frío en las mañanas, bien, bien frío en las



mañanas, pero ya de ahí en adelante ya es un calor y un calor y un calor, entonces, yo para soportar el calor no,

¿Y allá estaba así?

Y allá estaba así, entonces, estuve dale y dale, y como a ellos les interesaba vender, pues un día me hablan, porque me iban a dar al final de la tercera etapa, y un día me hablan y me dicen: – sabe qué, ya tenemos una casa, dice, está al principio de la tercera etapa, está más cerca, dice, y está como la quiere, para el sur-; y fue que me la cambiaron.

Pero sí, yo lo que veo también en ese fraccionamiento es que ahorita tienen agua todos los días, pero de repente, ya se está dando la situación de que, ya repente no tienen un día a la semana, no tienen dos días a la semana, y no tienen aljibes; entonces, luego yo digo hijoles, es que necesito hacerle un aljibe, hacerle, por lo menos otra habitación, hacerle esto, pero cuándo.

¿Ahorita de tus ingresos la renta? ¿Cuándo representa para ti?

¿Estar pagando renta te es menos significativo que estar pagando esa casa?

Ahorita estoy..., aquí no pago renta, me prestan, como son conocidos ya de muchos años y no les interesa realmente la casa, no viven pues aquí, y no les interesa, no, no pago renta, pero por ejemplo en relación a mi quincena, yo pago cada mes la mensualidad, entonces cada fin de mes, o sea la segunda quincena de fin de mes, me quedo a raya, porque son, 1600, casi 1700 y algo, 3600 al mes, y se va quedando uno ya sin, yo creo que ya ni con la mitad del sueldo.

¿A cuántos años se supone que lo vas a pagar?

No me acuerdo si es a 20 o 25 años.

¿Y cuántos llevas?

Como 8 o 9 años, y resulta de que a mí me convencieron que en UDIS porque me dijeron a los 10 años me la iban a pasar a pesos, a los 10 años, hace unos meses yo hablé por teléfono, porque como que no tienen oficinas aquí, están en Monterrey, las oficinas, entonces yo hablé para solicitar a ver si podían ya pasarme de UDIS a pesos y me dijeron que no y le dije, es que a mí me dijeron que después de los 10 años, y me dice, no es que todavía no tiene los 10 años dice, pero aparte dice, no es así, dice, tienen que salir en un sorteo, yo dije uyl.

¿Te mal informaron pues?

Sí. Y otra situación, yo he querido venderla o traspasarla pero al momento de traspasarla he ido con las empresas que se dedican a eso y me quieren dar, ni 50000 pesos.

¿Cuál era el valor inicial de la casa?

266000, y la última vez que quise hacer eso fue hace como 2 años de traspasarla y algún valuador me dijo que eran 30000 pesos

Yo tengo el crédito de INFONAVIT pero te digo que también hace como dos años que quise hacer todo es movimiento porque lo que yo pretendía traspasar la casa, vender un terreno que tenemos y dar por lo menos el enganche y sacar el crédito de INFONAVIT para sacar una más cerca, pero pues mi sorpresa fue que me decían que nada más me daban 30000 pesos. Y qué sucede con el INFONAVIT cuando digo no mejor voy a traspasar el crédito con INFONAVIT, voy a INFONAVIT, y me dicen – tienes que pagar un perito valuador, y que pagar al de la notaría y que pagar esto y que pagar lo otro, me anda saliendo alrededor de 20000 pesos casi, hace dos años, 20000 pesos hacer todo el trámite, mis compañeras que tienen el crédito de INFONAVIT les descuentan cada quince días, cada quincena. Yo pago cada mes pero ya juntando las quincenas, la diferencia son como que serán como unos 200, 300 pesos, y yo digo no, ya mejor a ver si salgo sorteada.

¿Qué pensarías hacer con esa casa?

¿Te has planteado en algún momento vivir ahí, si se compone o seguirla pagando o abandonar el crédito y perderlo todo?

Créeme que yo así he estado a punto de hacerlo, yo digo ya, hasta aquí me dicen, es que ya cuanto tiempo tienes pagando, que no se qué, y luego digo...

¿Él (tu pareja) no está haciendo lo mismo que tú, él simplemente te apoya para pagar esta casa?

No, más bien él me apoya en lo que son los gastos de la casa



¿Pero él no tiene ningún crédito de casa, ni nada?

Tuvo un crédito, no sé si ya terminó, no, no sé, la verdad, pero antes de que terminara de pagar, tenía el crédito de INFONAVIT y la vendió. La verdad no sé cómo esté su situación.

¿Y también era por allá por aquellos rumbos?

No, les dieron hace muchos años a los empleados de la universidad, allá en la Justo Mendoza, ahí les dieron. Igual departamentos horribles, yo por ahí transito muy seguido porque por ahí enfrente, luego, luego está el CONALEP, y no, la verdad que para Misión del Valle y la Justo Mendoza, no le pide nada a Misión del Valle, antes sí que en eso no le pide nada, es lo mismo.

El asunto acá de Misión del Valle, acá donde tengo la casa, es que está, yo como le digo a mi sobrina, porque mi sobrina tiene su casa allá, y ella sí vivió mucho tiempo allá, pero cuando mi hermana se fue a mi casa, ella se fue ahí con ella y dejó su casa y luego cuando mi hermana me dijo que ya se regresaba a su casa, ellos se vinieron con ella, y la casa allá la tienen sola. Se la están acabando, desvalijando.

¿Le han robado también?

Sí, la última vez, hace yo creo qué hará, yo creo que como un mes, fueron..., les avisaron que se habían metido a robar, y fueron y se sacaron todos los cables, todo lo de la energía eléctrica, incluso tenía lámparas y las lámparas las quitaron, y ahí esas no se las llevaron, ahí las dejaron y se llevaron todos los cables.

¿Es un engaño?

Es que te envuelven y abusan de la necesidad, es un abuso de la necesidad que tienen porque por ejemplo, las bardas, son de como de unicef, y son como de unicef y como que ya nada más las van enjarrando, incluso hay unas que llegan y no más las plantan, sí ahí hay algunas que así están.

¿Ni la cimentación está bien hecha ni nada?

No, tengo una compañera de ahí del CONALEP, bueno ella está ahí en el Uno, pero nos conocemos, y dice, ella sí vive allá, pero ella ya le metió desde abajo, ya tiene dos plantas ella, porque la casa que yo tengo es de pie de casa, como le dicen, para seguirle construyendo y todo.

¿Entonces está invirtiendo en lo que paga de la mensualidad y lo que le invierte a la casa?

Sí, doble gasto, son de ocho por veinte, de una planta; esa que yo tengo es de dos habitaciones porque están las que tienen de una, tengo una hermana que allá vive también, y esa sí es de una sola recámara, ellos ya le hicieron otra pero, les quedo, o sea es que realmente es una cosita así chiquita, que incluso, nosotros para decir, por qué no nos visitan, pues es que se siente uno así (se encoje de brazos), súper encerrado, o sea...

Sí son muy chiquitas.

Y te digo, la verdad sí te van enrollando y enrollando y luego te van diciendo que el gobierno te apoya con tanto y que esto y que lo otro y aquello, y pues vienes terminando en que cuál, cuál apoyo.

¿Y es como dijiste, primero estaban ahí con ustedes y luego ya desaparecieron?

Sí, mira fijate que una de las cosas que yo veo mucho allá es que..., cuando yo fui por primera vez para allá, vas a Misión del Valle y dices, uy, que padre, está bellissimo, muy, muy bonito, pero yo siento que en el afán de vender y vender como pan caliente, no se fijaron, y no que me sienta muy fina, porque pues no, no lo soy, pero vendieron a quien pudieron.

¿E iban a darles el recorrido por el fraccionamiento o les enseñaban una casa muestra?

Nos enseñaban una casa muestra, pero me refiero a que se les salió de control, porque de fraccionamiento no tiene nada, son colonias populares, son realmente ya colonias populares, porque en un inicio se veía muy bonito porque no había mucha gente, cuando yo compré todavía no había mucha gente, pero ahora vas, y realmente ves gente que hasta ya le puso cartón y pues ¡pa buscar sus comodidades a cómo pueden y sus intereses, sus tendedores en los jardines, meterle ya el otro piso en obra negra, o sea se ven mal ya, se ven completamente mal.

Es la necesidad de las personas de ampliarse



Es la necesidad y entonces, no es vivienda digna de ninguna forma, yo que tengo un poquito de conocimientos de derechos humanos y todo eso, digo bueno, dónde está ese derecho que supuestamente tenemos los seres humanos de tener una vivienda digna, de tener un trabajo digno.

Las calles están pésimas ya.

Te venden un ideal de un estilo de vida, al que tú vas a aspirar y al final termina siendo como dices una colonia popular, cuando la idea siempre es mejorar y pero empeoras...

Sí está trágico.

Mi hermana sí vive muy a gusto allá, nada más es ella su esposo y un niño pero también como ellos dicen, el niño ya está creciendo, sus necesidades son otras, ya te digo que le hizo su cuarto a parte pero no han podido.

Es que no es posible que, estas empresas, inmobiliarias, saquen todo el provecho, todo el jugo que se puedan y abandonen.

Mi primo sacó su casa en puerta del sol, por salida a Tarímbaro, entonces él lo sacó por un crédito del INFONAVIT y duró pagando como unos 6 o 7 años pagando, y empezó a partirse la casa, pero ya se veía hacía adentro de cómo iba separándose, entonces el dio aviso... y que iban a examinar y que iban a esto y a lo otro y aquello y no tenía respuesta, y no tenía respuesta, entonces ya luego él llevó a un perito particular, y le dijo, -sabes qué mano, esto se te va a caer... ¿y tus hijos?-, entonces él mejor se salió, dejó de pagar, abandonó la casa; y es cuando dices, oye, tantos años y con tanto sacrificio y no, no tuvo respuesta, no tuvo ninguna respuesta, y prefirió abandonar la casa.

¿Y él iba al INFONAVIT pedir el apoyo y ahí se lo negaron?

Sí, siempre le dieron largas, y él no pudo arreglar y el mejor la abandonó.

De hecho éstas que están aquí (señala hacia un lado haciendo referencia a unos conjuntos antiguos del FOVISSSTE), porque pues yo he vivido aquí toda mi vida, éstas tienen 3 recámaras, están un poquito más amplias, y aun así es incómodo, imagínate ahora en uno así más chiquito.

Incluso dicen que el INFONAVIT ahora está dando más oportunidades, no sé qué tipo de oportunidades, el otro día estaba diciendo mi esposo.

Hacer un estudio para ver si en realidad ocupas la casa, si no tienes.

Tan fácil es una investigación en el registro público de la propiedad, oye., tú ya tienes una propiedad, dale oportunidad al que no la tiene, pero pues todas esas modificaciones son en beneficio de unos cuantos o de las inmobiliarias.

Te digo que esta que yo estoy pagando aquí no tiene oficinas, están en Nuevo León, eso dicen..., (se ríe) quién sabe si realmente estén allá.

¿Y tú te comunicas por teléfono?

Sí me dieron una clave para el internet, y por medio de eso. Incluso, últimamente me mandan, ayer justamente, me mandaron mensaje, yo pago cada primero de cada mes, nunca me atraso, jamás me he atrasado, al contrario me va quedando un poquito de saldo, y hace como tres años, como iba muy... no muy adelantada, sino al corriente, y esos pequeños saldos que me iban quedando se me alcanzaban a juntar, dos mensualidades, entonces me empezaron a llegar en ceros, las órdenes de pago, los estados de cuenta en ceros, pero yo seguía pagando, cuando se me atoró la carreta, no hubo problema porque yo tenía esos saldos, pero cuando entró esta nueva inmobiliaria, no me acuerdo cómo se llama, entró, no sé qué pasó, porque hay veces que me mandan los estados de cuenta, pero para esto, los estados de cuenta me los mandan allá, y como para allá yo casi no voy, yo acá sigo pagando, sigo pagando, pero nunca veo los estados de cuenta, procuro verlos al inicio del año, cuando sé cuánto me aumentó, y así me la llevo pagando eso, y ayer me llegó un mensaje, que tenía que pagar hoy, y le digo a mi hermana, hijole, me llegó mensaje de que hoy tengo que pagar, le dije, no me han depositado; y no, no pagué, y nunca me atraso, y de hecho me llegó la mensualidad de 2,900 porque te digo que voy dejando saldos, o sea, por ejemplo si tengo que pagar 3,630 pago 3,650, voy cerrando, y ya me va quedando ese pequeño saldo, pero sí, nunca me atraso y hoy me llegó un mensaje ayer, que tenía que pagar hoy, pues ni modo, no voy a pagar.



Entrevista 2.

ENTREVISTA N° 2

DATOS GENERALES DE LA PERSONA ENTREVISTADA

Fecha: 30 Octubre 2015

Nombre: Auxilio González Calderón

Edad: 72

Estado civil: Soltera

Sexo: Femenino

Ocupación o lugar de trabajo: Profesora pensionada

Es empleo fijo o temporal:

DATOS SOCIO DEMOGRÁFICOS DE LA FAMILIA

Podría decirme por cuantas personas está integrada su familia o quienes dependen directamente de usted:

	Miembro	Edad	Sexo		¿Tiene empleo fijo?		Ocupación	Ubicación de empleo	Ingreso mensual
			M	F	SI	NO			
1	Madre	92		X		X	Hogar		
2	Hermana	67		x		x	Hogar		
3									
4									
5									



En la presente entrevista, previo a comenzar formalmente, se pudo extraer de una grabación de audio el siguiente dialogo entre una tercer persona que estaba presente en el lugar y que me introdujo con la profesora que se entrevistó.

Vecina: Mire, aquí anda esta muchacha haciendo un trabajo para la escuela, ya fue a entrevistar a Chely que tiene casita y tampoco vive en ella, porque ya ve pues que luego les queda muy lejos, pero el chiste es aprovechar el crédito porque si no aprovecha el crédito se queda sin el dinero que tiene ahorrado...

Profesora: Pues fijese que ni lo dan, el FOVISSSTE ni lo da, lo presta..., ese dinero es prestado, no es que lo de para la vivienda

Vecina: ¿Usted tiene que estarlo pagando?, pero sí tienen un fondo no también, de...

Profesora: Es muy poquito, porque a la maestra se lo dieron, a la maestra..., es muy poquito lo que le quitan a uno, 'pa la vivienda, a mí me prestaron ciento quién sabe que..., 176000 pesos, y lo demás me lo prestó el banco también por eso le digo que no es que a uno se lo estén quitando del cheque sino que es prestado...

Investigadora: ¿Es un préstamo entonces...?

Profesora: Es un préstamo!

Investigadora: ¿Eso no fue porque usted sea maestra y que le den prestaciones?

Profesora: No que uno dice, -¿no vas a aprovechar lo que te da FOVISSSTE?-, sí sí es FOVISSSTE

Vecina: ¿Ahí ustedes no tienen INFONAVIT?

Profesora: No, es FOVISSSTE. Y yo fui y entonces, me jubilé antes, no había sacado...

Me jubilé en el 2009, 2010, y acabé de pagarla en 2013.

Hasta aquí concluye la intervención que se tuvo previa a la entrevista que se aplicó sobre el guión base, de ahora en adelante sólo intervienen la persona entrevistada y la investigadora.

Cuénteme un poco sobre la ubicación de la casa que tiene o tenía...

Está ubicada en la cuarta etapa en la calle Convento de Atlixco 42, Misión del Valle.

En el 2013 la terminé de pagar, a cinco años la compré. En el 2008 la compré.

¿Entonces cómo fue que la adquirió, tenía un crédito o cómo?

La inmobiliaria, tenía ese nombre, Misión del Valle, no, no recuerdo la inmobiliaria, pero, sí tenían algún nombre pero no lo recuerdo.

¿Cuánto dice que le ofrecieron?

Ellos hicieron todo el trámite, sacaron un préstamo del banco..., de Bancomer, también... y un préstamo a FOVISSSTE.

¿Se juntaron los dos créditos?

Ey.

¿Más o menos cuánto le costó la casa?

Como 300

¿Los terminó de pagar en esos 5 años?

Ujum

¿Cuánto daba, más o menos, de mensualidad?

Yo al banco daba, 3 mil pesos mensuales.

¿A parte de su casa propia, ésta fue una segunda casa o tiene más?

No, nomás esa.

¿Cuál fue el motivo de comprar esa casa?

Pues el motivo fue que..., (se ríe)... que me dijeron que tenía que sacar lo que tenía ahorrado de vivienda

¿Nunca lo había hecho efectivo?

No

¿Y se lo ofrecían?

Sí

¿Cómo parte de su jubilación?

Ey.



¿Ha vivido alguna vez en esa casa?

No, nunca...

¿Y ahorita qué hace con esa casa?

Está viviendo allá un hermano

¿Y ese hermano qué le cuenta?, ¿vive bien?

Sí, ahí donde yo estoy, donde está ubicada, está junto a la glorieta, como a tres cuadras de la glorieta, y está la tienda... a una cuadra..., está la tienda Aurrera, la Bodega Aurrera.

¿Le queda cerca?

Sí casi, ahora sí que la cuarta etapa está, quedé... cómo le diré, al centro, de donde pasan todos los camiones, porque la primera está fregadísimo, y ahí quedó en la cuarta etapa está todo eso... Está la bodega Aurrera.

¿Y su hermano se mueve en transporte público?

En taxi..., es taxista.

¿No tiene problemas entonces para moverse?

No

¿No ha sufrido de algún robo por allá?

No

¿Todo ha funcionado tranquilo?

Ey

¿Cuántos años tiene viviendo allá su hermano?

Mi hermano ya tiene como un año

¿Se la renta o lo está dejando vivir ahí?

No..., la está así como cuidando

¿O sea usted le dijo cuídamela para que no le pase nada?

Sí

¿Pero no le pade ninguna renta?

No, el nomás paga los servicios..., agua y luz.

¿Más o menos cuánto se gasta en pagar esos servicios?

Le llega la cuota mínima de la luz y del agua.

¿La cuota mínima de los dos?

No, de la luz no sé cuánto pague. Del agua, no sé, como no tienen medidor.

¿No tiene medidor?

No ahorita no tiene, entonces es lo que ellos cobran.

¿Él con cuántas personas vive más o menos?

Él nomás vive con su mujer ya, porque ya todos se le casaron.

¿Es ya también grande?

Sí.

¿Sabe si hay reuniones de vecinos ahí por el fraccionamiento o si él asiste a algo?

No, no hay nada ahí, ahí donde la calle viven puros maestros, casi no.

A varios maestros les vendieron ahí y ahí en la mera esquina así; yo estoy, ahora verá como a cinco casas, a cuatro casas de la cuadra, enfrente compraron unos doctores, unos doctores del ISSSTE.

¿Entonces sí es por medio del FOVISSSTE?

Sí

¿Así platicando en la vida cotidiana con su hermano, no le platica si hay algún parque donde salga la gente a hacer algún tianguis, o algo por parecido?

Ah, sí. Hacen ahí un tianguisillo, de ropa de segunda..., los miércoles..., ahí en la... callecita esa de la glorieta, una callecita que hacen ahí un tianguis.

Y digamos que, ¿esa es la manera de convivir con los vecinos?

Pues sabe de dónde irá el tianguis

¿No son de ahí mismo?

No, yo... Me ha tocado pero es de ropa de segunda.

¿Y en general están contentos, ellos, con la casa? ¿creen que es suficiente?

Sí, pues son dos recamaritas así, el bañito en medio, una recámara así (señala explicando la distribución de la casa), el baño en medio y la otra recámara, y la tira larga, vamos a suponer esto (hace referencia al entorno en el que se encuentra de



una sala aproximada de 4 metros de largo), así de fondo, tiene 8x16, entonces tiene atrás, este..., como la zotehuela allá atrás, un patiecito y salita con la cocina, nomás así está.

¿Está sencillo, pues?

Sí, tiene opción ara otro piso..., sí, adelante tiene para estacionar el carro, tienen así.

¿Ahí hacen el super o se tienen que ir a otro lado a comprarlo?

Ellos se vienen al de acá..., al de abastos..., al de abastos, él.

¿No compran ahí en el bodega?

Pues, nada más lo que más así que ocupen, pero él siempre se vienen al de abastos.

¿Y é se fue a vivir ahí porque no tenía casa o qué?

Es que la casa acá, él vive, en la colonia..., Primavera, el ahí tiene su casa

¿Por dónde es esa colonia?

Acá por Punhuato..., está la Primavera

¿Y ahí vivía antes?

Él ahí, tiene su casa, pero ahí mismo, llegó un hijo de estados unidos, y se las prestó, y yo le dije que se fuera allá (refiriéndose a la casa vacía), porque se estaban adueñando. Se adueñaron de una..., de un fraccionamiento y le pusieron malla, de esa malla ciclónica, y dije, no... se vayan a meter a mi casa y cuándo los saco, y se fue ahí.

¿No se han metido a robar?

No..., pues no, no se han metido.

Digamos que, por la ubicación de su casa no le ha tocado vivir esas cosas

Sí, porque la otra, para donde baja el carro, pues..., y ahí se ve pues que tiene, sí pues ahí está más poblado donde me tocó a mí, ese pedacito, sí pues, tiene más gente.

Entonces, ¿la única razón por la que él se fue allá fue por eso, porque en realidad estaba a gusto en dónde vivía?

Sí

Su otra casa, ¿él la construyó?

Sí, la otra casa él la construyó, están bien grandes.

¿Ni se compara?

No, estas son mini casitas. ¡nomás...! ¡Yo me arrepentí...!, dije, -¡ay Dios mio!, no sé ¡pa qué me endrogué-, no más que los maestros:

-no, que no te van a dar lo de vivienda-,

y luego, dije yo,

-pus, como me van a dar lo de vivienda si en el cheque no le quitan a uno, eso lo prestan..., es prestado-

Con decirle que ni me dieron todo lo que, cómo se llama, en el otro... (se pone la mano en la cabeza, para hacer memoria), que le quitan a uno del cheque, cómo se llama..., ¡el SATI, no ve que cuando el Gortari, se llevó casi todo, y se acabó y después volvió otra vuelta, y bien poquito que me dieron, ¡nombre si son puros rateros.

¿Tiene alguna expectativa de qué hacer con esa casa?

Sí, la quiero vender.

¿Y no ha intentado venderla todavía?

No, porque un hermano me dijo que se la vendiera.

¿Y ese hermano, al que se la quiere vender, es de aquí de Morelia?

No, está en Estados Unidos, la vio y dice -véndemela-, y a ver ¡hora...

¿Usted cree que estas casas son buenas para las personas que anden buscando una casa para primera opción?

Bueno pues esa casita, tiene opción para la planta de arriba, me dieron el plano, eh! O sea, que ya casi la mayoría, ya las están haciendo, la parte esa verde que dejaron de cochera, ya ellos ya se salieron para afuera, ya circularon ya con plano, ya están abarcando eso para la planta de arriba, si eran las dos recámaras, ahora pues arriba, les salen ya más. Ya les sale para una familia, ya.

Ya les hacen las recámaras arriba, ya póngale, unas cinco recámaras, ya para ellos pues ya está bien.

¿Tiene planos, le entregaron planos?



Sí, me entregaron planos para la parte de arriba.

¿Será posible ver esos planos?

Me los recogieron allá, ahora que hice las escrituras, ya no los pedí, ya los dejé ahí. Dijeron que me los iban a mandar en la hipotecaria.

¿Por lo menos ya la pagó?

La pagué con lo que prestó el FOVISSSTE y con lo que prestaron acá, la alcancé a pagar.

¿Y en realidad no le representaba mucho de su ingreso mensual?

No se me hacía pesado, y además fueron abonos fijos que no me iba a estar aumentando el banco, no. Era la cuota fija, 3000 pesos.

Conmigo fue diferente, yo les dije, -sí va a ser cuota fija, sí. Si van a estar aumentando intereses cada año o mensuales, no; yo no me endrogo-.

Porque nunca la acaba de pagar, así está el esposo de la maestra Lucía, el es doctor y que debe sabe qué tanto de la casa y se le va haciendo largo, largo; ya tiene bien harta, y dije- no, yo no-

Es estresante, no más estar pensando, no, no, no.

¿A ustedes se las dieron con todo, luz agua? Y ¿no ha sufrido de la calidad de la construcción?

Me taparon, en el 2010 u 2011, fui a ver y me le taparon en agujero del agua de la azotea, y sí se estaba chorreando, pero me le destaparon y ya este año ya no se me metió ya no se me mojó.

Pero ese fue vandalismo

Sí, pues al otro lado de la casilla, yo creo que se iban a emborrachar ahí, puras botellas, que compran y me dijo uno, -véndame la casa, para irme ahí a echarme ahí sus...- pura gente pues.

¿Entonces, usted si tiene vecinos, su hermano sí tiene vecinos, están habitadas las casas?

Pues de un lado sí, pero del otro lado no.

¿Y dice que no se lleva con los vecinos, casi su hermano o no los conoce?

Mi hermano, pues nomás se saluda, saluda a los de enfrente y a los de al lado.

Dice que no sabe si hay buena unión con los vecinos

Como el maestro de enfrente casi salen en la mañana, que el de enfrente me dijo que trabajaba en el CONALEP, los de acá de este lado pues quién sabe.

Y mi hermano como anda con el taxi, pues tampoco está, sólo la mujer sí.

Ella también trabaja

¿En qué se mueve ella?

Mi hermano se la lleva en el taxi, luego pasa por él.

Pero ahí hay bastante transporte, hay combi y urbanos, los que van para allá y los que pasan por la aldea, a mí se me hace más fácil por la Aldea, porque si me voy por aquí, recorro las tres etapas, desde la primera, segunda y tercera, hasta que llego a la cuarta.

¿Y por ahí por donde dice que se va por la Aldea también pasa el transporte público?

Sí

Es terracería o es camino normal

Ya tienen un pedazo, la mitad ya pavimentada, yo creo que en este año ya ponen el otro, sí ya está pavimentado.

Y en realidad a su cuñada no le queda lejos el trabajo

Pues sí le queda retiradillo pero, pues en el taxi.



Entrevista 3.

ENTREVISTA N° 3

DATOS GENERALES DE LA PERSONA ENTREVISTADA

Fecha: 31 Octubre 2015

Nombre: Liliana Ceballos Espinoza

Edad: 38

Estado civil: Casada

Sexo: Femenino

Ocupación o lugar de trabajo: Ama de casa

Es empleo fijo o temporal:

DATOS SOCIO DEMOGRÁFICOS DE LA FAMILIA

Podría decirme por cuantas personas está integrada su familia o quienes dependen directamente de usted:

	Miembro	Edad	Sexo		¿Tiene empleo fijo?		Ocupación	Ubicación de empleo	Ingreso mensual
			M	F	SI	NO			
1	Esposo	36	X						
2	Hija	10		X			Estudiante	Colegio en el centro	
3	Hija	8		X			Estudiante	Colegio en el centro	
4									
5									



¿Cómo se llamaba el fraccionamiento y en donde estaba ubicado?

En un fraccionamiento, Arcos San Juan.

¿Está por la salida a Quiroga?

Sí.

¿Hace cuánto que compraron esa casa?

10 años.

¿Cómo fue esa decisión, cuál fue el motivo de comprar esa casa?

Pues como ya nos habíamos casado, íbamos a tener a Fatima (se refiere a la hija mayor), y pues queríamos que tuviera un lugar para que ella pudiera, pues vivir bien, para que tuviera su habitación y por eso la compramos.

¿Cómo fue el trámite para obtener esa casa?

Fue con el INFONAVIT, a través de un crédito del INFONAVIT lo compramos.

¿Era un crédito que tenía tu esposo?

No, lo tenía un tío de él, y como él no lo iba a ejercer se lo dio a César (su esposo), y ya entonces César paga el crédito.

¿Aún lo siguen pagando?

Sí.

¿Y más o menos cuánto representa de su salario, éste crédito?

Representa un 60%, más o menos, mensual.

¿Y estas mensualidades han ido aumentando?

Sí, cada vez que aumenta el salario mínimo, de hecho acaba de aumentar otra vez, subió 2 pesos, 2 y algo, pero cada año se incrementa, entonces durante el año, pagamos, las mensualidades, y ya cuando llegamos a la última de diciembre, en enero se vuelve a recalcular, y de todo lo que pagamos, nada más le avanzamos como 10,000 pesos, sí, seguimos debiendo.

¿A cuánto tienen el plazo de la deuda?

25

¿Y llevan 10 años? o sea, les restan 15 todavía para pagarlo.

Sí

¿Y qué pasó con esta casa?, ¿en qué estado está?

La tuvimos que desocupar porque nos representaba un gasto muy grande el que nosotros estábamos hasta la salida a Quiroga y teníamos a las niñas en una escuela que estaba en la colonia Chapultepec, entonces, ellas entraban a las 8 de la mañana, y salían a las 12:30 y yo no me podía llevarlas y regresar, porque casi me tenía que regresar nuevamente.

¿Prácticamente lo que hacías de traslado ya era la hora de regresar?

Sí.

¿La casa la tienen ahorita desocupada?

Sí.

Me pueden describir como era vivir en esa casa, ¿cómo era un día normal?

Bueno, pues yo me levantaba a las 5:30 de la mañana, porque tenía que arreglarles el lunch a las niñas, y también le hacía a mi esposo unos sanwiches, para que llevara al trabajo, y ya teníamos que salir de la casa como a las 6:45 y en ese transcurso de 5:30 a 6:45, cambiaba yo a las niñas, las arreglaba y todo y teníamos que salir como 6:45, para poder llegar, dejar a mi esposo en el trabajo como a las 7 de la mañana, y de ahí yo ya venirme para dejar a las niñas en la escuela; después de que las dejaba en la escuela, yo me esperaba ahí cerca de la escuela, a que diera la hora de salida y ya luego regresaba a la casa, preparaba algo de comer, y ya luego les daba de comer a las niñas, llegaba mi esposo a comer. Ya luego en la tarde, nos poníamos a hacer la tarea, terminando a bañar a las niñas y después ya se dormían.

En el transcurso de hacer de comer y dar de comer, tenía yo que lavar, porque si no, no alcanzaba.

¿Y ahí había lugar en donde lavar en la casa?

Las casas que están ahí en ese fraccionamiento, son muy pequeñas, al menos para nosotros que, pues yo no soy muy grande, pero... sí a mí me... no cabíamos en esa casa.

A nosotros, no cabíamos, teníamos una cama matrimonial para nosotros, pero nosotros no cabíamos en los cuartos.



¿Cuántas habitaciones tenía la casa?

Tiene dos

¿Y tenía sala, comedor?

Sí, son muy chiquitos, de hecho, tienen un espacio para hacerle un medio baño debajo de la escalera, nosotros se lo hicimos ahí, la cocina nada más tenía una barrita y el espacio para el refri, la estufa pequeña, y para lavar los trastes, era todo lo que tenía, entonces pues era un lugar muy chiquito.

¿Esto que comentas para lavar, contaban con lavadora o tenían un espacio para lavar?

En el patio de servicio, que también pues es muy pequeño, estaba, lo que es el calentador del baño, un lavadero, yo tenía ahí mi lavadora, y ya, y ahí lavaba yo.

¿Y en el fraccionamiento, cómo era la convivencia con los vecinos, tenían vecinos?

Hija mayor: Sí, todos los días nos salíamos a jugar con ellos.

¿Eran buenos?, ¿Eran buenas personas?

Hija mayor: Sí, bueno... unos no tanto,

Madre: Pues como en todo, en todos lados, hay gente. En ese fraccionamiento hay un área verde, por cada módulo de casas, y la casa de nosotros estaba frente al área verde, entonces había un quisco y luego ya se consiguieron unos juegos ahí estaban, pero había muchos problemas porque los niños jugaban fútbol y le aventaban los balones a las puertas, a las casas, las ventanas, las lamparitas que haya fuera, pero lejos de eso era muy tranquilo.

¿Hacían reuniones con los vecinos?

Por ejemplo, día del niño o que día de muertos, navidad, hacíamos eventos ahí de toda la cuadra, y todos llevábamos algo, cooperábamos, cada quién llevaba algo y hacíamos un convivio para todos.

¿Y participaban los niños?

Sí

¿Y qué lugar les gustaba más del fraccionamiento? O ¿les gustaba más estar en la casa o afuera?

Hija menor: Afuera

¿Por qué?

Hija mayor: Porque estábamos ahí con nuestras amigas

¿Llegaron a hacer amigas ahí?

Hijas: (Contestan al mismo tiempo) Sí.

¿Extrañan?

Hijas: (Contestan al mismo tiempo) Sí, mucho.

¿Tenían algún problema con alguna otra cosa en el fraccionamiento o con la casa?

No, no tuvimos casi nunca problemas

¿Cuánto tiempo duraron viviendo ahí?

Como 8 años

¿Y cuál fue el motivo por dejarla?

Porque la distancia era muy grande, gastábamos mucho en..., como la distancia es grande, no hay vías para que uno pueda llegar rápido ahí, entonces, es mucho tráfico, y hacíamos mucho tiempo.

¿Ustedes contaban con auto propio?

Sí, tenemos un auto propio pero, nada más tenemos uno y mi esposo, de hecho, tuvo que ir a comprar una moto para él poderse desplazar, porque no coincidían nuestros tiempos con los de él, entonces tenía yo que a veces que yo ir por él, el salía a las 4 de trabajar, y tenía yo que dejar a las niñas a la casa y yo ir rápido por él, al trabajo, regresar y dar de comer y todo; entonces, ya mejor optó el por tener una moto, y compró una moto.

¿Y para comprar los víveres de la casa y todo eso, en dónde los compraban, los compraban por ahí cerca?

Al paso del tiempo se fue haciendo el área muy grande por allá y fueron poniendo, por ejemplo, había un Bodega Aurrera, y había otra tienda donde vendían así víveres, de todo. Y pues estaba al paso.



¿Y los fines de semana se quedaban ahí en el fraccionamiento o salían algún lado?

No, era cuando visitábamos a nuestra familia, era cuando aprovechábamos.

¿Y se trasladaban para acá?

Sí, sí, veníamos a Morelia.

¿Así se sentían?

No, de hecho así lo dice la gente, vamos a Morelia, porque a nosotros nos quedaba más cerquita ir a Quiroga que venir para Morelia.

¿Por ejemplo de la casa, cuál era su lugar favorito?, en ¿qué lugar de la casa estaban con más frecuencia?

Hija mayor: A nosotros como que por la sala o el comedor

Madre: En la sala y el comedor

¿En la sala y el comedor?, ¿ahí hacían sus actividades?

Sí, ahí era donde hacíamos porque en la recámara pues prácticamente era para dormir, sí abajo teníamos una televisión, y ahí veíamos televisión, hacíamos tareas, y ahí estábamos.

Prácticamente era ahí donde se hacían toda la vida cotidiana

Sí.

¿Y esos gastos que dices que son importantes, que fue la causa principal por la que abandonaron la casa, cuánto representaba de su ingreso mensual? A parte del a mensualidad que pagaban de la casa...

Nosotros gastábamos un 25% del presupuesto en gasolina, y eso sin contar, porque a veces por el tiempo, la comida pues no es lo mismo que tiene toda la mañana para preparar, entonces había que comprar comida que se hacía fácil, rápido, y esa comida, pues sale cara, porque era comprar carne casi diario, porque, qué otra cosa se hace en 20 minutos, entonces, por eso era lo más práctico, y representaba un gasto mayor.

Y de servicios y eso, ¿eran muy elevados los costos o eran normales?

Los servicios son normales, lo que pasa es que ahí lo que más impacta son las distancias.

¿Lo otro es normal?

No, porque relativamente, el fraccionamiento del obelisco a Lázaro Cárdenas hacia allá, hay camiones, y el fraccionamiento está a bordo de carretera, entonces casi todos los camiones que van hacia allá lo dejan a uno ahí en ese fraccionamiento.

¿Es fácil acceder al fraccionamiento?

Sí, es fácil

¿Ahora como es su situación ahora después de haber salido de esa casa?

¿A dónde se fueron a vivir?

Mis papás tenían una casa sola que está a una cuadra de la avenida Madero, y entonces, yo... ahora ya las niñas entran a las 8 de la mañana a la escuela, y salen a las 2 de la tarde, entonces en la mañana mi esposo, las lleva a la escuela, y en la tarde yo las recojo.

¿Ya la rutina es diferente?

Es completamente diferente

¿Ya no se tienen que levantar tan temprano?

No, ya se despiertan las niñas a las 6:30 de la mañana, almuerzan, desayunan a esa hora, se van con su papá y ya yo voy a las 2 a recogerlas. Ya cuando ellas llegan ya está la comida lista, la casa recogida y lavo ya cuando se acumula la ropa.

¿Y ustedes como se sienten del cambio de la casa?

Hija menor: Pues bien, porque ya tengo como lo doble de mi cuarto que era antes y además Lulú y yo, antes, vivíamos juntas en una litera y el cuarto estaba muy chiquito y no cabíamos casi y acá cada quien ya tiene su propio cuarto.

¿Y están más a gusto?

Sí

¿Y ya no te tienes que levantar tan temprano tampoco?

No

¿Y te gusta el área, la colonia en la que vives?

Hija mayor: Sí



Hija menor: A mí no

¿A ti no, por qué?

Hija menor: Porque ya no puedo jugar afuera

¿Y antes podías jugar afuera?

Hija menor: Sí

¿Y tienen amiguitos ahí en la nueva colonia?

Hijas: (Contestan al mismo tiempo) No

Extrañan a los del otro barrio

Hijas: (Contestan al mismo tiempo) Sí

¿Qué hacen los fines de semana?

Vienen a visitar a sus abuelitos, y ya, pues aquí estamos el sábado, luego aquí se quedan, hacen escala aquí y ya se quedan y ya luego el domingo ya venimos por ellas y ya nos las llevamos a comer todos y ya cada quien a su casa

¿Ahora sienten un cambio en el sentido de los gastos y del ingreso?

Sí, porque ya nada más gastamos 500 pesos de gasolina cada quince días, entonces, yo por las niñas me voy caminando, hago 15 minutos a donde están ellas, y de regreso también nos venimos caminando, está cerquita.

¿Cuándo vivían en el otro fraccionamiento, estaban en el mismo colegio en el que están ahorita?

No, estaban en otra escuela.

Hija mayor: En otras...

Bueno, las tuve que cambiar dos veces...

Hija mayor: Tres...

Porque una nos quedaba cerquita, pero luego la tuve que cambiar a otra y ahorita ya están en otra escuela; porque con eso que nos ahorramos ya en gasolina y todo lo demás de los gastos, pudimos mejorar su educación.

¿Y a ti qué es lo que más te gusta de estar viviendo en esa casa y en esa nueva colonia?

Pues es que a mí se me hace todo muy cerca, muy fácil y cualquier cosa que yo ocupe, me muevo rápido, porque pues solamente, te digo, para salir al centro, que es donde puedo uno encontrar más cosas, hago 15 minutos, y a mí se me hace más práctico caminar, incluso que a veces tomar el transporte, porque luego tarda más que uno caminando.

La desventaja que tenemos ahorita donde estamos, es que al lado, relativamente cerca de la casa, están la vía del tren y el tren últimamente es el coco de ahí, porque se para el tren mucho tiempo, y deja prácticamente incomunicado; entonces sí yo tengo que ir a Aurrera que es la que me queda cerca, tengo que esperar a que el tren se mueva o que pueda yo pasar

¿Y te conviene más moverte caminando?

Sí, definitivamente

¿Y sobre la casa que están pagando ahorita y que abandonaron tienen alguna expectativa a futuro para esa casa? ¿Han pensado qué van a hacer con ella?

¿Lo han platicado con tu esposo?

Sí, nosotros pensamos en vender esa casa, porque mi esposo por parte de su empresa, le van a otorgar un crédito, entonces, mejor comprar la casa donde estamos viviendo o alguna más cerca, porque la que está allá, ya no... de hecho, no cabemos.

O sea, definitivamente no se plantearían regresar a la casa

No, porque no cabemos ahí...

No consideran que sea una vivienda digna para vivir con sus hijas

No, ya no, porque ellas de hecho, cuando estaban más pequeñas no cabían ahí, ellas cuando estaban ahí no tenían muchos juguetes porque no había espacio, tenían bicicleta y todo porque podían andar afuera, pero era casi, prácticamente lo que tenían para jugar. Porque entraban los juguetes o entraban ellas, no se podían.

Ahora hay que llevarlas al parque...

Sí, aquí hay un grupo de bicivilizate y es cuando las llevamos.

¿Piensan terminar de pagar la casa y después venderla o venderla ahorita si pueden traspasar el crédito?



Ajá, sí es una opción porque poder traspasar el crédito y ya vender la casa.

¿Todavía no la ponen a la venta?, o sea, digamos que es solamente si lo llegaran a platicar con alguien que esté interesado...

No, ya buscamos a una constructora de bienes raíces, una casa de bienes raíces, es con la que estamos ahorita en pláticas con una de sus representantes, para que nos oriente en cómo poder vender la casa.

¿Y esa casa de bienes raíces acepta este tipo de casos?

Sí, se pueden hacer porque como todavía hay un adeudo de crédito, ellos tienen ahí un sistema que dice que sí se puede vender.

Y lo que pensarían hacer ya con el otro crédito, como dices, sería entonces comprar la casa en la que están o ya otra alternativa, pero ya definitivamente, no regresar ahí...

No, no podemos regresar ahí.

¿Y en ese sentido saben de algún caso parecido al de ustedes, que estén en la misma situación, los compañeros del trabajo de tu esposo o tus mismas amistades, que sepas que también estén en una situación parecida, que tengan su casa pero que de plano ya la hayan tenido que dejar por estas circunstancias.

