



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

LICENCIATURA EN CIENCIAS AMBIENTALES

Escuela Nacional de Estudios Superiores, Unidad
Morelia

Urbanizaciones cerradas: un nuevo modelo de
vivienda en la ciudad de Morelia

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE

LICENCIADA EN CIENCIAS AMBIENTALES

P R E S E N T A

CLARISSA ARMIDA GUZMÁN FUENTES

DIRECTOR DE TESIS: Dr. José Antonio Vieyra Medrano

CODIRECTOR DE TESIS: Dr. Iván Franch Pardo

MORELIA, MICHOACÁN

Diciembre, 2018



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.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS SUPERIORES, UNIDAD MORELIA
SECRETARÍA GENERAL
SERVICIOS ESCOLARES

LIC. IVONNE RAMÍREZ WENCE
DIRECTORA
DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN ESCOLAR
PRESENTE

Por medio de la presente me permito informar a usted que en la **sesión ordinaria 13** del **Comité Académico de la Licenciatura en Ciencias Ambientales** de la Escuela Nacional de Estudios Superiores (ENES) Unidad Morelia celebrada el día **12 de noviembre del 2018**, acordó poner a su consideración el siguiente jurado para la presentación del Trabajo Profesional de la alumna **Clarissa Armida Guzmán Fuentes** de la Licenciatura en **Ciencias Ambientales**, con número de cuenta **413095433**, con el trabajo profesional titulado: "Urbanizaciones cerradas: un nuevo modelo de vivienda en la ciudad de Morelia", bajo la dirección como **tutor** del Dr. José Antonio Vieyra Medrano y como **co-tutor** el Dr. Iván Franch Pardo.

El jurado queda integrado de la siguiente manera:

Presidente: Dr. José de Jesús Alfonso Fuentes Junco
Vocal: Dr. Gerardo Alberto Hernández Cendejas
Secretario: Dr. José Antonio Vieyra Medrano
Suplente 1: Mtra. Carla Noemí Suárez Reyes
Suplente 2: Dr. Brian Michael Napoletano

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"
Morelia, Michoacán a, 23 de noviembre del 2018.


DR. VÍCTOR HUGO ANAYA MUÑOZ
SECRETARIO GENERAL

CAMPUS MORELIA
Antigua Carretera a Pátzcuaro N° 8701. Col. Ex Hacienda de San José de la Huerta
58190, Morelia, Michoacán, México. Tel: (443)689.3500 y (55)56.23.73.00, Extensión Red UNAM: 80614
www.enesmorelia.unam.mx

*A mis abuelos: Alfonso Fuentes,
Elena Murillo y
Carlos Guzmán*

Agradecimientos institucionales

A la Universidad Nacional Autónoma de México, al Centro de Investigaciones en Geografía Ambiental, a la Escuela Nacional de Estudios Superiores campus Morelia y a la Licenciatura en Ciencias Ambientales por ser parte esencial de mi formación académica, profesional y personal.

Quiero agradecer a mi director de tesis Antonio Vieyra, por la confianza que me brindó para realizar esta investigación, por su tiempo y dedicación para guiarme en este proceso.

A mi codirector y profesor Iván Franch, por aceptar ser parte de este proyecto, por la confianza y paciencia durante la carrera, tanto cartográfica como profesionalmente.

A mi comité de sinodales Jesús Fuentes, Gerardo Hernández, Carla Suárez y Brian Napoletano, por haberme brindado todo su apoyo, tiempo y contribuciones para mejorar este trabajo. Especialmente a “Chucho” Fuentes por su confianza y amistad durante todo este proceso.

A mis profesores, por haber compartido sus conocimientos y experiencias, por su dedicación y compromiso con nuestra formación, por hacernos romper esquemas y cuestionarnos constantemente sobre la realidad que vivimos. Especialmente a Pedro Urquijo, Yadira Méndez, Isabel Ramírez, Yurixhi Manríquez, Fernando Rosete, Luis Daniel Ávila, Tamara Martínez, Carla Galán y Barbara Ayala.

A todos los profesores y compañeros de la UPLAMAT y del laboratorio de SIG.

Al equipo administrativo de la ENES y del CIGA por su paciencia y orientación durante todo mi proceso estudiantil.

A la Secretaría de Desarrollo Metropolitano e Infraestructura por la información proporcionada y aclaración de información.

A la organización de vecinos y los habitantes de los fraccionamientos San Pedro y Cañadas del Bosque por su accesibilidad y gentileza para permitirme realizar este trabajo.

A las inmobiliarias SSur Casas y Tres Marías, especialmente a los agentes de ventas por la información proporcionada para esta investigación.

Agradecimientos

A mis padres Coco y Juan, por su apoyo incondicional durante toda mi vida, por motivarme y creer en mí. Por enseñarme que la pasión y el trabajo constante son clave para alcanzar tus metas. Por escucharme, darme el aliento necesario para seguir y por no rendirse jamás. A mi hermana Julieta (hermanito), por enseñarme lo que es el amor de hermanos, por mostrarme otras maneras de ver el mundo y por apoyarme siempre.

A mis familias materna y paterna, por alentarme e inspirarme en todo momento. Por compartir sus experiencias y conocimientos a lo largo de mi vida.

A Ale Jiménez, por su ayuda y gentileza para la elaboración de este trabajo.

A mis compañeros y amigos que me apoyaron en las salidas a campo, sin ellos no lo hubiera logrado: Gonzalo, Vanessa, Pedro, Osvaldo, Willy, Ale y Brandon. A Luis D. por entenderme y apoyarme en todo este proceso, gracias por motivarme siempre a seguir mis sueños.

A Lucia por su amistad, tiempo y apoyo en la última etapa de esta investigación. A Eunice, Aymara, Fernanda, Karina, Majo, Marilyn, Geli, Haydeé, Sofía y Adrián, por su cariño y confianza en todo momento.

A Sergio (Nicasio), Andrea, Jimmy y Miriam por brindarme su amistad incondicional y por la comprensión que me brindan siempre.

A todos mis compañeros de la licenciatura, por todas las experiencias y aventuras, por compartir sus intereses, sueños y opiniones de las cuales aprendí mucho.