Sí ahí cuando vivíamos en el fraccionamiento, muchas de las personas que estaban ahí, pues muchas veces por la necesidad, uno compró la casa porque pues era lo más cerquita que había, porque, pues había... por todos lados hay casas, pero no tiene uno la posibilidad de comprar una casa de contado o no aceptan créditos; entonces la opción era comprar una de INFONAVIT, y fue que compramos ahí, pero mucha gente de la que estaba ahí, sí tuvo que salirse y buscar otra casa, tal vez un poco más lejos o meterse como a otras colonias, para que, pues en donde tuvieran más escuelas, porque allá no hay escuelas, y donde ellos pudieran...que estuvieran más cerca de sus trabajos.

¿Y eso pasó durante los ocho años que estuvieron ahí viviendo?

Sí, es que allá no hay infraestructura escolar, no hay, nada más hay una secundaria, y había ya después, absorbió la mancha urbana una escuela rural que había ahí y fue de la manera que había una posibilidad de tener una primaria cerca, pero no...

Y la mayoría son parejas jóvenes con hijos

Sí, generalmente son así como nosotros, hay muy pocas que son ya personas adultas **O solteros...**

Sí casi siempre, pero incluso los solteros también dejaron la casa porque pues no, el tiempo es un factor muy determinante para poder tomar una decisión así

¿Cuál sería tu opinión de este tipo de casas que ofrece el mercado para las personas que están buscando, hacerse de una vivienda de primera vez, porque entiendo que ustedes era lo que estaban buscando, o sea, se casaron y buscaban tener su patrimonio, qué opinión tendrías de este sistema de adquisición de casas?

Pues el sistema de adquisición es relativamente fácil, a mí lo que me molesta bastante son las proporciones de las casas, son muy pequeñas.

¿Y el costo se te hace bueno?

Pues estaba relativamente, o sea, no tan caro como en otros fraccionamientos, la casa de nosotros costó 200 y tanto mil pesos, no recuerdo, bien la cantidad, pero pues a mí lo que la mayoría y yo... por pláticas que teníamos entre los vecinos, era eso... que las proporciones de las casas son muy pequeñas.

¿Dirías que estás satisfecha o insatisfecha?

No, yo estaba muy insatisfecha con esa casa porque también luego, el material que ponían en las casas, era... yo si quería poner un cuadro, por ejemplo, el de nuestra boda, o sea, tuve que buscar una pared que fuera de soporte para poder ponerlo ahí, porque yo clavaba alfileres así con el dedo y ahí ponía un cuadrito o una tachuela y ahí lo ponía porque tenía una capa muy gruesa de yeso, y entonces después, ya se empezaba a minar el agua, y era un problema eso... y además estaba muy bajita, o cambiaba las bombillas de la luz simplemente, levantaba la mano, eso incrementa porque se calientan mucho las casas, y eso representa un factor porque hay que comprar ventiladores, ya no podíamos aguantar el calor.



Entrevista 4.

ENTREVISTA N° 4

DATOS GENERALES DE LA PERSONA ENTREVISTADA

Fecha: 14 Noviembre 2015

Nombre: Verónica Gaona Arroyo

Edad: 46 años

Estado civil: Casada

Sexo: Femenino

Ocupación o lugar de trabajo: Contador público CECUFID Comisión Estatal de Cultura Física y Deporte de Morelia

Es empleo fijo o temporal: Temporal es por administración

DATOS SOCIO DEMOGRÁFICOS DE LA FAMILIA

Podría decirme por cuantas personas está integrada su familia o quienes dependen directamente de usted:

	Miembro	Edad	Sexo		¿Tiene empleo fijo?		Ocupación	Ubicación de empleo	Ingreso mensual
			M	F	SI	NO			
1	Hijo	7	X			X	Estudiante	Av. Camelinas. Lomas de Camelinas	
2	Madre	76		X		X	-----		
3									
4									
5									



Cuéntame un poco sobre la ubicación de esta casa que tienes

Mira, mi casa la adquirí hace 15 años, y está por club Erandeni, a la salida a Salamanca, es una casa de dos plantas, cuenta con dos recámaras, una pequeña sala de estar, sala-comedor, cocina, un pequeño cuarto de servicio, una cochera techada, o sea tiene una, frente de 4.5 mts por 20 o 16, creo es, de fondo, pero no tiene opción de crecimiento, o sea, haz de cuenta, no es como otras casas que sí son más pequeñas pero que tienes la opción de crecer, entonces no, a lo mejor este no... Espacio reducido, les digo yo, -que es donde entra el aire, sales tú, entra el sol se va el aire-, o sea, es muy, muy reducido.

¿Cómo fue la obtención de esa casa, cómo fue el trámite? ¿Fue adquirido por medio de un crédito? ¿Quién te dio el crédito?

Es adquirida por medio de crédito INFONAVIT, me ofrecen la casa una constructora, ahora de nombre Homex. El trámite fue bastante sencillo, prácticamente ellos se encargan, las constructoras se encargan de hacer todo el trámite, entonces, ante..., tú no tienes trámite de ir a INFONAVIT o demás, simplemente ellos mismos checan tus puntos, vas y pones en..., vaya, te ofertan, tu compras.

¿Y la obtuviste trabajando en donde está ahorita tu trabajo?

No, hace quince años que yo la obtuve, trabajaba para organización editorial mexicana, entonces, yo la obtengo de esa manera.

¿Ya tenías un determinado tiempo trabajando ahí?

Ya, yo tengo desde el 96 laborando, cotizando ante seguro social, que es la manera en que empiezas a cotizar para los créditos de interés social

¿Y más o menos cuánto representaba la mensualidad que tenías que dar de tu salario total?

Haz de cuenta, en ese tiempo, en el 96, cambia la modalidad de obtener tus créditos, porque anteriormente obtenías tu crédito en la modalidad de veces salario mínimo pero dependiendo de lo que tu ganaras, y a partir de esa fecha se da por una cuota fija, entonces ahora depende, ganes lo que ganes, te van a descontar siempre lo mismo. En ese momento, mi salario era muy bueno, entonces, tengo un tope máximo para obtener esa casa, esa casa, al valor del mercado tenía... 200...240 mil pesos más o menos, era lo que..., y por demás. No tuve que aportar nada porque lo cubría mi crédito. Entonces, todo iba bien, ganaba lo suficiente como para que se descontara casa y yo tenía mi salario bien. Aquí lo malo, también cambia la modalidad, de 15 a 30 años, pero ya por mi modalidad de veces salario mínimo, y por estar topada en mi salario, yo te estoy hablando que es un pago bimestral de 6,000 pesos ahora, es muchísimo dinero. Entonces, imagínate que si yo ahora tengo... salgo de ese trabajo, consigo un trabajo en el cual estoy ganando, 4 mil pesos, por decirte, 4 mil pesos mensuales.

¿Te están quitando casi más de la mitad?

Están quitándome el 90% de mi salario para poder cubrir esos 6mil pesos que me representa para mi casa. Entonces, realmente, es, incosteable.

Cuando tú aceptaste el crédito, ¿Cuál era la necesidad de comprar esa casa?**¿Tú en donde vivías antes de decidir comprar esa casa?**

Yo vivía en casa de mis padres, entonces, no estaba casada, estaba soltera y demás..., realmente lo vi como una situación de aplicación de crédito, dado que, conforme van pasando los años, ya tienes tus puntos, pero vas perdiendo el valor adquisitivo, pasan los años y como tú tienes un promedio de vida ante el INFONAVIT, entonces ese crédito, en vez de aumentar, disminuye; si te prestan 500mil pesos cuando tienes 30 años, a tus 40 años ya te prestan 250, o sea ya se me movió, pero tú ya hiciste las aportaciones.

¿Entonces, era aprovecharlo, para no dejar pasar estas cosas?

Era aprovecharlo, y demás. Pero sí, a mí lo que considero que es perjudicioso, es el cambio de modalidad en ese momento.

¿Llegaste a habitar esa casa en algún momento?

No, nunca la he habitado, realmente no.

¿Por qué razón?

Primero, porque vivía..., bueno.



De índole familiar yo vivo con mis padres, tengo padres enfermos, una madre discapacitada por la misma enfermedad, y al paso de los años, pues bueno, yo estoy aquí con ellos, no me puedo ir, y la casa se queda sola.

A primera opción fue, alguien...

-oye, yo te rento tu casa, sabes...-

-ahh, orale, va, te la rento, mi casa nueva...-

Pero llega el inquilino y lejos de que tu casa se vea mejor, se va deteriorando, porque pues no la van a cuidar igual...

¿No le dan mantenimiento?

Exactamente, entonces, a raíz del tiempo, la enfermedad se lleva a mi padre, y yo me quedo con mi mamá, entonces, realmente, esa limitante familiar no me permite a mí irme a vivir ahí.

Dices que has intentado rentarla... ¿Se ha podido rentar? ¿Has tenido algún beneficio de esa propiedad?

Fíjate que he tenido el beneficio de que no está sola, por principio de cuentas, en el entorno donde está la casa, muchas casas solas. Como que es un fraccionamiento, es privado, pero alrededor hay otros fraccionamientos que creció mucho esa zona, y hay muchas casas solas, porque ya queda lejos de los trabajos, entonces, ok, originalmente, nunca pensaste que cuánto fuera a crecer demográficamente, verdad. Entonces, ahora, tu trabajo te queda a una hora o dos horas, y muchas personas tienen abandonadas sus casas.

¿Tú conoces de tu trabajo, cuando obtuviste esta casa, algún compañero o compañera que haya también adquirido ahí también en ese mismo fraccionamiento una casa igual que tú?

No, no tengo conocimiento. Que sí hay compañeros de esa época, que como te digo, llegaron a fraccionar toda alrededor, que son tres.

¿Se llegaron a ir alguno de esos?

Se quedaron ahí. Y el hecho del beneficio de tener la casa rentada es porque las casas que están solas, les quitan baños, les quitan puertas, les quitan todo lo que es tubería y todo esto, entonces, es la rapiña es muy grande. Y ese es el beneficio de tener tu casa, si bien no la habitas, rentada. El beneficio de la casa es, bueno, las mejoras que le hace quien llega. Yo por ejemplo, ha sido de ámbito familiar, y dices, -ok, no te voy a cobrar una renta, pero ponle el piso, ponle la ventana, ponle la protección..., no sé una cosa así...-

¿Más o menos cómo es el entorno ahí alrededor del fraccionamiento? Hay más casas ahorita ahí, como dices... pero en un principio ¿eran ahí, terrenos baldíos? No.

¿Nunca?, ¿tenían construcciones alrededor?

Sí, sabes qué es lo que pasa, que hay un club, está el Club Erandeni, entonces, ese club fue el que le da el plus, a parte está, la universidad La Salle, está alguna otra dependencia de gobierno cerca, que es del DIF, o sea, pertenece al DIF Estatal, entonces, eso pues, hace que la zona sea poblada.

¿No hay problemas de inseguridad?, ¿salvo estas cuestiones de rapiña?

En esta zona fíjate que no, esta zona como es privada también, entonces, no fácilmente accedas. ¿Dónde es la inseguridad?, en los otros fraccionamientos que rodean a tu fraccionamiento privado, ahí sí hay inseguridad.

Y que presentan igualmente estas casas abandonas que están ahí.

Hay una gran parte, sobre todo, para la zona, es que está más hacia la zona de Tarimbaro, ubico.

Dado que no se puede ampliar, ¿has pensado que se puede hacer con esa casa para un futuro?, o sea, no sé, ¿te has planteado en algún momento, sí vivir ahí?

De hecho, déjame decirte, mi situación ahorita es vender la casa, te decía, cuestión del precio, es incosteable, de verdad es incosteable, para mí, ahorita, y estoy en ese proceso de traspasar o vender, a la fecha he pagado, 300..., como 380mil pesos, en este tiempo que la tengo.

Cuando su valor era original de 240

Sí, entonces, y dices, no, todavía te faltan 15 años...Fíjate a cuánto se fue el valor. Realmente, no estoy dispuesta a seguir costeadando algo que no.



¿Te ha dejado insatisfecha, por así decirlo?

Sí, a parte, déjame decirte, deja mucho que desear la construcción. Las casas de alrededor, haz de cuenta que parecieran fraccionamientos como viejos, porque se deterioran, la calidad de la construcción dista mucho de lo que te ofrecen al momento de comprarla.

¿Y no solamente es lo que estás pagando, que ya está comprobado que se duplica pero aparte es lo que tú le tienes que meter de mantenimiento, entonces digamos que ya termina siendo una cuestión incosteable?

Tienes, el mantenimiento desde el principio porque tienes la queja del vecino, que a lo mejor no te das cuenta y tu tubería le está manchando su pared, entonces, te viene el vecino y te toca y te dice,

-oye, fíjate que...-,

-órale..-

Te toca ranurar, te toca abrir...

Hablas a la constructora y sí, van te hacen tres visitas...

¿Cuándo resuelven?, no resuelven nada.

¿La constructora se sigue haciendo cargo de las construcciones?

No, la constructora te da un año, la constructora te da un año para que salgan sus fallas, muchas veces, por Dios..., abres la llave y el cinco minutos te das cuenta, o te das cuenta de dónde está tu baño te está goteando a la cocina, entonces, cuándo te vas a dar cuenta..., hasta cuando la utilizas y demás...

Pero la constructora te dice, -tienes un año, nada más, de garantía-

¿En una casa?, que se supone que es tu patrimonio para toda tu vida...

Entonces, ¿cuánto te representa ese gasto de mantenimiento?

Y a nivel de que represente una vivienda digna para vivir, a lo mejor con tu familia, dista mucho de que sea así.

Bastante, estaría muy distante. Es más, desde el mismo, garantía que te de... mismo INFONAVIT, porque se supone que INFONAVIT es el que regula la vivienda digna. Entonces, desde la supervisión de obra de INFONAVIT dista mucho la calidad de lo que ellos quieren ser como obra digna, como vivienda.

¿Tú sabías en dónde estaba en este caso Homex?

Sí, de hecho es una constructora muy establecida, sólida... y bueno, había..., se fusionó, tenía otro nombre antes, pero luego se fusionó, hicieron con Homex ahora. Pero sí, sí está, sí puedes ir a las constructoras, o sea a su domicilio.

¿En comparación con tu vivienda actualmente habitando qué ves a diferencia de estas nuevas casa, qué valorarías de la vivienda en la que estás ahorita?

La construcción y el material. Haz de cuenta... los materiales cuando tú haces tu casa, tú escoges el material que vas a meter, la calidad tú la pones, y allá te están vendiendo algo que ya está fabricado o prefabricado, uno de los inconvenientes son los materiales, tienen un material que se llama casetón, que es como yeso, ubico. Por el amor de Dios, el día que tienes un incendio, se va toda tu casa, eh..., y la del vecino y la que sigue. Entonces es el material, son fachadas; porque compras la fachada, de hecho, sí, se ven bonitas, mononas, todo bien, pero, pero, sí ya cuando te das cuenta que pones un clavo y se traspasa hasta la azotea, entonces estás viendo que es el material, cimentación también, otro de los problemas es ese..., las casas se separan en donde se unen con la casa de lado y se separa, entonces, posterior, como te digo..., ¿qué haces ahí?, vuelves a cimentar o le vas a meter una olla de concreto para que se selle esa parte entre las dos casas, entonces, yo creo que es la calidad lo que ya tú..., o la solidez también en la casa habitación.

Yo creo que queda claro que hay que valorar todas estas cosas que no están resultando para nada...

Aún fíjate que ni..., por ejemplo ahorita que son los créditos bancarios y que además, por demás te salen más caros porque ahora ya hay una nueva modalidad que se llama "ecofinavit" o "ecofonavit", donde haces tú crédito bancario con el de INFONAVIT, y es igual, la calidad dista mucho, y vas a pagar,

Hasta dos, tres millones de pesos por una casa en ese sentido, si ya lo logras..., dos millones. A veinte años, con mensualidades que van desde los 10 a los 15 mil pesos.



Si nos pusiéramos a sacar cuentas, la casa en la que vives ahorita te salió en lo mismo pero es de mejor calidad, tienes servicios más cercanos, las escuelas...

Fijate que las zonas allá, han crecido tanto demográficamente, han crecido tanto, que también ha crecido la situación del entorno socioeconómico; escuelas..., centros comerciales, lo único que no tienes es de dispersión, haz de cuenta, cines, todo esto, sí no lo hay, pero sí ya la otra parte ya la cubren, nada más sí ha crecido mucho, pero de verdad créeme que donde, para mí es el peor problema es la supervisión a las constructoras y lo que meten en material.

Eso, sería para ti lo más...

No, sí! Sí, porque finalmente se hace una licitación para que tú ganes una obra, entonces te van pagando por ministración, tú vas y dices, -a ver dime..., te hago una estimación, mi avance de obra y yo te pago-. Pero la supervisión..., -ah, ok, mira..., en mi lista yo te voy a dar un picaporte de..., 50 pesos en valor...- Pero qué crees, ya me encontré uno de 25 pesos que se ve súper bonito. Te voy te pondo el de 25, entonces...

Entones, dónde los ves reflejados, precisamente ahí, en que cuando vas a abrir, te vas a quedar con la manija en la mano. Y sí que llega a pasar, sí.

El material por ejemplo, en baños..., todo ese tipo de material, que se supone, tienes un catálogo, entones, es ahí, yo creo que es supervisión de obra específica, porque al final de cuentas, pues... tú como... cuenta-habiente, derecho-habiente, o como le quieras llamar, a ti te van a descontar y tú tienes que pagar, líbrate Dios que no lo hagas...eh!

Que hay casos que lo dejan de plano... porque...

iDe plano! -Sabes qué, no puedo-

Ya no se puede

No se puede...

Cuando tienes un trabajo estable, no hay problema, ya tienes una planta, tienes un trabajo..., pero cuando no tienes aquel trabajo, por equis, como ahorita, ya cerró esta empresa, hacen un montón, o sea, despiden un montón de gente y te vas a otro lado, puedes decir..., -oye yo quisiera trabajar contigo, pero... me vas a pagar 15 mil pesos que me venían pagando antes porque mira, tengo un crédito INFONAVIT, sí, y de los cuales de esos quince, yo te voy a pagar, yo te voy a dar seis, y te voy a dejar de 6 para que tú los pagues por mí, y me van a quedar 9 para subsistir en un mes; y tengo una familia de cinco personas.-

Siendo realistas, no la mayoría de la gente la que recibe esa cantidad de salario.

De salarios, no... Fijate que los salarios aquí, empezando desde ahí..., salario mínimo de aquí, a los 62 pesos que está..., y hay personas que ganan, ¡eso!, ¡peso más!..., no ganan.

Entonces, si te van a descontar por quincena..., a esas personas les descuentan por quincena... mil pesos...INFONAVIT, y tienes tres hijos..., y te digo...

Realmente son inaccesibles esos créditos, esos planes de financiamiento ya no funcionan...

No, no, no... El INFONAVIT en origen... pues se da para que los trabajadores que menos recurso tenían tengan una casa..., una vivienda digna..., sí, para que sus familias... Pero ese criterio, ¡se perdió! No, no, no, ya es obsoleto. ¡De verdad ya no existe!

Ahora puedes encontrar casas hasta de 3 metros y medio de frente por 15 de fondo, sí..., entonces son..., sí vas... incluso ya están los muebles, ya los cambias, ya es una..., la cocinita..., ya hasta parece que estás jugando a la casita de muñecas, (se ríe). Entonces, si tiene cierta ahí... ¡perdió completamente, lo que es...!

Lo que debería de ser el fin...

¡Exactamente! Y aparte de todo..., que los fraccionamientos que ya se están haciendo, ya no entran en el rubro de estos fraccionamientos privados que van a través del banco y tú, ajá..., donde ya el poder adquisitivo ya tiene que ser..., económicamente ya tiene que estar sobre de los diez salarios mínimos... ¡diarios!, de la persona que los va a adquirir.



¿Alguien que ubique? O sea, ya realmente, no. Entonces anteriormente decías... -mi esposo va a comprar la casa-, entonces, -mi esposo, ya sé que le van a descontar-, pero... -con lo que yo gano, bueno...nos podemos acomodar- Pero no, ahora es..., -entre tú y tu esposo van a comprar la casa- A los dos le van a descontar, o entre los dos tienen que pagar, y estamos hablando... como te decía ahorita...mensualidades de 11 mil pesos, en casas... de 1millon 200.

Se les olvida el fin, o sea, es para ayudar a las personas a conseguir una vivienda...

(Asienta con la cabeza) y anteriormente...

Cuando llega esa situación en los créditos, fíjate que..., ahí hay una disparidad porque, si por ejemplo, tú como trabajador, llegas a incapacitarte... y te des-capacitas..., en ese proceso de incapacidad, con toda la pena de tu pensión tienes que seguir pagando..., tu crédito.

Entonces, la familia te va a agradecer que te mueras, mejor, sí, porque solamente muriendo la persona que lleva el..., el crédito, este... pues entonces van a decir:

-esposa, o pensionada, ahí te dejo...-

¡Qué grave!

Sí, es grave, porque considerando..., todavía te puedo decir... en el distrito, sí vas a encontrar empresas donde, llegas y tienen el servicio médico, higiene y protección..., todavía está el departamento, o sea, tienen un poquito más amarrado..., pero aquí no. Aquí, vas a ver al albañil, en vez de arnés, un lazo cruzado por la cintura, de aquí a aquí (apunta de la cintura al hombro), y párale de contar... Si esa persona se cae, pues a lo mejor no se mata porque el lazo le va a trozar la cintura y va a dejar de caminar, pero como va a tener una pensión, ah bueno... pues de ahí va a pagar su crédito. Y realmente, dista mucho, dista mucho, sí.

Criminal...

Sí, de verdad, y eso es lo que está sucediendo.

¡Eso está muy mal!

Sí, está mal, ¡por donde lo veas!

Fíjate que, anteriormente, los créditos eran a 30 años...(corrige) a 15 años... y ahorita dices tú...

-bueno yo..., 15 años...- (hace gesto de reflexión)... -compro mi casa a los treinta años, a los 45 años felizmente voy a terminar de pagar-

Pero ahora no...

Ahora no, ¡los vas a comprar a los 60 años...!

Y considerando el cambio que hicieron ahorita para pensiones, ya no te vas a pensionar a los 60 te vas a pensionar a los 65. Perdió completamente.

Te mueres antes de terminar de pagar la casa...

¡Sí!, sí, de verdad. Y ahora por el sistema de pensiones..., sí, si es que no llega (se ríe sarcásticamente) un tornado, algunos problemas como los que ahora sufrimos muy seguido de..., desastres naturales. Porque vas a ir a verte..., a ver tu patrimonio correr sobre las fauces del agua, sobre..., debajo de la tierra porque se abrió una grieta..., y eso está fuera de tus manos.

Porque también, te voy a decir..., topográficamente, ya no..., ni siguen las medidas de seguridad como antes, en donde decías..., -¿dónde puedo construir?, ¿Qué características debe de tener un terreno para construir?-

Pues que..., no pase por ahí algún río, que no haya alguna falla..., y todo... ¡se les olvidó...!

Aquí en Morelia, está el fraccionamiento Manantiales, donde hay una falla..., una de las más grandes, y ahí..., ¡Ay santo Dios!, no eran casas..., ni dúplex..., ¡son edificios!. Entonces, son 5 o 6 departamentos en un edificio y llega un momento en que se empieza a agrietar, se abre, se abre, se abre..., ¡se partió!..., y tuvieron que desalojar esos edificios..., y es todo un fraccionamiento..., ¡está grande...! La escuela..., está obsoleta porque la falla la partió a la mitad, sí, porque son mantos acuíferos.

No hay cuidado de eso, tampoco...

Ya no hay ese cuidado.

El fraccionamiento por ejemplo de... villas... (titubea)... Villas del Pedregal, están a la salida Quiroga... ¡que son de los más grandes!, sí... el llano está precioso, eh... el



llano está precioso..., ¿pero qué crees...?, tienes el basurero arriba. Entonces ahora, los mantos acuíferos, que vienen de la loma hacia el valle, ya viene contaminada el agua por la basura.

Entonces el basurero formal, pues está sobre el otro lado sobre la loma, entonces, ese lugar..., no era óptimo, para dos cosas; una, para que hicieran el basurero por los mantos acuíferos, que abastecen la zona de abajo del valle o... ya la zona del valle, dejó de ser factible para vivienda.

Sin embargo, tienen pensado seguir construyendo ahí...

Y ya lo hicieron, y ya construyeron y todo..., y el basurero no creo que lo vayan... si lo quitan va a ser igual, lo dejan inactivo, va a ser relleno sanitario, no hay ningún problema, posteriormente, en unos años van a construir ahí, y luego vamos a decir que tienes fuegos fatuos, sí, cuando empiece a gasificar la basura, vas a ver como empiezan a salir y van pasar lo que en el fraccionamiento... de... (mmm)... por el ISSSTE... Haz de cuenta, en... El ISSSTE viejo que se quedó ahora como clínica..., la colonia "La Soledad", en un inicio..., eso era un basurero. Lo hicieron un relleno sanitario, es una colonia, grandísima obra, sí, más sin embargo, tienen ese problema las casas. Vendieron los terrenos, ahí no es fraccionamiento, ahí se vendieron los terrenos, pero donde resulta es, que de pronto, hay cúmulo de gas, y te digo... ya parecen fuegos fatuos.

Y eso es porque el gobierno no tiene el cuidado de verificar los tipos de suelo, etcétera...

Exactamente, ahí era una zanja..., rellena con basura, posteriormente ya nada más la composta y párale de contar.

Si tú me preguntas, aquí donde vivimos nosotros ahorita, hace 38 años, más o menos, que nosotros llegamos a vivir aquí (casa en donde se realizó la entrevista), bueno..., eran unos llanos hermosos, todavía a un costado del Planetario (área verde de la ciudad), había unos juncos preciosos donde era un yacimiento de agua, desaparecieron, y ahora están los edificios que están aquí atrás (señala a su espalda refiriéndose a una zona aledaña al Planetario).

Ahh sí, los conjuntos habitacionales...

Exactamente, igual muy bonitos...

Es ir sacándole provecho al suelo donde sea...

Pueden tener ahí, pero ahí, si tienes el poder adquisitivo, sí, y además la planeación por la zona en la que se convierte, y ahora, ese yacimiento de agua, es el pozo de agua que te abastece tus mismos edificios.

Te lo apropias...

Exactamente, y no le vas a invertir mucho porque...

Y más sin embargo en estos fraccionamientos que son para personas..., por créditos o por social, pues, ¿qué crees?, te vas a tener que lavar y te vas a tener que bañarte y te vas a tener que usar el agua que viene contaminada de los basureros.

Siempre se privilegia a los que tienen más dinero...

Claro, ya sabes que por algo somos capitalistas, ¿no?... dicen, no queremos la hoz y el martillo, pero cuando de menos, sí que fuera un poquito, más este..., regulado o congruente los programas, porque por ejemplo, vas a las casitas de paracaidistas, donde, muy comúnmente tienes incendios cada tercer día.

Y a parte de todo, como en esta época de lluvias que se vino, que fue un tanto fuerte para la loma (se refiere a la loma de Santa María), ves notas en el periódico como, -bajó una corriente, y dices tú, ves por la calle y se llevó, a la niña y a la señora y los fue a tirar en la primer coladera a la que encontró-

Pero ahí sí, ya estás jugándote tu libre albedrío, tú fuiste el que decidiste y acá te están ofreciendo algo que por lo demás estás pagando.

Sería bueno que se haga saber que no estamos conformes con lo que está pasando...

Y deja de eso, si bien se sabe que no estamos conforme, pues cuando menos que se regule como al principio llegó a hacerse, mira... por ejemplo, he tenido la oportunidad, Lázaro Cárdenas, para nosotros en Michoacán, es la zona industrial más grande, entonces, me ha tocado ver, las empresas que están cerca de las zonas industriales de la zona acerera..., y te lo juro, es todo un complejo, habitacional, en



servicios, eh..., de todo tipo. Es donde llegas a ver una empresa..., desde el gimnasio, el... campo de fútbol para que los trabajadores se... recreen y las viviendas cerca... ¡guarderías!, ¡escuelas!, frente a los locales, donde está muy separado y muy distante correr un peligro porque en la empresa pase algo y tu casa esté cerca, y mira que hay esteros, eh...

Entonces, dices tú: -¿por qué?-

Y no nos pasa desapercibido porque son empresas transnacionales, entonces, si una empresa transnacional viene y te dice, -no, sabes qué, chiquito, si sí ya vi tu ley, así como me la regules te la voy a dar-, si ellos pueden ¿por qué uno no?



ENTREVISTA Nº 5

DATOS GENERALES

Dirección: OFICINAS INFONAVITR MORELIA Av. Siervo de la Nación.

Municipio: Morelia, Michoacán

Fecha: 03/08/2015

Edad: —

Sexo: Masculino

Ocupación: Gerente de Cobranzas

En dónde trabaja: INFONAVIT

Estado Civil: —

GUIÓN DE LA ENTREVISTA

a) ORIGEN Y RESIDENCIA ANTERIOR A LA CASA ABANDONADA DEL DERECHO HABIENTE.

1. Generalmente ¿cuál es su lugar de procedencia de los derechohabientes que se encuentran en la situación o en trámite de una vivienda recuperada del INFONAVIT?

Bueno de entrada, serían del estado, son del estado y..., y de varios municipios, donde se concentra mayor número de acreditados que es Morelia, Tarímbaro, Zamora, Uruapan, nada más serían los más reconocidos.

2. ¿Dónde vivían los derechohabientes antes de pensar en comprar una casa en el fraccionamiento que invirtió?, ¿se tiene conocimiento?

No, es que pues imagínate, tendríamos que revisar más de 100 mil créditos pero por lo regular, qué le podríamos poner, este..., pus en residencia de... o la residencia de sus papás, ¿no?, como residencia me refiero al lugar de su origen.

3. Tiene conocimiento de ¿cómo era la casa en la que vivía anteriormente a la casa que abandonaron?

No, no.

4. Sabe ¿cuántas personas vivían en la vivienda anterior?¿o un promedio?

Pues un promedio sí, le ponemos que sería papá y unos tres o cuatro hijos.

5. O ¿cuánto tiempo vivió ahí?

Mira la mayoría de los créditos se otorgan entre personas de... 25 a 35 años, pues quiere decir que estuvieron...,no sé..., de 20 a 25 años.

6. O el ¿por qué decidió comprar, rentar u ocupar una casa en alguno de estos fraccionamientos?

Pues en su mayoría es por, este..., por adquisición de un patrimonio, es lo más seguro. Se casa, y pues quieren vivir en otro lado, ¿no?, quieren comenzar con eso.

b) CASA ABANDONADA.

7. ¿Cómo se llaman y en dónde se encuentran ubicados los fraccionamientos de las casas que abandonan los derechohabientes?

Pues es que hay varios, pero donde más existe es Misión del Valle, entre Tarímbaro y Galaxia Tarímbaro, en Numarán, es un municipio pero no recuerdo el Fraccionamiento, es en Michoacán.

Los primeros en Morelia, los segundos en Tarímbaro, Misión del Valle en Morelia, digamos que son los que mayor número tienen, a lo mejor pudiera haber en algunos otros pero pues ya es aparte.



8. ¿Alguna vez algún derechohabiente llegó a vivir en la casa que abandonó?, si es así sabe ¿cuánto tiempo llegó a vivir en ella?

Por lo regular siempre las habitan y es muy variable el tiempo, es muy variable, pero, como mínimo dos años están ahí, que hay de todo, eh, hay gente que a los dos, tres meses, seis meses, un año, hay otros que después de cuatro o cinco años, pero digamos, si sacáramos un promedio, yo creo que unos dos años.

9. ¿Por qué motivo y desde hace cuánto tiempo se viene presentando esta situación de derechohabientes que abandonen sus casas?

- ¿Por qué motivo?... Yo creo que uno de los principales es el..., la distancia... y... ehh... transporte, acceso pues, a esos fraccionamientos, por esta situación, y que... y por las fuentes de trabajo... están distantes de la residencia de ellos.
- ¿Desde cuándo tienen registro de estos sucesos?
- Yo creo que... que yo me acuerde que tengamos así concomitamiento, como desde el 2010, pudiera ser antes, eh... pero así ya más frecuente, con más datos, como desde el 2010.

10. Tiene conocimiento de ¿cómo son los procesos para adquirir un crédito de una de esas casas? Si puede mencionar plazo (años) a los que se les otorga el crédito o cuánto dinero dan de enganche.

Pues eso es explicarte todo el proceso, qué te digo... que sí. La primera dice que si tengo conocimiento...

Los contratos del instituto van a 30 años, que los créditos se pueden liquidar antes... ¿qué más dice, otra vez?

¿Cuánto dinero se da de enganche o esto no es necesario?

Es que ahí ya es un tema de a quién le compren, pero si existiera algún enganche sería mínimo, por lo regular no hay enganche. No, porque el instituto les presta para comprarla en su totalidad, salvo que el crédito no alcance para comprar, pues el acreditado, este... hace la aportación, pero pues esa no se tomaría como, como enganche, eso es un pago de un diferencial.

11. ¿Cuánto pagan o pagaban los derechohabientes de mensualidad por estas casas?

Muy variable, porque depende de..., del otorgamiento del crédito, de la edad laborar, del saldo de la subcuenta de vivienda, pero las mensualidades promedio han de andar de... 2,000-2,500 más o menos por mes.

12. ¿En su opinión uno de los motivos por el cual dejan de pagar los créditos los derechohabientes es porque ellos consideran que es el costo de esas casas no es el adecuado? ¿O existe otro factor?

No yo creo que la principal causa es falta de empleo. (pasan unos segundos y dice

¿A ver me repites la pregunta porfa?) (se le repite la pregunta)

Sí, es que dejan de pagar, va a ser eso, sí porque... los que viven lejos y que están en esos fraccionamientos y que tienen relación laboral, pues están pagando.

13. ¿Qué opinión tienen los derechohabientes sobre la calidad de la construcción de este tipo de casas? (como las que se encuentran en recuperación)

Eso ya diríamos que para mí no aplica.

¿Cómo las que se encuentran en recuperación?

Por lo regular es un deterioro normal, que nos referimos a lo mejor a falta de pintura, sucias, falta de mantenimientos, son muy raras las que..., sí lo hay pues..., pero..., bandalizadas son pocas.



14. ¿Cuáles son los problemas más comunes de las casas o del fraccionamiento que están en esta categoría de viviendas recuperadas?

Pero es que ya de las casas, de las casas, más bien a lo mejor sería del fraccionamiento... La lejanía, este..., falta de..., pues no sé cómo llamarle, si servicios o no, en cuanto a..., a lo mejor a algún centro comercial, alguna escuela, pero alrededor, no como tal en la casa, son cuestiones a nivel del fraccionamiento.

15. ¿Tiene conocimiento si los gastos que se destinan para cubrir los gastos de traslados, semanal o mensual son un factor por el cual abandonen los derechohabientes estas casas?

Sí, de eso estábamos hablando arriba.

16. ¿Es posible que los medios de transporte para moverse de la casa a su lugar de trabajo o escuela sea también otro factor importante del abandono de estas casas?

Sí.

17. ¿Considera que dentro de los posibles factores del abandono de estas casas se deba a que no es fácil acceder a los fraccionamientos? Es decir no hay suficiente afluencia de transporte hacia los rumbos en los que se encuentran.

Sí.

18. ¿Algún derechohabiente se llegó a quejar de la seguridad en el fraccionamiento que abandonó y de sus alrededores?

Yo creo que sí.

19. ¿Existen casos de derechohabientes que hayan destinado alguna cantidad de dinero extra del crédito hipotecario para cubrir el mantenimiento de la casa que abandonó?

Sí hay acreditados, muy pocos pero sí.

20. Tiene conocimiento de ¿cuál es el promedio del número de habitantes de las casas que se han abandonado o que están en recuperación?

Pues yo creo que un promedio sería, de unas cuatro personas.

21. Tiene conocimiento de ¿cuál era la superficie en general de éstas casas?

Pues es variable, pero en algunos casos va arriba de... 80 m²..., es el promedio de las viviendas que se compran con crédito del instituto, de 80 a 120 más o menos

¿Son de una planta o dos plantas?

De ambas.

22. ¿Sabe si los derechohabientes en algún momento llegaron a pensar en ampliar esa casa que ahora está en proceso de recuperación?

Algunos, no muchos. A lo mejor sí le hacen pues algunas mejoras pero así como para ampliar, pocos.

23. Han recibido sugerencias por parte de los derechohabientes con la idea de mejorar estas casas y con el objetivo de que se pudieran volver a ocupar, de ser así ¿qué han propuesto los derechohabientes?

Pues hay varias propuestas pero..., el mismo instituto las...este..., la idea es recuperarlas y rehabilitarlas precisamente para darle..., darle al entorno... un toque de habitabilidad.

¿Pero las propuestas vienen del instituto, no por los derechohabientes?

Sí, no... o sea sí se acerca uno u otro pero..., no..., está muy complicado que...

c) CASA ACTUAL.



24. ¿Después de abandonar la casa anterior, sabe en dónde viven los derechohabientes ahora?

Por lo regular se regresan a sus orígenes o en sus casos, o en algunos casos a rentar algo más cercano a sus lugares de trabajo.

25. ¿Qué los motiva a cambiarse a vivir a esta casa o por qué deciden cambiarse a su casa actual?

¿Del origen e irse a una nueva?

Pues lo que platicábamos al inicio, no..., el tema de patrimonio..., por lo regular el casarse e iniciar con algo propio.

26. ¿Sabe si la vivienda en la que viven actualmente los derechohabientes es propia y está completamente pagada o la está pagando, es rentada, compartida, prestada o alguna otra?

Por lo regular, no es propia, sería de sus papás o rentada, compartida creo que no.

d) PERSPECTIVAS A FUTURO.

27. Han llegado a comentar los derechohabientes ¿qué planes tiene pensado hacer con la casa que abandonó?

¿Pero la pregunta va para el acreditado o para nosotros?

¿Pues si ustedes tienen algún conocimiento de qué buscan las personas?

Por ejemplo, para el acreditado cuando la abandona es muy difícil que la quiera recuperar, por todos los problemas que ya veíamos..., y para nosotros, nos interesa colocarlas.

¿A la venta?

Como todos los créditos de nosotros otorgan valor avalúo, pues pudiera ser que el avalúo si tuviera la..., la vivienda algunos daños, baje. Pero por lo regular las viviendas están en un estado aceptable y pues es un avalúo casi similar al de origen del crédito.

¿Ustedes los contratan los despachos que tienen en los folletos de vivienda recuperada?

Son productores inmobiliarios, ujum...

Se celebra un contrato con ellos para el tema de..., de confidencialidad de datos, de que se venda la vivienda a los derechohabientes, que sigan los canales..., establecidos por el instituto, más que contratarlos nosotros, es un contrato de prestación de servicio.



ENTREVISTA Nº 6

DATOS GENERALES

Dirección: Alonso Ángulo Montesino #58

Municipio: Morelia, Michoacán

Fecha: 07/Agosto/2015

Edad: 32 años

Sexo: Masculino

Ocupación: Abogado litigante en el estado de Michoacán

En dónde trabaja: CPC Abogados

Estado Civil: Casado

GUIÓN DE LA ENTREVISTA

a) Origen y residencia anterior a la casa abandonada del derecho habiente.

1. Generalmente ¿cuál es su lugar de procedencia de los derechohabientes que se encuentran en la situación o en trámite de una vivienda recuperada del INFONAVIT?

De las viviendas de recuperación..., es que hay de todo, están aquí desde los que, hasta los que son de... Nacidos en otros municipios.

2. ¿Dónde vivían los derechohabientes antes de pensar en comprar una casa en el fraccionamiento que invirtió?

Mira, ah..., no estoy seguro que te pueda ayudar mucho en esa pregunta pero, la mayoría de gente siempre viene de rentar o de vivir con un familiar o con sus papas, aunque esto te puede ayudar los asesores de crédito, ellos su cuando tramitan el crédito sí les dicen: - ay es que yo rento-, -ay es que yo vivía con mis papas-

Carlos, el contador de Cobranzas del INFONAVIT

3. Tiene conocimiento de ¿cómo era la casa en la que vivía anteriormente a la casa que abandonaron?

No, esa parte no te sabría decir.

4. Sabe ¿cuántas personas vivían en la vivienda anterior?

Como mínimo, siempre son dos, no me gustaría decirte que son más porque..., bueno son dos o más!

5. O ¿cuánto tiempo vivió ahí?

Fijate que puede variar, hay desde la gente que, desde que tramita su crédito y es un momento diferente, o sea, cada acreditado, uno lo saca en el 2008 otro en el 2005, en el 2004, puede variar, hay unos que duran hasta el momento en que nosotros recuperamos la vivienda y que hacemos el lanzamiento, o el juzgado hace el lanzamiento que se entrega la moción hay unos que desde mucho tiempo antes, la dejan, la vivienda o que están en periodos intermitentes de tiempo, entonces es difícil catalogar esa parte.

6. O el ¿por qué decidió comprar, rentar u ocupar una casa en alguno de estos fraccionamientos?

Mira, la razón de porque yo me quiero imaginar que debe ser como cualquier parte del mundo, empezar tu patrimonio, dejar de pagar renta, quiero apostar que en la gran mayoría, este, va en ese sentido. Si te comentaría, que..., también mucho tiene que ver que en el momento está la oportunidad. Muchas ocasiones a veces uno no está buscado algo pero, llegan, te lo ofrece y dices: -bueno, sí me interesa!, no?-



Es el caso de los asesores de crédito, muchas ocasiones, ellos van, por ejemplo, a los trabajos; -oye, sabes que mira, estamos promocionando este fraccionamiento-, tienes los puntos y si te interesa y tú ves la oportunidad y se adapta a tus condiciones y tienes chance, mucha gente puede decir que sí por eso

b) CASA ABANDONADA.

7. ¿Cómo se llaman y en dónde se encuentran ubicados los fraccionamientos de las casas que abandonan los derechohabientes?