Índice

Resumen	11
Introducción.....	13
Justificación.....	13
Objetivo general.....	15
Objetivos particulares.....	15
Planteamiento del problema.....	15
CAPÍTULO I. La planeación urbana y el nuevo modelo de vivienda.....	16
Los cerramientos urbanos del siglo XXI.....	16
El proceso de urbanización y la ciudad intermedia.....	23
Crecimiento y planeación centro - periferia.....	26
Los desarrolladores inmobiliarios y el Estado.....	30
CAPÍTULO II. Escenarios de cerramientos urbanos en la historia.....	32
Inicios de los cerramientos urbanos en América Latina y el mundo.....	32
Fraccionamientos cerrados en América Latina.....	37
La ciudad abierta.....	39
Urbanización en México.....	40
Conjuntos habitacionales en México.....	41
Tipos de fraccionamientos cerrados en México.....	42
CAPÍTULO III. Antecedentes generales del modelo de vivienda de conjuntos habitacionales en la ciudad de Morelia.....	44
Contexto histórico de Morelia.....	44
Situación actual de la ciudad de Morelia.....	48
Vivienda y servicios básicos.....	49
Urbanización en Morelia.....	50
Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.....	52
El modelo de cerramientos urbanos en Morelia.....	54
Casos de estudio.....	57
CAPÍTULO IV: Métodos, estrategias e instrumentos de la investigación.....	60
Determinación de los sitios de estudio.....	62
Conjunto habitacional San Pedro.....	66
Conjunto habitacional Cañadas del Bosque.....	68
Encuesta de la percepción de la habitabilidad.....	68

Selección de variables	71
Servicio de agua	72
Servicio de energía eléctrica	73
Transporte	73
Seguridad.....	74
Acceso al servicio de salud	75
Características de la vivienda.....	76
CAPÍTULO V. Resultados.....	78
Discusión	124
Conclusiones	133
Referencias	136
Anexos.....	146

Resumen

Las urbanizaciones cerradas son un modelo de vivienda que predomina en las ciudades del mundo y que ha sido adoptado ampliamente en México permitiendo el cambio de uso de suelo agrícola a suelo habitacional. Este diseño de vivienda conocido como *cerramientos urbanos*, *barrios cerrados*, *gated communities*, *fraccionamientos o conjuntos habitacionales*, están caracterizados principalmente por estar delimitados con una barda o reja, vigilancia las 24 horas, caseta de vigilancia y control de acceso. La seguridad es un factor importante para la construcción y adquisición de este tipo de vivienda que, además fomentan la exclusividad y el status de ciertas clases sociales que pueden adquirir este tipo de viviendas.

En la presente tesis se realiza la caracterización de dos fraccionamientos (San Pedro y Cañadas del Bosque) de la ciudad de Morelia, que se ubican en la periferia de la ciudad y con base a la caracterización se hace un análisis de la percepción de los habitantes de los dos sitios de estudio. Entre los resultados de esta investigación se muestra que actualmente hay 108 fraccionamientos ubicados en diferentes zonas de la ciudad de Morelia, principalmente al sur; se realizaron 49 encuestas en total para conocer la percepción de los habitantes en relación a los servicios básicos, infraestructura y equipamiento urbano, transporte, seguridad y vivienda de los fraccionamientos. Hay una diferencia económica entre ambos fraccionamientos, San Pedro (SP) para la población media y baja y Cañadas del Bosque (CB) para clase media; los servicios básicos son una problemática en SP y presentan un numero frecuente de fallas y menor calidad del servicio; no hay centros médicos cercanos a SP; las rutas de transporte son ineficientes en ambos sitios por lo tanto fomenta la adquisición de automóviles para su movilidad; también se presentan robos a casas pero principalmente en SP es un foco de alerta; y en cuanto a la vivienda hay una sensación de satisfacción en ambos fraccionamientos.

Este modelo de cerramientos urbanos no se centra únicamente en una población de ingresos altos, actualmente abarca todos los estratos, enmarcando diferencias en cuanto a la calidad, cantidad y diseño del fraccionamiento. Esto fomenta a que haya una distinción entre los conjuntos habitacionales relacionado con el ingreso y la capacidad de la población en adquirir su vivienda en un determinado tipo de fraccionamiento. Esta investigación hace visible el fenómeno de vivienda cerrada a una escala local y permite dimensionar la capacidad y las deficiencias de este modelo de vivienda.

Palabras clave: urbanizaciones cerradas, fraccionamientos, seguridad, fragmentación y segregación.

Abstract

Gated communities are a home/housing model that predominate in the cities of the world and that has been thoroughly adopted in Mexico, allowing the change of cultivatable land to habitable land. This home design known as *urban fortunes, closed neighborhoods, gated communities, urban close areas o housing complexes*, are characterized principally by being delimited with a covering or bars, 24 hour vigilance, guard house and access control. Security is an important factor for the construction and acquisition of this kind of home that, besides, it encourages the exclusivity and status of determined social classes that can acquire this kind of housing.

In this thesis is realized the characterization of two residential developments (San Pedro y Cañadas del Bosque) from Morelia's city that are placed in the city's periphery, and based on the characterization, an analysis of the perception of the study site's habitants is done. Amongst the results of this research, it is shown that currently there are 108 residential developments located in different zones in Morelia's city, fundamentally at the south of it; 49 surveys have been done to know the habitant's perception in relation with basic services, infrastructure, urban equipment, transport, security and housing of the residential developments. There is a diferente económica between both residential developments: San Pedro (SP) for the low and middle class and Bosque (CB) for the middle class; basic services are a problematic in SP and present a frequent number of fails and less sevice quality. There are no medical centres near SP; transport routes are inefficient in both sites, so it foments the acquisition of cars for their mobility; in both sites there is burglary but in SP is a red alert; as to the housing, there is a satisfaction feeling in both residential developments.

These gated communities model isn't centered anymore only in high income population, but all social stratums, demarcating differences in the quality, quantity and design of the residential development. This encourages there to be a distinction between the housing complexes related to income and the ability of the population to acquire housing in a certain type of enclosure. This research makes the gated communities phenomena visible to a local scale and allows to measure the capacity and deficiencies of this housing model.

Keywords: gated communities, housing complexes, security, spacial division and segregation.

Introducción

“Somos 7,800 millones de habitantes en el mundo y en 20 años seremos 10,000 millones. Actualmente el 55% de la población mundial vive en áreas urbanas y en cuarenta años vamos casi a doblar la población en las ciudades”

Closs, 2016

Justificación

En 1976, la población urbana era el 37.9% de la población mundial, en 1996 aumentó a 46% y en 2016 creció a 54.5% (Velázquez, 2016). El acelerado proceso de urbanización y la falta de planeación de las ciudades aumentan la presión en el sector de vivienda y el uso de suelo, lo cual es una problemática presente en las ciudades del mundo. Con consecuencias como la necesidad de acceso a vivienda, infraestructura básica y otros servicios básicos como agua potable y saneamiento de cerca de 3 billones de personas —el 40% de la población del mundo— según prevé la ONU para el año 2030 (ONU-Hábitat, 2012).

Asimismo, la expansión urbana y la vivienda se conjuntan debido al nuevo modelo de esta última: cerramientos urbanos, ciudades cerradas, cotos, fraccionamientos, *countries*, *gated communities* o privatopía. Este fenómeno ha tenido gran impacto en la población, los desarrolladores y el Estado, convirtiéndose en clave para la estructuración de la ciudad y, en muchos casos incluso condicionan y controlan el crecimiento urbano transformando el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y evidenciando la falta de planificación en las ciudades (Cabral, 2001; Vidal-Koppmann, 2014).

También resalta la división social representada por el tipo de vivienda o la zona que se habita, al crear una fragmentación de las ciudades y de los espacios públicos provocando, además, una expansión horizontal de las ciudades latinoamericanas (Roitman, 2003; 2011). Sin obviar el impacto ambiental resultante del cambio de uso de suelo puesto que éste se transforma de suelo agrícola a suelo urbano, este se construye cerca de zonas de cultivos e incluso llegan a invadirse áreas naturales protegidas, lo cual puede tener grandes repercusiones para quienes habitan tales zonas y para la ciudad en general (Roitman, 2011).

En Latinoamérica, este modelo de vivienda ha sido un éxito en comparación a otras ciudades del mundo. Especialmente en México, este tipo de vivienda tuvo gran impacto en las metrópolis e, impulsado por los gobiernos y las inmobiliarias, está abriéndose paso en ciudades medias (Cabrales, 2004). A pesar de que las características que definen un cerramiento urbano o fraccionamiento son, principalmente, la exclusividad y la seguridad, dicho modelo de vivienda ya no está concentrándose sólo en la población con un alto nivel de ingresos sino también en la construcción de casas de interés social y clase media, aunque con diferente calidad y servicios (Enríquez, 2007). No obstante, es un fenómeno que se ha estudiado poco, en países como Brasil, México y mayormente en Argentina (Cabrales, s.f.).

Hasta hoy, sólo se ha realizado una tesis doctoral relacionada estrechamente con el tema de esta investigación —*Vivienda de interés social y calidad de vida en la periferia de la ciudad de Morelia, Michoacán* de Fabricio Espinosa (2015)—, sin embargo, se enfoca en el análisis de un solo fraccionamiento. Pero a causa de la emigración de otros municipios o estados del país a la ciudad de Morelia, ésta ha tenido un rápido crecimiento que ha expandido la ciudad hacia localidades aledañas como Capula y municipios como Tarímbaro y Charo; aumentando la demanda de servicios urbanos, de los cuales la vivienda es uno de los principales (Espinosa, 2015) y la alternativa a ello ha sido la construcción de fraccionamientos en masa, en corto tiempo y con gran cantidad de casas.

De ahí la necesidad de estudiar los cerramientos urbanos para entender y visualizar los procesos que están generándose como consecuencia de este fenómeno: segregación social, fragmentación espacial, distancias y desigualdades sociales que a la par van produciendo nuevas conductas, culturas y formas de manifestación de la población. Lo cual, a su vez, permitiría cuestionarnos sobre las relaciones sociales y crear nuevas formas de desarrollo urbano (Cabrales, s.f.). Es indispensable estudiar las características de este tipo de viviendas, ampliar la información existente sobre el tema, para analizar a profundidad la situación y contextualizar tanto el estado actual como la planeación de las viviendas, así como las implicaciones que conllevan.

Objetivo general

Analizar la percepción de la habitabilidad de los cerramientos urbanos de acuerdo con la caracterización de dos fraccionamientos de Morelia.

Objetivos particulares

- Determinar cómo es el nuevo modelo desarrollo urbano que está implementándose en Morelia, Michoacán.
- Detectar las implicaciones y repercusiones de la construcción de fraccionamientos en Morelia, Michoacán.
- Elaborar una caracterización de los conjuntos habitacionales de Morelia, Michoacán con las siguientes categorías: extensión, ubicación, nivel socioeconómico, servicios básicos y vías de comunicación.
- Analizar la percepción de habitabilidad de los fraccionamientos de Morelia, Michoacán en los casos de estudio.

Planteamiento del problema

La ciudad de Morelia, Michoacán ha crecido de forma acelerada a causa de la construcción intensiva de viviendas, principalmente en el periurbano de la ciudad, provocando que la mancha urbana se extienda a zonas no aptas para vivir (Espinosa, 2015). La vivienda es el uso más dado al suelo en el espacio urbano: de las 20 mil hectáreas que eran aproximadamente el total de la ciudad en 2010, poco menos de la mitad pertenecía a áreas habitacionales (Espinosa, 2015).

El principal motivo de la creación de conjuntos habitacionales es resguardarse de la inseguridad del exterior. Según estudios, en 2012 tanto colonias populares como residenciales se han encerrado y al cercarlas se redujo un 70% la inseguridad (Cambio de Michoacán, 2012). Sin embargo, se conocen otros motivos para la adquisición de este tipo de vivienda: exclusividad, estatus superior, exclusión de “lo malo” que hay en la ciudad. Se sabe también que los conjuntos habitacionales varían en abastecimiento de servicios públicos, precio, seguridad, ubicación, sin embargo, se desconoce qué cerramientos cumplen con todos los requisitos para una vivienda digna. Lo cierto es el daño que el

territorio sufre por la poca regulación del uso suelo que hay y que la estratificación de este tipo de desarrollos impide la inclusión de la sociedad.