Ay, de todo, hay en todos lados, o sea, puedes encontrar desde..., en cualquier parte del Estado, en Morelia, Uruapan, Tarímbaro, Apatzingán, Zamora, Jacona, Sahuayo, en todos lados, no hay un fraccionamiento que no tenga una vivienda que no se esté usando. En qué fraccionamiento?, cualquier fraccionamiento, no solamente hemos conocido de interés social, también inclusive colonias que son gente que compra su casa con crédito nos han tocado también que están deshabitadas, colonias que nada tiene que ver con fraccionamientos construidos en serie.

8. ¿Alguna vez algún derechohabiente llegó a vivir en la casa que abandonó?, si es así sabe ¿cuánto tiempo llegó a vivir en ella?

Sí, el tiempo no lo sé, puede variar, pero sí muchas otras, sí llegaron a vivir en la casa y la dejaron por distintas razones; esa ya puede variar dependiendo de cada uno de los casos.

9. ¿Por qué motivo y desde hace cuánto tiempo se viene presentando esta situación de derechohabientes que abandonen sus casas?

Mira, yo tengo trabajando en esto seis años, estamos hablando del 2009, del 2009 para acá, pero sé que esto viene desde antes y me quiero imaginar que esto debe tener muchísimo más tiempo, pero de que tengo yo conocimiento de hecho, es este tiempo.

10. Tiene conocimiento de ¿cómo son los procesos para adquirir un crédito de una de esas casas? Si puede mencionar plazo (años) a los que se les otorga el crédito o cuánto dinero dan de enganche.

De enganche de las viviendas recuperadas, mira..., pudiera variar dependiendo del tipo de recuperación; a nosotros aquí en el despacho trabajamos cartera de INFONAVIT, cartera de bancos, se manejan completamente diferente, las de INFONAVIT tiene que sujetarse a las reglas de INFONAVIT, las de bancos pueden ser más variables, pueden ser en efectivo, con el mismo crédito del banco, a veces, las carteras las venden a despachos externos, el enganche pudiera variar dependiendo de cómo se dé el tipo de venta, hay algunos que no te piden enganche solamente que tramites el crédito con determinada institución, puede ser INFONAVIT, Bancomer, Banamex, es depende de quién hay recuperado la vivienda y quién la esté moviendo, no hay un estándar en ese sentido.

11. ¿Cuánto pagan o pagaban los derechohabientes de mensualidad por estas casas?

Mira, esto varía en función del préstamo que les dan, en cualquier institución, siempre se va a fijar, en base al préstamo que se recibe, los intereses y las condiciones que se genere, a partir de esto cada institución tiene un diseño de cuánto se necesita pagar, si el contrato es a 30 años o 320 pagos, estos 320 pagos se dividen en un porcentaje de cuánto deben ingresar a capital, cuánto a comisión, cuánto a intereses, para poder más o menos desarrollar un plan de pagos para las personas, tiene que ver siempre en función de cuánto se preste.

12. ¿En su opinión uno de los motivos por el cual dejan de pagar los créditos los derechohabientes es porque ellos consideran que es el costo de esas casas no es el adecuado? ¿O existe otro factor?



Sí, mira..., generalmente la mayoría de los casos que nosotros nos hemos encontrado, hablando de vivienda de interés social, es que son viviendas que se construyen a destajo, hay dos formas, o bien una casa modelo, o bien de una maqueta, y tú tienes una idea de que tú compras algo, y lo compras a un crédito que, la realidad es elevado en contra de lo que al final recibes, y esto genera muchos problemas, son casa que, de inicio las puedes ver muy bien, pero que los materiales te juegan una mala pasada a los dos años o tres años y se empiezan a deteriorar...

Hay casas que no te miento, una vez nos ha tocado ver, que ha estado chispeando afuera y lloviendo a dentro de la casa, que las goteras estaban más duras adentro que el clima afuera; a ese grado, entonces, generalmente, son las condiciones de la construcción que se empiezan a notar al año o dos años de..

Hemos conocido también gente que cuelga sus pantallas y se le viene la pared y queda un hueco en la pared, entonces son ese tipo de cuestiones.

13. ¿Qué opinión tienen los derechohabientes sobre la calidad de la construcción de este tipo de casas? (como las que se encuentran en recuperación)

¿Nosotros?, mira..., hay de todo, desde la gran mayoría, sí ya las encontramos ya más desgastadas, por el propio uso que se le da a la vivienda, este... hay unas que están vandalizadas, sin puertas, sin ventanas, sin cableado, este..., realmente encuentras de todo..., hay como quien procura mucho su vivienda del que hay unas condiciones sanitarias que no

¿Y sí hay queja por parte de las construcciones por parte de los derechohabientes?

Sí

14. ¿Cuáles son los problemas más comunes de las casas o del fraccionamiento que están en esta categoría de viviendas recuperadas?

El principal problema, la gran mayoría son los acabados, se caen muy rápido, este..., las goteras, la casa se mina también muy fácil, paredes muy delgadas...

15. ¿Tiene conocimiento si los gastos que se destinan para cubrir los gastos de traslados, semanal o mensual son un factor por el cual abandonen los derechohabientes estas casas?

Sí, es posible que sí, a pesar de que..., hay instituciones financieras que cuando tú tramitas tu crédito, te dicen... ¿dónde vas a comprar? Y tú lo comentas..., ¿dónde vivias?, ¿cuál es la distancia entre tu domicilio actual y en el que piensas adquirir en comparación con tu trabajo, con la escuela de tus hijos? para desarrollar un presupuesto y si vale la pena... pero de inicio si vas a comprar una casa, a eso a la gente no le importa, están tan emocionados por adquirir una vivienda que...

Al final de cuentas ya termina siendo una cuestión más obligatoria cuando se van allá que si te quieres trasladar al trabajo, a las escuelas de los niños, o a visitar a los amigos, pues tienes que pagar el transporte... no te queda de otra y tienen que ser parte de tu presupuesto.

16. ¿Es posible que los medios de transporte para moverse de la casa a su lugar de trabajo o escuela sea también otro factor importante del abandono de estas casas?

Sí, sí, la verdad es que sí... mucha gente no lo piensa, nosotros siempre hemos visto que este tipo de fraccionamientos en su mayoría están diseñados ya a las afueras de la ciudad, esto implica que si te quieres trasladar al centro, esto implica que si antes hacías 15 minutos ahora haces 45 minutos, entonces 45 y eso sin tomar en cuenta lo que caminas del fraccionamiento, si no mal recuerdo, Villas del Pedregal es aquí en Michoacán en Morelia, es el fraccionamiento más grande de Latinoamérica, y todavía están diseñadas algunas etapas, creo que tienen pensado ya hasta lo que es



Cointzio, que para llegar a Cointzio es por Pátzcuaro, si te fijas ahora ir a Pátzcuaro, va a estar pegado, según yo entiendo.

Sí llegaste a ir..., yo me pierdo.

Hace mucho yo hacía una broma con mis colegas que no sabíamos quién había ganado la presidencia municipal del Villas del Pedregal, en las pasadas elecciones..., es muy grande!

17. ¿Considera que dentro de los posibles factores del abandono de estas casas se deba a que no es fácil acceder a los fraccionamientos? Es decir no hay suficiente afluencia de transporte hacia los rumbos en los que se encuentran.

Puede ser, es más fácil que alguien prefiera decir, a ver si somos 4 y estamos pagando transporte por las 4 personas, toma en cuenta el de la ciudad, otros 4 en trasladarte a tu casa, eso si no vas a comer, entonces tomas en cuenta que lo que te gastas en transporte mejor lo aplicas a una renta dentro de la ciudad.

18. ¿Algún derechohabiente se llegó a quejar de la seguridad en el fraccionamiento que abandonó y de sus alrededores?

-Es muy común..., digo la inseguridad no solo en los fraccionamientos, en cualquier lugar.

-Porque se ha comentado que son utilizadas para usos delictivos....

-De secuestro o de brincar a la casa del vecino, las bardas son muy pequeñas en la parte de atrás, entonces basta con que te brinques, y ya...

19. ¿Existen casos de derechohabientes que hayan destinado alguna cantidad de dinero extra del crédito hipotecario para cubrir el mantenimiento de la casa que abandonó?

Sí, hay quienes inclusive las llegan a mejorar..., por lo normal protecciones en las ventanas.

20. Tiene conocimiento de ¿cuál es el promedio del número de habitantes de las casas que se han abandonado o que están en recuperación?

-No, realmente un presupuesto exacto no se tiene, estas cifras más bien, yo creo que sí, si hablas únicamente de vivienda INFONAVIT, si hay alguien que te pueda dar un estimado, porque acuérdate que no...las casas...o no todos los fraccionamientos no sólo es del INFONAVIT, en su gran mayoría también son de los bancos, que ya en su cúmulo son bastantes, pero sí hay, o sea sí hay un porcentaje de vivienda algo elevado, de vivienda abandonada elevado, aunque esté abandonada esto no quiere decir que esté en recuperación..., hay mucha gente que no la habita pero que sí la paga.

-¿Porque todavía están pensando en pagarla y utilizarla en un futuro?

-Sí, así es.

21. Tiene conocimiento de ¿cuál es promedio de número de habitaciones que tienen este tipo de casas?

Generalmente tienen dos. Hay desde una habitación hasta tres. La gran mayoría tiene dos.

22. Tiene conocimiento de ¿cuál era la superficie en general de éstas casas?

No, varía. Cada fraccionamiento tiene superficies diferentes.

23. ¿Sabe si los derechohabientes en algún momento llegaron a pensar en ampliar esa casa que ahora está en proceso de recuperación?

Yo quiero pensar que sí, algunos lo habrán considerado, algunos otros lo habrán hecho.



24. Han recibido sugerencias por parte de los derechohabientes con la idea de mejorar estas casas y con el objetivo de que se pudieran volver a ocupar, de ser así ¿qué han propuesto los derechohabientes?

–Mira, sí nos han preguntado que si nosotros podemos recuperar todas las viviendas que están vacías, por desfortuna para ellos no siempre es así, hay muchas que están vacías pero que sí se están pagando, a mucha gente le gustaría decir, yo prefiero que esté toda la cuadra ocupada a que esté la mitad vacía y sí mucha gente te puede decir, por qué no hace tal institución algo por ocupar estas viviendas, pues a pesar de que puedan existir propuestas, esas viviendas tienen dueño, hasta en tanto la vivienda no sea sujeta de recuperación, que tenga meses sin pago, que se inicie su recuperación judicial, que se logre la recuperación y después su nueva puesta en circulación, no es tan fácil, las propuestas sí pueden existir, las casas tienen un dueño, hasta en tanto no la pierdan, el derecho sigue..., las casa sigue siendo de ellos.

–¿Qué se necesita para que una casa entre en proceso de recuperación?

–¿Cuántos meses se requieren para que ustedes puedan entrar?

–Mira, depende de cada programa, cada institución es diferente, de acuerdo a las reglas de la comisión nacional bancaria y de valores, son tres meses lo que requiere, tres meses de no haber cubierto sus mensualidades, lo que requiere un crédito para pasar a cartera vencida, una vez estando en cartera vencida, inician los distintos procesos de cobranza, no siempre es judicial hay procesos preventivos que su finalidad es, precisamente que las personas pongan al corriente sus créditos y conserven sus patrimonios, no siempre es tajante..., no es que digas, –Es cartera vencida, ya vete por la casa –, hay que procurar evitar esta parte.

c) CASA ACTUAL.

25. ¿Después de abandonar la casa anterior, sabe en dónde viven los derechohabientes ahora?

–No, no, eso es lo más complicado, hay muchas casas vacías que para encontrarlos, es complicadísimo.

–¿Es parte de su trabajo buscar a esas personas?

–Sí, pero hay diferentes medios inclusive medios de los que te puedes apoyar de los juzgados para realizarlo, como el solicitar que se rindan informe de diversas instituciones, IFE, ISSSTTE, SAT, CFE, los lugares de donde provengan. Pero nosotros los solicitamos pero realmente es una actividad que realiza el tribunal, muchas ocasiones preguntamos y no falta el vecino que te diga –ay se cambió para tal lugar– o –es comadre del a que vive aquí al lado–, esa sí es una parte muy muy complicada.

A parte de como está ya la inseguridad no es tan fácil de decir –oiga, y a dónde se cambió...?

Nosotros tenemos un programa en específico que es andar con los teléfonos, mes con mes cargan cuentas al teléfono y cada una la tienes que gestionar con el teléfono, entonces, implica ir a tomar posición satelital y fotografía de los inmuebles.

26. ¿Qué lo motivó a cambiarse a vivir a esta casa o por qué decidió cambiarse a su casa actual?

Empezar a tener un patrimonio, dejar de pagar renta

27. ¿Sabe si la vivienda en la que viven actualmente los derechohabientes es propia y está completamente pagada o la está pagando, es rentada, compartida, prestada o alguna otra?

Generalmente cuando ya habitan las viviendas, es complicado dar con ellos y ya no es tan fácil dar este tipo de datos.



d) **PERSPECTIVAS A FUTURO.**

28. Han llegado a comentar los derechohabientes ¿qué planes tiene pensado hacer con la casa que abandonó?

Hay mucha gente que sí, la gran mayoría, creo que es poco el que quiere perder su patrimonio, la gran mayoría trata de conservarlo aunque sea para uso a futuro

29. ¿Han mencionado si han reconsiderado en algún momento regresar a vivir a esa casa?

Sí, hay mucha gente que dependiendo de la circunstancia la abandona pero sí mucha gente tiene en algún momento dado la intención de regresar



ANEXO 4.

Formato de cuestionario.

Anexo 4

Formato de cuestionario.

TEMA DE INVESTIGACIÓN: "Vivienda en abandono en fraccionamiento periféricos de Morelia, Michoacán".

CUESTIONARIO N° _____

DATOS GENERALES

Fecha: _____

Dirección: _____

Municipio: _____

Nombre: _____

Edad: _____

Estado civil: 1) Casado 2) Unión libre 3) Soltero 4) Divorciado 5) Separado 6) Viudo

Sexo: 1) Masculino 2) Femenino

Ocupación o lugar de trabajo: _____

Es empleo fijo o temporal: 1) Fijo 2) Temporal

DATOS SOCIO DEMOGRÁFICOS DE LA FAMILIA

1. Podría indicarme con quién más vive en su casa:

	Miembro	Edad	Sexo		¿Tiene empleo fijo?		Ocupación	Ubicación de empleo	Ingreso mensual
			M	F	SI	NO			
1									
2									
3									
4									
5									
6									



SITUACIÓN ANTERIOR A LA LLEGADA AL FRACCIONAMIENTO

1. ¿Dónde vivía antes de vivir en su casa actual?

1) Colonia _____

2) Municipio _____

3) Estado _____

2. ¿Qué tipo de casa era la anterior?

1) Casa sola 2) Casa en vecindad 3) Departamento en edificio 4) Casa dúplex

5) Cuarto azotea 6) Otra _____

3. ¿Cómo era la casa en la que vivía antes?

1) Propia

2) Rentada ¿Cuánto pagaba? _____

3) Prestada

4) Compartida ¿Con quiénes? _____

4. ¿Cuánto tiempo vivió allá?

1) Hasta 5 años 2) De 5 a 10 años 3) De 10 a 20 años

4) De 20 a 30 años 5) Más de 30 años

5. ¿Por qué decidió comprar una casa en el fraccionamiento donde vive ahora?

1) Me casé o vivo en pareja y necesitaba una casa para mi nueva familia

2) Tenía un crédito (INFONAVIT, FOVISSSTE, etc) y no quería perder mi dinero

3) Quería dejar de pagar renta y tener una casa propia

4) Quería salirme de vivir de casa de mis papás

5) Nunca había tenido casa y mi aspiración era comprar una

6) Llegó un agente de ventas a ofrecérmela

7) Quería tener una segunda casa

8) Quería rentarla y obtener un ingreso extra

9) Otra _____



COSTO Y FINANCIAMIENTO DE LA CASA ACTUAL

6. ¿Compró esta casa con ayuda de un crédito?

1) Sí ¿A quién se lo otorgaron? _____

2) No (Pase a la pregunta 24)

7. ¿Quién se lo otorgó?

1) INFONAVIT 2) FOVISSSTE 3) FOVI 4) Sofol 5) Préstamo personal 6) Banco
7) Caja de ahorro 8) Sus propios recursos 9) Otra situación _____

8. ¿A qué plazo (años) se les otorgó el crédito?

1) Hasta 5 años 2) De 5 a 10 años 3) De 10 a 20 años

4) De 20 a 30 años 5) Más de 30 años

9. ¿Cuánto dinero dieron de enganche?

1) \$ _____

2) No tuvo que dar enganche

10. ¿Cuánto pagan al mes por la casa?

1) Menos de \$2,000 2) Entre \$2,000 y \$3,000 3) Entre \$3,000 y \$4,000 4) Más de 4,000

11. ¿Cómo considera que es el costo de esas casas?

MUY ELEVADO ELEVADO REGULAR BARATO MUY BARATO

12. ¿Cómo cree que son los plazos de tiempo que se ofrecen para pagar el crédito por una casa de este tipo?

MUY LARGOS LARGOS ADECUADOS CORTOS MUY CORTOS



ABANDONO DE LAS CASAS DEL FRACCIONAMIENTO

13. ¿Qué es lo más complicado de vivir acá?

- 1) LEJANÍA 2) INSEGURIDAD 3) PLAGAS DE ANIMALES 4) INSALUBRIDAD
5) FALTA DE SERVICIOS 6) RELACIÓN VECINAL
7) CALIDAD DE LA CASA

14. ¿Por qué cree que no se han vendido todas las casas del fraccionamiento?

- 1) Son muy caras
2) Son muy pequeñas y no caben con toda la familia en las casas
3) Los materiales y acabado son de baja calidad
4) No las consideran dignas para vivir en ellas
5) Otra _____

15. ¿Por qué cree que la gente no se quiere venir a vivir por estos rumbos?

- 1) Está muy alejado de sus lugares de trabajo o escuela
2) No hay escuelas cercanas para los hijos
3) Gastan mucho dinero en transporte
4) No cuentan con todos los servicios como en otras colonias más al centro
5) Les da la impresión de que es inseguro vivir por acá
6) No tienen cerca donde surtirse de comida o productos básicos
7) Les queda muy lejos ir al parque, cine, visitar a los familiares o algún lugar de recreación
8) Otra _____

16. ¿Por qué cree que la gente ha dejado de vivir en las casas del fraccionamiento?

- 1) Han sido víctimas de delitos
2) La familia creció y ya no caben en la casa
3) Gastaban mucho en gasolina o trasportes
4) No les alcanzaba para terminar de pagar la casa
5) Estaban insatisfechos con la casa y el fraccionamiento
6) Otro _____

17. ¿Cómo ve usted el tema del abandono de las casas?

- 1) BUENO 2) MALO



18. ¿En qué le perjudica que existan casas abandonadas en el fraccionamiento?

- 1) Se meten animales peligrosos a mi casa
- 2) Llegan a ocuparlas personas que no son del fraccionamiento
- 3) Se meten a drogarse dentro de ellas
- 4) Las usan para cometer actos ilícitos
- 5) Me siento inseguro viviendo al lado de una de ellas
- 6) No me afecta que exista este problema en mi fraccionamiento
- 7) Otro _____

19. ¿A dónde se va la gente a vivir después de que decide abandonar sus casas?

- 1) Se regresan a vivir a donde vivían antes de llegar aquí
- 2) Conquistaron una mejor casa en otro lado
- 3) Prefirieron regresar a rentar por otro lugar de la ciudad
- 4) Se fueron a otra ciudad del país
- 5) Decidieron irse al extranjero
- 6) Otro _____

20. ¿Usted ha pensado en abandonar la casa en la que vive?

- 1) Sí
- 2) No

21. ¿Qué razones le harían abandonar la casa en la que vive actualmente?

- 1) Que nunca llegaran los servicios por completo
- 2) Que siguieran los problemas de lotes convertidos en tiraderos de basura
- 3) Que incrementara la inseguridad
- 4) Que existiera problemas de jóvenes drogadictos o delincuentes al interior
- 5) Que la casa se deteriore muy rápido
- 6) Que no se hagan nuevos caminos para conectarse con la ciudad
- 7) Que persistan problemas de insalubridad como animales rastreros o peligrosos
- 8) Otra _____



CARACTERÍSTICAS FÍSICO-ESPACIALES DE LA CASA ACTUAL

22. ¿Cuánto tiempo tiene viviendo en su casa actual? _____

Su casa actual es:

- 1) Propia (totalmente pagada) 2) Propia (la está pagando) 3) Rentada 4) Compartida
5) Prestada 6) Otra _____

23. ¿Qué opina sobre los siguientes aspectos de su casa?

ASPECTOS	1.MUY BIEN	2.BIEN	3.REGULAR	4.MAL	5.MUY MAL
Ventilación					
Iluminación					
Privacidad					
Instalaciones					
Capacidad de ampliación					

24. ¿Cómo considera los tamaños de los espacios de su casa?

ESPACIOS	1.MUY GRANDE	2.BUEN TAMAÑO	3.REGULAR	4.PEQUEÑO	5.MUY PEQUEÑO
Cocina					
Baño					
Sala					
Comedor					
Recámara					
Jardín					
Patio					

25. ¿Qué opinión tiene sobre la calidad de la construcción de su casa?

- 1) EXCELENTE 2) BUENA 3) REGULAR 4) MALA 5) DE LO PEOR

26. ¿Ha realizado ampliaciones o remodelaciones en su casa?

1) Sí ¿Qué le hizo? _____

2) No

27. ¿Piensa realizar ampliaciones o remodelaciones a su casa en un futuro?

1) Sí
¿Cuáles? _____

2) No



FUNCIONAMIENTO Y AMBIENTE DEL FRACCIONAMIENTO

28. ¿Qué opina sobre los siguientes servicios que hay dentro o alrededor del fraccionamiento donde vive?

SERVICIOS	MUY CERCANO	MEDIO CERCANO	A UNA DISTANCIA MEDIA	MEDIO ALEJADO	MUY ALEJADO	NO HAY
Guardería						
Kinder						
Primaria						
Secundaria						
Preparatoria						
Parques y juegos						
Canchas deportivas						
Jardines						
Iglesia						
Clínica						
Dentista						
Mercados, tiendas						

29. ¿Con qué frecuencia dispone de los siguientes servicios?

SERVICIOS	DIARIO	DE 3 A 5 DIAS A LA SEMANA	DE 1 A 2 DIAS A LA SEMANA	SOLO UNAS HORAS AL DÍA
Agua				
Electricidad				
Alcantarillado				
Seguridad (velador)				
Recolección de basura				
Alumbrado público				
internet				

30. Tiempo aproximado de traslado (ida y vuelta) entre la vivienda y el trabajo, la escuela de los hijos, los centros comerciales, la casa de los familiares y amigos

Miembro de la familia	Actividad/lugar de visita	Medio de transporte que utiliza	Tiempo de traslado (ida y vuelta)	Días de la semana	Gasto aprox.



31. ¿Se siente seguro cuando camina por la calle de noche en el fraccionamiento?

- 1)MUY SEGURO 2)SEGURO 3)MEDIO SEGURO
4)ALGO INSEGURO 5)MUY INSEGURO

32. Usted, alguien de su hogar o algún vecino ha sido víctima de un delito con violencia, como un asalto, o un robo a su casa?

- 1)Sí ¿Cuántas veces?_____ ¿Qué tipo de delito?_____
2)No

33. ¿Cómo evaluaría la seguridad en el fraccionamiento?

- 1)ELEVADA 2)BUENA 3)MEDIA 4)BAJA 5)CASI NULA

34. Si le ofrecieran mejorar alguna de las siguientes opciones, ¿cuál elegiría?

- 1)TRANSPORTE PÚBLICO EFICIENTE
(Que no sea indispensable el uso del automóvil)
- 2)LOS SERVICIOS PÚBLICOS
(Alumbrado público, Agua potable, Electricidad, Basura, etc.)
- 3)LOS ESPACIOS PÚBLICOS
(Pavimentos, Jardines, Áreas recreativas, etc.)
- 4)MÁS EQUIPAMIENTO CERCANO
(Mercados, Escuelas, Clínicas, Trabajos, Biblioteca, etc.)
- 5)INSEGURIDAD
(Mejor vigilancia en el fraccionamiento)



ANEXO 5.

Fichas técnicas y equipamiento de los conjuntos habitacionales de Línea I.

A. ADOLFO LOPEZ MATEOS (Línea I)

FECHA DE PLANOS URBANIZADOS Y FECHA DE ARRANQUE.
INFONAVIT: 1983

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas
INFONAVIT: 756
INEGI: 415
Viviendas particulares no habitadas: 60
Porcentaje de deshabitación: 14.45%

Tipología de viviendas:
Cuadriples 2 niveles

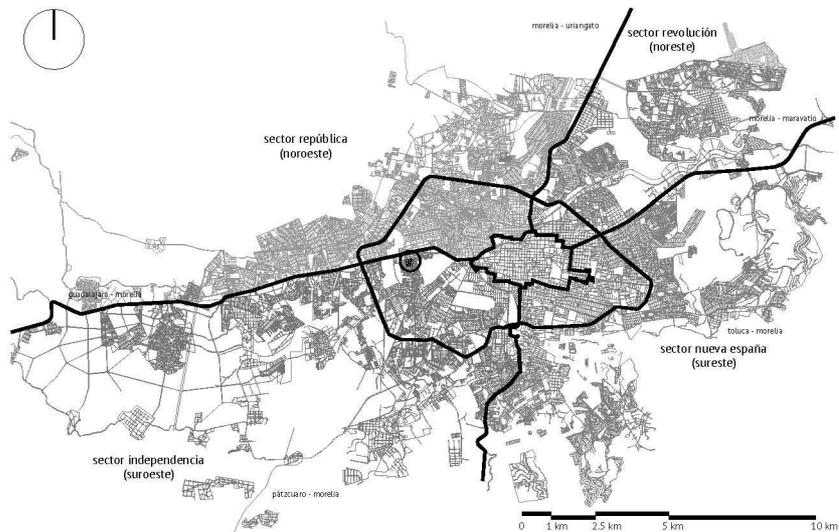
ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

Total de población del conjunto
habitacional censo 2010: 1,463
Índice de hacinamiento: 4.12

Fuente: INEGI

USO DE SUELO:
HABITACIONAL MIXTO_HMS
Habitacional con comercio y
servicios (300 hab/ha)

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro
de Población de Morelia 2010.



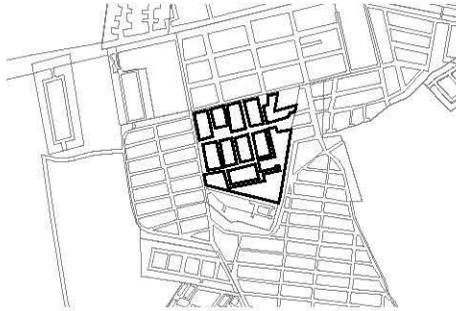
Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



Fotografías del interior del fraccionamiento.

Por: Maira Chávez Fariás
Fecha de captura: enero 2015

A. INFONAVIT Adolfo López Mateos (Línea I)



Plano del polígono del fraccionamiento.

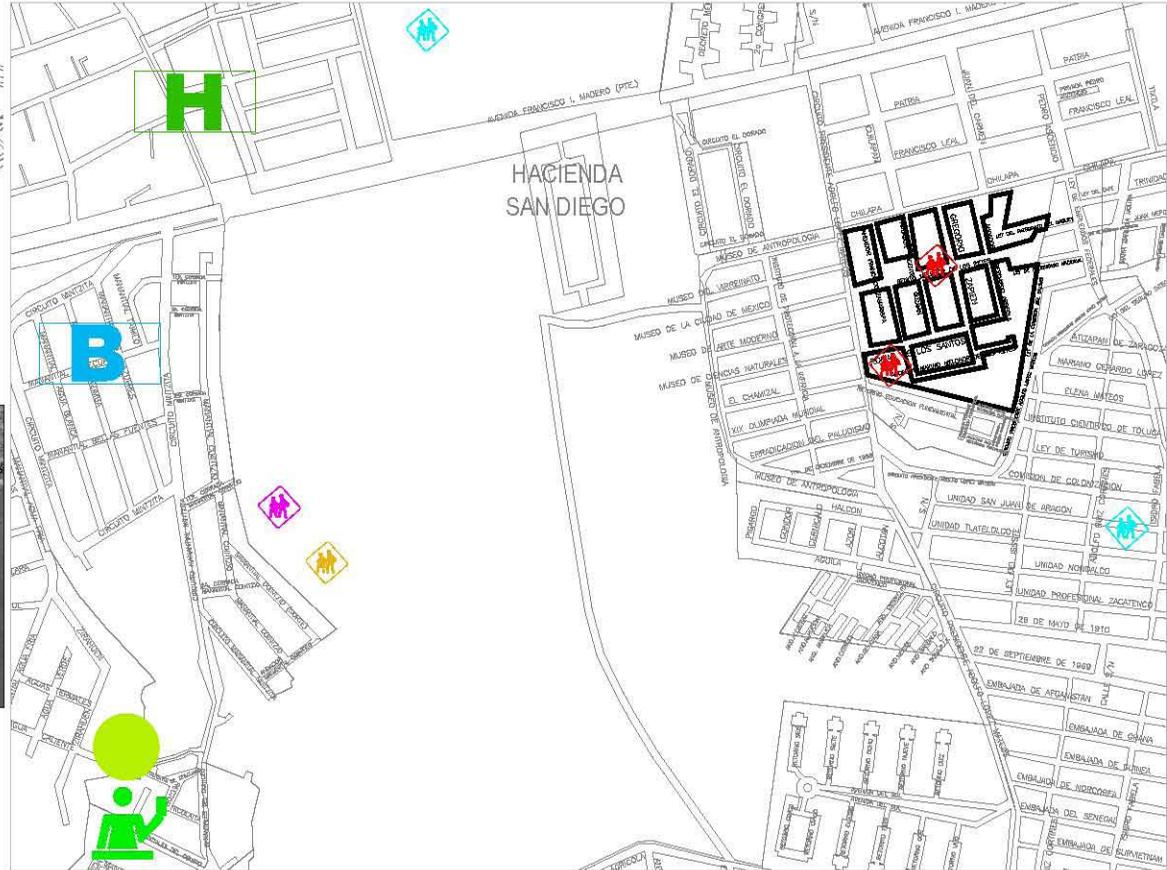


Foto aérea del polígono del fraccionamiento.

Fuente: Inventario Nacional de Viviendas: 2015 www.inegi.org.mx

EQUIPAMIENTO

- | | | | |
|--|------------------------|--|------------------|
| | ADMINISTRACIÓN PÚBLICA | | PRIMARIA |
| | BANCOS | | CENTRO COMERCIAL |
| | KINDER | | SECUNDARIA |
| | HOTEL | | UNIVERSIDAD |



Polígono del fraccionamiento con ubicación de equipamiento cercano.

Fuente: Elaboración propia con apoyo del Plano D-2 Equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 05 Octubre 2004.

ESC: 1:1000

B. INFONAVIT Benito Juárez (Línea I)

FECHA DE PLANOS URBANIZADOS Y FECHA DE ARRANQUE.
INFONAVIT: 1979

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas

INFONAVIT: 240

INEGI: 144

Viviendas particulares no habitadas: 33

Porcentaje de deshabitación: 22.91%

Tipología de viviendas:

Multifamiliar 4 niveles

ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

Total de población del conjunto
habitacional censo 2010: 322

Índice de hacinamiento: 2.90

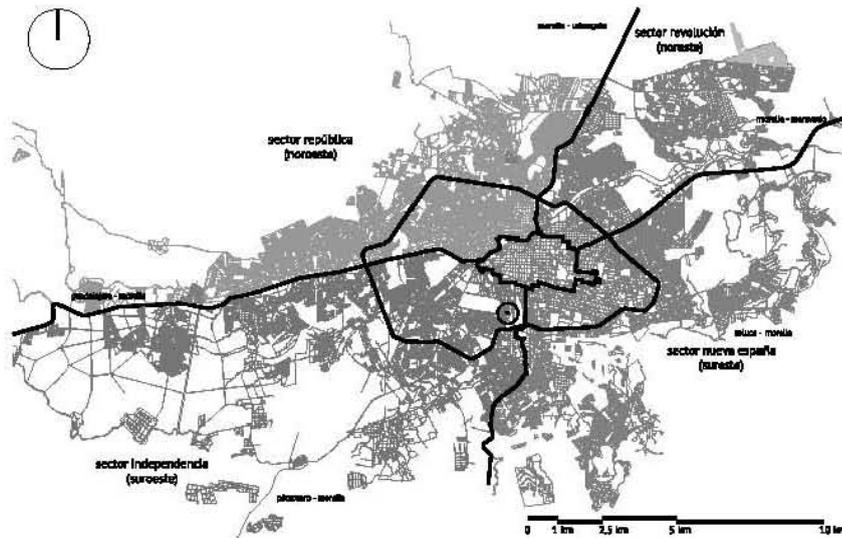
Fuente: INEGI

USO DE SUELO:

HABITACIONAL MIXTO_HMS

Habitacional con comercio y
servicios (300 hab/ha)

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro
de Población de Mérida 2010.

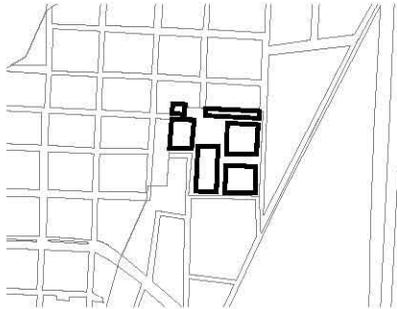


Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



Fotografías del interior del fraccionamiento.
Foto Maura Chávez Falcón
Fecha de captura: enero 2011

B. INFONAVIT Benito Juárez (Línea I)



Plano del polígono del fraccionamiento.

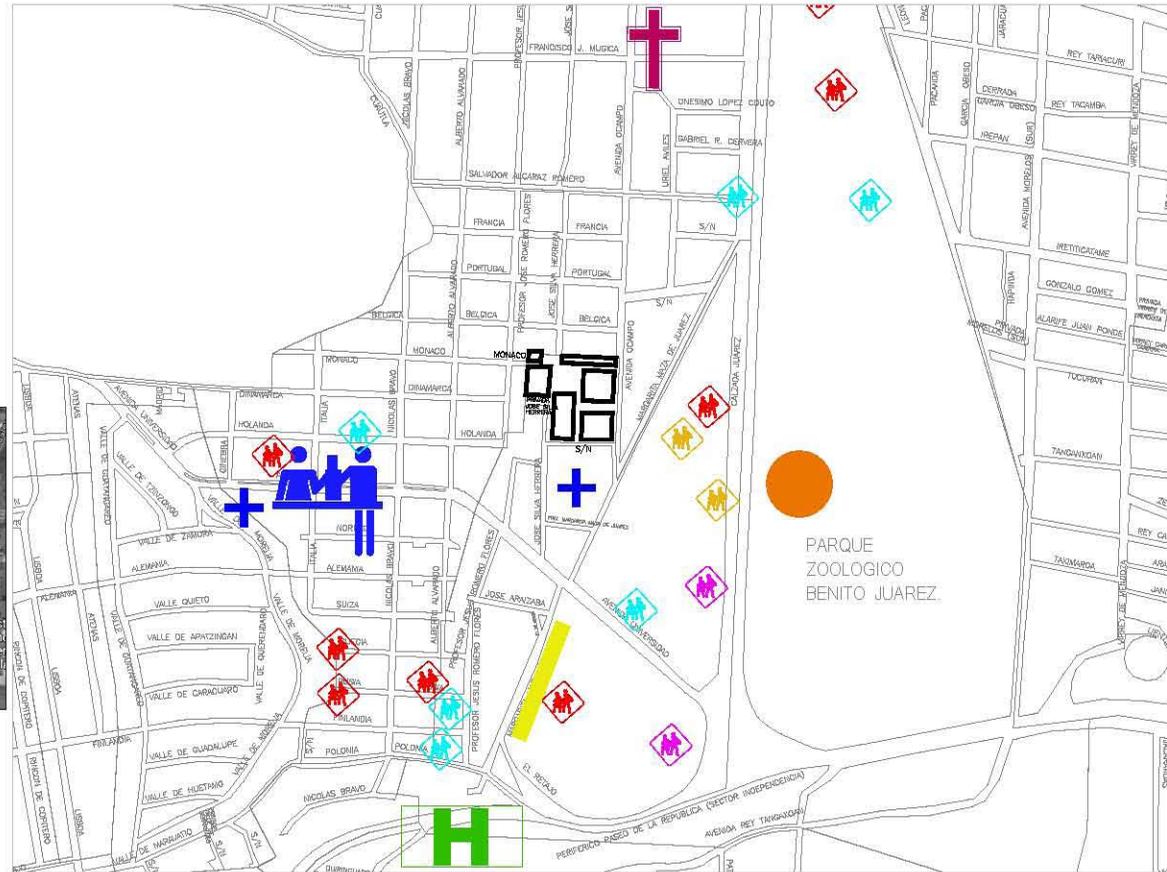


Foto aérea del polígono del fraccionamiento.

Fuente: Inventario Nacional de Viviendas: 2015 w www.inegi.org.mx

EQUIPAMIENTO

- | | | | |
|---|---|---|----------------------|
|  | CENTROS DE CAPACITACIÓN PARA EL TRABAJO |  | PARQUES |
|  | IGLESIA |  | PRIMARIA |
|  | KINDER |  | SECUNDARIA |
|  | HOSPITAL PRIVADO |  | UNIVERSIDAD |
|  | HOTEL |  | MERCADO SOBRE RUEDAS |



Polígono del fraccionamiento con ubicación de equipamiento cercano.

Fuente: Elaboración propia con apoyo del Plano D-2 Equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 05 Octubre 2004.

ESC: 1:1000

C. INFONAVIT Camelinas (Línea I)

FECHA DE PLANOS URBANIZADOS Y FECHA DE ARRANQUE.
INFONAVIT: 1976

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas
INFONAVIT: 568
INEGI: 539
Viviendas particulares no habitadas: 50
Porcentaje de deshabitación: 9.27%

Tipología de viviendas:

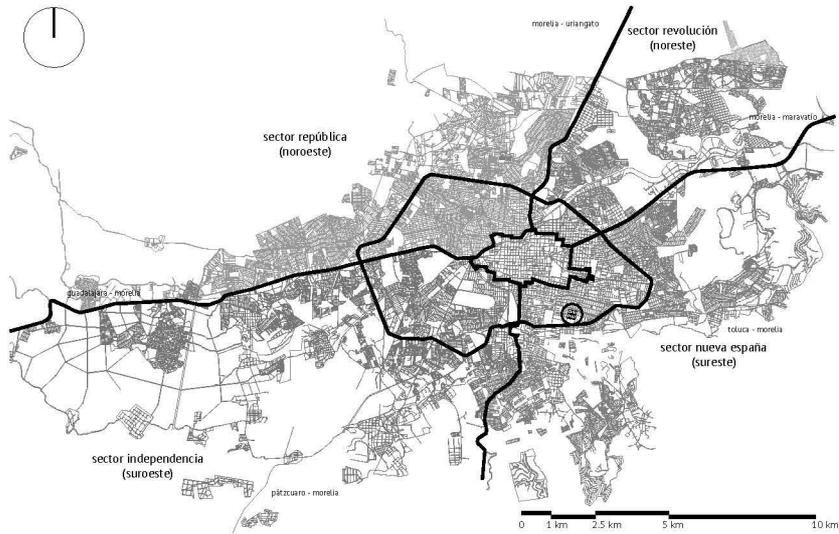
88 Unifamiliares
446 Duplex
20 Cuadriplex
14 Multifamiliares

ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

Total de población del conjunto
habitacional censo 2010: 1,775
Índice de hacinamiento: 3.62
Fuente: INEGI

USO DE SUELO:
HABITACIONAL MIXTO_HMS
Habitacional con comercio y
servicios (300 hab/ha)

*Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro
de Población de Morelia 2010.*



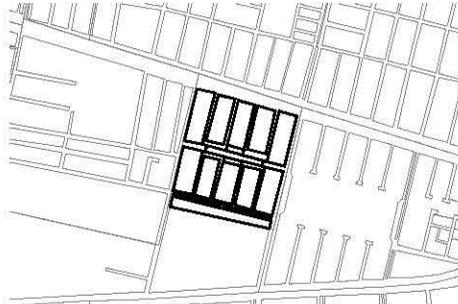
Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



Fotografías del interior del fraccionamiento.

Por: Maira Chávez Farias
Fecha de captura: enero 2015

C. INFONAVIT Camelinas (Línea I)

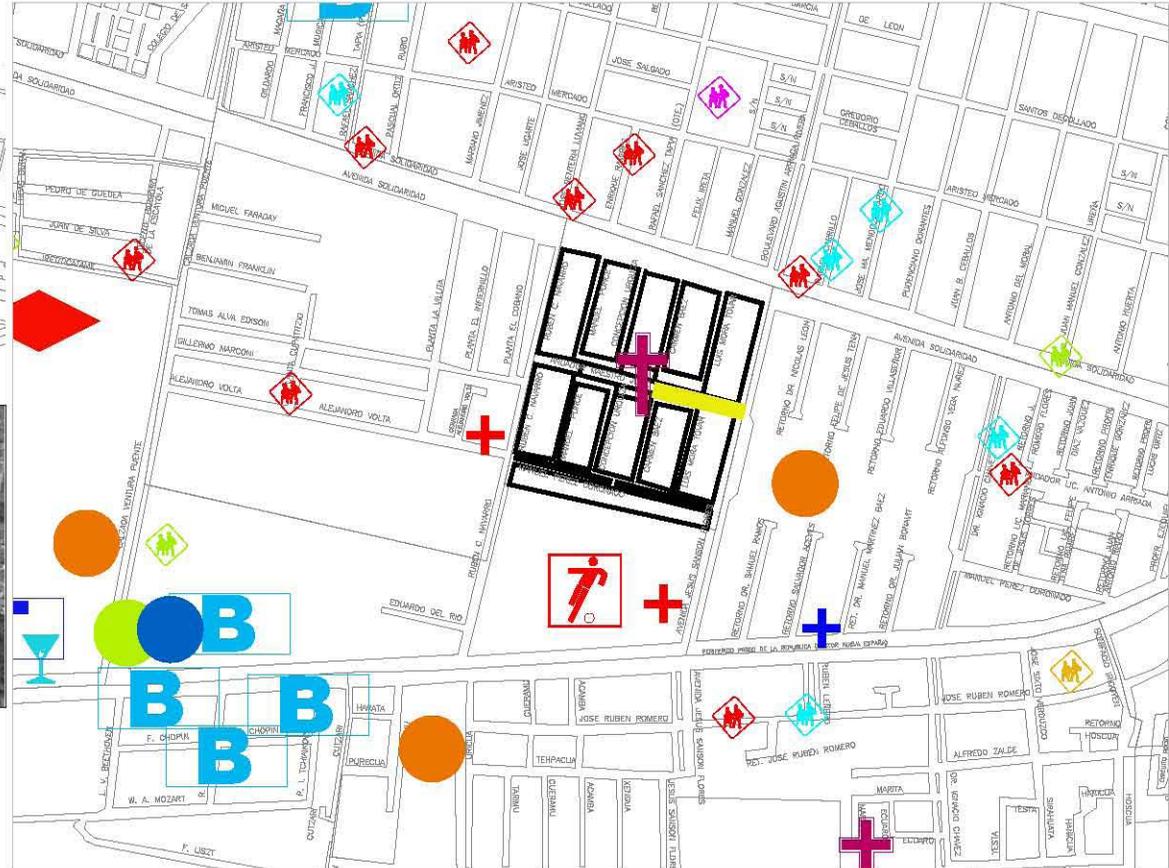


Plano del polígono del fraccionamiento.



Foto aérea del polígono del fraccionamiento.
Fuente: Inventario Nacional de Viviendas: 2015 www.inegi.org.mx

- EQUIPAMIENTO**
- | | | |
|------------------|-------------------|----------------------|
| BANCOS | PARQUES | SECUNDARIA |
| KINDER | PLAZA COMERCIAL | UNIDAD DEPORTIVA |
| HOSPITAL PRIVADO | PREPARATORIA | UNIVERSIDAD |
| HOSPITAL PÚBLICO | PRIMARIA | MERCADO SOBRE RUEDAS |
| IGLESIA | CENTRO COMERCIAL | BICICLETA |
| MUSEOS | SALONES MULTIUSOS | |



Polígono del fraccionamiento con ubicación de equipamiento cercano.
Fuente: Elaboración propia con apoyo del Plano D-2 Equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 05 Octubre 2004.

ESC: 1:1000

D. INFONAVIT CEPAMINSA (Línea I)

FECHA DE PLANOS URBANIZADOS Y FECHA DE ARRANQUE
INFONAVIT: ---

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas

INFONAVIT: ---

INEGI: 139

Viviendas particulares no habitadas: 20

Porcentaje de deshabitación: 14.38%

Tipología de viviendas:

Unifamiliares

ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

Total de población del conjunto
habitacional censo 2010: 441

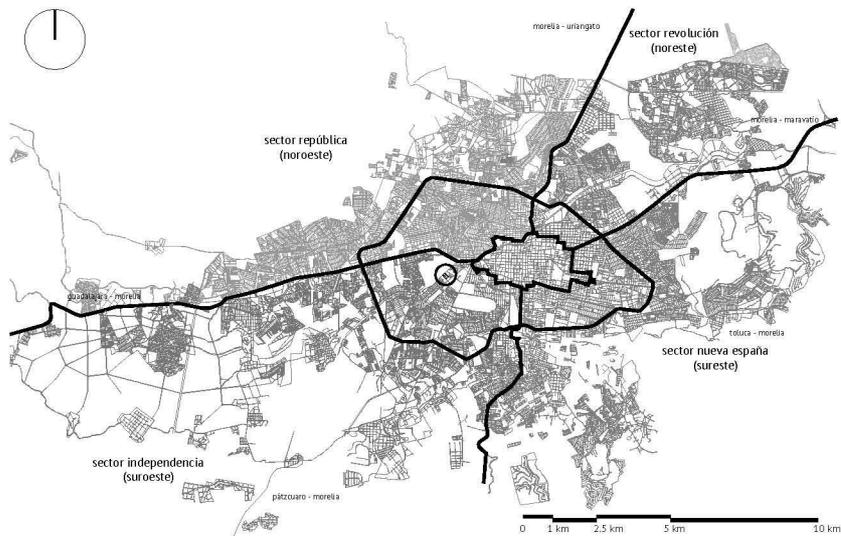
Índice de hacinamiento: 3.70

Fuente: INEGI

USO DE SUELO: HABITACIONAL MIXTO_HMS

Habitacional con comercio y servicios (300 hab/ha)

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro
de Población de Morelia 2010.



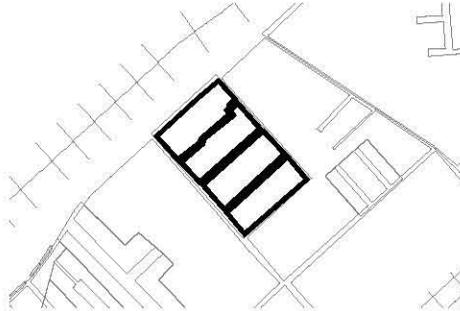
Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



Fotografías del interior del fraccionamiento.

Por: Maira Chávez Fariás
Fecha de captura: enero 2015

D. INFONAVIT CEPAMISA (Línea I)



Plano del polígono del fraccionamiento.

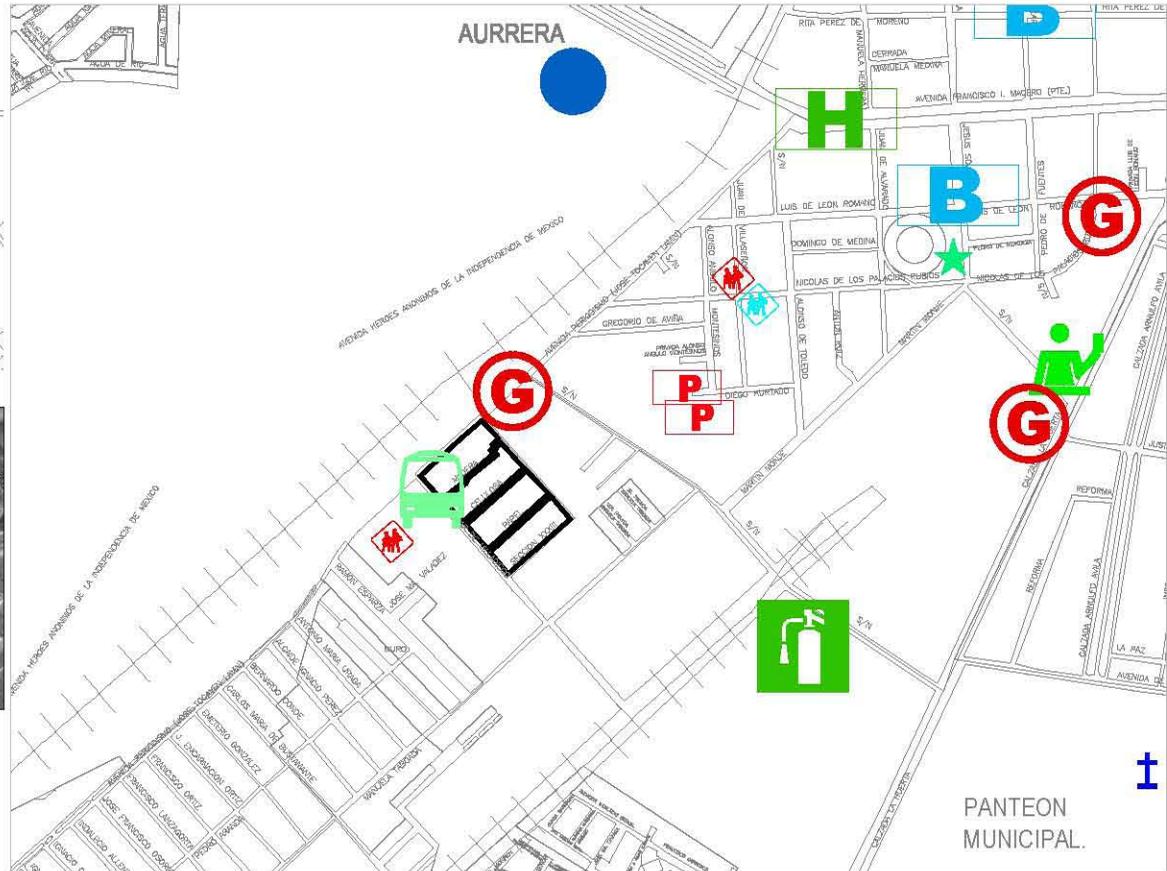


Foto aérea del polígono del fraccionamiento.

Fuente: Inventario Nacional de Viviendas 2015 www.inegi.org.mx

EQUIPAMIENTO

- ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
- BANCOS
- BOMBEROS
- CEMENTERIO
- FERIAS
- GASOLINERÍA
- KINDER
- PLAZA COMERCIAL
- PRIMARIA
- POLICÍA
- CENTRAL SUB URBANOS



Polígono del fraccionamiento con ubicación de equipamiento cercano.

Fuente: Elaboración propia con apoyo del Plano D-2 Equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 05 Octubre 2004.

ESC: 1:1000

D. INFONAVIT Constitución de 1857 (Línea I)

FECHA DE PLANOS URBANIZADOS Y FECHA DE ARRANQUE.
INFONAVIT: 1993

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas
INFONAVIT: 300
INEGI: 116
Viviendas particulares no habitadas: 22
Porcentaje de deshabitación: 15,90%

Tipología de viviendas:
Unifamiliares

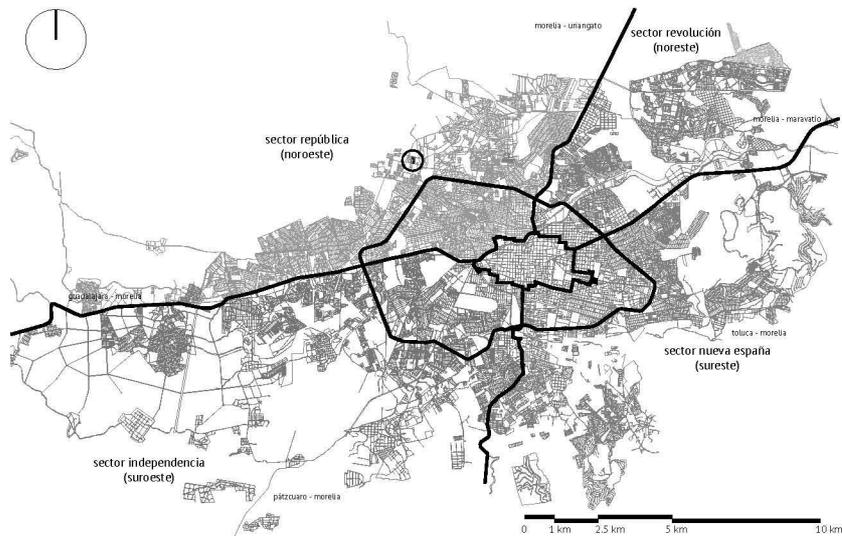
ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

Total de población del conjunto
habitacional censo 2010: 409
Índice de hacinamiento: 3.93

Fuente: INEGI

USO DE SUELO:
HABITACIONAL MIXTO_HMS
Habitacional con comercio y
servicios (300 hab/ha)

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro
de Población de Morelia 2010.



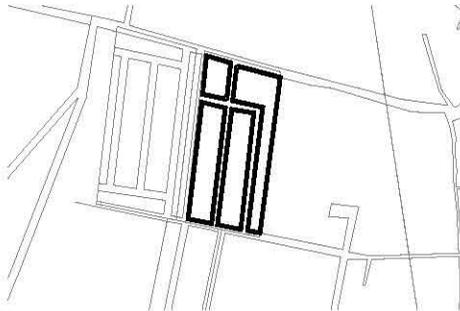
Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



Fotografías del interior del fraccionamiento.

Por: Maira Chávez Fariás
Fecha de captura: enero 2015

E. INFONAVIT Constitución de 1857 (Línea I)



Plano del polígono del fraccionamiento.

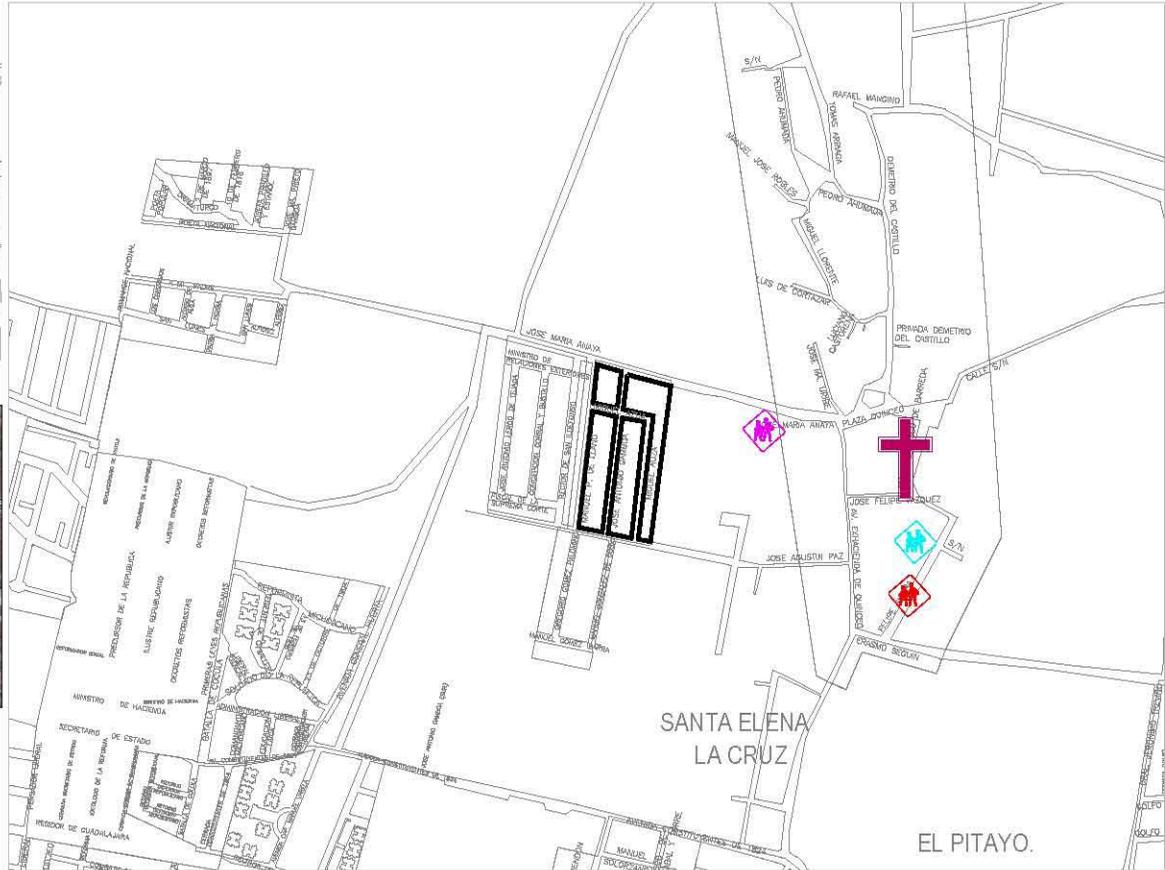


Foto aérea del polígono del fraccionamiento.

Fuente: Inventario Nacional de Viviendas: 2015 www.inegi.org.mx

EQUIPAMIENTO

-  KINDER
-  IGLESIA
-  PRIMARIA
-  SECUNDARIA



Polígono del fraccionamiento con ubicación de equipamiento cercano.

Fuente: Elaboración propia con apoyo del Plano D-2 Equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 05 Octubre 2004.

ESC: 1:1000

F. INFONAVIT El Pipila (Línea I)

FECHA DE PLANOS URBANIZADOS Y FECHA DE ARRANQUE.
INFONAVIT: 1978

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas
INFONAVIT: 84
INEGI: 44
Viviendas particulares no habitadas: 7
Porcentaje de deshabitación: 18,96%

Tipología de viviendas:
Multifamiliar 4 niveles

ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

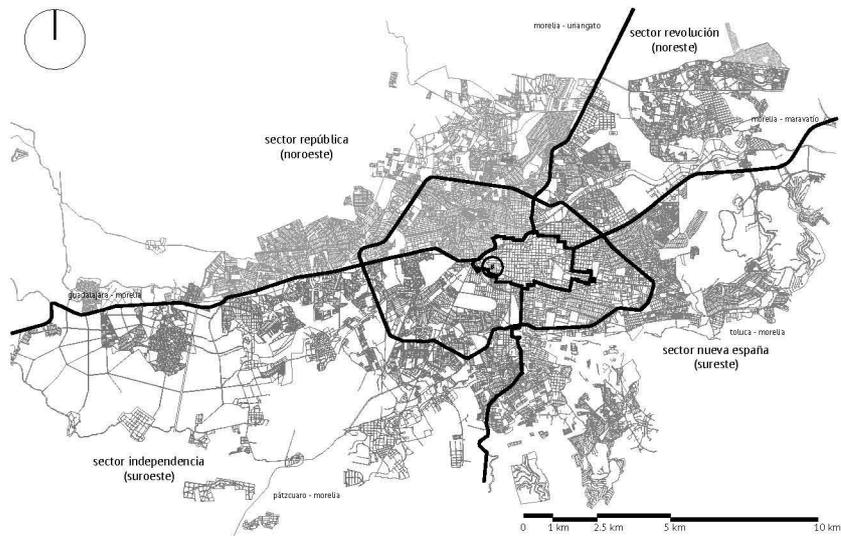
Total de población del conjunto
habitacional censo 2010: 103
Índice de hacinamiento: 2.78

Fuente: INEGI

USO DE SUELO:

HABITACIONAL MIXTO_HMS
Habitacional con comercio y
servicios (300 hab/ha)

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro
de Población de Morelia 2010.



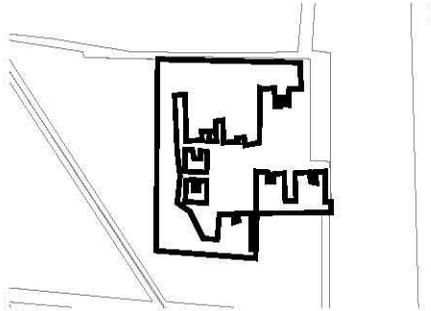
Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



Fotografías del interior del fraccionamiento.

Por: Maira Chávez Fariás
Fecha de captura: enero 2015

F. INFONAVIT El Pipila (Línea I)



Plano del polígono del fraccionamiento.

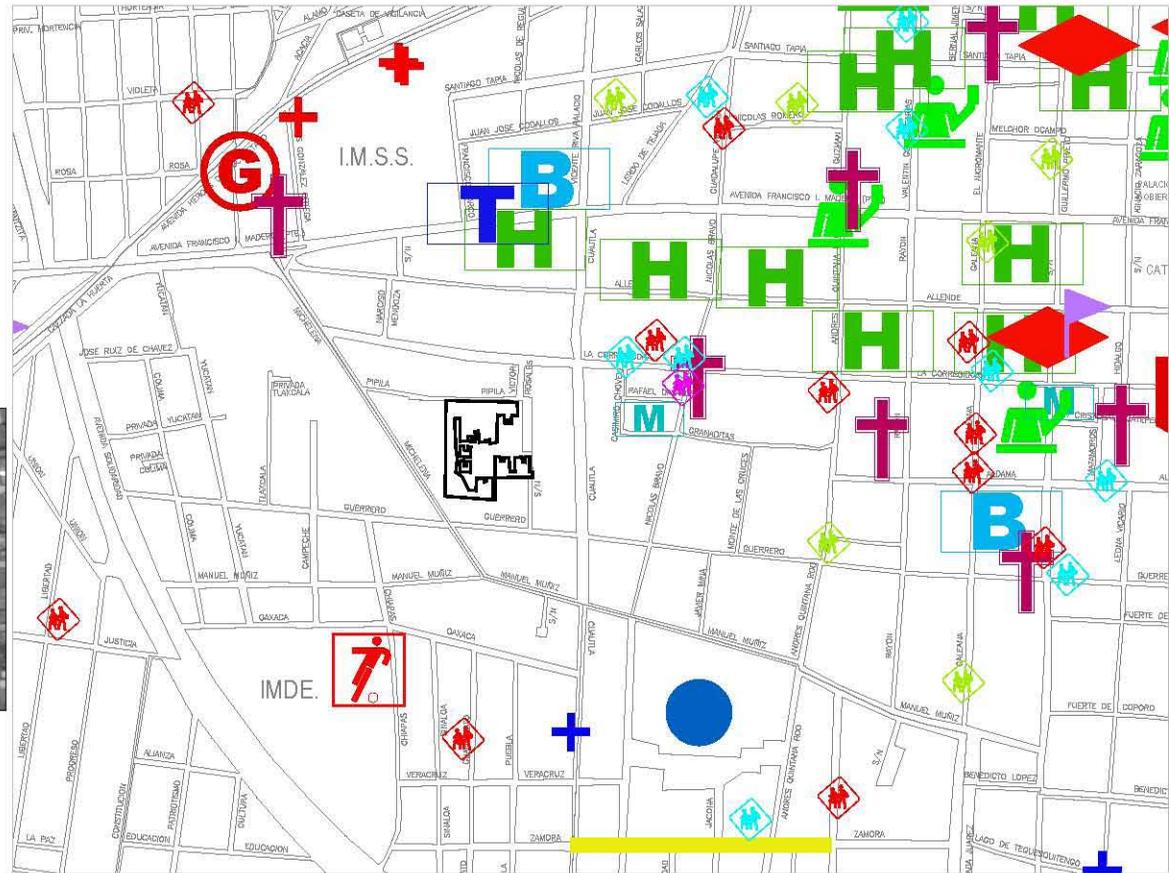


Foto aérea del polígono del fraccionamiento.

Fuente: Inventario Nacional de Viviendas: 2015 www.inegi.org.mx

EQUIPAMIENTO

- | | | |
|------------------------|-----------------|----------------------|
| ADMINISTRACIÓN PÚBLICA | HOTEL | PREPARATORIA |
| BANCOS | IGLESIA | PRIMARIA |
| GASOLINERÍA | MERCADOS | SECUNDARIA |
| KINDER | MUSEOS | TEATRO |
| HOSPITAL PRIVADO | PLAZA CÍVICA | UNIDAD DEPORTIVA |
| HOSPITAL PÚBLICO | PLAZA COMERCIAL | MERCADO SOBRE RUEDAS |



Polígono del fraccionamiento con ubicación de equipamiento cercano.

Fuente: Elaboración propia con apoyo del Plano D-2 Equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 05 Octubre 2004.

ESC: 1:1000

G. INFONAVIT José Sixto Verduzco (Línea I)

FECHA DE PLANOS URBANIZADOS Y FECHA DE ARRANQUE
INFONAVIT: ---

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas

INFONAVIT: ---

INEGI: 1 81

Viviendas particulares no habitadas: 33

Porcentaje de deshabitación: 18.23%

Tipología de viviendas:

Multifamiliar 4 niveles

ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

Total de población del conjunto
habitacional censo 2010: 556

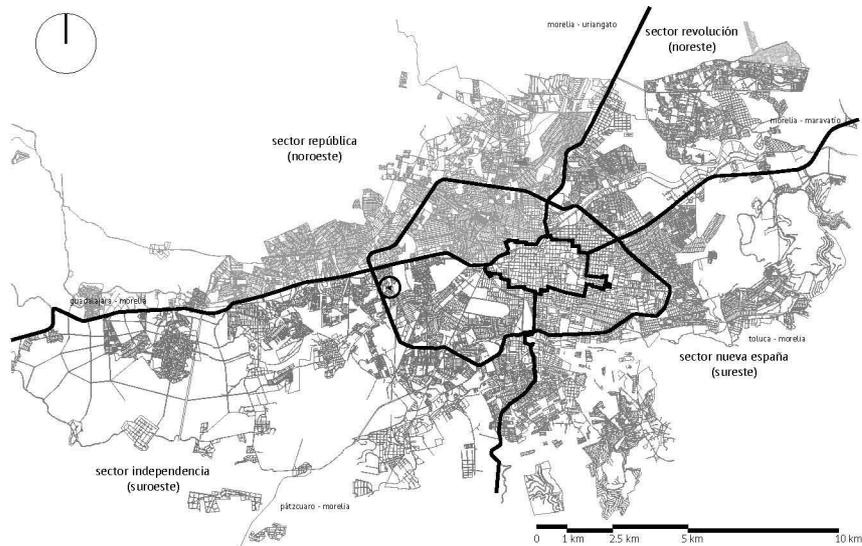
Índice de hacinamiento: 3.94

Fuente: INEGI

USO DE SUELO: HABITACIONAL MIXTO_HMS

Habitacional con comercio y servicios (300 hab/ha)

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro
de Población de Morelia 2010.



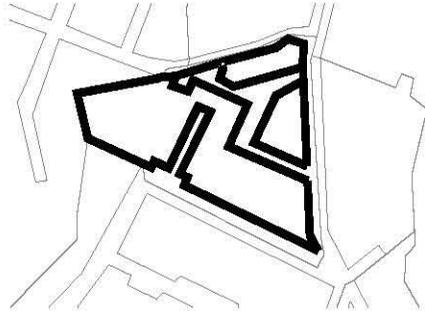
Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



Fotografías del interior del fraccionamiento.

Por: Maira Chávez Farias
Fecha de captura: enero 2015

G. INFONAVIT José Sixto Verduzco (Línea I)



Plano del polígono del fraccionamiento.

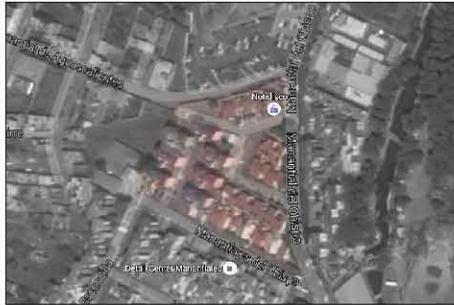
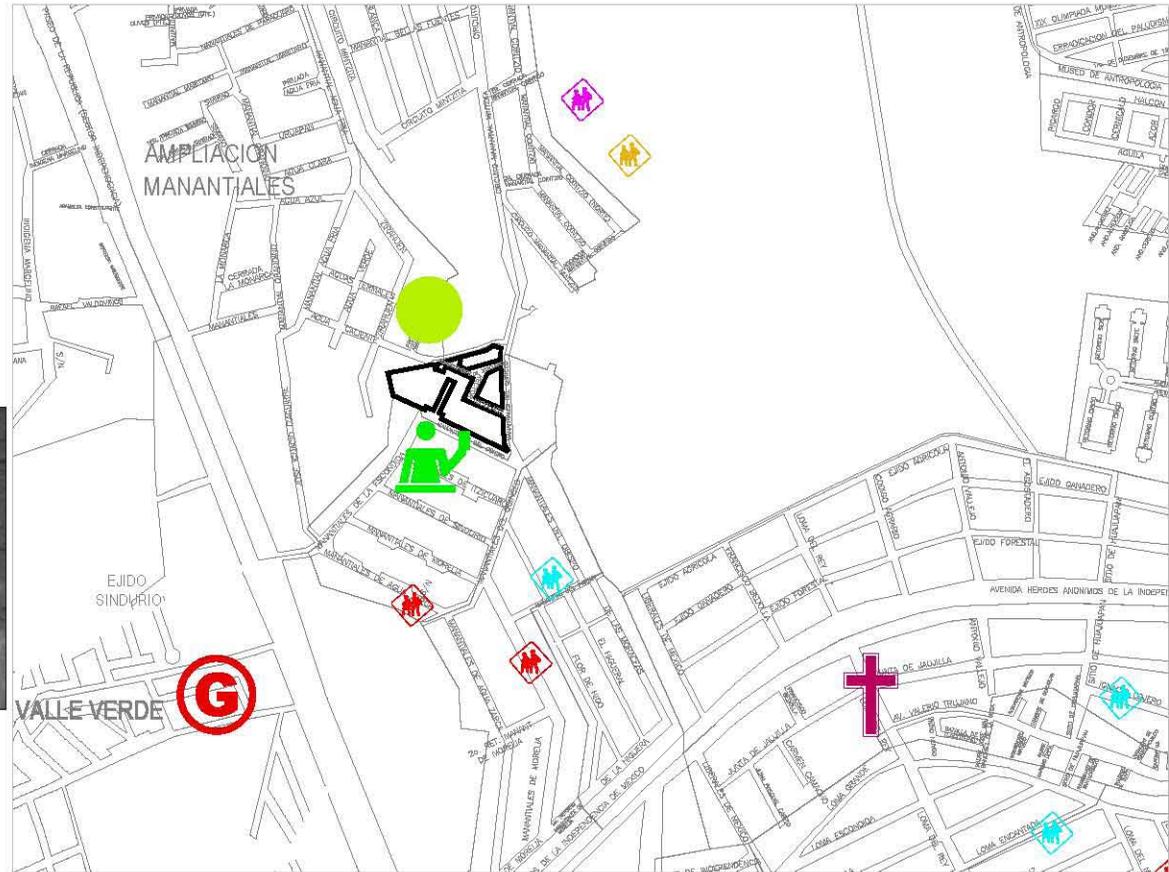


Foto aérea del polígono del fraccionamiento.

Fuente: Inventario Nacional de Viviendas 2015 www.inegi.org.mx

EQUIPAMIENTO

-  ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
-  GASOLINERÍA
-  IGLESIA
-  PREPARATORIA
-  PRIMARIA
-  CENTRO COMERCIAL
-  SECUNDARIA
-  UNIVERSIDAD



Polígono del fraccionamiento con ubicación de equipamiento cercano.

Fuente: Elaboración propia con apoyo del Plano D-2 Equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 05 Octubre 2004.

ESC: 1:1000

H. INFONAVIT Juan Aldama (Línea I)

FECHA DE PLANOS URBANIZADOS Y FECHA DE ARRANQUE
INFONAVIT: 1993

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas

INFONAVIT: 192

INEGI: 139

Viviendas particulares no habitadas: 53

Porcentaje de deshabitación: 27.60%

Tipología de viviendas:

Multifamiliar 4 niveles

ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

Total de población del conjunto

habitacional censo 2010: 540

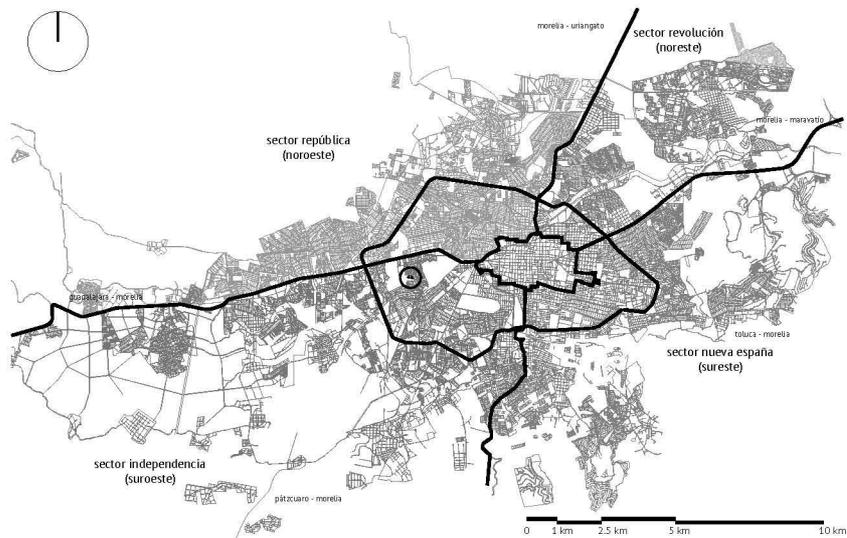
Índice de hacinamiento: 3.88

Fuente: INEGI

USO DE SUELO: HABITACIONAL MIXTO_HMS

Habitacional con comercio y servicios (300 hab/ha)

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro
de Población de Morelia 2010.



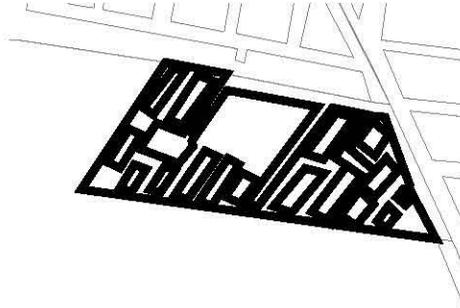
Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



Fotografías del interior del fraccionamiento.

Por: Maira Chávez Farias
Fecha de captura: enero 2015

H. INFONAVIT Juan Aldama (Línea I)



Plano del polígono del fraccionamiento.

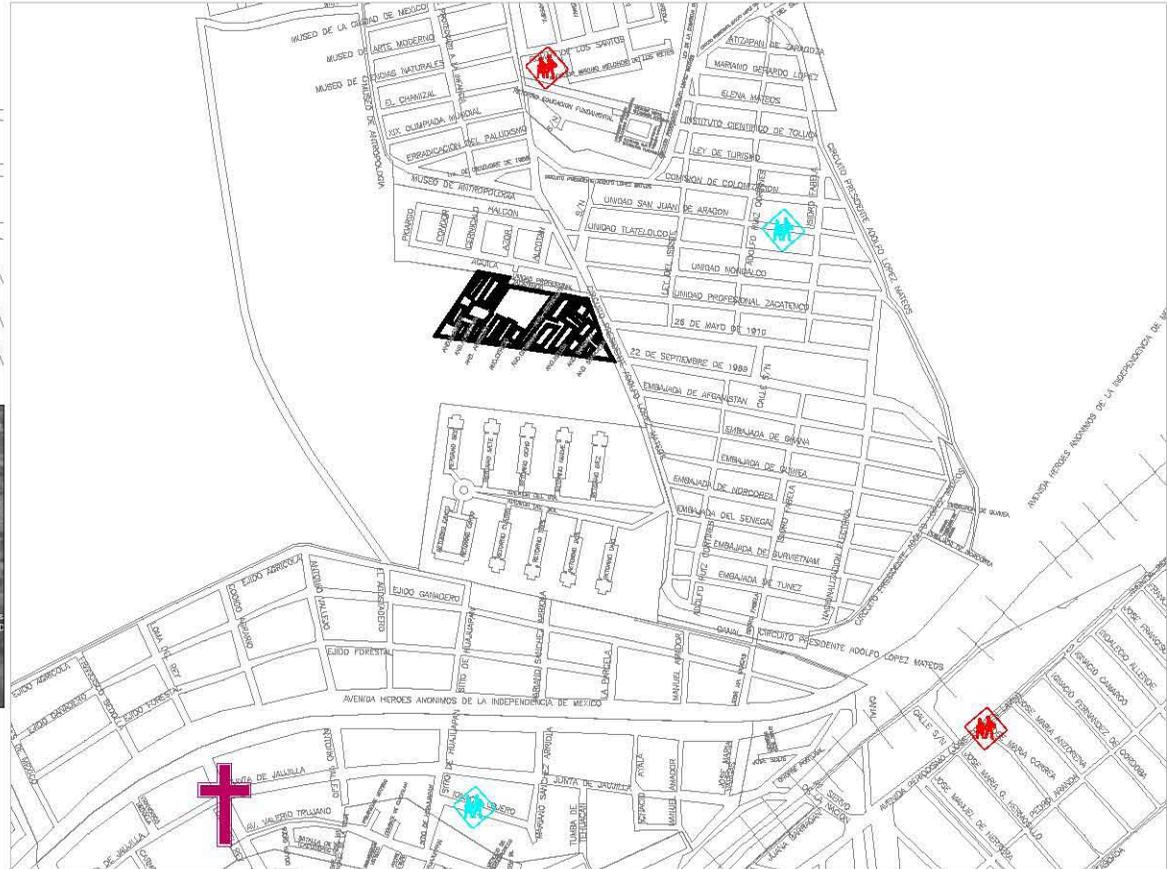


Foto aérea del polígono del fraccionamiento.

Fuente: Inventario Nacional de Viviendas: 2015 www.inegi.org.mx

EQUIPAMIENTO

-  KINDER
-  IGLESIA
-  PRIMARIA



Polígono del fraccionamiento con ubicación de equipamiento cercano.

Fuente: Elaboración propia con apoyo del Plano D-2 Equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 05 Octubre 2004.

ESC: 1:1000

I. INFONAVIT Juana Pavón (Línea I)

FECHA DE PLANOS URBANIZADOS Y FECHA DE ARRANQUE
INFONAVIT: 1989

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas
INFONAVIT: 328
INEGI: 253
Viviendas particulares no habitadas: 41
Porcentaje de deshabitación: 16.20%

Tipología de viviendas:
Cuadruplex 2 niveles

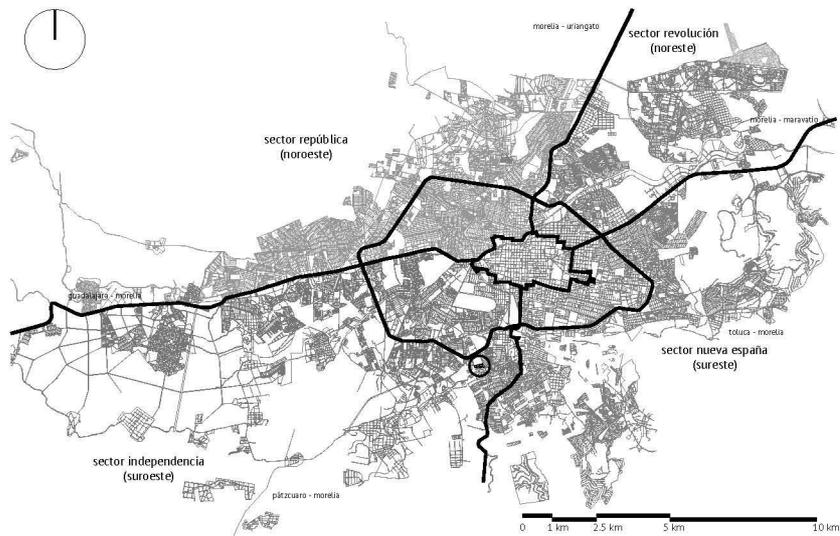
ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

Total de población del conjunto
habitacional censo 2010: 795
Índice de hacinamiento: 3.75

Fuente: INEGI

USO DE SUELO: HABITACIONAL MIXTO_HMS
Habitacional con comercio y servicios (300 hab/ha)

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro
de Población de Morelia 2010.



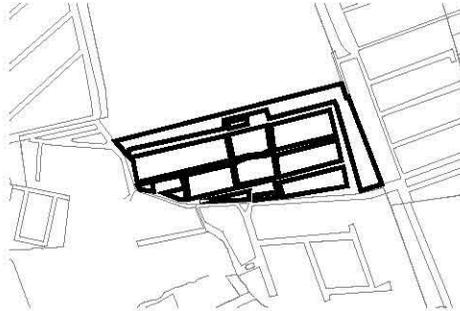
Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



Fotografías del interior del fraccionamiento.

Por: Maira Chávez Fariás
Fecha de captura: enero 2015

I. INFONAVIT Juana Pavón (Línea I)



Plano del polígono del fraccionamiento.

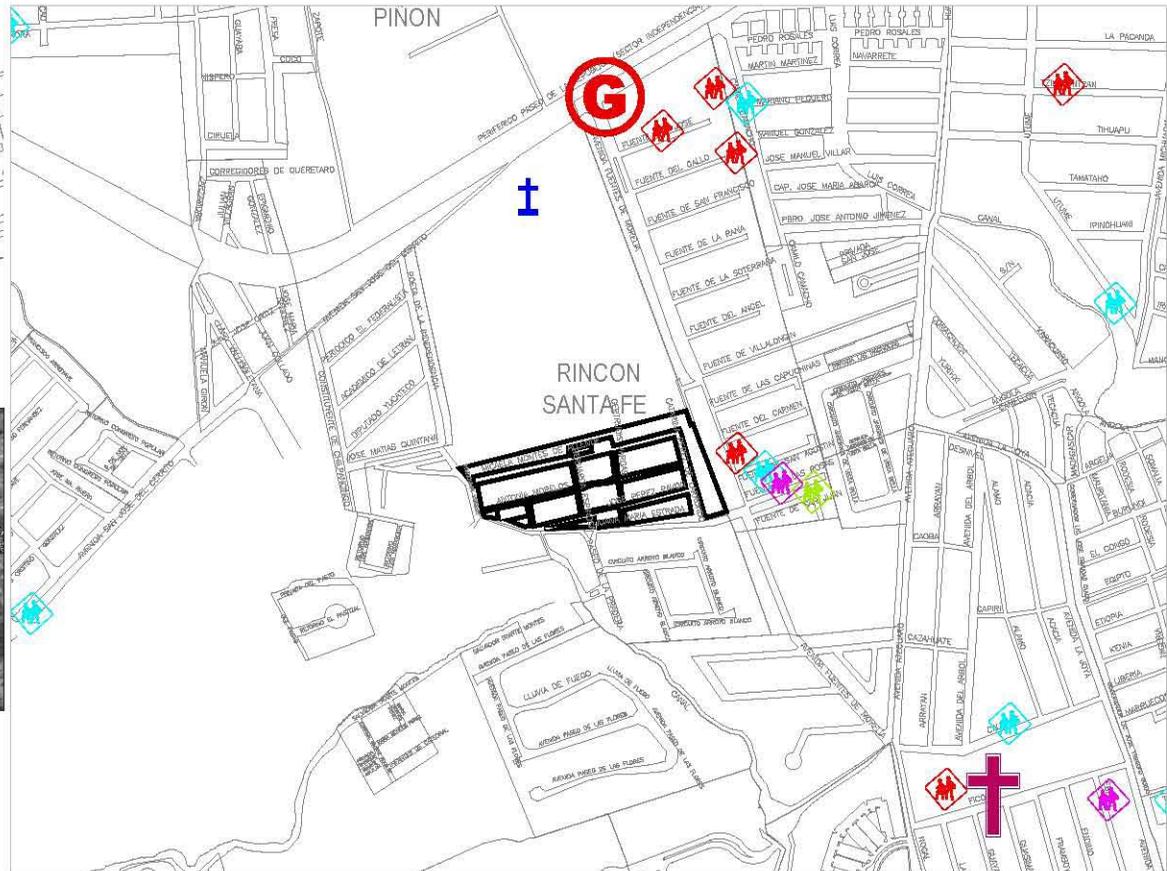


Foto aérea del polígono del fraccionamiento.