De todo lo anterior, surge el interés por realizar esta investigación ya que el fenómeno de la mencionada modalidad de construcción masiva de viviendas cerradas con grandes o pequeñas extensiones, de clase alta, media o baja ha sido poco estudiado en la ciudad de Morelia aun cuando es determinante para producir información que permita dar a conocer el estado actual de los cerramientos urbanos de la ciudad y que, posteriormente, sea útil para generar soluciones a las problemáticas que al respecto se presenten.

El trabajo desarrollado aporta un análisis de las estrategias que están implementándose para regular y planear la ciudad en función de la construcción de cerramientos urbanos. Asimismo, la descripción de dos fraccionamientos de la ciudad con el fin conocer tantos sus deficiencias como potencialidades que satisfagan las necesidades de sus habitantes y, como producto final, un mapa de los cerramientos autorizados en Morelia.

CAPÍTULO I. La planeación urbana y el nuevo modelo de vivienda

Los cerramientos urbanos del siglo XXI

El *nuevo urbanismo* se caracteriza por la formación de comunidades alejadas, privadas, seguras y amuralladas/cercadas del exterior que cuentan con todos los servicios básicos y de calidad. Promueve un estilo de vida selecto y distinguido que varía según los ingresos económicos de la población (Harvey, 2012). Este nuevo urbanismo consta de tres factores: la mundialización, la debilidad de las políticas y el empobrecimiento y la polarización social. Tales variables generan la fragmentación del espacio, ya sea por la expansión desmedida hacia las periferias de manera aleatoria o por la recuperación de espacios ya establecidos que también dividen y diferencian la ciudad (Cabrales, 2004).

Cabrales (2004) en *Urbanizaciones cerradas en Latinoamérica* explica que la mundialización económica se representa en cerramientos físicos de las urbanizaciones. Los cerramientos urbanos se identifican principalmente porque están destinados a los estratos más altos de la población, complejos residenciales y heterogéneos, con todos los servicios,

equipados con espacios libres comunes, cercados hacia el exterior y establecidos en cualquier parte de las ciudades.

Así las ciudades, su diseño, morfología y prácticas sociales van adecuándose a este tipo de construcciones. En este sentido, los cerramientos urbanos son una muestra del modelo neoliberal que rige a la sociedad, fomenta el individualismo, enfatiza la posesión y se interioriza en las personas pautando la convivencia entre las mismas (Harvey, 2012). Este modelo de vivienda se ha popularizado, ha terminado poco a poco con el espacio público (al privatizar el espacio colectivo) y, fomentado por las inmobiliarias con la aceptación del gobierno, creando así más divisiones en la población.

Méndez en Cabrales (2004: 54) define las urbanizaciones cerradas como “una manifestación más de la tendencia hacia el control disciplinario de las relaciones sociales en el espacio físico”. Uno de los principales factores del surgimiento de los fraccionamientos es la inseguridad en las ciudades, variable que la población busca combatir, además de aprovechar los equipamientos y servicios que se concentran en los cerramientos urbanos. Como diría Marcelo Balbo:

La ciudad se está dividiendo en partes separadas, en las que parecen formarse muchos microestados. Los vecindarios ricos provistos de todo tipo de servicios, tales como escuelas exclusivas, campos de golf y de tenis y patrullas de policía privada que recorren el área continuamente, se ven rodeadas por asentamientos ilegales donde solamente se puede obtener agua en las fuentes públicas, no existen sistemas de evacuación de residuos ni de recogida de basuras, la electricidad solo está al alcance de unos pocos privilegiados, las calles se convierten en barrizales siempre que llueve y lo normal es compartir la vivienda entre varias familias. Cada fragmento parece vivir y funcionar autónomamente, aferrándose firmemente a lo que ha sido capaz de proveerse en la lucha cotidiana por la supervivencia (Harvey, 2012: 36).

Harvey (2012) menciona que la forma en que concebamos al mundo dependerá del lado de la barrera en el que nos encontremos y del acceso que tengamos a los espacios y al consumo. Y, como efecto de que en las últimas décadas el modelo neoliberal haya restablecido el poder de las élites ricas, se evidencian las deficiencias del sistema.

Rodríguez Chumillas y Mollá (2003) definen los cerramientos urbanos como “colonias o urbanizaciones que constituyen una forma concreta de crecimiento urbano singular por su localización, morfología y los grupos sociales que lo desarrollan”. Este nuevo modelo de urbanización busca cubrir todas las deficiencias de la ciudad, servicios básicos de calidad, infraestructura y seguridad, por lo que alejándose del exterior propicia el cumplimiento de su objetivo, siguiendo el modelo europeo de las *ciudades jardín* y anglosajón de los suburbios.



Imagen 1. Foto de las características de un fraccionamiento.



Imagen 2. Foto de las características de un fraccionamiento.

Roitman (2003) menciona que la mayoría de los *barrios cerrados* se ubican en las zonas suburbanas de las ciudades ya que es el espacio disponible para la construcción de estos complejos y que a su vez se encuentran cerca de asentamientos inestables, haciendo las desigualdades más notorias. Este nuevo fenómeno residencial urbano se enfoca en privatizar los espacios que anteriormente eran públicos y que son aprobadas por las políticas del lugar, “se trata de un nuevo estilo de gobernabilidad y de nuevas formas de control de la vida cotidiana, emanados no ya desde el Estado, sino de los mismos individuos” reemplazando las regulaciones públicas por empresas del sector privado para llevar a cabo la distribución de servicios y estrategias de organización.

Roitman (2003) expone los elementos principales de los cerramientos urbanos. Se distinguen principalmente porque:

- se encuentran rodeados o cercados por muros, puertas y rejas que son barreras físicas;
- el acceso a ellos es restricto, impidiendo la entrada de los "no-queridos" (lo que es avalado por la legislación *ad hoc*) lo cual hace la segregación social urbana más evidente y visible;
- generalmente están ubicados muy próximos a barrios pobres e incluso villas inestables, por lo que las diferencias sociales y la inequidad social se hacen evidentes;
- sus habitantes buscan homogeneidad social y un estilo de vida determinado;
- constituyen una solución para algunas familias en relación con la inseguridad urbana y la delincuencia;
- privatizan el espacio público.

También son símbolo de estatus, ya que se cree que entre más privados sean y aseguradas estén las familias, más alto es. Puesto que las personas deciden vivir en estos complejos para relacionarse sólo con la población del mismo nivel socioeconómico, buscando la homogeneidad y evitando el contacto con los *barrios no cerrados* (Roitman, 2003).