Fuente: Inventario Nacional de Viviendas: 2015 www.inegi.org.mx

EQUIPAMIENTO

- | | | | |
|--|-------------|--|--------------|
| | CEMENTERIO | | PREPARATORIA |
| | GASOLINERÍA | | PRIMARIA |
| | IGLESIA | | SECUNDARIA |
| | KINDER | | |



Polígono del fraccionamiento con ubicación de equipamiento cercano.

Fuente: Elaboración propia con apoyo del Plano D-2 Equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 05 Octubre 2004.

ESC: 1:1000

J. INFONAVIT Justo Mendoza (Línea I)

FECHA DE PLANOS URBANIZADOS Y FECHA DE ARRANQUE
INFONAVIT: 1993

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas
INFONAVIT: 1,210
INEGI: 1,028
Viviendas particulares no habitadas: 177
Porcentaje de deshabitación: 1,65%

Tipología de viviendas:
656 Multifamiliar 4 niveles
322 Cuadruplex 2 niveles
222 Unifamiliar 1 nivel

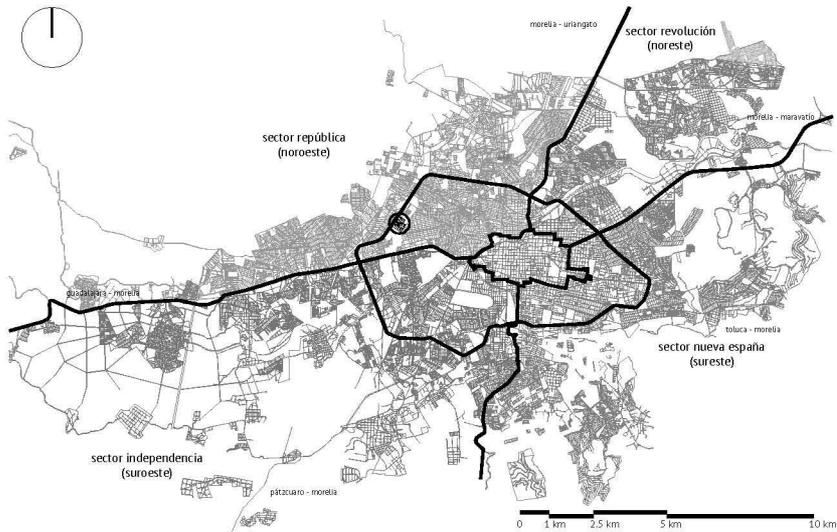
ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

Total de población del conjunto
habitacional censo 2010: 3,085
Índice de hacinamiento: 3.62

Fuente: INEGI

USO DE SUELO: HABITACIONAL MIXTO_HMS
Habitacional con comercio y servicios (300 hab/ha)

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro
de Población de Morelia 2010.



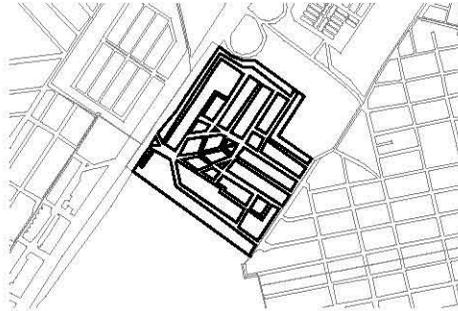
Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



Fotografías del interior del fraccionamiento.

Por: Maira Chávez Fariás
Fecha de captura: enero 2015

J. INFONAVIT Justo Mendoza (Línea I)



Plano del polígono del fraccionamiento.

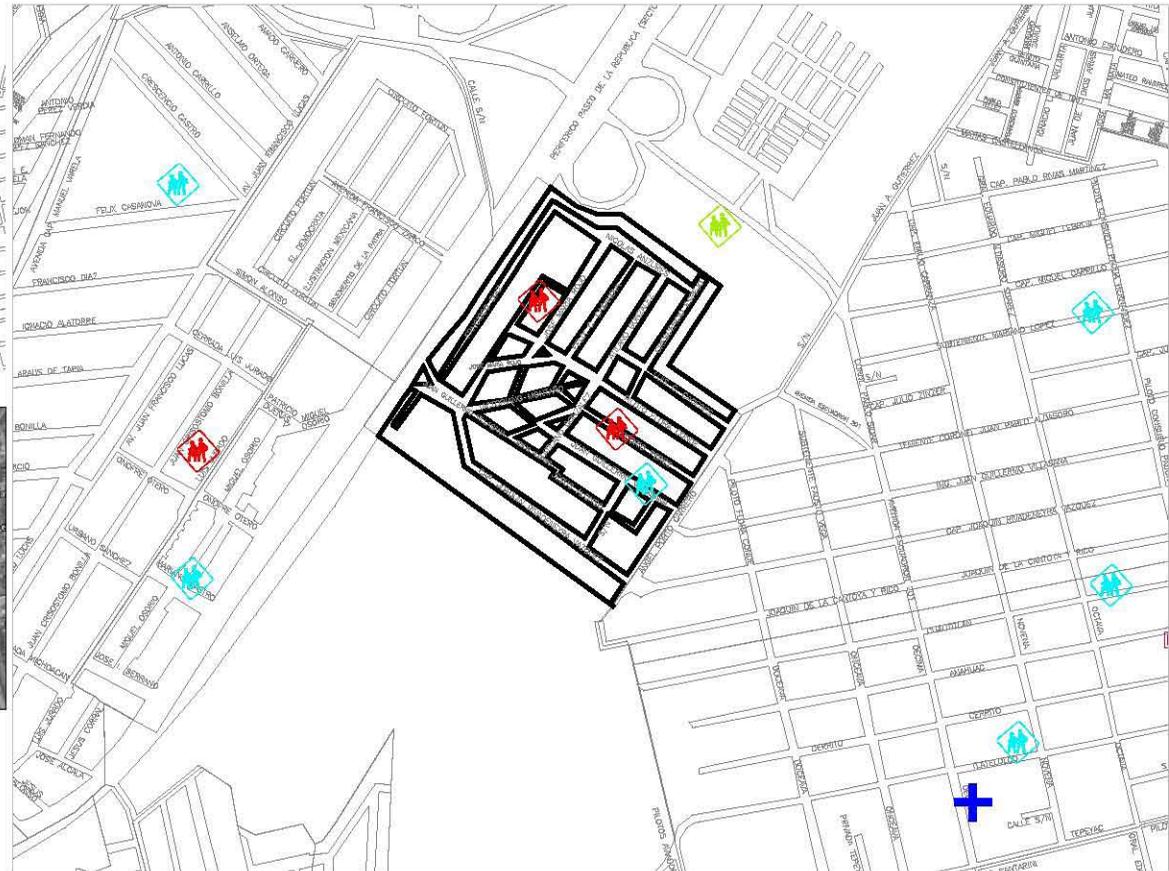


Foto aérea del polígono del fraccionamiento.

Fuente: Inventario Nacional de Viviendas 2015 www.inegi.org.mx

EQUIPAMIENTO

-  KINDER
-  HOSPITAL PRIVADO
-  PRIMARIA
-  PREPARATORIA



Polígono del fraccionamiento con ubicación de equipamiento cercano.

Fuente: Elaboración propia con apoyo del Plano D-2 Equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 05 Octubre 2004.

ESC: 1:1000

K. INFONAVIT La Colina (Línea I)

FECHA DE PLANOS URBANIZADOS Y FECHA DE ARRANQUE
INFONAVIT: 1974

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas

INFONAVIT: 1,529

INEGI: 2,077

Viviendas particulares no habitadas: 329

Porcentaje de deshabitación: 15.84%

Tipología de viviendas:

220 Multifamiliar 4 niveles

624 Duplex 2 niveles

685 Unifamiliar 1 nivel

ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

Total de población del conjunto
habitacional censo 2010: 6,807

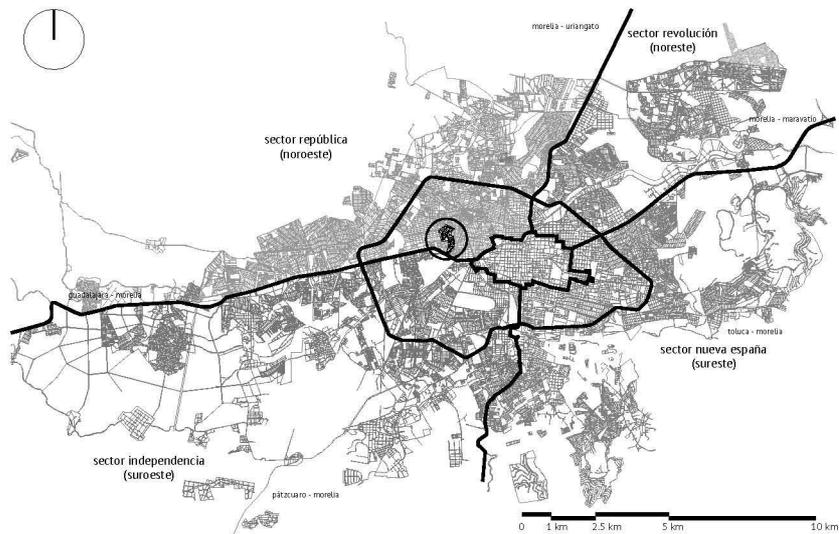
Índice de hacinamiento: 3.89

Fuente: INEGI

USO DE SUELO: HABITACIONAL MIXTO_HMS

Habitacional con comercio y servicios (300 hab/ha)

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro
de Población de Morelia 2010.



Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



Fotografías del interior del fraccionamiento.

Por: Maira Chávez Farias
Fecha de captura: enero 2015

L. INFONAVIT La Quemada (Línea I)

FECHA DE PLANOS URBANIZADOS Y FECHA DE ARRANQUE
INFONAVIT: 1985

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas
INFONAVIT: 340
INEGI: 494
Viviendas particulares no habitadas: 75
Porcentaje de deshabitación: 15,18%

Tipología de viviendas:

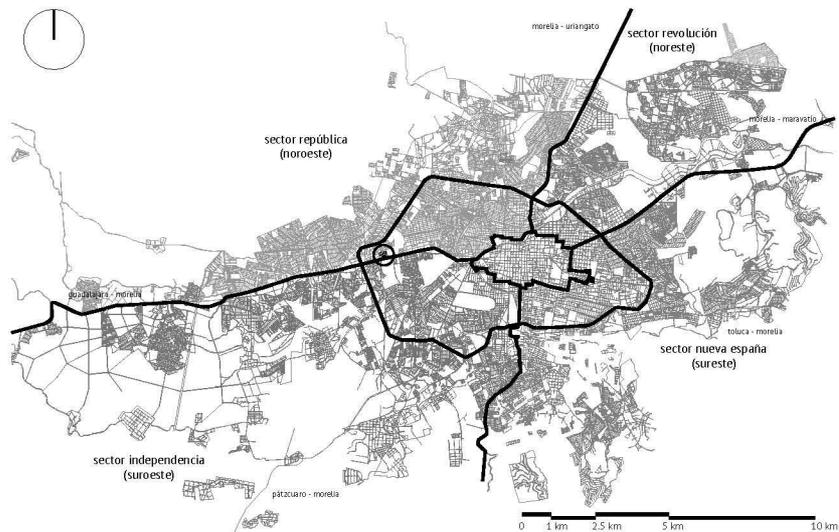
ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

Total de población del conjunto
habitacional censo 2010: 1,531
Índice de hacinamiento: 3.65

Fuente: INEGI

USO DE SUELO: HABITACIONAL MIXTO_HMS
Habitacional con comercio y servicios (300 hab/ha)

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro
de Población de Morelia 2010.



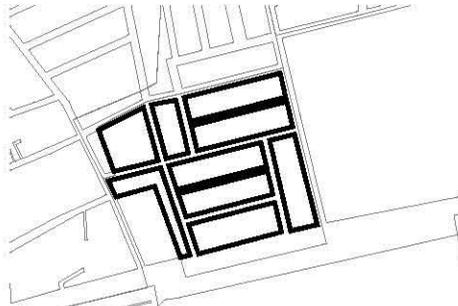
Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



Fotografías del interior del fraccionamiento.

Por: Maira Chávez Fariás
Fecha de captura: enero 2015

L. INFONAVIT La Quemada (Línea I)



Plano del polígono del fraccionamiento.

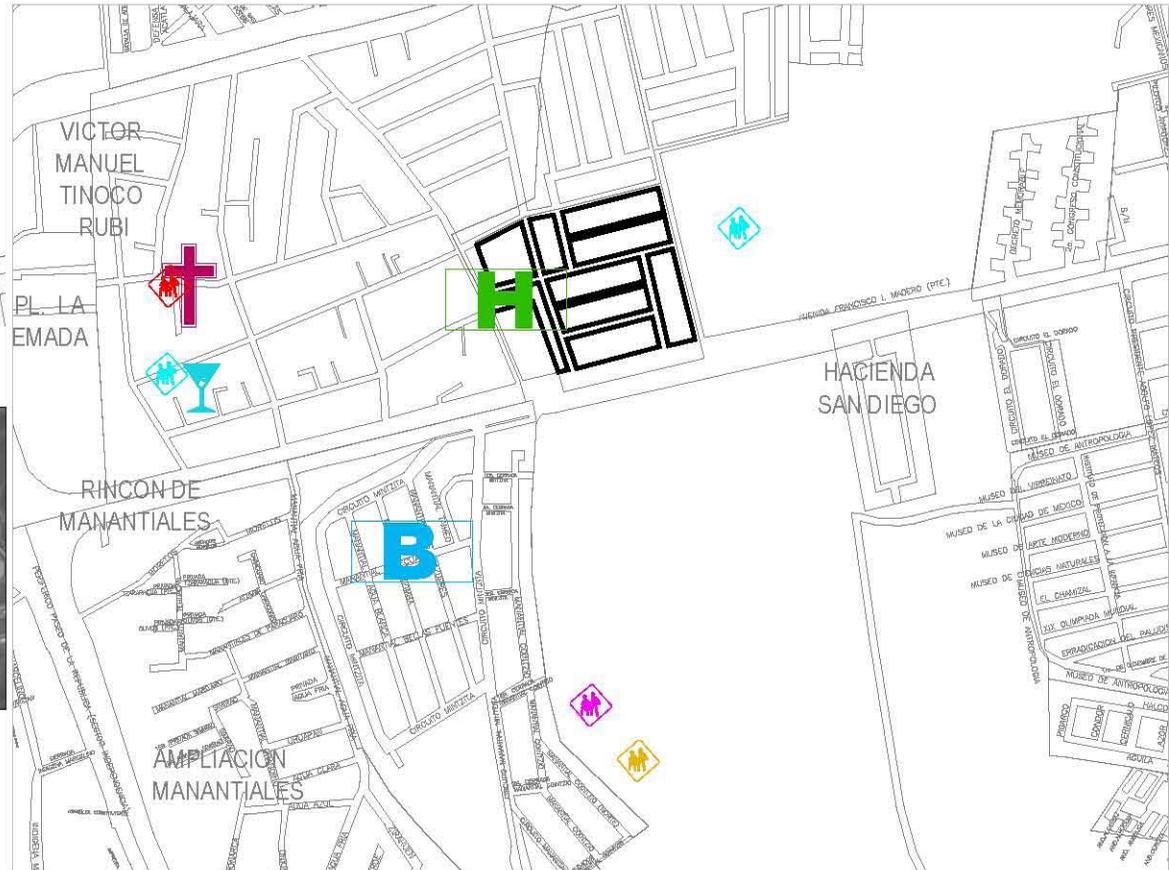


Foto aérea del polígono del fraccionamiento.

Fuente: Inventario Nacional de Viviendas 2015 www.inegi.org.mx

EQUIPAMIENTO

- | | | | |
|--|---------|--|-------------------|
| | BANCOS | | PRIMARIA |
| | HOTEL | | SALONES MULTIUSOS |
| | IGLESIA | | SECUNDARIA |
| | KINDER | | UNIVERSIDAD |



Polígono del fraccionamiento con ubicación de equipamiento cercano.

Fuente: Elaboración propia con apoyo del Plano D-2 Equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 05 Octubre 2004.

ESC: 1:1000

M. INFONAVIT Loma Bonita (Línea I)

FECHA DE PLANOS URBANIZADOS Y FECHA DE ARRANQUE
INFONAVIT: 1985

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas
INFONAVIT: 626
INEGI: 730
Viviendas particulares no habitadas: 138
Porcentaje de deshabitación: 18.90%

Tipología de viviendas:
Duplex niveles

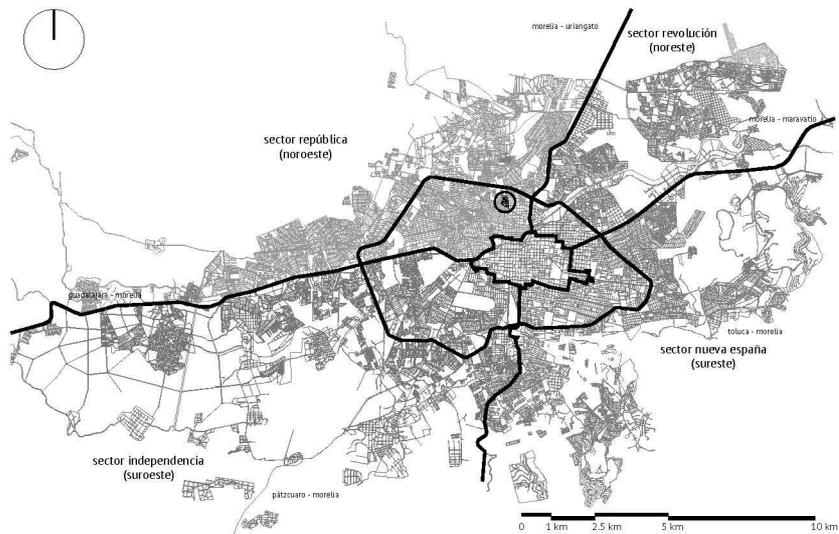
ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

Total de población del conjunto
habitacional censo 2010: 2,148
Índice de hacinamiento: 3.62

Fuente: INEGI

USO DE SUELO: HABITACIONAL MIXTO_HMS
Habitacional con comercio y servicios (300 hab/ha)

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro
de Población de Morelia 2010.



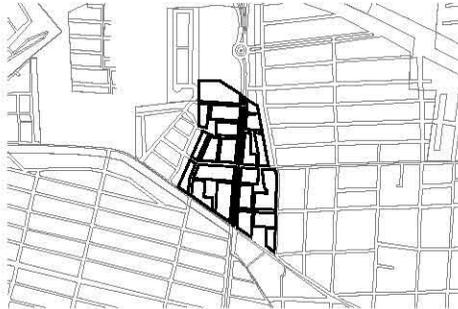
Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



Fotografías del interior del fraccionamiento.

Por: Maira Chávez Fariás
Fecha de captura: enero 2015

M. INFONAVIT Loma Bonita (Línea I)



Plano del polígono del fraccionamiento.

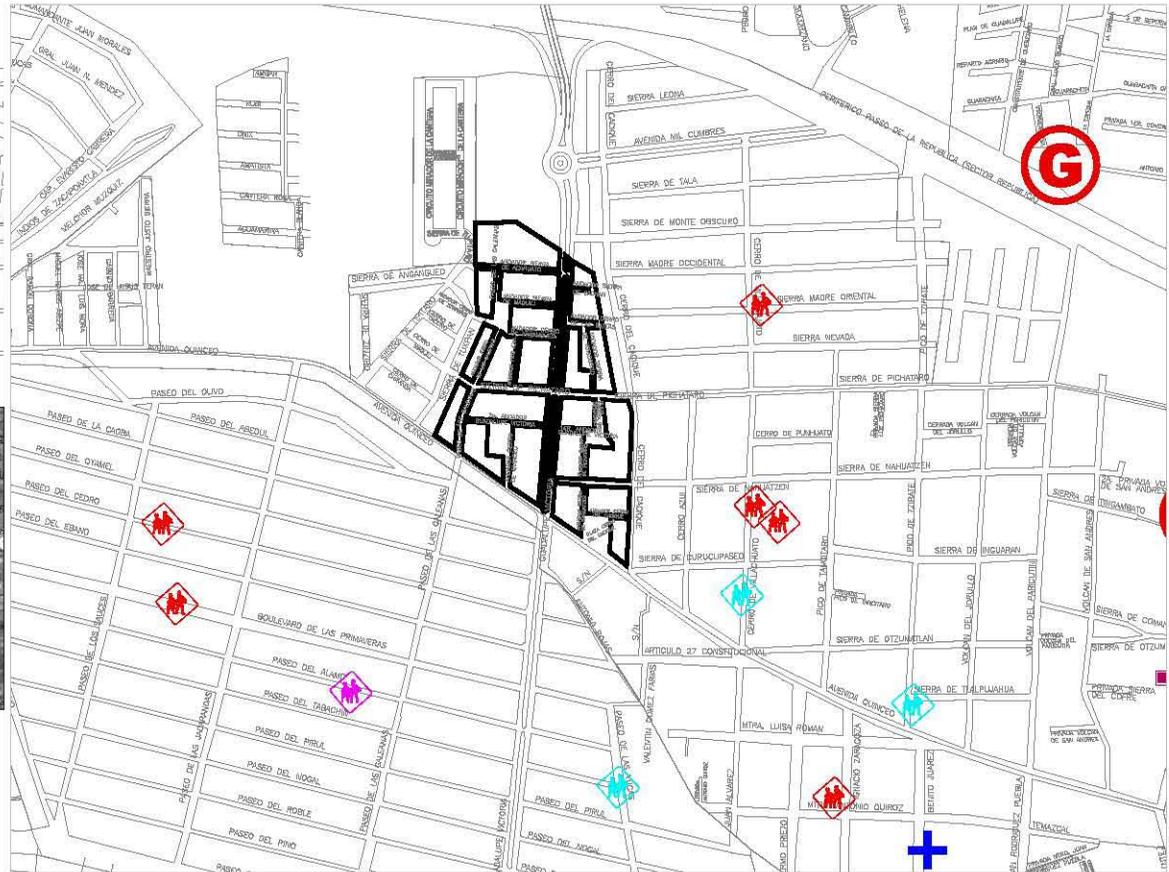


Foto aérea del polígono del fraccionamiento.

Fuente: Inventario Nacional de Viviendas: 2015 www.inegi.org.mx

EQUIPAMIENTO

- | | | | |
|--|------------------|--|------------|
| | GASOLINERÍA | | PRIMARIA |
| | KINDER | | SECUNDARIA |
| | HOSPITAL PRIVADO | | |
| | HOSPITAL PÚBLICO | | |



Polígono del fraccionamiento con ubicación de equipamiento cercano.

Fuente: Elaboración propia con apoyo del Plano D-2 Equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 05 Octubre 2004.

ESC: 1:1000

N. INFONAVIT Lomas de Hidalgo (Línea I)

FECHA DE PLANOS URBANIZADOS Y FECHA DE ARRANQUE
INFONAVIT: 1980

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas

INFONAVIT: 872

INEGI: 868

Viviendas particulares no habitadas: 225

Porcentaje de deshabitación: 25,95%

Tipología de viviendas:

Cuadruplex 2 niveles

ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

Total de población del conjunto
habitacional censo 2010: 2,102

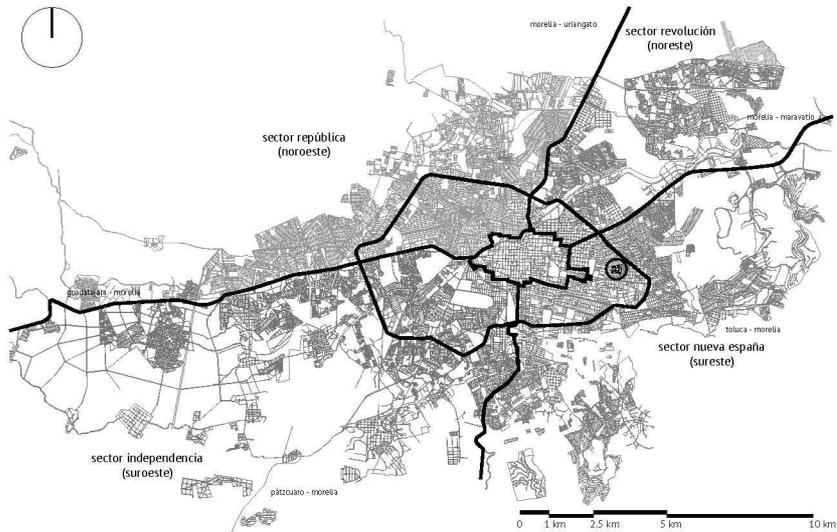
Índice de hacinamiento: 3.26

Fuente: INEGI

USO DE SUELO: HABITACIONAL MIXTO_HMS

Habitacional con comercio y servicios (300 hab/ha)

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro
de Población de Morelia 2010.



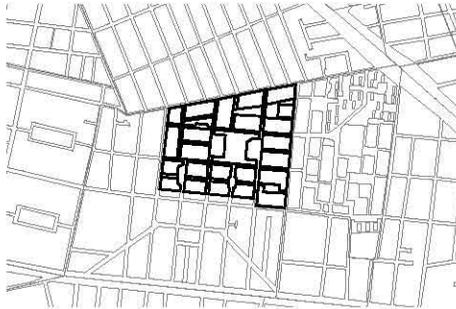
Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



Fotografías del interior del fraccionamiento.

Por: Maira Chávez Fariás
Fecha de captura: enero 2015

N. INFONAVIT Lomas de Hidalgo (Línea I)



Plano del polígono del fraccionamiento.

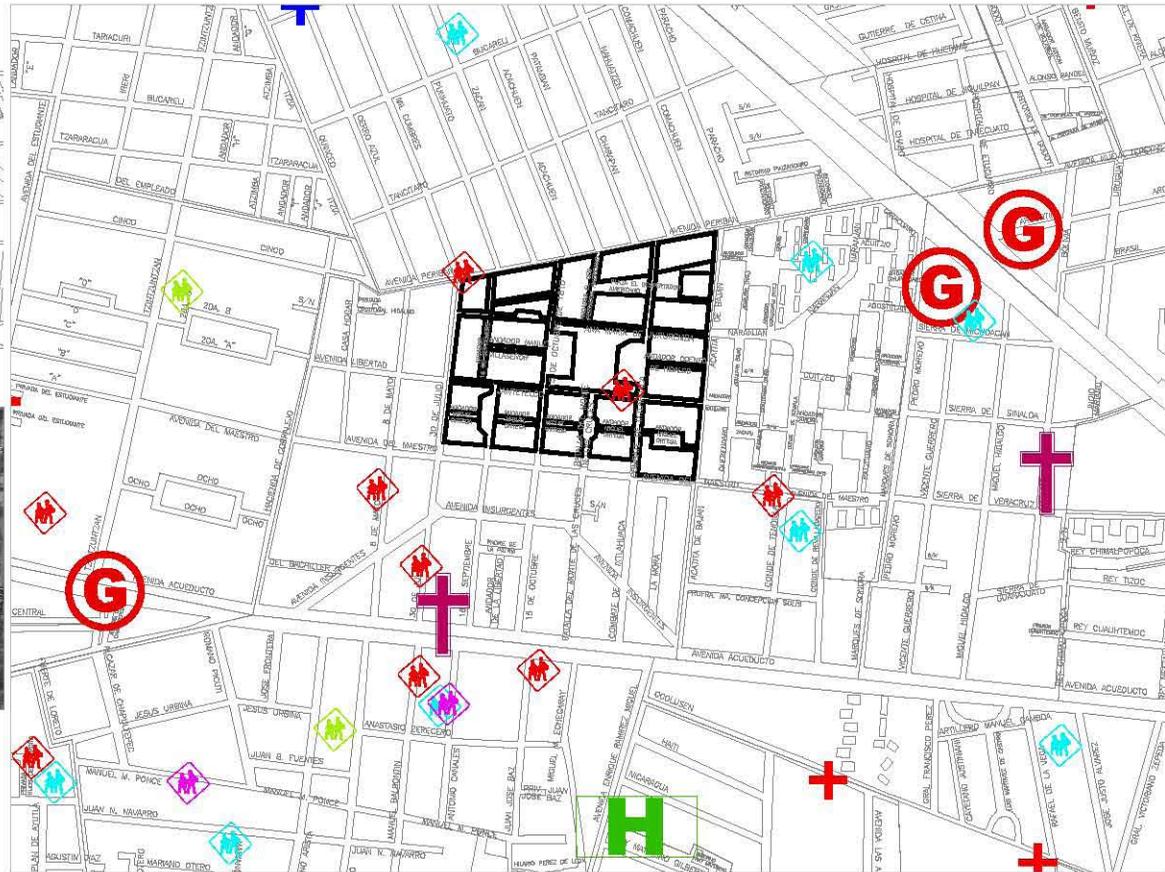


Foto aérea del polígono del fraccionamiento.

Fuente: Inventario Nacional de Viviendas 2015 www.inegi.org.mx

EQUIPAMIENTO

- | | | | |
|--|-------------|--|--------------|
| | GASOLINERÍA | | PREPARATORIA |
| | KINDER | | PRIMARIA |
| | HOTEL | | SECUNDARIA |
| | IGLESIA | | |



Polígono del fraccionamiento con ubicación de equipamiento cercano.

Fuente: Elaboración propia con apoyo del Plano D-2 Equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 05 Octubre 2004.

ESC: 1:1000

O. INFONAVIT Lomas del Valle (Línea I)

FECHA DE PLANOS URBANIZADOS Y FECHA DE ARRANQUE
INFONAVIT: 1980

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas

INFONAVIT: 1,288

INEGI: 426

Viviendas particulares no habitadas: 50

Porcentaje de deshabitación: 11,73%

Tipología de viviendas:

722 Unifamiliares

566 Cuadruplex

ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

Total de población del conjunto
habitacional censo 2010: 1,307

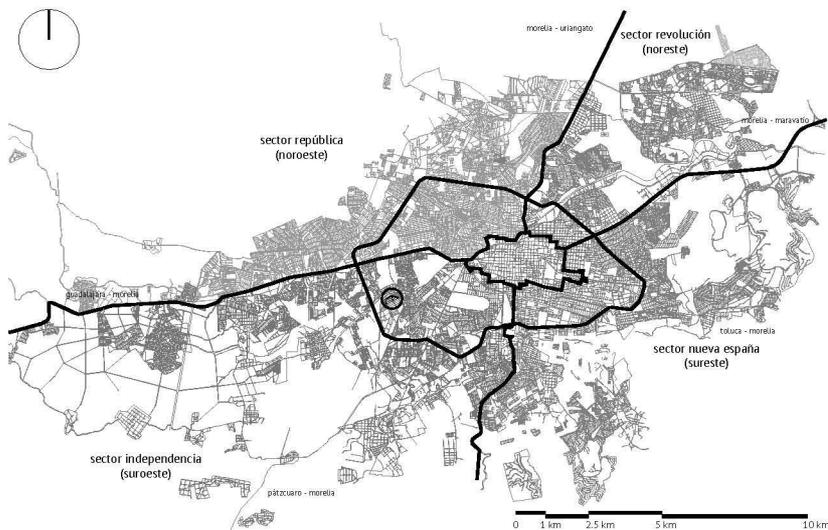
Índice de hacinamiento: 3.47

Fuente: INEGI

USO DE SUELO: HABITACIONAL MIXTO_HMS

Habitacional con comercio y servicios (300 hab/ha)

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro
de Población de Morelia 2010.



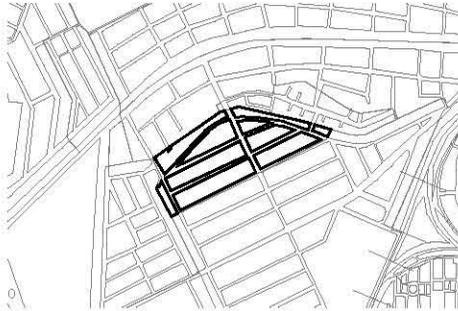
Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



Fotografías del interior del fraccionamiento.

Por: Maira Chávez Fariás
Fecha de captura: enero 2015

O. INFONAVIT Lomas del Valle (Línea I)



Plano del polígono del fraccionamiento.

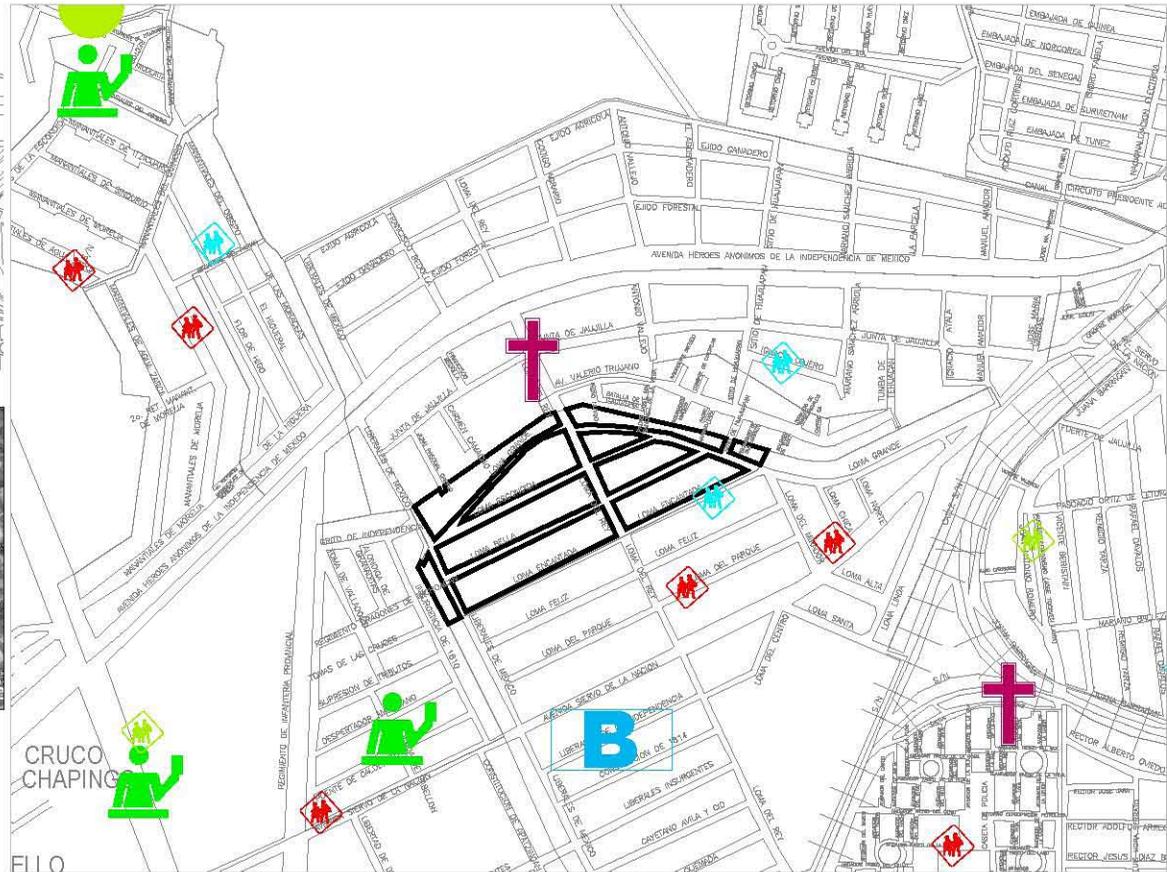


Foto aérea del polígono del fraccionamiento.

Fuente: Inventario Nacional de Viviendas 2015 www.inegi.org.mx

EQUIPAMIENTO

- | | | | |
|---|------------------------|---|------------------|
|  | ADMINISTRACIÓN PÚBLICA |  | PREPARATORIA |
|  | BANCOS |  | PRIMARIA |
|  | KINDER |  | CENTRO COMERCIAL |
|  | IGLESIA |  | SECUNDARIA |



Polígono del fraccionamiento con ubicación de equipamiento cercano.

Fuente: Elaboración propia con apoyo del Plano D-2 Equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 05 Octubre 2004.

ESC: 1:1000

P. INFONAVIT Manantiales (Línea I)

FECHA DE PLANOS URBANIZADOS Y FECHA DE ARRANQUE
INFONAVIT: 1989

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas

INFONAVIT: 668

INEGI: 463

Viviendas particulares no habitadas: 89

Porcentaje de deshabitación: 19.22%

Tipología de viviendas:

280 Multifamiliares

388 Cuadriplex 2 niveles

ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

Total de población del conjunto
habitacional censo 2010: 1,273

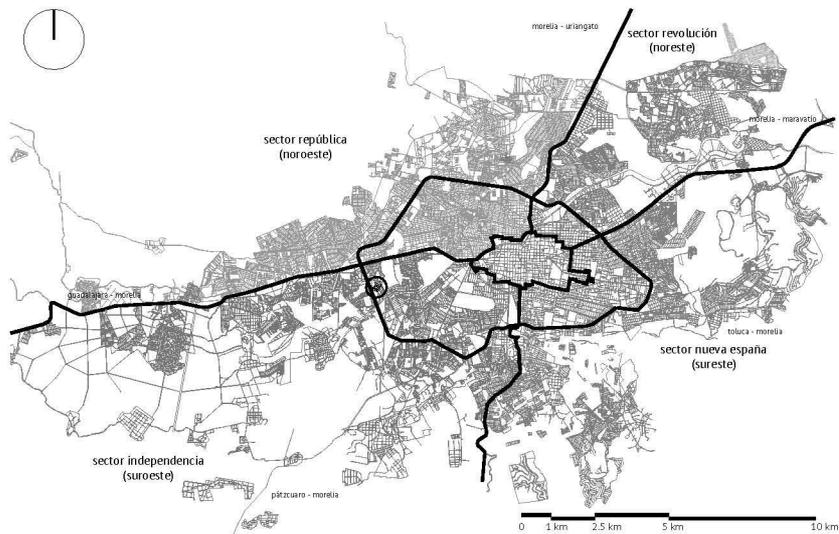
Índice de hacinamiento: 3.40

Fuente: INEGI

USO DE SUELO: HABITACIONAL MIXTO_HMS

Habitacional con comercio y servicios (300 hab/ha)

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro
de Población de Morelia 2010.



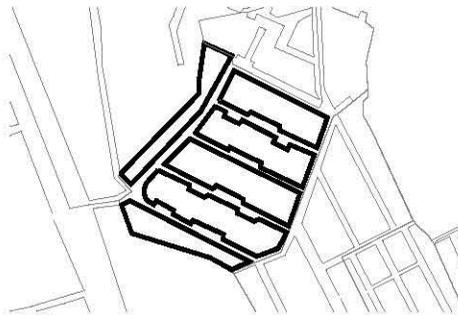
Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



Fotografías del interior del fraccionamiento.

Por: Maira Chávez Fariás
Fecha de captura: enero 2015

P. INFONAVIT Los Manantiales (Línea I)



Plano del polígono del fraccionamiento.

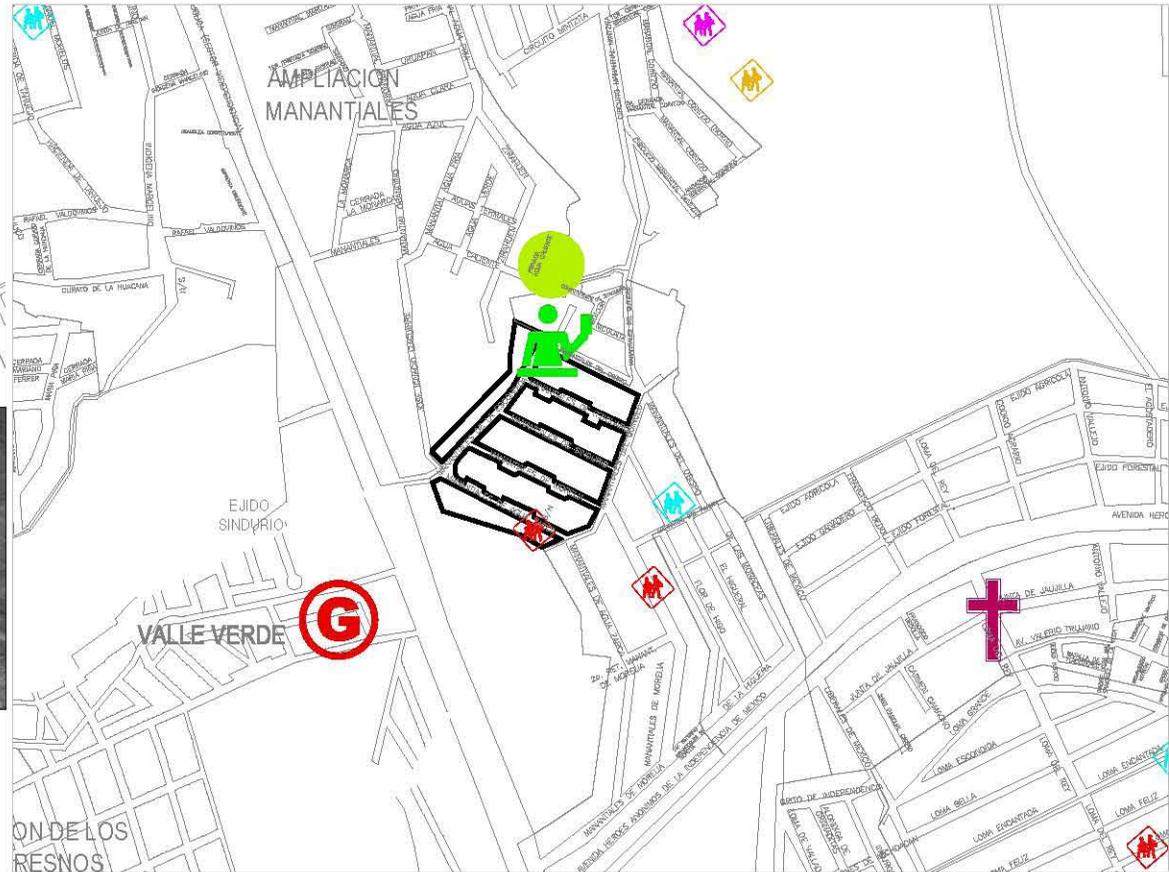


Foto aérea del polígono del fraccionamiento.

Fuente: Inventario Nacional de Viviendas: 2015 www.inegi.org.mx

EQUIPAMIENTO

- | | |
|--|--|
|  ADMINISTRACIÓN PÚBLICA |  PRIMARIA |
|  GASOLINERÍA |  CENTRO COMERCIAL |
|  IGLESIA |  SECUNDARIA |
|  KINDER |  UNIVERSIDAD |



Polígono del fraccionamiento con ubicación de equipamiento cercano.

Fuente: Elaboración propia con apoyo del Plano D-2 Equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 05 Octubre 2004.

ESC: 1:1000

Q. INFONAVIT Plan de Ayala (Línea I)

FECHA DE PLANOS URBANIZADOS Y FECHA DE ARRANQUE
INFONAVIT: 1979

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas
INFONAVIT: 168
INEGI: 96
Viviendas particulares no habitadas: 47
Porcentaje de deshabitación: 48,95%

Tipología de viviendas:
Multifamiliar 4 niveles

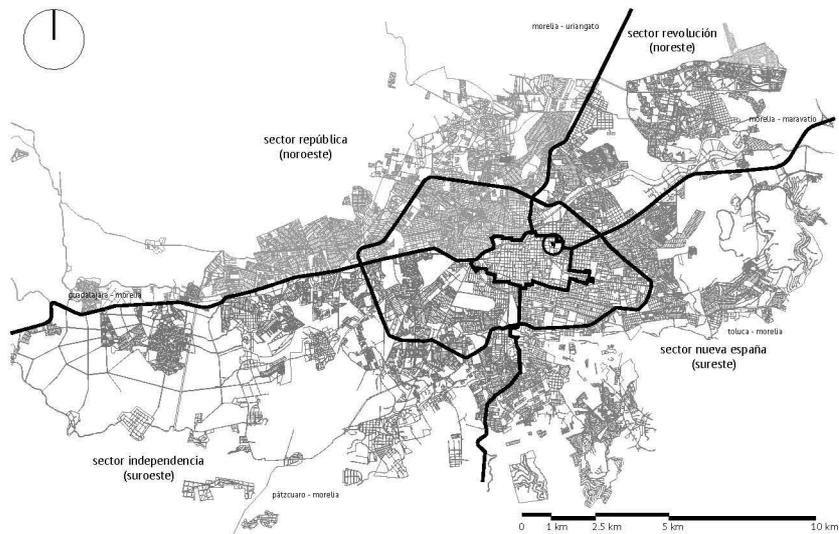
ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

Total de población del conjunto
habitacional censo 2010: 147
Índice de hacinamiento: 3.55

Fuente: INEGI

USO DE SUELO: HABITACIONAL MIXTO_HMS
Habitacional con comercio y servicios (300 hab/ha)

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro
de Población de Morelia 2010.



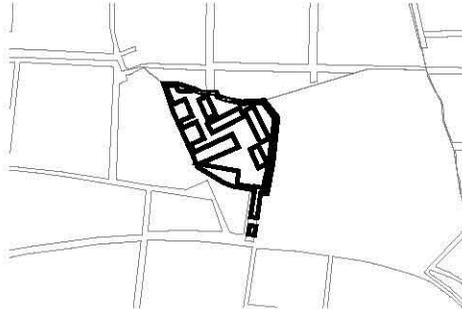
Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



Fotografías del interior del fraccionamiento.

Por: Maira Chávez Fariás
Fecha de captura: enero 2015

Q. INFONAVIT Plan de Ayala (Línea I)



Plano del polígono del fraccionamiento.

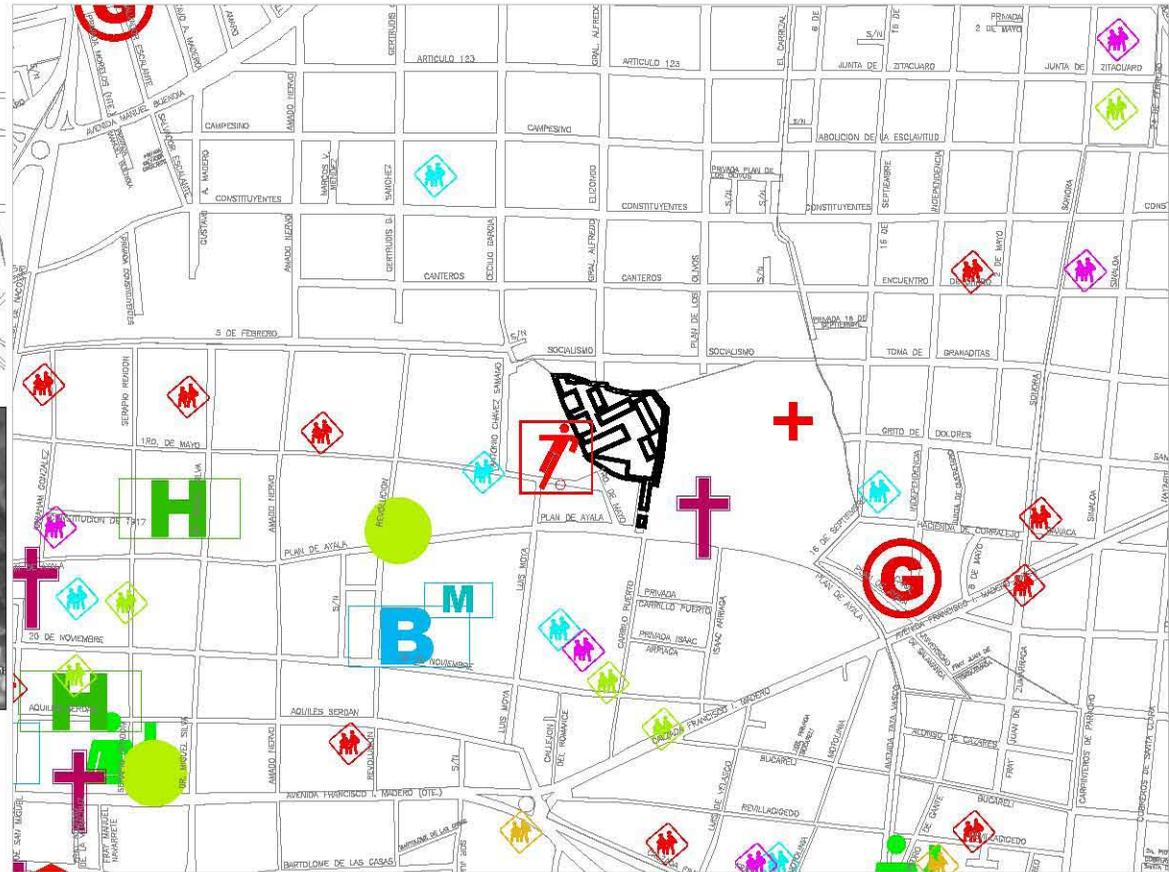


Foto aérea del polígono del fraccionamiento.

Fuente: Inventario Nacional de Viviendas 2015 www.inegi.org.mx

EQUIPAMIENTO

- | | | | | | |
|--|------------------------|--|-------------------|--|-------------------|
| | ADMINISTRACIÓN PÚBLICA | | MERCADOS | | UNIVERSIDAD |
| | BANCOS | | PREPARATORIA | | PRIMARIA |
| | GASOLINERÍA | | CEN TRO COMERCIAL | | SECUNDARIA |
| | KINDER | | HOTEL | | UNIDAD D EPORTIVA |
| | IGLESIA | | | | |



Polígono del fraccionamiento con ubicación de equipamiento cercano.

Fuente: Elaboración propia con apoyo del Plano D-2 Equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 05 Octubre 2004.

ESC: 1:1000

R. INFONAVIT Prensa Insurgente (Línea I)

FECHA DE PLANOS URBANIZADOS Y FECHA DE ARRANQUE
INFONAVIT: ---

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas

INFONAVIT: ---

INEGI: 86

Viviendas particulares no habitadas: 13

Porcentaje de deshabitación: 15,11%

Tipología de viviendas:

ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

Total de población del conjunto
habitacional censo 2010: 229

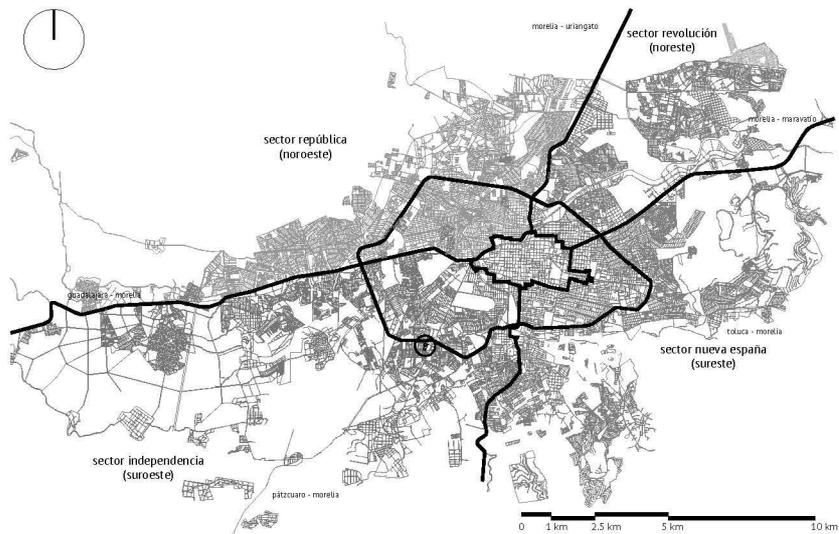
Índice de hacinamiento: 3.13

Fuente: INEGI

USO DE SUELO: HABITACIONAL MIXTO_HMS

Habitacional con comercio y servicios (300 hab/ha)

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro
de Población de Morelia 2010.



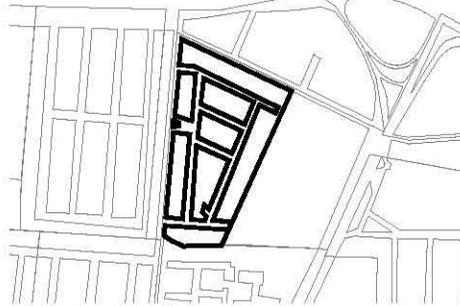
Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



Fotografías del interior del fraccionamiento.

Por: Maira Chávez Fariás
Fecha de captura: enero 2015

R. INFONAVIT Prensa Insurgente (Línea I)



Plano del polígono del fraccionamiento.

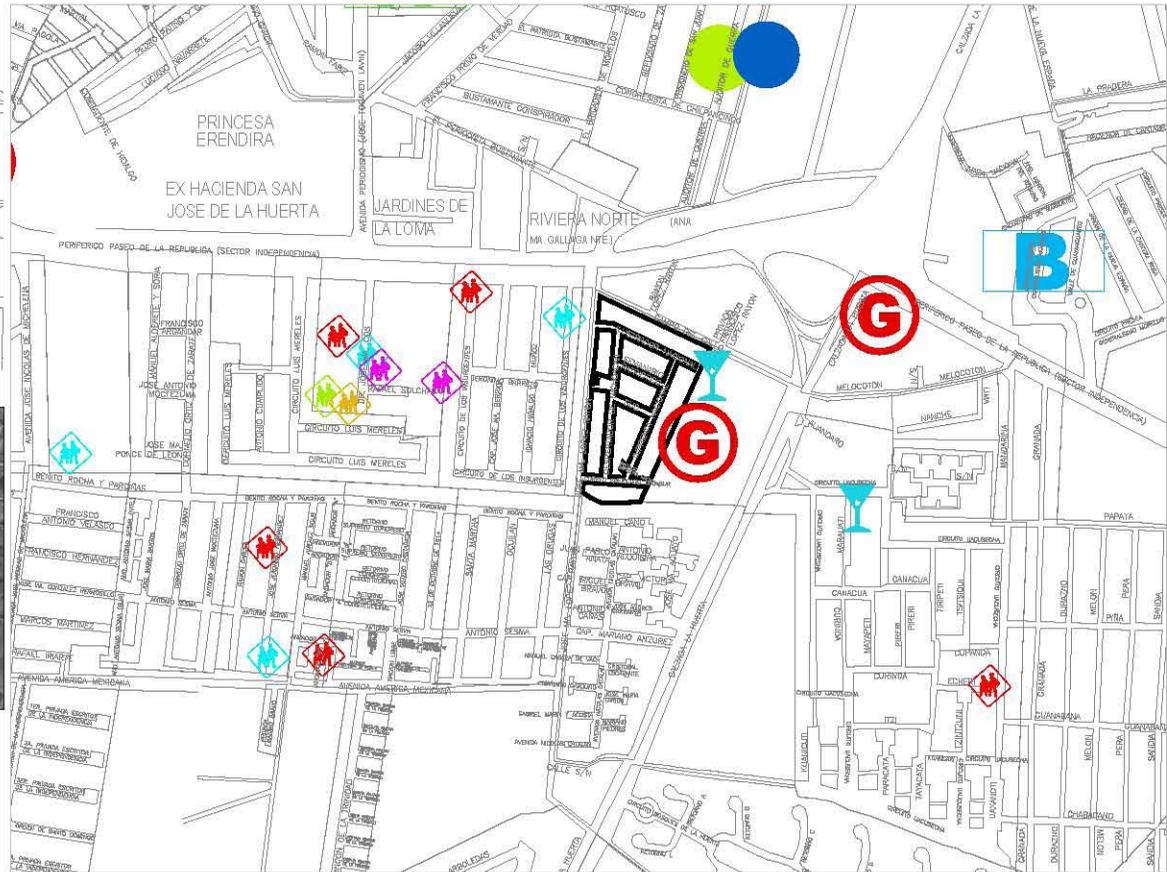


Foto aérea del polígono del fraccionamiento.

Fuente: Inventario Nacional de Viviendas 2015 www.inegi.org.mx

EQUIPAMIENTO

- BANCOS
- ◆ PRIMARIA
- ⊕ GASOLINERÍA
- ◆ CENTRO COMERCIAL
- ⊕ KINDER
- ◆ SALONES MULTISUOS
- PLAZA COMERCIAL
- ◆ SECUNDARIA
- ◆ PREPARATORIA
- ◆ UNIVERSIDAD



Polígono del fraccionamiento con ubicación de equipamiento cercano.

Fuente: Elaboración propia con apoyo del Plano D-2 Equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 05 Octubre 2004.

ESC: 1:1000

S. INFONAVIT Rafael Carrillo (Línea I)

FECHA DE PLANOS URBANIZADOS Y FECHA DE ARRANQUE
INFONAVIT: 1993

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas

INFONAVIT: 568

INEGI: 693

Viviendas particulares no habitadas: 179

Porcentaje de deshabitación: 25,82%

Tipología de viviendas:

256 Multifamiliar 4 niveles

296 Cuadruplex 2 niveles

16 Unifamiliar 1 nivel

ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

Total de población del conjunto
habitacional censo 2010: 1,764

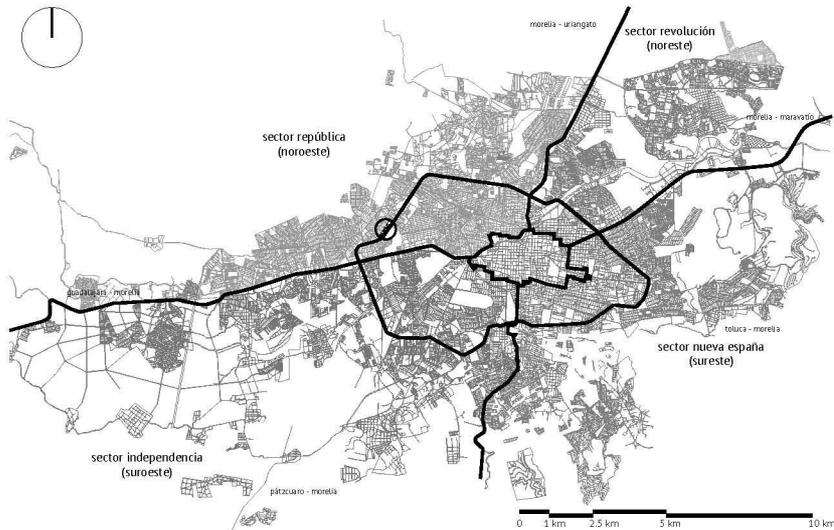
Índice de hacinamiento: 3.43

Fuente: INEGI

USO DE SUELO: HABITACIONAL MIXTO_HMS

Habitacional con comercio y servicios (300 hab/ha)

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro
de Población de Morelia 2010.



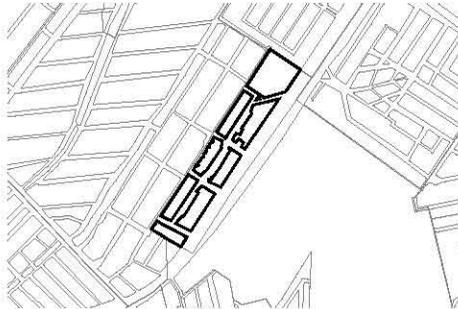
Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



Fotografías del interior del fraccionamiento.

Por: Maira Chávez Fariás
Fecha de captura: enero 2015

S. INFONAVIT Rafael Carrillo (Línea I)



Plano del polígono del fraccionamiento.

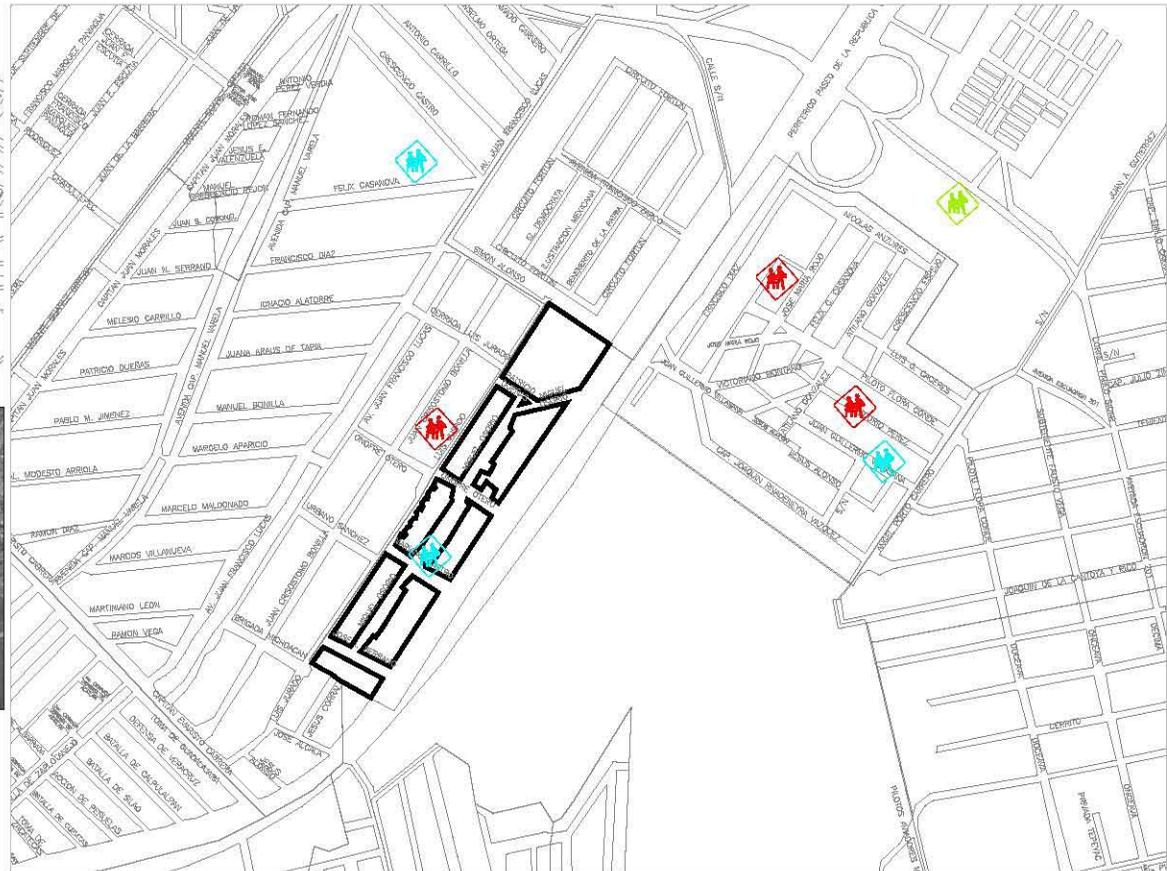


Foto aérea del polígono del fraccionamiento.

Fuente: Inventario Nacional de Viviendas 2015 www.inegi.org.mx

EQUIPAMIENTO

-  KINDER
-  PRIMARIA
-  PREPARATORIA



Polígono del fraccionamiento con ubicación de equipamiento cercano.

Fuente: Elaboración propia con apoyo del Plano D-2 Equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 05 Octubre 2004.

ESC: 1:1000

T. INFONAVIT Universidad (Línea I)

FECHA DE PLANOS URBANIZADOS Y FECHA DE ARRANQUE
INFONAVIT: 1987

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas
INFONAVIT: 616
INEGI: 461
Viviendas particulares no habitadas: 121
Porcentaje de deshabitación: 26,24%

Tipología de viviendas:
Cuadruplex 2 niveles

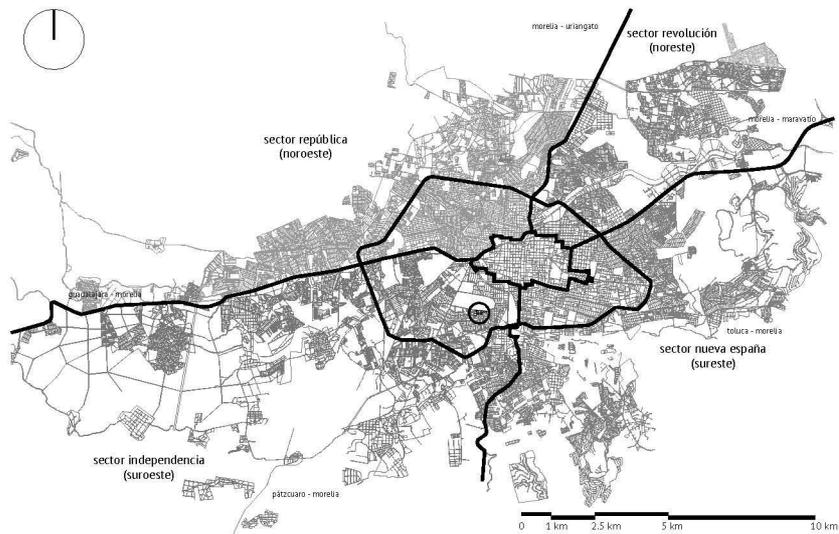
ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

Total de población del conjunto
habitacional censo 2010: 1,274
Índice de hacinamiento: 3.74

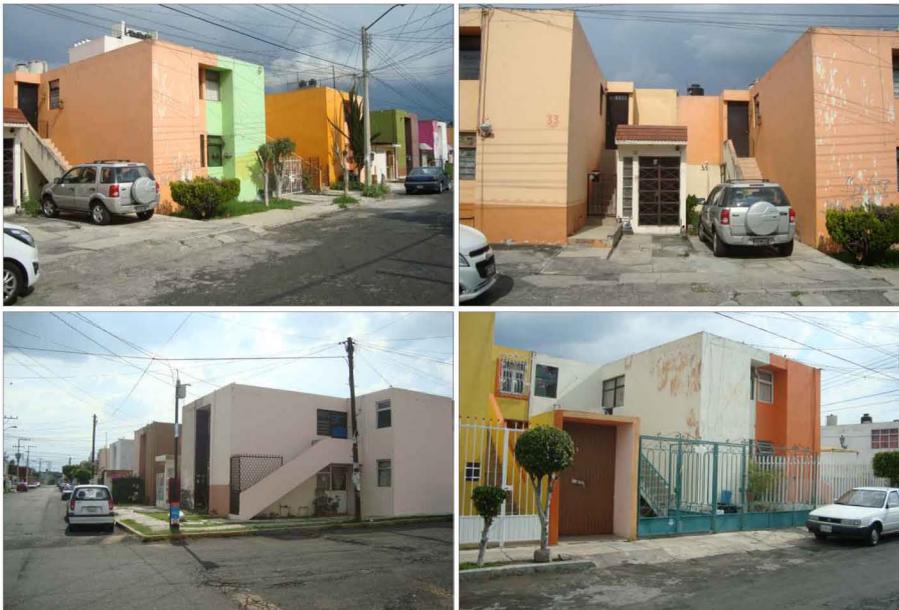
Fuente: INEGI

USO DE SUELO: HABITACIONAL MIXTO_HMS
Habitacional con comercio y servicios (300 hab/ha)

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro
de Población de Morelia 2010.



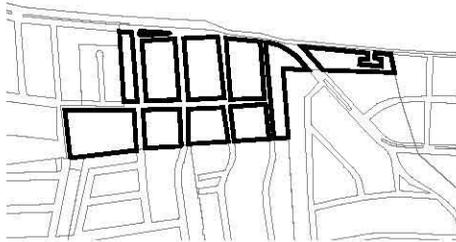
Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



Fotografías del interior del fraccionamiento.

Por: Maira Chávez Fariás
Fecha de captura: enero 2015

T. INFONAVIT Universidad (Línea I)



Plano del polígono del fraccionamiento.

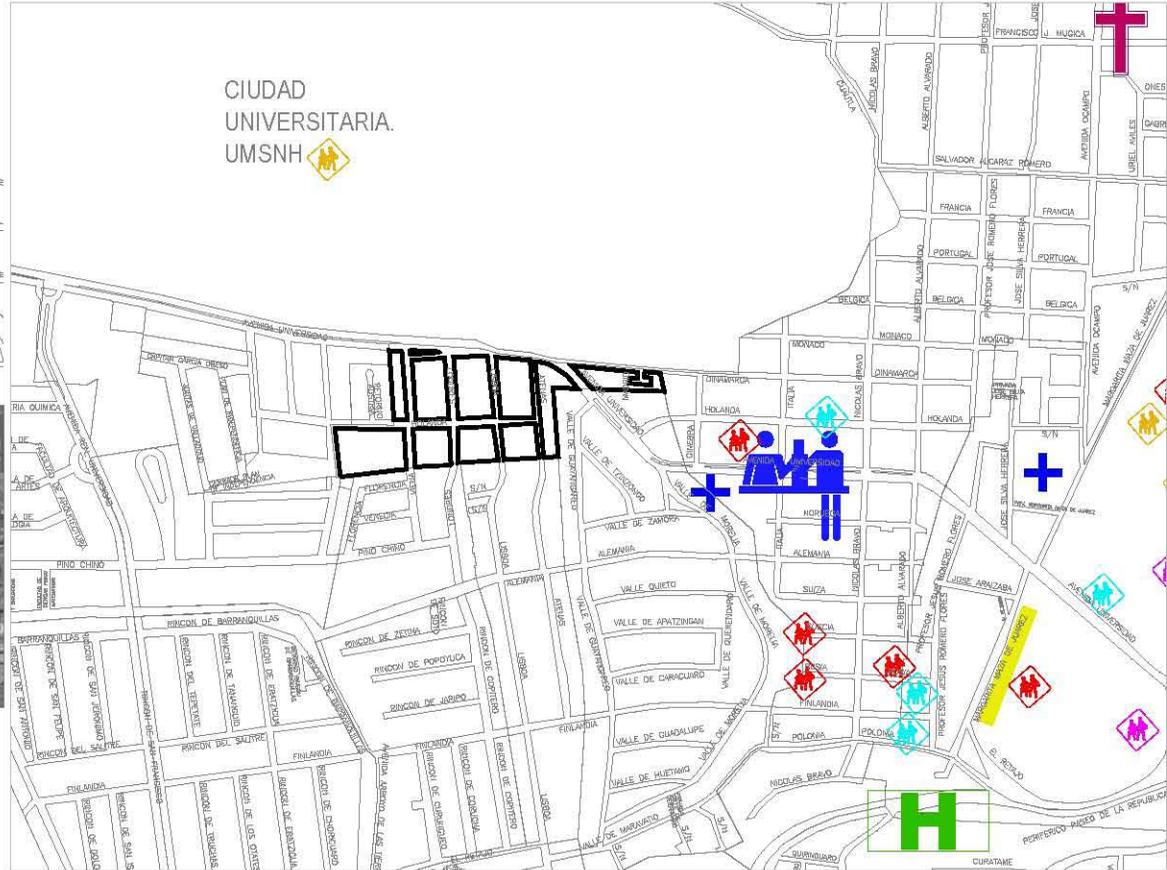


Foto aérea del polígono del fraccionamiento.

Fuente: Inventario Nacional de Viviendas: 2015 www.inegi.org.mx

EQUIPAMIENTO

-  CENTROS DE CAPACITACIÓN PARA EL TRABAJO
-  KINDER
-  HOSPITAL PRIVADO
-  HOTEL
-  IGLESIA
-  PRIMARIA
-  SECUNDARIA
-  UNIVERSIDAD
-  MERCADO SOBRE RUEDAS



Polígono del fraccionamiento con ubicación de equipamiento cercano.

Fuente: Elaboración propia con apoyo del Plano D-2 Equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 05 Octubre 2004.

ESC: 1:1000

Fichas técnicas y equipamiento de los conjuntos
habitacionales de Línea II.

01. ARKOS SAN ANTONIO (Línea II)

FECHA DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN.
Ayuntamiento: 20/Octubre/2004
INFONAVIT: 2005

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas
Ayuntamiento: 238
INFONAVIT: 739
INEGI: 1,820
Viviendas particulares no habitadas: 617
Porcentaje de deshabitación: 33.90%

Tipología de viviendas:

Duplex
Unifamiliar de 1 y 2 niveles

ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

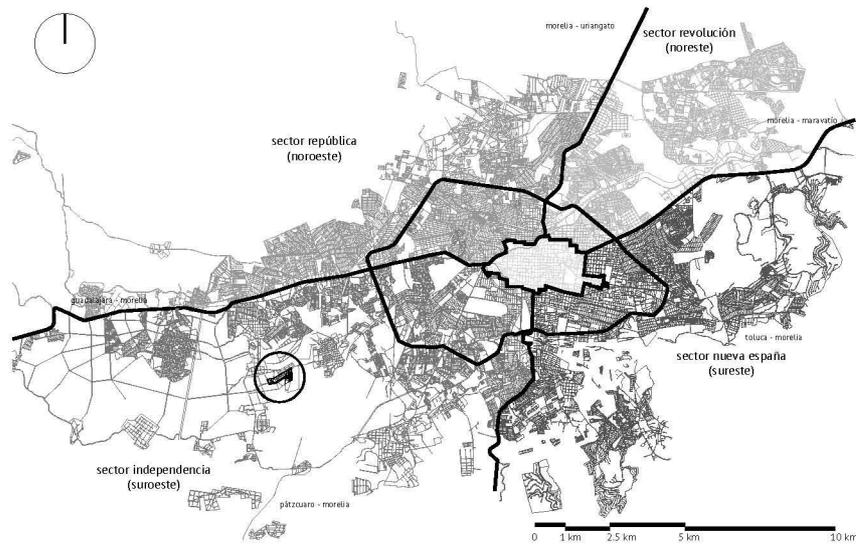
Total de población del conjunto
habitacional censo 2010: 3,890
Índice de hacinamiento: 3.23

Fuente: INEGI

USO DE SUELO: HABITACIONAL MIXTO_HMS

Habitacional con comercio y servicios (300 hab/ha)

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro
de Población de Morelia 2010.



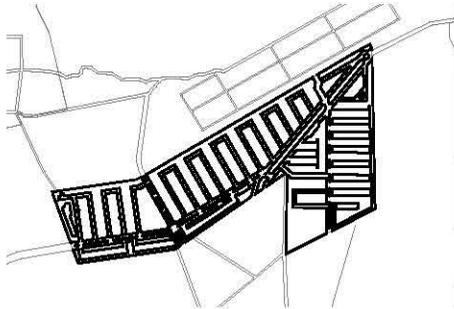
Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



Fotografías del interior del fraccionamiento.

Por: Maíra Chávez Fariás
Fecha de captura: enero 2015

01. ARKOS SAN ANTONIO (Línea II)



Plano del polígono del fraccionamiento.

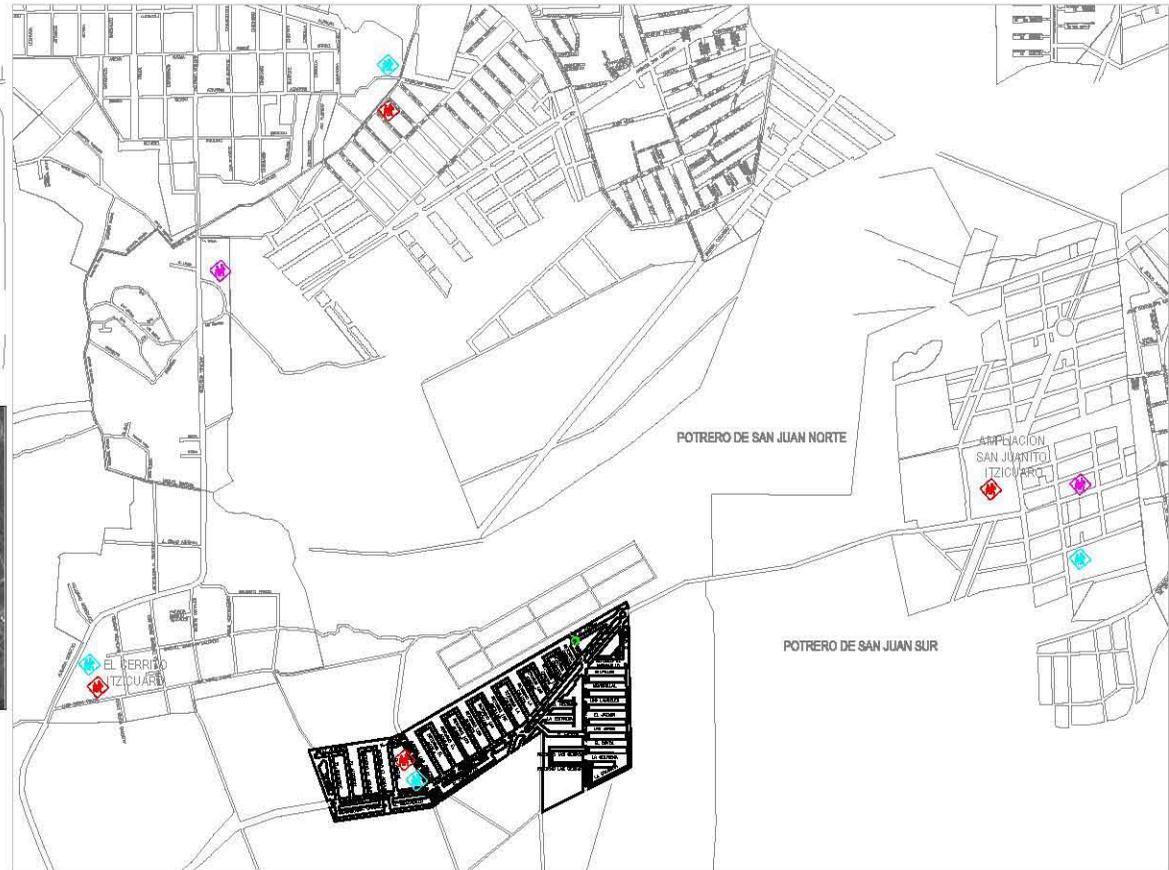


Foto aérea del polígono del fraccionamiento.

Fuente: Inventario Nacional de Viviendas: 2015 www.inegi.org.mx

EQUIPAMIENTO

- KINDER
- PRIMARIA
- SECUNDARIA



Polígono del fraccionamiento con ubicación de equipamiento cercano.

Fuente: Elaboración propia con apoyo del Plano D-2 Equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 05 Octubre 2004.

ESC: 1:2000

02. VILLAS DEL PEDREGAL (Línea II)

FECHA DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

Ayuntamiento: 22/Abril/2008
INFONAVIT: 2008

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas

Ayuntamiento: 817

INFONAVIT: 14,920

INEGI: 9,568

Viviendas particulares no habitadas: 5,366

Porcentaje de deshabitación: 56.08%

Tipología de viviendas:

Duplex y cuádruplex

Unifamiliar de 2 niveles

ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

Total de población del conjunto

habitacional censo 2010: 9,269

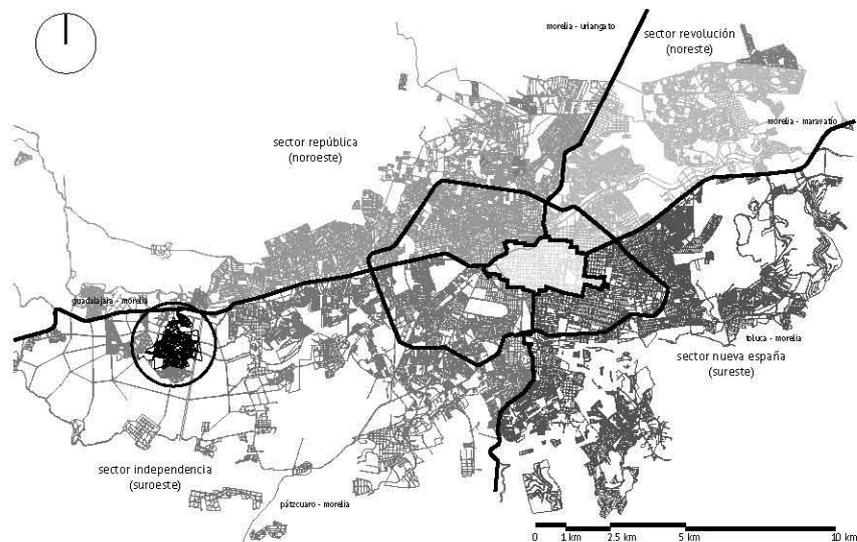
Índice de hacinamiento: 2.10

Fuente: INEGI

USO DE SUELO: HABITACIONAL MIXTO_HMS

Habitacional con comercio y servicios (300 hab/ha)

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro
de Población de Morelia 2020.



Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



Fotografías del interior del fraccionamiento.

Por: Maura Chávez Parías
Fecha de captura: enero 2015

02. VILLAS DEL PEDREGAL (Línea II)



Plano del polígono del fraccionamiento.



Foto aérea del polígono del fraccionamiento.
Fuente: Inventario Nacional de Viviendas 2015 www.inegi.org.mx

EQUIPAMIENTO

-  KINDER
-  PRIMARIA
-  SECUNDARIA



Polígono del fraccionamiento con ubicación de equipamiento cercano.
Fuente: Elaboración propia con apoyo del Plano D-2 Equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 05 Octubre 2004.

03. FRACCIONAMIENTO LA HACIENDA (Línea II)

FECHA DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

Ayuntamiento: 20/Diciembre/2004
INFONAVIT: 2007

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas

Ayuntamiento: 4,515

INFONAVIT: 4,515

INEGI: 3,439

Viviendas particulares no habitadas: 1,231

Porcentaje de deshabitación: 60.24%

Tipología de viviendas:

Unifamiliar de 2 niveles (2 recámaras)

Unifamiliar de 2 niveles (3 recámaras)

Triplex

Departamentos

ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

Total de población del conjunto

habitacional censo 2010: 1,717

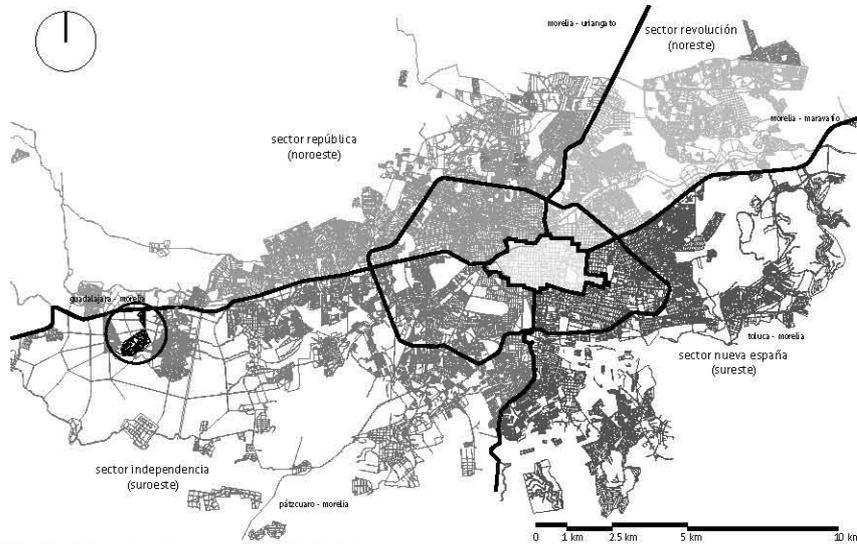
Índice de hacinamiento: 1.39

Fuente: INEGI

USO DE SUELO: HABITACIONAL MIXTO_HMS

Habitacional con comercio y servicios (300 hab/ha)

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro
de Población de Morelia 2020.