Steven Flusty en Bauman (1999: 30-31) describe el nuevo campo urbano refiriéndose a *espacios prohibitorios* “diseñados para interceptar y rechazar o filtrar a los que aspiran a usarlos” y relacionándolos con castillos medievales. Asimismo, hace una caracterización de acuerdo con los objetos que se utilizan en los fraccionamientos para separar: el *espacio resbaladizo* con dificultad de acceso por distancia o falta de caminos, el *espacio espinoso*

que ahuyenta a las personas utilizando por ejemplo, aspersores y el *espacio aprensivo* que cuenta con vigilancia o supervisión ya sea por tecnología o personal.

Las élites buscan el aislamiento físico de la población garantizando su extraterritorialidad de forma material y restringiendo el acceso a aquel a quien no se le otorgue un permiso, generando simultáneamente un proceso de selección de las áreas públicas en donde se supondría una convivencia heterogénea.

Jacobs (2011) define estos barrios cerrados como la carcoma al ser zonas antes habitadas por la clase media que se tornaron peligrosas, fueron abandonadas y nuevamente habitadas por población con menores ingresos, por lo cual algunas alternativas implementadas han sido eliminar esos pedazos carcomidos y sustituirlos con complejos habitacionales o cotos, reduciendo así el uso de las calles. Este plan de solución de reordenación, como le llaman los urbanistas, es un método de esparcimiento enfocado a la diferenciación de espacios públicos y privados.

En los países latinoamericanos las desigualdades se marcan más por los ingresos socioeconómicos que por diferencias raciales, étnicas, culturales, como es el caso de Estados Unidos (Rodríguez y Arriagada, 2004; Malizia y Paolasso, 2009). Los proyectos de reordenación urbana se han enfocado en esparcir o extender las viviendas de edificios al suelo, creando “islas dentro de la ciudad”, “ciudades dentro de la ciudad”, creando un nuevo concepto urbano según la publicidad (Jacobs, 2011:74).

En las ciudades de América Latina, los barrios cerrados muestran las mismas características que a nivel universal: “privacidad a atreves del aislamiento y los mundos y estilos de vida de las comunidades cerradas” (Cabral, 2004: 54). En la Ciudad de México, Bogotá, y Santiago de Chile, los nuevos modelos de urbanización, estilos de vida y formas de privatización del espacio son componentes de la fragmentación del territorio y del modelo contemporáneo que está permeando en las grandes ciudades (Rodríguez-Chumillas, 2006).

Este *boom* inmobiliario se ha ido intensificando en ciudades medias debido al aumento de los procesos urbanos y la globalización, ya que éstas fungen como centros de servicios y de

interacción económica, social y política. Por su tamaño, tienen un sistema más equilibrado para organizarse, permiten a la población adoptar identidades de su territorio, no presentan los mismos problemas ambientales que una metrópolis y son un flujo poblacional importante para las grandes ciudades (UNESCO, 1999).

Los cerramientos urbanos se presentaron inicialmente como una opción de exclusividad para las élites y la clase media, pero actualmente se han identificado diferentes tipos de urbanizaciones cerradas, muchos dirigidos a otras clases sociales, lo cual hace pensar que este fenómeno está expandiéndose a todos los estratos sociales (Enríquez, 2007).

Existen conjuntos habitacionales tanto de interés social como de lujo —para clase baja, media y alta—, que llevan a cabo el mismo modelo de urbanización, pero con ciertas diferencias (Cabrales, 2004; Enríquez, 2007). Esta construcción masiva de barrios cerrados, cotos y enormes cerramientos para todos los estratos sociales es más evidente en grandes ciudades como el Estado de México, Tijuana, Ciudad Juárez, San Luis Potosí, Guadalajara y se ha extendido también a ciudades intermedias del país (Enríquez, 2007).

La gente se ha acostumbrado rápidamente a estos espacios con muros y vallas, preguntándose incluso cómo pudieron vivir tanto tiempo sin ellos. Sin embargo, entre las consecuencias que ha traído esta reordenación del territorio está la de obstruir la función de las calles de las ciudades y con ello disminuir la libertad de la ciudad (Jacobs, 2011).

Los cerramientos urbanos han tomado un papel importante en la conceptualización de los modos de vivienda en diversas partes del mundo. Roitman (2003) menciona que son notorios los cambios de uso de suelo en las periferias, ya que éste se sobreexplota con la construcción de asentamientos humanos de todas clases sociales. Anteriormente, la adquisición de este tipo de viviendas se limitaba a las clases burguesas, sin embargo, como ya se mencionó anteriormente, se ha abierto toda la sociedad, ya “los barrios cerrados no están dirigidos hacia un grupo homogéneo” (Roitman, 2003).

Janoschka (2002) comenta que este tipo de desarrollos se ha implantado en la mayoría de las ciudades de Latinoamérica y en ciudades medias, y que a su vez forman parte de la

fragmentación del espacio mediante barreras físicas, que van formando islas o pequeñas ciudades funcionales. Menciona que las ciudades latinoamericanas se han transformado fuertemente, presentando a una mezcla social y polarizando la división entre ciudades ricas y ciudades pobres.

Algunos factores dominantes que expone Janoschka (2002) de la estructura urbana que se forma a partir los asentamientos cerrados:

- Los complejos habitacionales de las clases medias y altas se ubican principalmente cerca de las vías de comunicación y rutas importantes, como carreteras principales. Esto genera una distribución de este tipo de viviendas esparcido en la zona suburbana, la cual antes era ocupado por solo la población pobre, sin embargo, el traslado y construcción de los cotos ha incrementado notoriamente en las ciudades latinoamericanas, fomentando la fragmentación del espacio.
- La construcción de centros comerciales, *Shopping Malls*, *Urban Entertainment Centers*; lugares de ocio y consumo especialmente para los habitantes de estos mini centros urbanos.
- La reubicación o construcción de escuelas y universidades privadas cerca de los complejos habitacionales.
- La construcción de cerramientos cada vez más grandes, rompiendo con el concepto de pequeñas ciudades.
- Modificación de la infraestructura del transporte. Un factor importante para la rentabilidad de las zonas habitacionales es la distancia a una autopista.
- El alejamiento de las clases bajas por parte de la población media y alta por “miedo” a la criminalización.