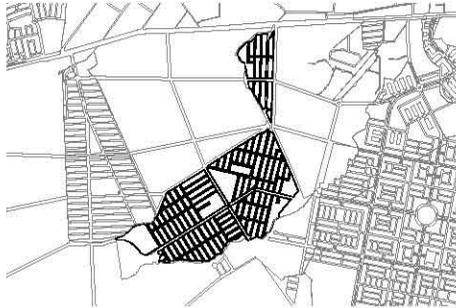
Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



Fotografías del interior del fraccionamiento.

Por: Maura Chávez Parías
Fecha de captura: enero 2015

03. FRACCIONAMIENTO LA HACIENDA (Línea II)



Plano del polígono del fraccionamiento.

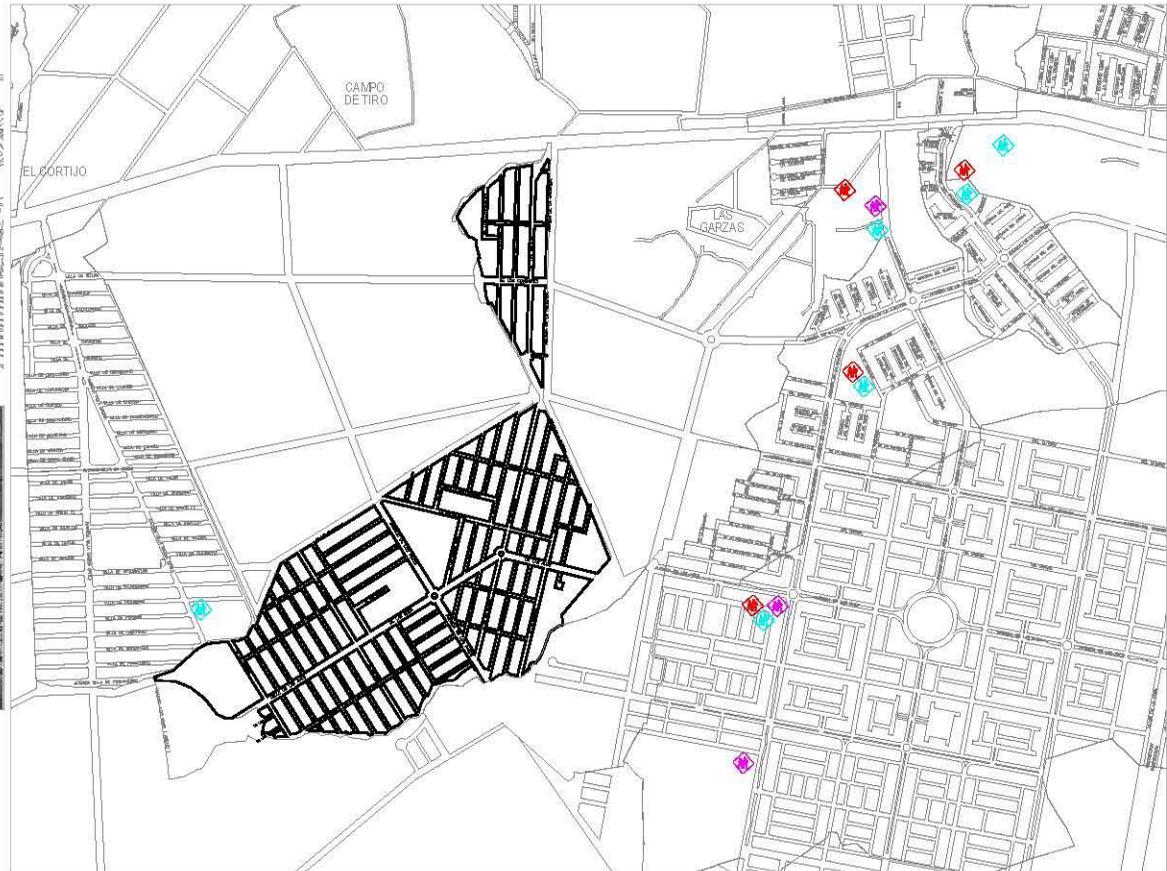


Foto aérea del polígono del fraccionamiento.

Fuente: Inventario Nacional de Viviendas 2015 www.inegi.org.mx

EQUIPAMIENTO

-  KINDER
-  PRIMARIA
-  SECUNDARIA



Polígono del fraccionamiento con ubicación de equipamiento cercano.

Fuente: Elaboración propia con apoyo del Plano D-2 Equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 05 Octubre 2004.

ESC: 1:2000

04. VILLA MAGNA (Línea II)

FECHA DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

Ayuntamiento: **08/Septiembre/2004**
INFONAVIT: **2004**

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas

Ayuntamiento: **1,197**

INFONAVIT: **966**

INEGI: **3,176**

Viviendas particulares no habitadas: **1,732**

Porcentaje de deshabitación: **54.53%**

Tipología de viviendas:

Duplex

Unifamiliar de 1 y 2 niveles

ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

Total de población del conjunto habitacional censo 2010: **4,303**

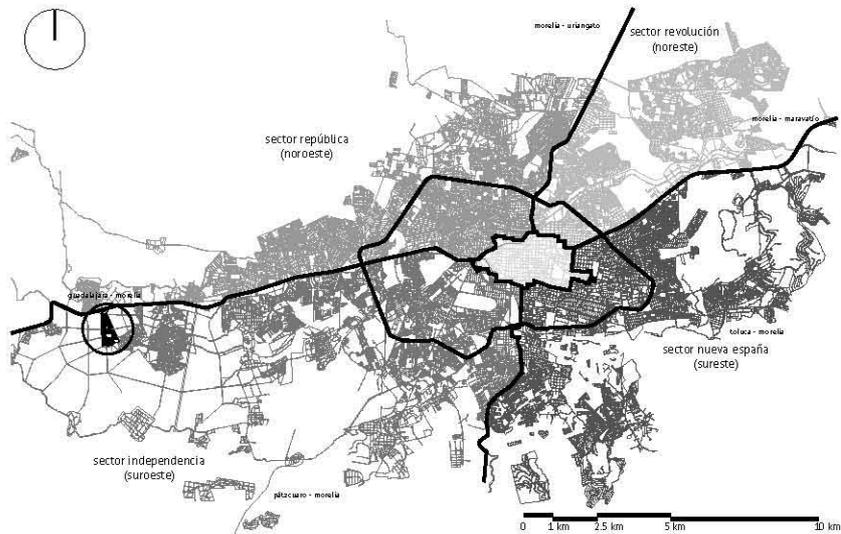
Índice de hacinamiento: **2.97**

Fuente: INEGI

USO DE SUELO: **HABITACIONAL MIXTO_HMS**

Habitacional con comercio y servicios (300 hab/ha)

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 2030.



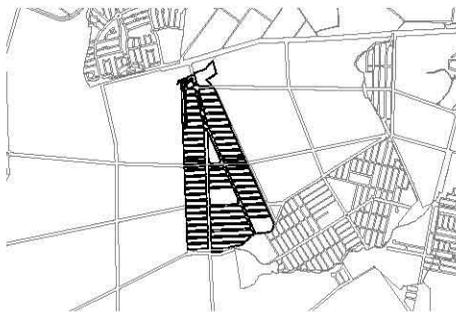
Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



Fotografías del interior del fraccionamiento.

Por: Maura Chávez Parías
Fecha de captura: enero 2015

04. VILLA MAGNA (Línea II)



Plano del polígono del fraccionamiento.

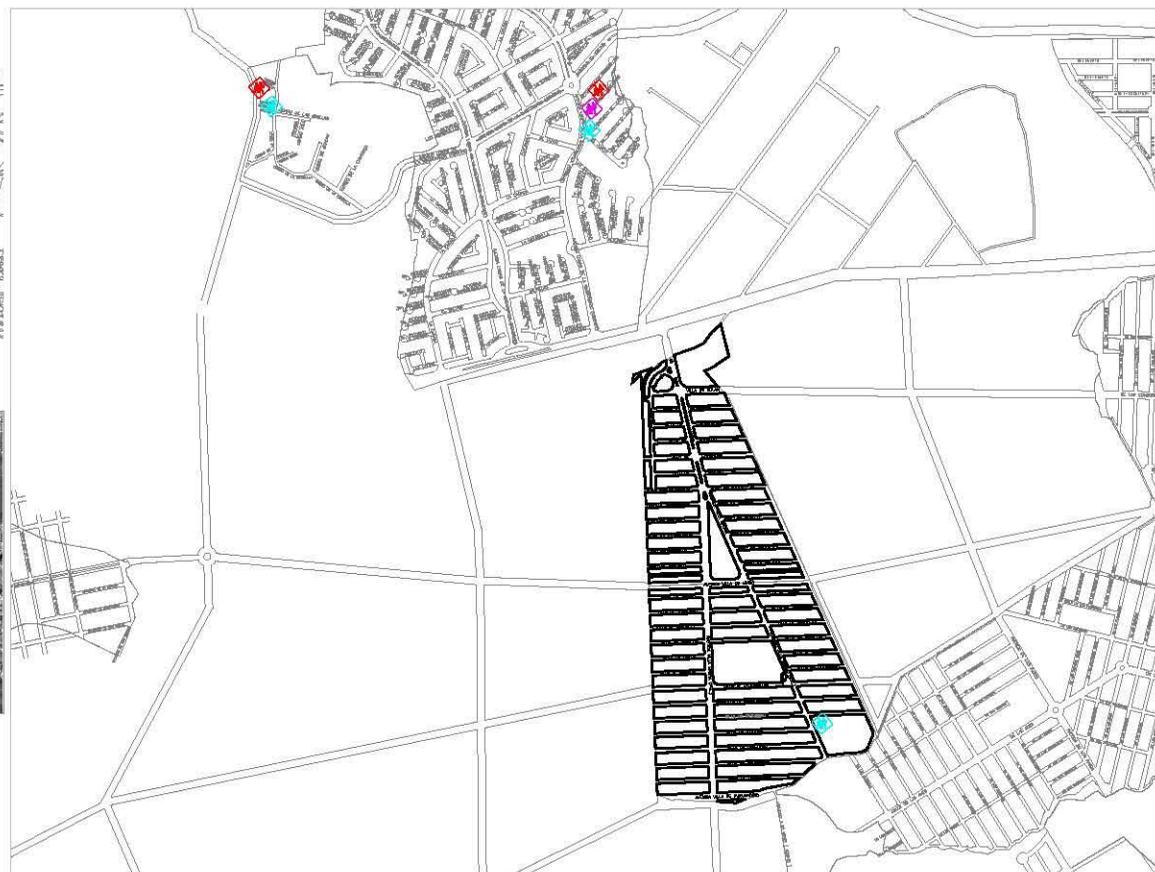


Foto aérea del polígono del fraccionamiento.

Fuente: Inventario Nacional de Viviendas 2015 www.inegi.org.mx

EQUIPAMIENTO

-  KINDER
-  PRIMARIA
-  SECUNDARIA



Polígono del fraccionamiento con ubicación de equipamiento cercano.

Fuente: Elaboración propia con apoyo del Plano D-2 Equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 05 Octubre 2004.

ESC: 1:2000

05. VILLAS DE LA LOMA (Línea II)

FECHA DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

Ayuntamiento: 20/Noviembre/2004

INFONAVIT: 1993

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas

Ayuntamiento: 698

INFONAVIT: 2,201

INEGI: 2,057

Viviendas particulares no habitadas: 734

Porcentaje de deshabitación: 35.68%

Tipología de viviendas:

Unifamiliar de 1 y 2 niveles

ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

Total de población del conjunto

habitacional censo 2010: 4,336

Índice de hacinamiento: 3.27

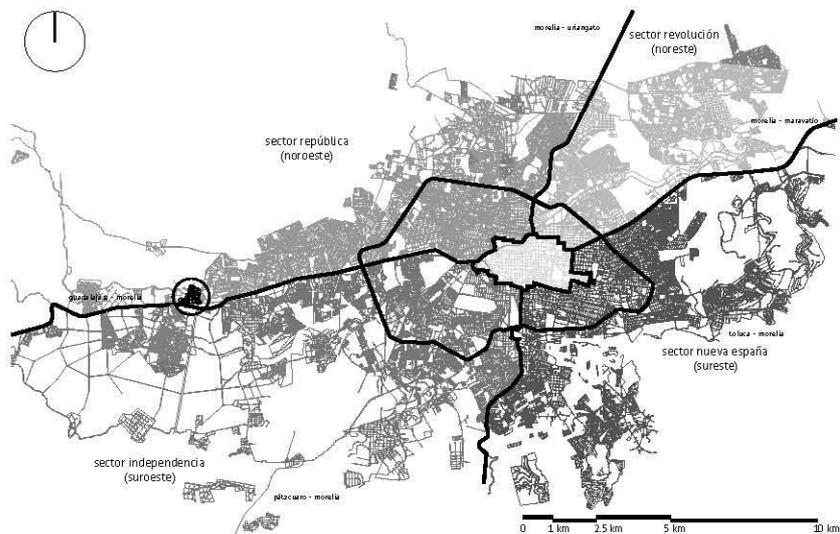
Fuente: INEGI

USO DE SUELO: HABITACIONAL MIXTO_HMS

Habitacional con comercio y servicios (300 hab/ha)

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro

de Población de Morelia 2030.



Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



Fotografías del interior del fraccionamiento.

Por: Maura Chávez Parías
Fecha de captura: enero 2015

06. VALENTIN GOMEZ FARIAS (Línea II)*

FECHA DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

Ayuntamiento: 19/Junio/2006
INFONAVIT: 2010

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas

Ayuntamiento: 527

INFONAVIT: 290

INEGI: 481

Viviendas particulares no habitadas: 281

Porcentaje de deshabitación: 54.26%

Tipología de viviendas:

ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

Total de población del conjunto

habitacional censo 2010: 331

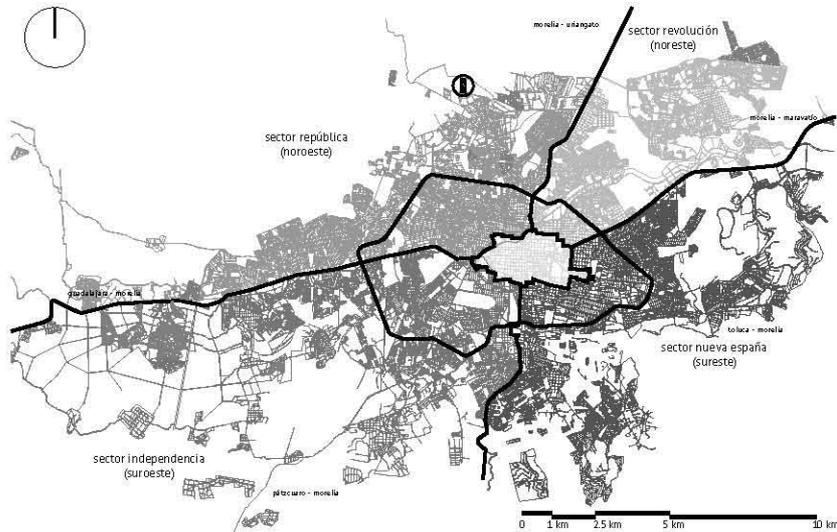
Índice de hacinamiento: 1.50

Fuente: INEGI

USO DE SUELO: HABITACIONAL MIXTO_HMS

Habitacional con comercio y servicios (300 hab/ha)

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro
de Población de Morelia 2020.



Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.

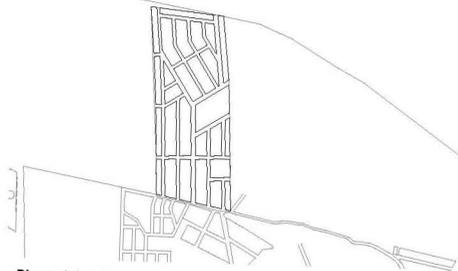
*Zona sin asignación de nombre de la colonia.

Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda 2020.

06. VALENTIN GOMEZ FARIAS (Línea II)*

***Zona sin asignación de nombre de la colonia.**

Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010.



Plano del polígono del fraccionamiento.

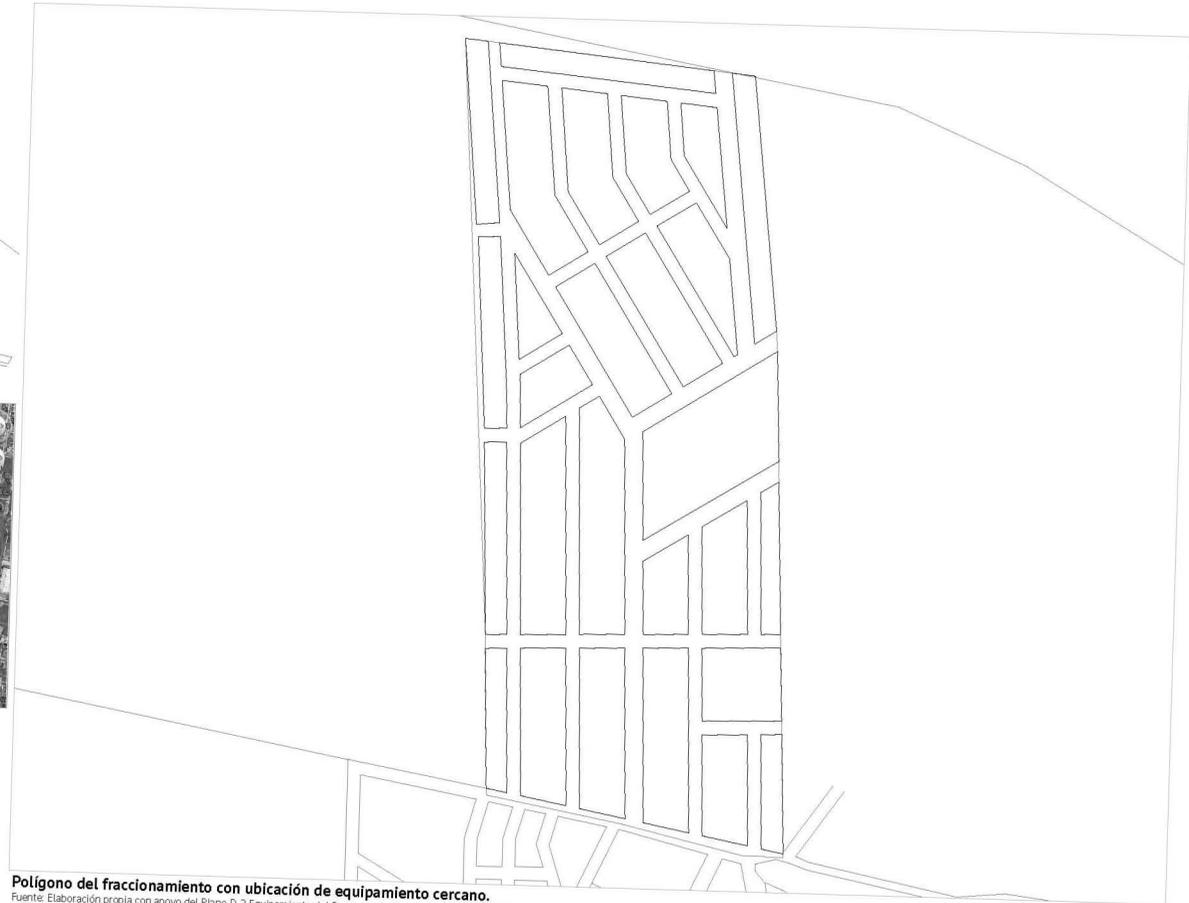


Foto aérea del polígono del fraccionamiento.

Fuente: Inventario Nacional de Viviendas 2015 www.inegi.org.mx

EQUIPAMIENTO

SIN EQUIPAMIENTO CERCANO



Polígono del fraccionamiento con ubicación de equipamiento cercano.

Fuente: Elaboración propia con apoyo del Plano D-2 Equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 05 Octubre 2004.

ESC: 1:5000

07. LOMA REAL (Línea II)

FECHA DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

Ayuntamiento: 27/Mayo/1994
INFONAVIT: ---

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas

Ayuntamiento: ---

INFONAVIT: ---

INEGI: 471

Viviendas particulares no habitadas: 73

Porcentaje de deshabitación: 15.50%

Tipología de viviendas:

Unifamiliar de 1 y 2 niveles

ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

Total de población del conjunto habitacional censo 2010: 1,362

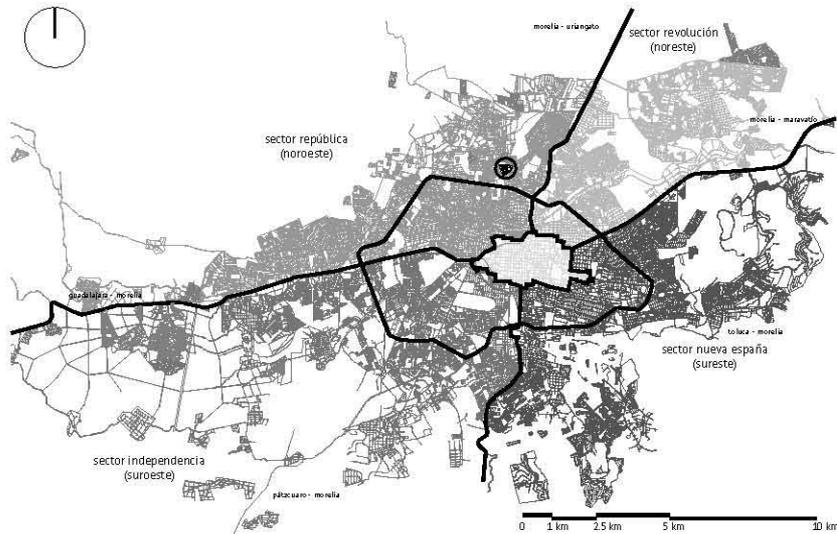
Índice de hacinamiento: 3.42

Fuente: INEGI

USO DE SUELO: HABITACIONAL MIXTO_HMS

Habitacional con comercio y servicios (300 hab/ha)

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 2020.



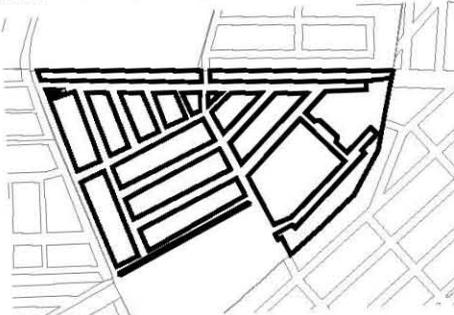
Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



Fotografías del interior del fraccionamiento.

Por: Maura Chávez Parías
Fecha de captura: enero 2015

07. LOMA REAL (Línea II)



Plano del polígono del fraccionamiento.



Foto aérea del polígono del fraccionamiento.
Fuente: Inventario Nacional de Viviendas 2015 www.inegi.org.mx

- EQUIPAMIENTO**
-  GASOLINERÍA
 -  IGLESIA
 -  KINDER
 -  PRIMARIA
 -  HOSPITAL PÚBLICO
 -  SECUNDARIA



ESC: 1:1000

Polígono del fraccionamiento con ubicación de equipamiento cercano.
Fuente: Elaboración propia con apoyo del Plano D-2 Equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 05 Octubre 2004.

08. TORREON NUEVO (Línea II)

FECHA DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

Ayuntamiento: 17/Junio/2004
INFONAVIT: 2004

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas

Ayuntamiento: 694

INFONAVIT: 122

INEGI: 866

Viviendas particulares no habitadas: 332

Porcentaje de deshabitación: 38.34%

Tipología de viviendas:

Duplex

Departamentos de 4 niveles

ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

Total de población del conjunto

habitacional censo 2010: 1,747

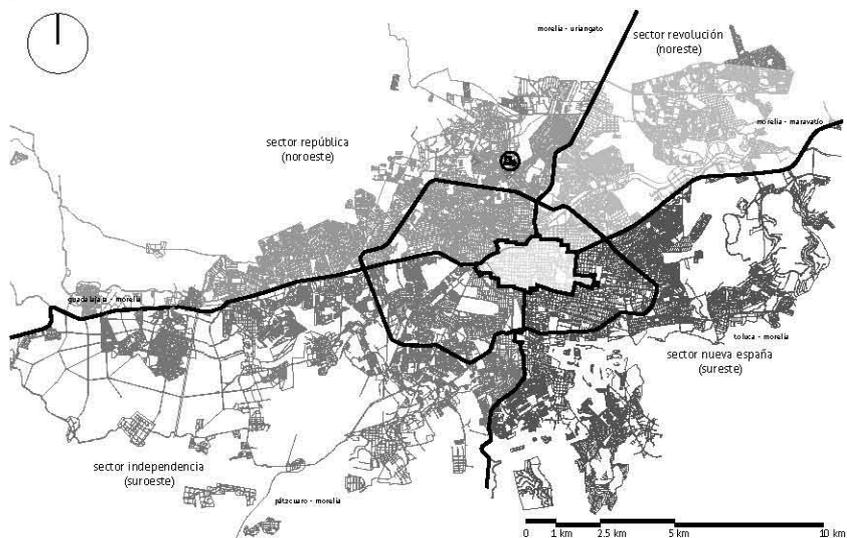
Índice de hacinamiento: 3.27

Fuente: INEGI

USO DE SUELO: HABITACIONAL MIXTO_HMS

Habitacional con comercio y servicios (300 hab/ha)

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro
de Población de Morelia 2030.



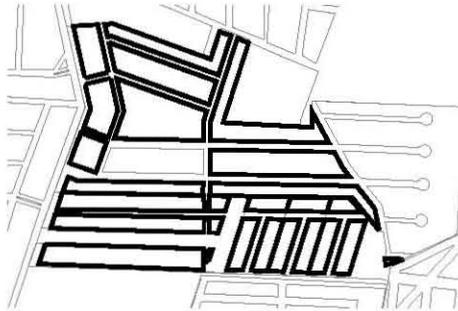
Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



Fotografías del interior del fraccionamiento.

Por: Maura Chávez Parías
Fecha de captura: enero 2015

08. TORREON NUEVO (Línea II)



Plano del polígono del fraccionamiento.

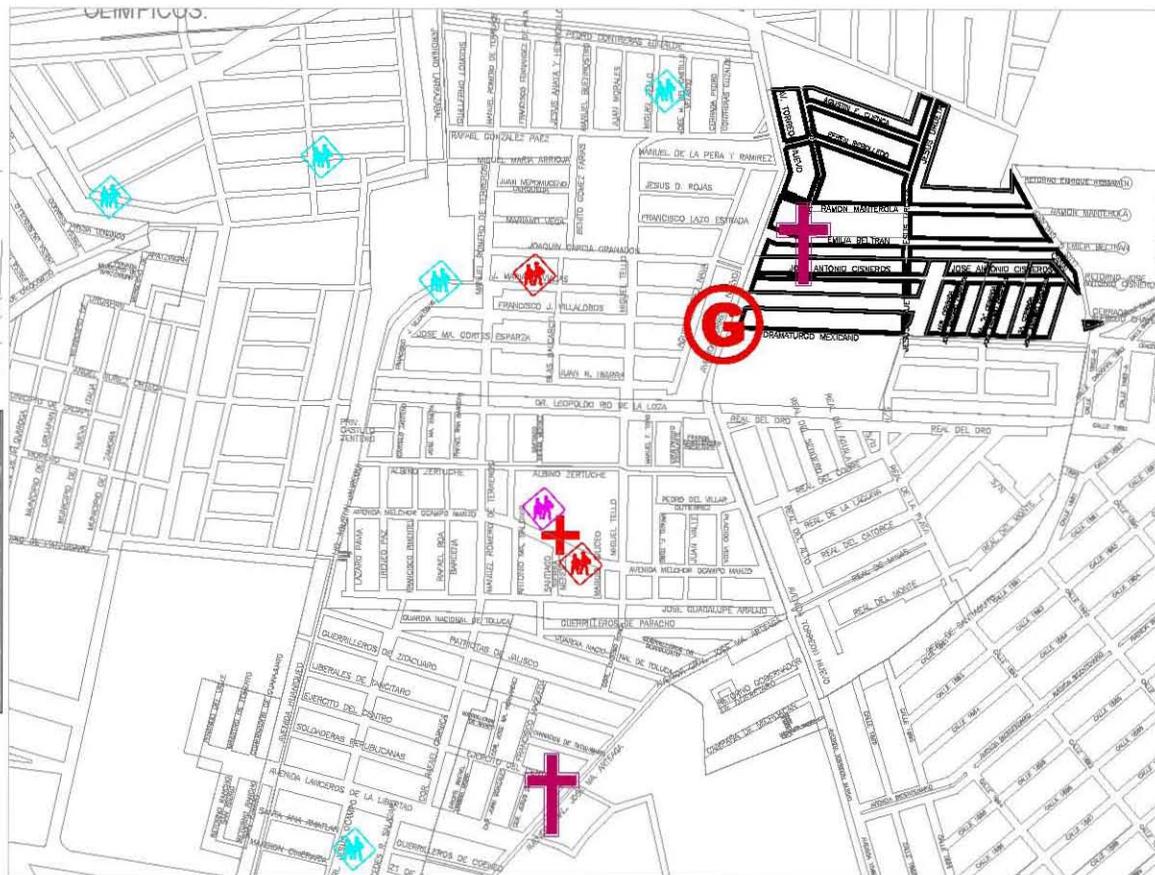


Foto aérea del polígono del fraccionamiento.

Fuente: Inventario Nacional de Viviendas 2015 www.inegi.org.mx

EQUIPAMIENTO

- | | | | |
|--|------------------|--|------------|
| | GASOLINERÍA | | IGLESIA |
| | KINDER | | PRIMARIA |
| | HOSPITAL PÚBLICO | | SECUNDARIA |



Polígono del fraccionamiento con ubicación de equipamiento cercano.

Fuente: Elaboración propia con apoyo del Plano D-2 Equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 05 Octubre 2004.

ESC: 1:1000

09. VALLE DE LOS REYES (Línea II)*

FECHA DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

Ayuntamiento: **6/Noviembre/2003**
INFONAVIT: **2009**

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas

Ayuntamiento: **265**

INFONAVIT: **178**

INEGI: **356**

Viviendas particulares no habitadas: **142**

Porcentaje de deshabitación: **39.89%**

Tipología de viviendas:

—

ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

Total de población del conjunto

habitacional censo 2010: **231**

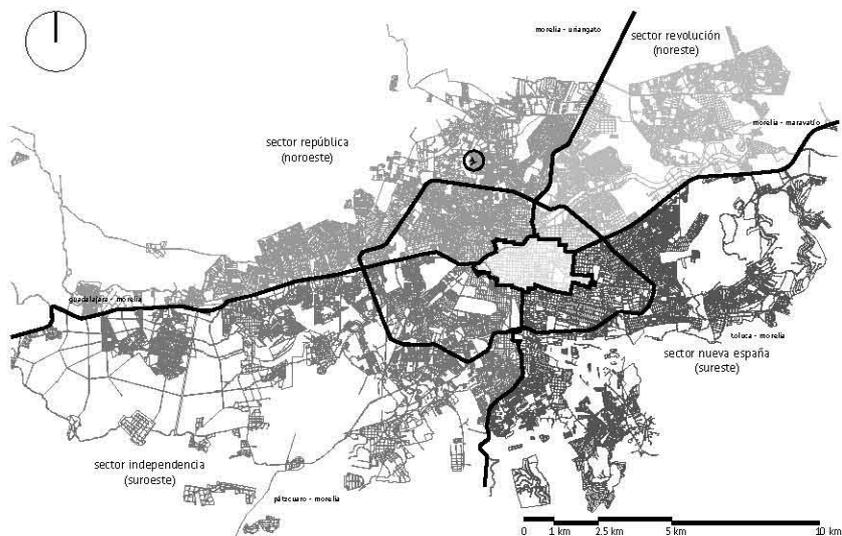
Índice de hacinamiento: **1.07**

Fuente: INEGI

USO DE SUELO: **HABITACIONAL MIXTO_HMS**

Habitacional con comercio y servicios (300 hab/ha)

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro
de Población de Morelia 2020.



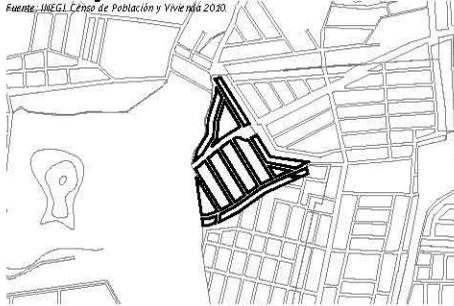
Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.

*Zona sin asignación de nombre de la colonia.

Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda 2020.

09. VALLE DE LOS REYES (Línea II)
 *Zona sin asignación de nombre de la colonia.

Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010.



Plano del polígono del fraccionamiento.

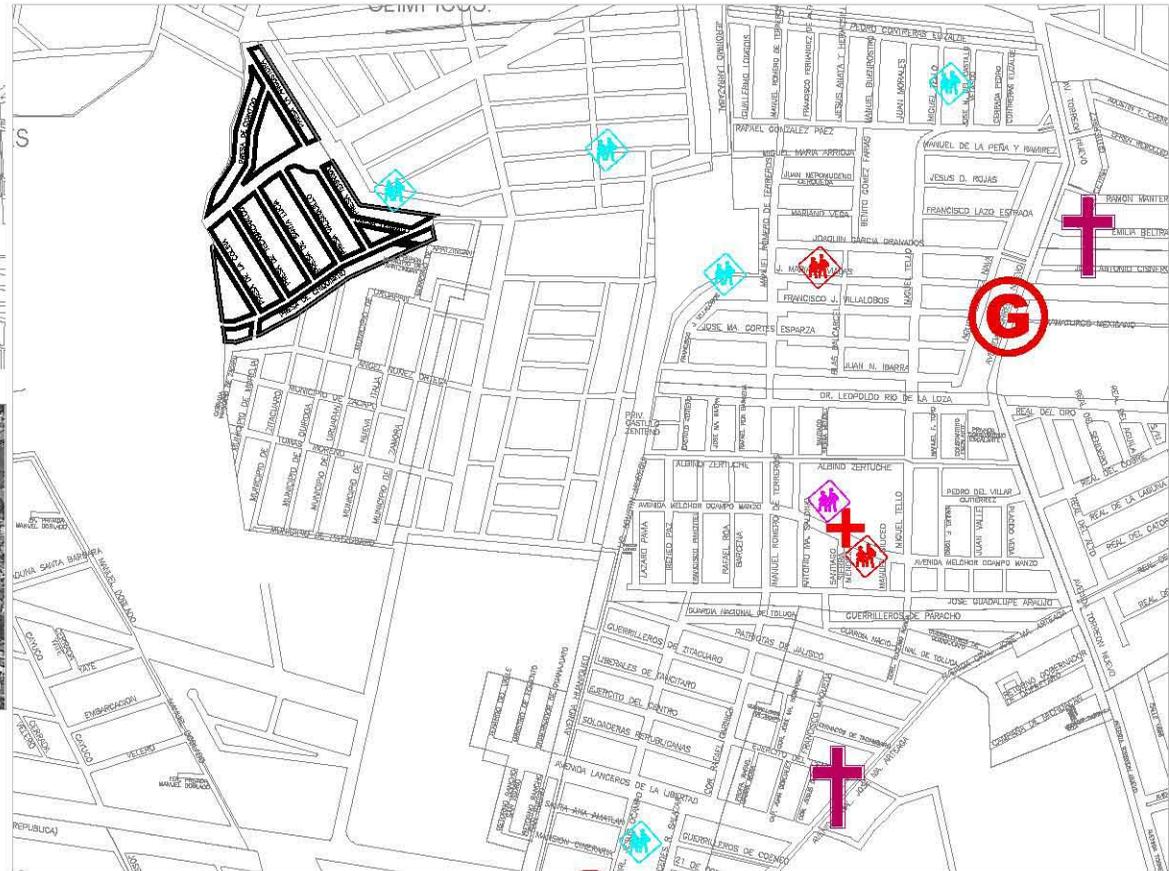


Foto aérea del polígono del fraccionamiento.

Fuente: Inventario Nacional de Viviendas: 2015 www.inegi.org.mx

EQUIPAMIENTO

-  GASOLINERÍA
-  KINDER
-  HOSPITAL PÚBLICO
-  IGLESIA
-  PRIMARIA
-  SECUNDARIA



Polígono del fraccionamiento con ubicación de equipamiento cercano.

Fuente: Elaboración propia con apoyo del Plano D-2 Equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 05 Octubre 2004.

ESC: 1:1000

10. LUIS CORDOBA REYES (Línea II)*

FECHA DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

Ayuntamiento: ---

INFONAVIT: ---

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas

Ayuntamiento: ---

INFONAVIT: ---

INEGI: **430**

Viviendas particulares no habitadas: **72**

Porcentaje de deshabitación: **16.74%**

Tipología de viviendas:

ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

Total de población del conjunto habitacional censo 2010: **1,048**

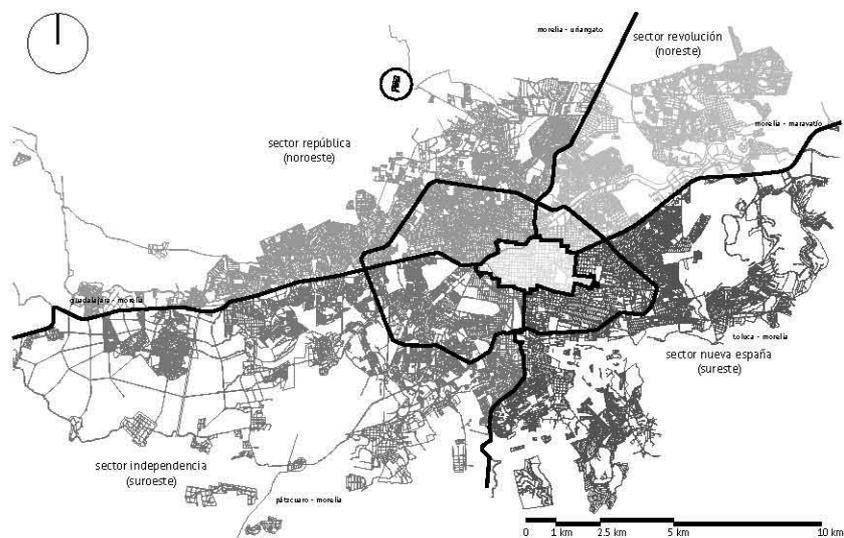
Índice de hacinamiento: **2.92**

Fuente: INEGI

USO DE SUELO: **HABITACIONAL MIXTO_HMS**

Habitacional con comercio y servicios (300 hab/ha)

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 2020.

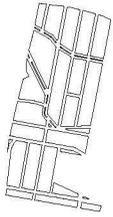


Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.

*Zona sin asignación de nombre de la colonia.

Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda 2020.

10. LUIS CORDOVA REYES (Línea II)



Plano del polígono del fraccionamiento.

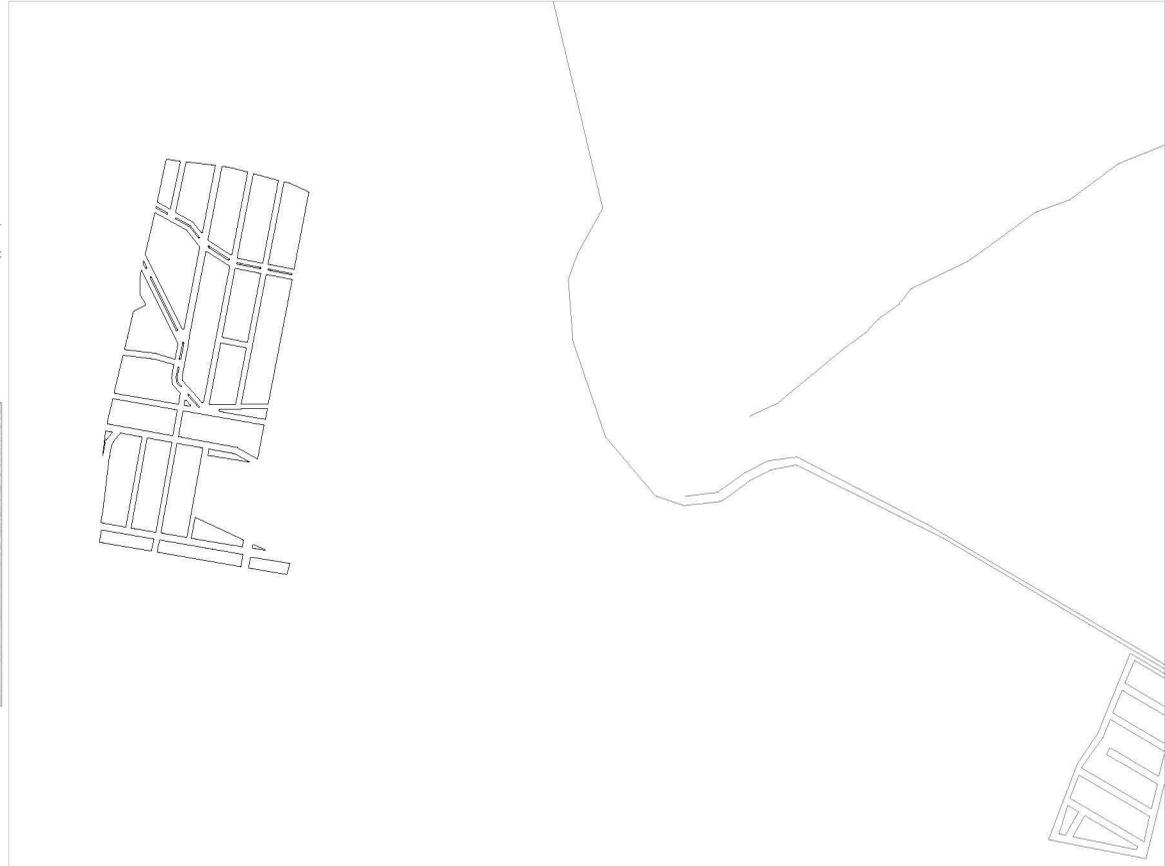


Foto aérea del polígono del fraccionamiento.