“La metrópolis latinoamericana actual se desarrolla hacia una ciudad de islas” (Janoschka, 2002), aislada y dividiendo con rejas y muros el territorio. Tienen una similitud urbana a las ciudades norteamericanas, pero con el toque regional que aún caracteriza a las ciudades latinoamericanas (Janoschka, 2002). Asimismo, las zonas residenciales generan mayor consumo del suelo debido a que su construcción fomenta el desarrollo de otros actores y agentes, siendo la vivienda un negocio clave (Hidalgo, 2004).

Sabatini (2015) expone que la expansión de los desarrollos inmobiliarios ha sido mixta porque la estrategia del mercado consiste en maximizar la capacidad de pago por cada

metro cuadrado de suelo, provocando que la segregación residencial aumente o disminuya. Las ciudades han cambiado notablemente después de la llegada del promotor inmobiliario, unas con gran rapidez y otras no tanto, pero en general han proporcionado estímulos económicos, ambientales e incluso culturales. Sin embargo, la modernización y llegada del sector inmobiliario han propiciado procesos de gentrificación por parte de las clases medias y altas, ubicándose en todas partes de las ciudades, tanto en áreas centrales como periféricas. Es la llamada “gentrificación latinoamericana”, ya que se concentra hacia la periferia y hay un desplazamiento de la población original de esas zonas. En Santiago, Chile, se presenta una invasión de zonas populares por condominios de la clase media, promoviendo así una gentrificación de condominios por toda la ciudad. Pero no sólo ahí, sino en distintas partes de América Latina.

Los cerramientos urbanos han despertado gran interés en la academia por los múltiples efectos que tienen su establecimiento. El proceso de construcción y adquisición del suelo, la motivación de las personas que adquieren tales viviendas, las relaciones que se crean y el sentido de propiedad e identidad, así como la territorialidad (Hidalgo, 2004). Conocer la magnitud del fenómeno tratado e indagar en las ventajas y desventajas que trae consigo convierten su estudio en indispensable.

El proceso de urbanización y la ciudad intermedia

El proceso de urbanización —concepto que se introdujo en América Latina proveniente de la Gran Bretaña o Europa (Naciones Unidas, 2002)— es la concentración de la población en espacios pequeños, en este caso hablamos de ciudades que han ido creciendo de forma acelerada debido al aumento de las migraciones rural-urbana, de la mano con la llegada de nuevas tecnologías al campo —modernización— y la industrialización. (Borja y Castells, 1997). La industria generó la aglomeración en las grandes ciudades debido a la concentración espacial de sus actividades, ocasionando así la expansión de actividades productivas, de servicios y de comercio, las cuales tuvieron un fuerte impacto y se empezaron a extender fuera de los principales centros urbanos (De Mattos, 2004).

David Harvey (2012) explica que la urbanización siempre ha estado relacionada con la división de clases sociales, ya que el capitalismo cumple un papel importante para la urbanización; el tener un plusvalor genera un excedente y éste es necesario para la construcción y funcionamiento de las urbes, por lo tanto las ciudades necesitan el capital y a la inversa.

Esto ha traído consigo grandes cambios en el espacio, los territorios y las formas de vida de la sociedad. La *calidad de vida urbana* se encuentra a la venta al mejor postor, es un mercado para ricos y poderosos. Así como el consumismo en las ciudades, el turismo, actividades culturales, que crean nichos de mercado —hábitos de vida— que marcan pautas para la vida urbana contemporánea basadas en el materialismo y condicionados por el dinero.

Ramírez (2009) y Harvey (2013) hablan sobre lo ocasionado por los procesos de producción a nivel mundial: desindustrialización y tercerización a una escala local. Fomentan las desigualdades agudizando las ya presentes. Variables como el desempleo, la disparidad en la distribución de la riqueza, el descuido de viviendas y de servicios básicos, el aumento de la inseguridad y violencia urbana se hallan especialmente en las ciudades en donde procesos de ruptura social han tenido cabida. Situación ante la cual algunos optaron por resguardarse en barrios cerrados, cercados, con vigilancia y que privatizan espacios públicos; mientras que otros reaccionaron concentrándose en zonas específicas que reafirman su *especificidad* hacia los grupos hegemónicos. Tal ruptura refuerza la exclusión de ciertos sectores de la población y dificulta los procesos de integración sociocultural.

Las Naciones Unidas (2002) argumentan que la urbanización en América Latina ya no se basa en el aumento de población por las migraciones del campo, ni en la cantidad de personas a las cuales se les tiene que abastecer de servicios públicos, sino en el actual objetivo que es la calidad, una urbanización de calidad.

Una de las estrategias de planeación y distribución de bienes de la población que implementaron los gobiernos es el fortalecimiento de las ciudades intermedias, con propuestas e ideas encaminadas al mejoramiento de éstas y que giran en torno de los

asentamientos humanos (De Mattos, 2004). Las *ciudades intermedias* han sido la tangente a las problemáticas de las grandes ciudades puesto que se presentan como ciudades gobernables, de mayor gestión y mejor calidad de vida (Habitat-III, 2010). Se caracterizan por crear redes o puentes que conecten lo urbano con lo rural, que la sociedad tenga el acceso a cubrir sus necesidades básicas y servicios, siendo un proceso de transición de lo rural a urbano y funcionar como un sistema de ciudades de acuerdo con sus relaciones con espacios regionales, nacionales o globales; tienen un papel de mediación de flujos: bienes, información, innovación, administración, etc. (UCLG, 2014; Bellet y Llop, 2004).

Además de hacerlo de acuerdo con la relaciones y funciones que llevan a cabo las ciudades medias, también pueden categorizarse de acuerdo a su talla demográfica y dimensiones de su contexto geográfico (Bellet y Llop, 2004). La ONU-Habitat (2012) ha considerado el volumen poblacional para definir una ciudad media, de modo que debe oscilar entre 50 mil y 1 millón de habitantes. Es importante mencionar que más de la mitad de la población del mundo vive en ciudades con menos de un millón de habitantes.

En las últimas décadas del siglo XX las ciudades intermedias tomaron relevancia gracias a la función que asumieron al “descongestionar” las grandes ciudades al darse una ola de migración intraurbana —del campo a la ciudad—, influenciada por los medios de información, quienes destacaban la posibilidad de una mejor calidad de vida y mayores oportunidades, hecho que aceleró el proceso de urbanización (Pérez, 2015; Chávez, 1998).

Anteriormente no se reparaba mucho en el estudio de este tipo de ciudades. Sin embargo, debido al aumento demográfico en las zonas urbanas, se encendió un foco de alarma para los gobiernos locales. Ahora, saben que necesitan estrategias para llevar a buen punto el crecimiento urbano y los cambios que se presenten en los próximos años (UCLG, 2014).

Morales (2004) reflexiona sobre las ciudades y, en específico, sobre las intermedias latinoamericanas. Propone que su crecimiento responde principalmente a la parte física, al Estado, al capital inmobiliario, movimientos sociales y participación social. También, que la acumulación de su capital dependerá de la movilidad del campo a la ciudad y las estrategias de su gobierno.

Crecimiento y planeación centro - periferia

Jacobs (2011) sostiene que “las ciudades son un inmenso laboratorio de ensayo y error, fracaso y éxito, para la construcción y el diseño urbano”, que parte de los problemas que se presentan en las urbes es porque los gobiernos urbanistas y arquitectos se han enfocado en crear ciudades guiadas por el imaginario, por la apariencia y el comportamiento, y no en las ciudades en sí. Lo cual ocasiona que las estrategias de planeación no cubran las necesidades de la población y se dirijan a cumplir expectativas que crean problemáticas sociales como el aumento de la inseguridad y delincuencia.

Expandir la ciudad construyendo asentamientos humanos a las orillas o periferia sin una agenda o marco de estrategia para promover servicios, comercios, transporte se convierte en una incubadora de actos delictivos, el “desparramar una ciudad, no garantiza seguridad contra el crimen y el temor al crimen” (Jacobs, 2011); sin embargo es lo que en años recientes ha caracterizado el diseño de las urbes.

Bazant (2008) explica que la expansión incontrolada de las ciudades se debe al poco seguimiento de la normatividad vigente para la construcción de asentamientos en las orillas de la ciudad. Además menciona que la periferia no es poblada ni se expande de manera uniforme. Varía el alcance de los servicios, el tipo de empleos, cantidad de escuelas, la disponibilidad de transporte, las vías de comunicación. Todos, valores agregados que sopesados en el costo de las viviendas, motivo de que algunas zonas se expandan más rápido que otras.

Bazant (2008) identifica cuatro patrones de la expansión y consolidación urbana: estructuración urbana, usos del suelo urbano, intensidad de los usos de suelo y medio ambiente; esto de la mano con el cumplimiento de las leyes y la ilegalidad en los procesos de compraventa, lo cual demuestra que algunas variables de la poca y mala estrategia de planeación de las ciudades comienzan con los trámites de los lotes antes de su venta, al no dejar espacios de donación para la construcción de equipamiento, servicios, hospitales y escuelas, el gobierno decide dispersarlos en la periferia o en zonas disponibles.

Asimismo, la gentrificación ha tomado un papel importante en la planeación y crecimiento de las ciudades. Este proceso que inició en las grandes ciudades desde la posguerra se relaciona con el aumento de la clase media y el cambio en sus costumbres, gustos, ideologías y economía (Smith, 1986). Reestructura el espacio y además de generar problemáticas de segregación, transforma las prácticas de la sociedad, el rol de la mujer y la relación entre el trabajo y la reproducción familiar (Smith, 1986).

La *gentrificación* es el desplazamiento de la clase trabajadora o baja de sus áreas habitacionales por la llegada de las élites o de clase media (Smith, 2012). Comienza en Inglaterra durante la revolución industrial y luego se traslada a América: primero llega a Nueva York, Filadelfia, Los Ángeles y finalmente a toda Latinoamérica (Smith, 2012). Ahora bien, la gentrificación es uno de los factores de la configuración de las ciudades grandes, medianas y pequeñas —debido al traslado de las clases marginales a las orillas de las ciudades— pero es también una mezcla de clases en las periferias donde se construyen desde complejos muy costosos y exclusivos hasta viviendas de interés social en las mismas zonas o aledañas a zonas precarias, creando un marco de desigualdad muy notorio (Smith, 2012).

La periferia se define como la formación de una muralla u orilla que marca la transición de lo rural y lo urbano, que se forma alrededor de la ciudad ya consolidada. Es el territorio que comienza a urbanizarse por partes, a las orillas de la ciudad y tiene una fuerte dependencia del centro urbano (Aguilar, 2009 y Arteaga, 2005).

Existen diversas formas de nombrar esta parte del territorio: *continuum*, *periurbano*, *interfaz rural-urbana*, *periferia metropolitana*, *franja rural-urbana*, consecuencia de la difícil tarea de denominar un concepto preciso para este límite cambiante debido a la expansión urbana. (Aguilar, 2009). Aguilar (2009) menciona que la expansión de la periferia es un foco que atender, ya que desde ahí tendrán inicio las ciudades futuras; que por ello, es de suma importancia su localización e incorporación al margen de la ciudad y que, además, deben ser atendidas por la relevancia en el desarrollo socioeconómico y ambiental gestados en estas zonas.

El crecimiento en las orillas ha ocasionado la disminución poblacional en los centros de las ciudades. Los límites entre lo rural-urbano están cada vez más difuminados debido a la expansión acelerada y de cómo la ciudad va comiendo los espacios a su alrededor. Sin embargo, estos espacios aún se hallan libres de actividades que generan problemáticas económicas, sociales, culturales, educativas y que no permiten la plena satisfacción de necesidades de la población que habita estos espacios (Aguilar, 2009).

Arteaga (2005) explica más a fondo cómo el concepto de periferia surgió en la época de la revolución industrial, debido a las transformaciones que las industrias y sus relocalizaciones trajeron consigo. Menciona que las “periferias urbanas aquellas áreas residenciales calificadas negativamente por las condiciones de marginalidad y deficiencia, fueron construidas durante la época de crecimiento acelerado de las décadas centrales del siglo XX” (Arteaga, 2005: 99). Que el concepto inicial de periferia era para especificar la zona externa de las ciudades, pero con características urbanas y en la cual se concentran tres términos: distancia, dependencias y deficiencia. Actualmente existen diversas periferias, con distinta morfología y estructura, donde se crea una configuración polinuclear que permite la conexión inmediata a las ciudades (Arteaga, 2005).