Fuente: Inventario Nacional de Viviendas 2015 www.inegi.org.mx

EQUIPAMIENTO

SIN EQUIPAMIENTO CERCANO



Polígono del fraccionamiento con ubicación de equipamiento cercano.

Fuente: Elaboración propia con apoyo del Plano D-2 Equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 05 Octubre 2004.

ESC: 1:2000

11. REAL HACIENDA (Línea II)

FECHA DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

Ayuntamiento: ---
INFONAVIT: 2002

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas

Ayuntamiento: ---

INFONAVIT: 205

INEGI: 1,415

Viviendas particulares no habitadas: 333

Porcentaje de deshabitación: 23.53%

Tipología de viviendas:

Duplex

Unifamiliar de 1 y 2 niveles

ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

Total de población del conjunto

habitacional censo 2010: 3,841

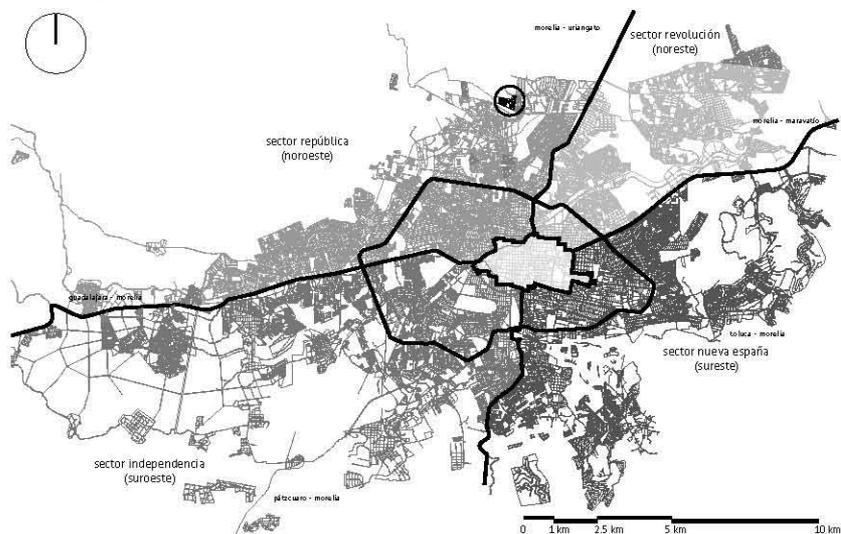
Índice de hacinamiento: 3.54

Fuente: INEGI

USO DE SUELO: HABITACIONAL MIXTO_HMS

Habitacional con comercio y servicios (300 hab/ha)

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro
de Población de Morelia 2020.



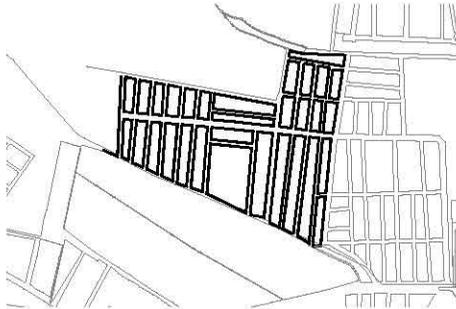
Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



Fotografías del interior del fraccionamiento.

Por: Maura Chávez Parías
Fecha de captura: enero 2015

II. REAL HACIENDA (Línea II)



Plano del polígono del fraccionamiento.

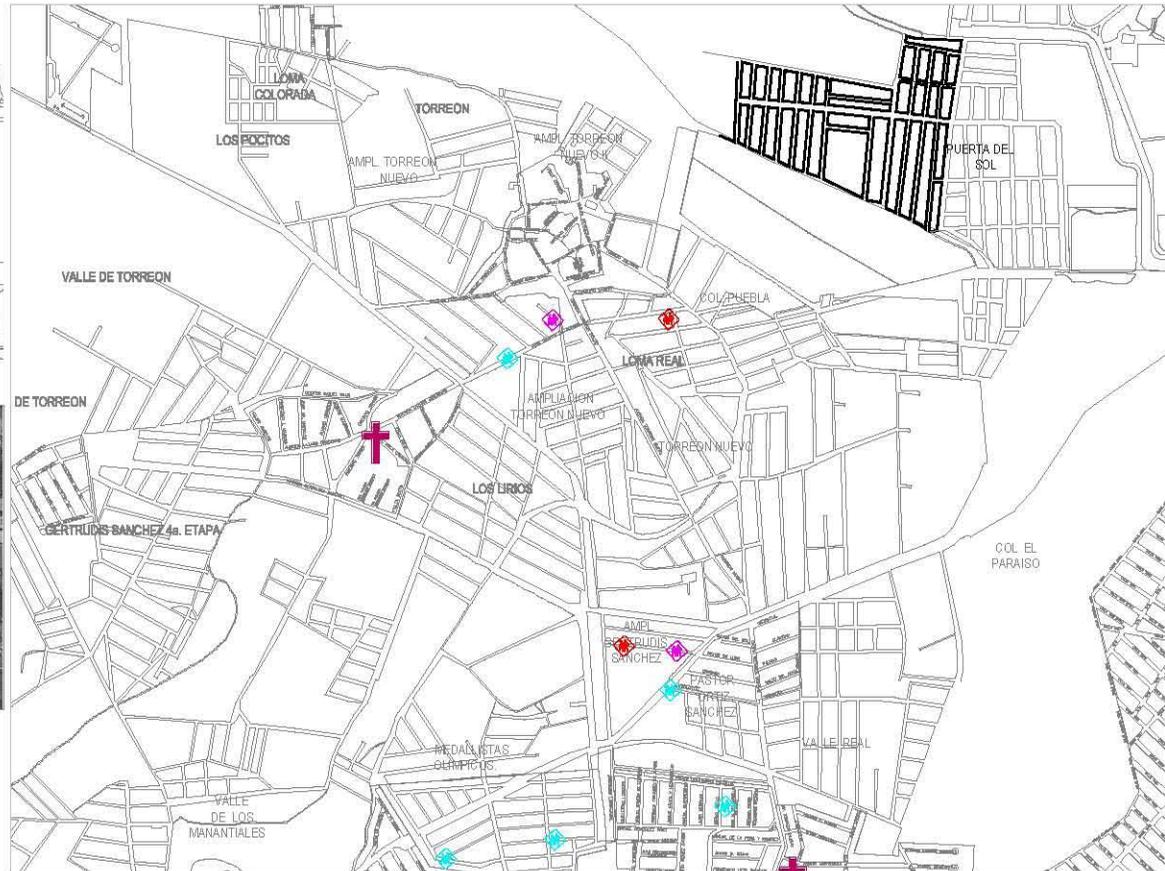


Foto aérea del polígono del fraccionamiento.

Fuente: Inventario Nacional de Viviendas: 2015 www.inegi.org.mx

EQUIPAMIENTO

- | | | | |
|---|---------|---|------------|
|  | KINDER |  | PRIMARIA |
|  | IGLESIA |  | SECUNDARIA |

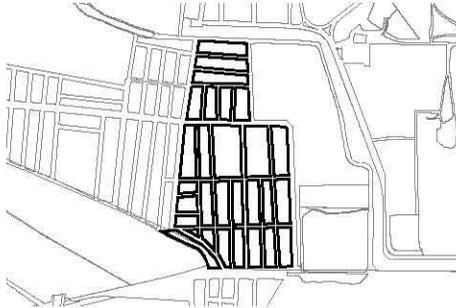


Polígono del fraccionamiento con ubicación de equipamiento cercano.

Fuente: Elaboración propia con apoyo del Plano D-2 Equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 05 Octubre 2004.

ESC: 1:2000

12. PUERTA DEL SOL (Línea I)



Plano del polígono del fraccionamiento.



Foto aérea del polígono del fraccionamiento.

Fuente: Inventario Nacional de Viviendas 2015 www.inegi.org.mx

EQUIPAMIENTO



KINDER



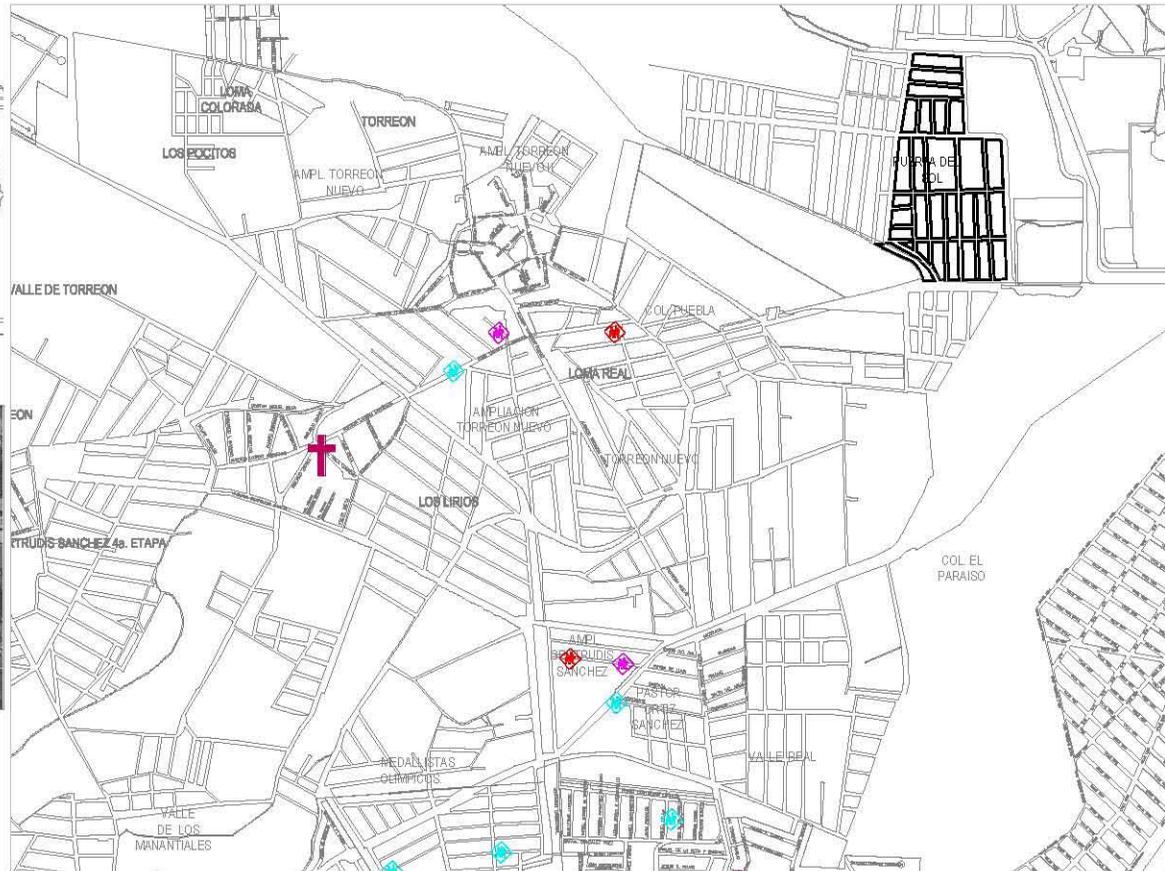
IGLESIA



PRIMARIA



SECUNDARIA



Polígono del fraccionamiento con ubicación de equipamiento cercano.

Fuente: Elaboración propia con apoyo del Plano D-2 Equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 05 Octubre 2004.

ESC: 1:2000

13. MISION DEL VALLE (Línea II)

FECHA DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

Ayuntamiento: ---
INFONAVIT: 2008

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas

Ayuntamiento: ---
INFONAVIT: 2,264
INEGI: 5,122

Viviendas particulares no habitadas: 2,883
Porcentaje de deshabitación: 56.29%

Tipología de viviendas:

Duplex
Unifamiliar de 1 y 2 niveles

ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

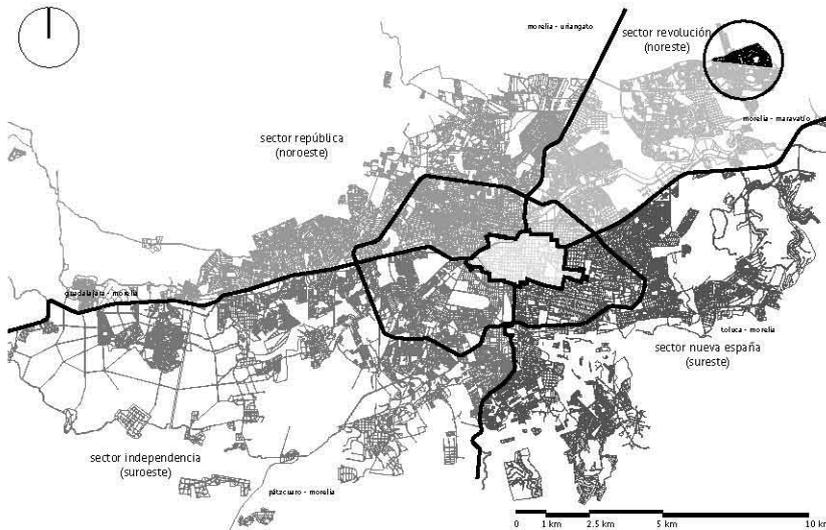
Total de población del conjunto
habitacional censo 2010: 8,031
Índice de hacinamiento: 3.58

Fuente: INEGI

USO DE SUELO: HABITACIONAL MIXTO_HMS

Habitacional con comercio y servicios (300 hab/ha)

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro
de Población de Morelia 2020.



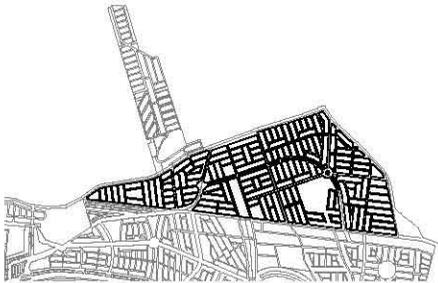
Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



Fotografías del interior del fraccionamiento.

Por: Maura Chávez Parías
Fecha de captura: enero 2015

13. MISION DEL VALLE (Línea II)



Plano del polígono del fraccionamiento.



Foto aérea del polígono del fraccionamiento.

Fuente: Inventario Nacional de Viviendas 2015 www.inegi.org.mx

EQUIPAMIENTO

-  KINDER
-  PRIMARIA
-  SECUNDARIA



Polígono del fraccionamiento con ubicación de equipamiento cercano.

Fuente: Elaboración propia con apoyo del Plano D-2 Equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 05 Octubre 2004.

ESC: 1:2000

14. CAMPESTRE TARIMBARO (Línea II)

FECHA DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

Ayuntamiento: ---
INFONAVIT: 2008

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas

Ayuntamiento: ---

INFONAVIT: ---

INEGI: 1,649

Viviendas particulares no habitadas: 795

Porcentaje de deshabitación: 48.21%

Tipología de viviendas:

Duplex

Unifamiliar de 2 niveles

ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

Total de población del conjunto

habitacional censo 2010: 2,324

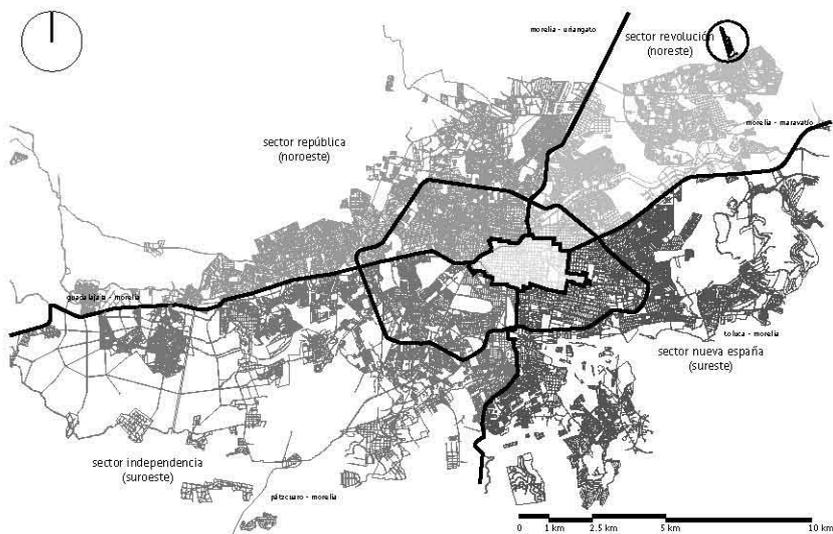
Índice de hacinamiento: 2.72

Fuente: INEGI

USO DE SUELO: HABITACIONAL MIXTO_HMS

Habitacional con comercio y servicios (300 hab/ha)

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro
de Población de Morelia 2020.



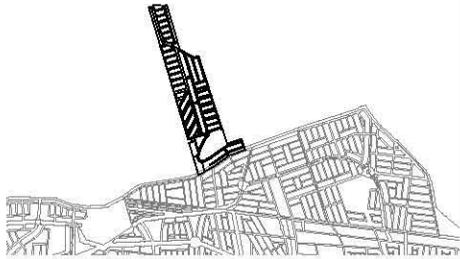
Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



Fotografías del interior del fraccionamiento.

Por: Maura Chávez Parías
Fecha de captura: enero 2015

14. CAMPESTRE TARÍMBARO (Línea II)



Plano del polígono del fraccionamiento.

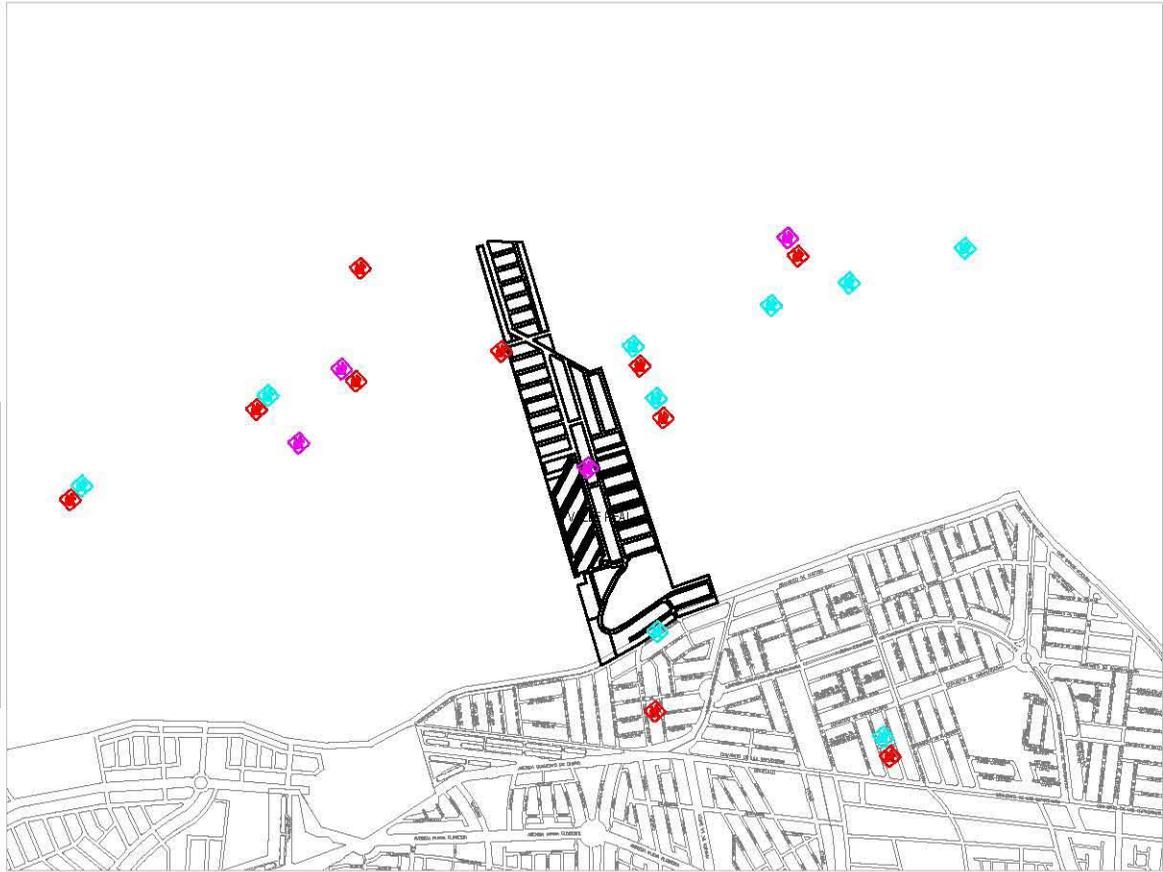


Foto aérea del polígono del fraccionamiento.

Fuente: Inventario Nacional de Viviendas: 2015 www.inegi.org.mx

EQUIPAMIENTO

-  KINDER
-  PRIMARIA
-  SECUNDARIA



Polígono del fraccionamiento con ubicación de equipamiento cercano.

Fuente: Elaboración propia con apoyo del Plano D-2 Equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 05 Octubre 2004.

ESC: 1:2000

ANEXO 6.

Comparativa del fraccionamiento La Hacienda con otros conjuntos habitacionales.

03. Fraccionamiento La Hacienda (Línea II)

FECHA DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN.
Ayuntamiento: 20/Diciembre/2004
INFONAVIT: 2007

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas
Ayuntamiento: 4,515
INFONAVIT: 4,515
INEGI: 3,439
Viviendas particulares habitadas: 1,231
Viviendas particulares no habitadas: 2,208
Porcentaje de deshabitación: 60.24%

Tipología de viviendas:

Unifamiliar de 2 niveles (2 recámaras)
Unifamiliar de 2 niveles (3 recámaras)
Triplex
Departamentos

ANÁLISIS DE POBLACIÓN

Total de población del conjunto habitacional censo 2010: 1,717
Índice de hacinamiento: 1.39
Fuente: INEGI

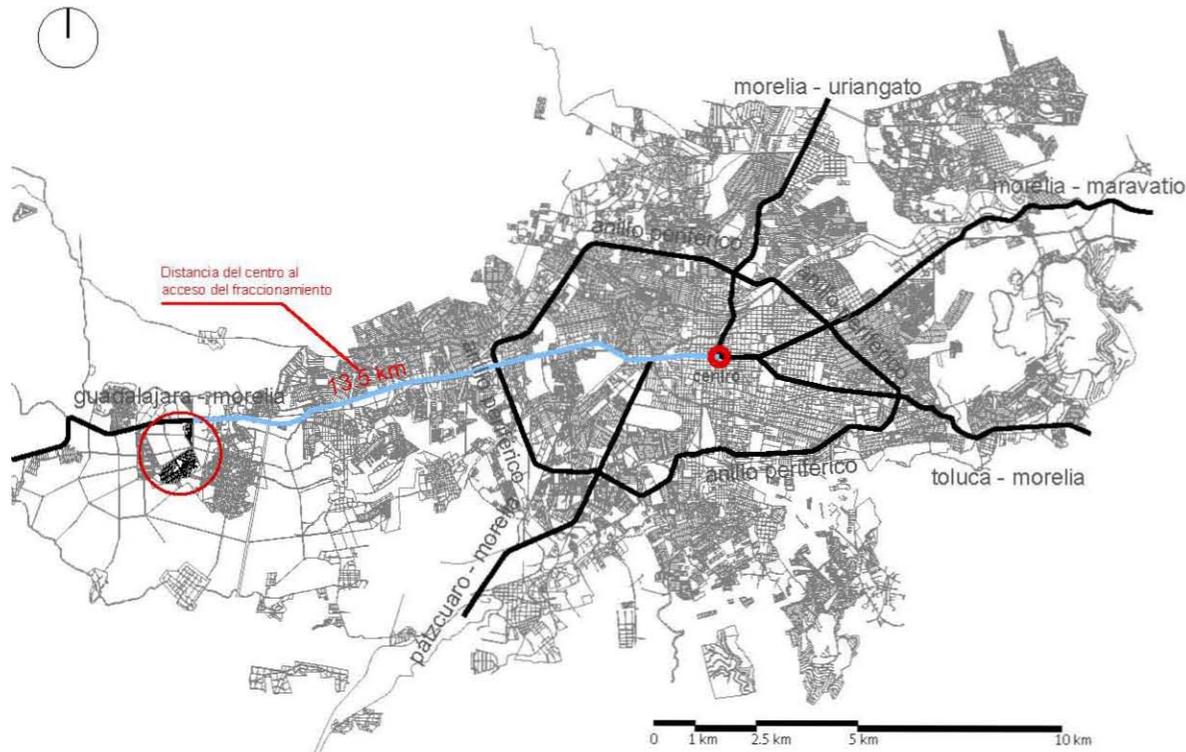
USO DE SUELO:
HABITACIONAL MIXTO_HMS
Habitacional con comercio y servicios (300 hab/ha)
Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 2010.

INDICADORES DE SUPERFICIE Y POBLACIÓN.

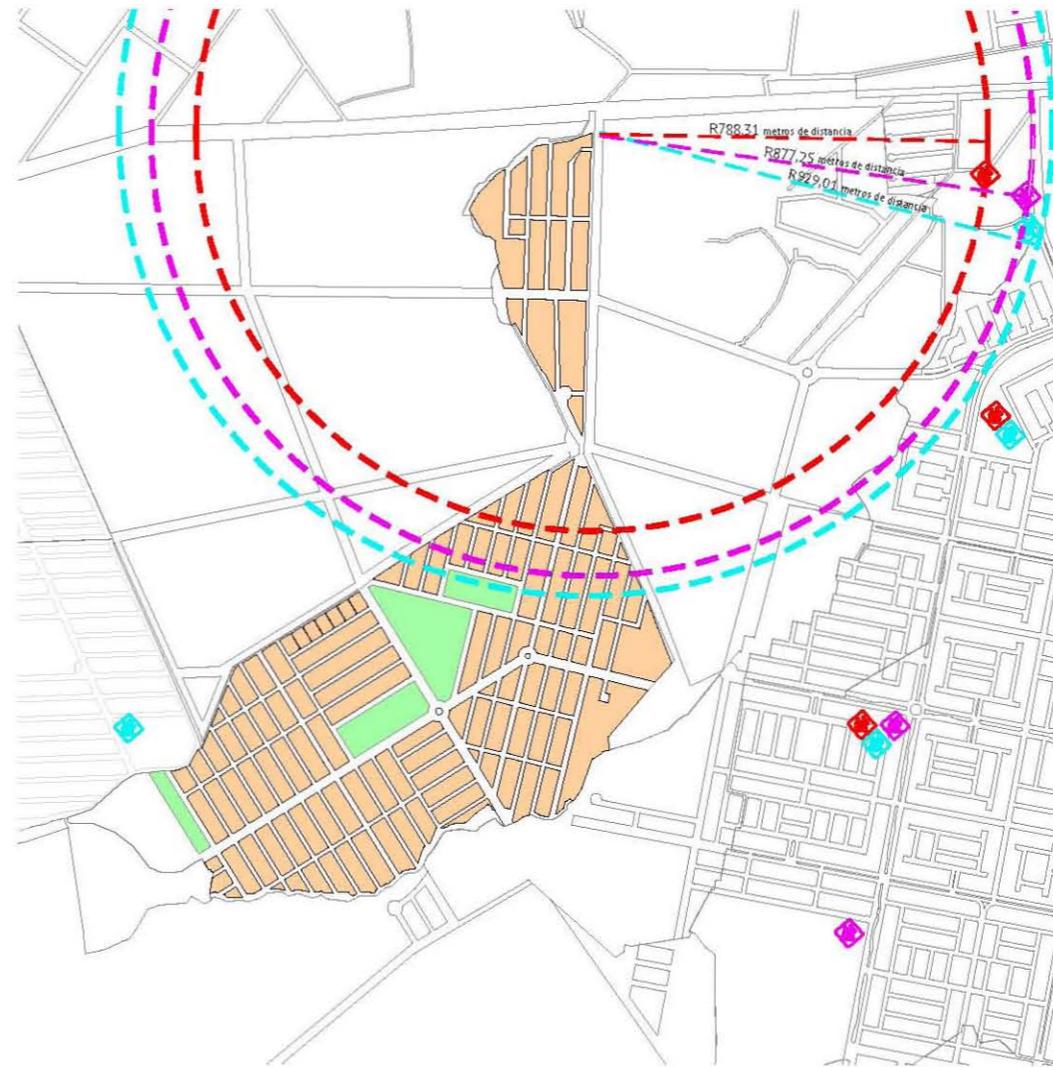
Superficie neta: 414, 212.71 m²
Superficie bruta: 578, 565.03 m²
N° de manzanas: 125
Superficie por manzana: 4, 628.52 m²
Superficie por vivienda: 120.44 m²
Superficie total de construcción por habitante: 90.13 m²/hab

INDICADORES DE DENSIDADES:

Población (POB/SUP): 41.45 hab/ha
Vivienda (VIV/SUP): 83.02 viv/ha
Construcción (≈ m² CONSTR VIV/POB): 90.13 m²/hab



Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



USOS DE SUELO:
Vivienda (orange)
Área verde (green)
Equipamiento (blue)
KINDER (red diamond)
PRIMARIA (cyan diamond)
SECUNDARIA (magenta diamond)

ESC: 1:1500
Plano del polígono del fraccionamiento.

13. MISION DEL VALLE (Línea II)

FECHA DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN.

Ayuntamiento: 20/Octubre/2004
 INFONAVIT: 2005

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas

Ayuntamiento: 238
 INFONAVIT: 739
 INEGI: 1,820
 Viviendas particulares habitadas: 1,203
 Viviendas particulares no habitadas: 617
 Porcentaje de deshabitación: 33.90%

Tipología de viviendas:

Duplex
 Unifamiliar de 1 y 2 niveles

ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

Total de población del conjunto habitacional censo 2010: 3,890
 Índice de hacinamiento: 3.23
 Fuente: INEGI

USO DE SUELO: HABITACIONAL MIXTO_HMS Habitacional con comercio y servicios (300 hab/ha)

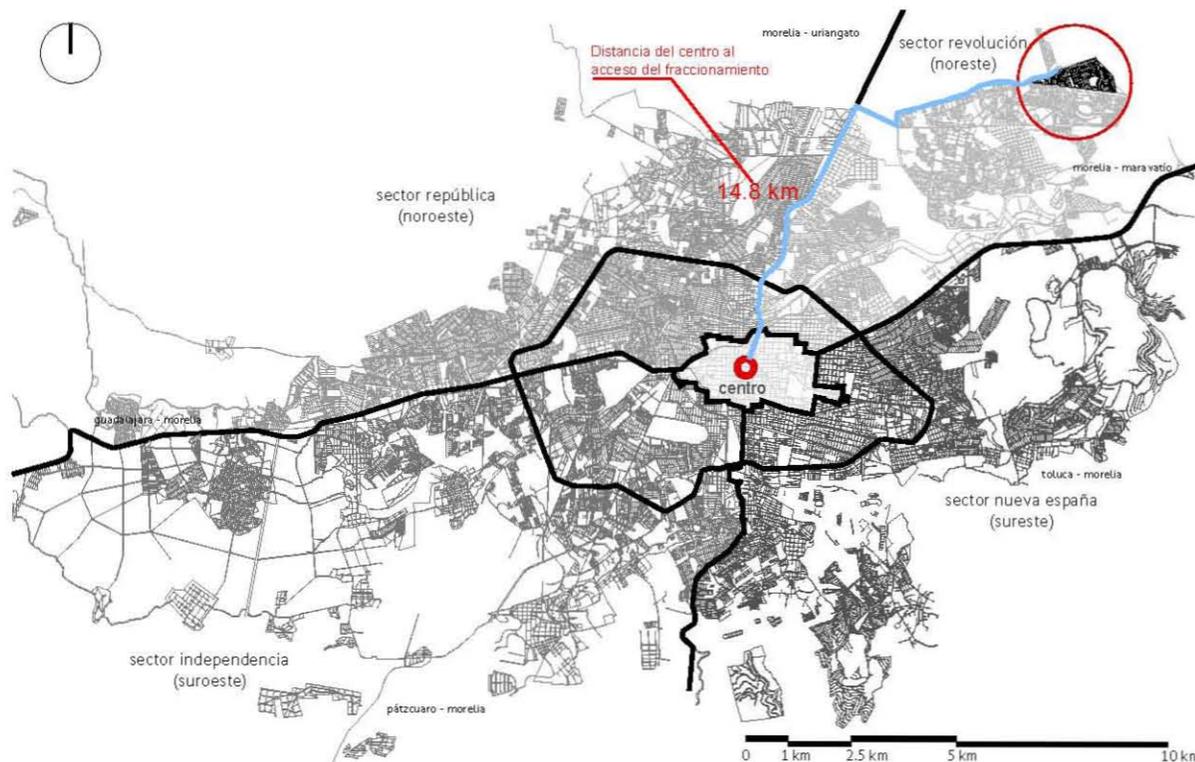
Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 2030.

INDICADORES DE SUPERFICIE Y POBLACIÓN.

Superficie neta: 611,775.71 m²
 Superficie bruta: 839,630.97 m²
 N° de manzanas: 137
 Superficie por manzana: 6,128.69 m²
 Superficie por vivienda: 336.14 m²
 Superficie total de construcción por habitante: 24.79 m²/hab

INDICADORES DE DENSIDADES:

Población (POB/SUP): 63.59 hab/ha
 Vivienda (VIV/SUP): 29.75 viv/ha



Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



Plano del polígono del fraccionamiento.

N. INFONAVIT Lomas de Hidalgo (Línea I)

FECHA DE PLANOS URBANIZADOS Y FECHA DE ARRANQUE
 INFONAVIT: 1980

ANÁLISIS DE VIVIENDAS.

Total de registro de viviendas
 INFONAVIT: 872
 INEGI: 868
 Viviendas particulares habitadas: 643
 Viviendas particulares no habitadas: 225
 Porcentaje de deshabitación: 25,95%

Tipología de viviendas:
 Cuadruplex 2 niveles

ANÁLISIS DE POBLACIÓN.

Total de población del conjunto
 habitacional censo 2010: 2,102
 Índice de hacinamiento: 3.26

Fuente: INEGI

USO DE SUELO: HABITACIONAL MIXTO_HMS
Habitacional con comercio y servicios (300 hab/ha)

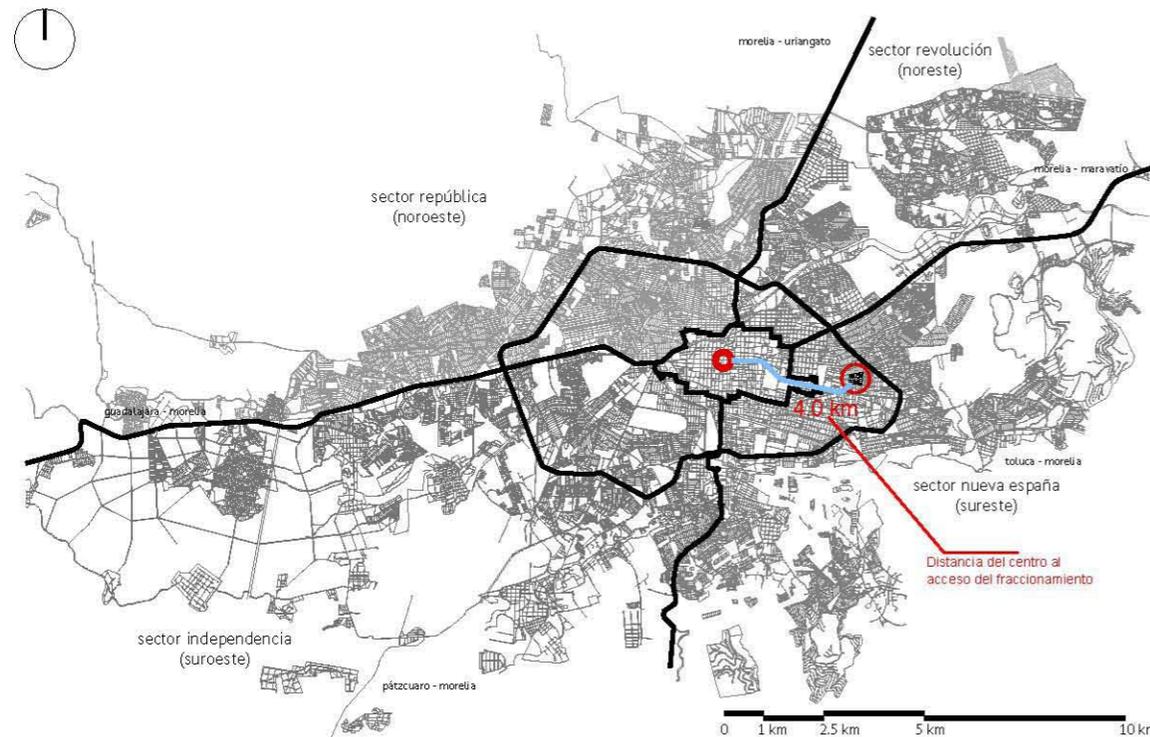
Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro
 de Población de Morelia 2010.

INDICADORES DE SUPERFICIE Y POBLACIÓN.

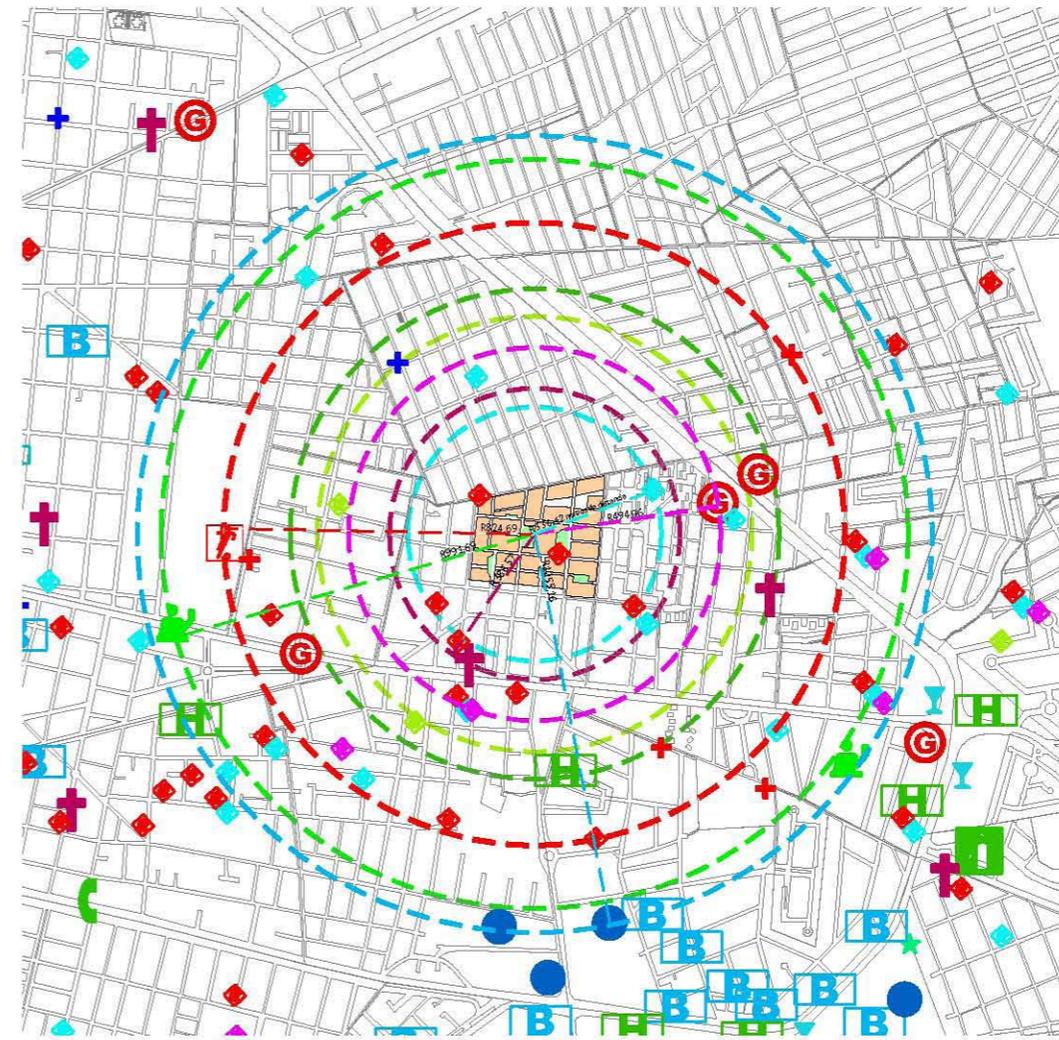
Superficie neta: 63,747.00 m²
 Superficie bruta: 87,415.26 m²
 N° de manzanas: 25
 Superficie por manzana: 3,496.61 m²
 Superficie por vivienda: 73.44 m²
 Superficie total de construcción
 por habitante: 22.91 m²/hab

INDICADORES DE DENSIDADES:

Población (POB/SUP): 329.98 hab/ha
 Vivienda (VIV/SUP): 136.26 viv/ha



Ubicación del fraccionamiento respecto de la ciudad.



USOS DE SUELO:	EQUIPAMIENTO:	PREPARATORIA	BANCOS
Vivienda	GASOLINERIA	PRIMARIA	PLAZA COMERCIAL
Área verde	KINDER	SECUNDARIA	BOMBEROS
	HOTEL		
	IGLESIA		

ES: 1:2000
 Plano del polígono del fraccionamiento.