Las periferias urbanas tienen ciertas características —como grandes espacios y bajos costos— que permiten que el uso del suelo sea más dinámico, “aceptada accesibilidad y relativa cercanía a la ciudad, además de mejores condiciones ambientales” (Vieyra, 2009:75), volviendo el suelo más apetecible y accesible para las desarrolladoras inmobiliarias e industrias (Vieyra, 2009).

Asimismo, es importante mencionar que a diferencia de otros países en México la tenencia de la tierra está compuesta por grandes fracciones de tierra, que son los ejidos y comunidades agrarias que rodean a la mayor parte de las ciudades en el país.(Vargas, Ochoa y Danemann,, 2007) (Morett y Cosío, 2017).

El concepto de ejido “se refiere a la comunidad de campesinos que han recibido tierras de esta forma (ejidatarios) y el conjunto de tierras que les corresponden. Su patrimonio está formado por tierras de cultivo (área parcelada), otras para satisfacer necesidades colectivas

(uso común) y otra más para urbanizar y poblar (fundo legal)” (Procuraduría Agraria, s.f.); además de ubicarse a las afueras de los pueblos y fungir como aprovechamiento colectivo de ganando, pastizal y madera.

En estas tierras se encuentra gran parte de la producción agropecuaria y la mayor parte de montes, áreas forestales, manglares, costas, agua, minas, entre otros y además tienen un gran capacidad económica y ecológica; sin embargo la mayoría tienen baja calidad en los servicios o no cuentan con ellos, por lo que disminuye la capacidad de aprovechamiento de las tierras (Morett y Cosío, 2017).

Los ejidos son el principal objetivo para los desarrolladores, ya que la mayor parte de estas tierras son las que se han adquirido para el cambio de uso de suelo a urbano; desde la reforma del artículo 27 en 1992 permite por primera vez la venta del suelo ejidal, con el objeto de evitar las ventas ilegales del suelo y llevar la modernización al campo y generar más producción (Olivera, 2005). Se ha desarrollado una *urbanización ejidal* debido a las carencias que siguen existiendo en el campo, sigue siendo más factible para los campesinos vender sus parcelas de manera individual que trabajarlas; la adquisición de estas tierras para la construcción de asentamientos humanos ha generado la expansión de las ciudades ya que estas se encuentran en las orillas de la ciudad, generando un crecimiento irregular de las urbes (Olivera, 2005).

Por otro lado, también se incrementan los costos del suelo y vivienda cuando comienzan a especularse acerca de futuros desarrollos urbanos que pueden ubicarse en ciertas zonas, conduciendo a las desarrolladoras o especuladores a adquirir los terrenos con los agricultores a bajo costo y esperar a que se dé el crecimiento urbano para aumentar ganancias (Vieyra, 2009).

El uso de suelo de tipo residencial es predominante en la ocupación de las periferias y crea una mayor presión a la periferia de las ciudades que al centro de éstas debido a los elevados costos del centro de la ciudad —en comparación a las periferias— y al ritmo constante de ocupación de éste aunque se dé en diversos tiempos y espacios (Vieyra, 2009).

Los desarrolladores inmobiliarios y el Estado

Los desarrolladores y las instituciones financieras tienen objetivos muy puntuales en relación con las ganancias, por lo que su participación se basa en “crear valores de uso para otros, y así obtener valores de cambio para ellos” (González y Kunz, 2005). Su principal interés es generar la mayor ganancia posible con base en la competencia e inversión generada, por lo que se colocan en papel fundamental en los procesos de suburbanización, rehabilitación y reconstrucción de ciudades (González y Kunz, 2005).

Sin embargo, debido a que estos grupos inversionistas buscan generar la máxima ganancia, sus productos van dirigidos a una parte de la sociedad, aquella que puede costearlos, para asegurar así la recuperación de la inversión, así satisfacen las necesidades de un sólo sector de la población y dejan fuera los otros sectores de la demanda habitacional. Esto evidencia que el sector privado no tiene la capacidad para cubrir las necesidades de toda la población —de vivienda— y provoca la intervención del Estado como mediador para evitar dejar a un lado gran parte de la demanda de viviendas hecha por la población (González y Kunz, 2005).

La intervención de las instituciones públicas se da en dos direcciones, de acuerdo con González y Kunz (2005), una es la creación subsidios y créditos —una demanda solvente— y la otra es la construcción de viviendas directamente de las cuales se facilitan los activos inmobiliarios y se reducen los precios. Es la manera en que se sacian las demandas de vivienda de la población solvente a corto plazo. No obstante, este método deja a un lado a diversos sectores de la población imposibilitados para adquirir una vivienda y los obliga a buscar otras alternativas para obtenerla: alquileres o arrendamientos, préstamos entre familias, o invasión de terrenos que gestan un nuevo problema de asentamientos irregulares y consigo expansión desmedida e incontrolable y de las urbes (González y Kunz, 2005).

“En América Latina se vive un déficit de vivienda estructural cualitativo y cuantitativo” (Padilla, 2002:27) y se ha demostrado que la vivienda es un recurso muchas veces difícil de adquirir, por lo cual las familias han perdido su derecho a la intimidad y, al satisfacer sus necesidades debido a la reducción de espacios, aumentan la densidad de ocupación y

afectan el estado económico de quienes habitan. Esto se debe a que las familias se ven obligadas a compartir sus casas conforme la familia va creciendo, para así evitar gastos y lograr sustentarse (Padilla, 2002).

En los años setenta y ochenta el Estado se ocupó de proporcionar un mayor nivel al sector de viviendas, permitiendo así la creación de los fondos solidarios de vivienda y un sistema institucional de vivienda dividido en tres organismos: “los que dirigen su producción a los sectores medios de la población (Fovi-banca); los que atienden a la población de menores recursos (Indeco y después Fonhapo, DDF, e institutos estatales de vivienda), y los destinados a los trabajadores asalariados (fondos para vivienda)” (Puebla en Esquivel, Maya y Cervantes, 2005).

El Infonavit ha sido uno de los principales fondos a nivel nacional, seguido de la creación de Fovisste, que dieron gran figura al Estado como impulsor de la producción de vivienda para la población más vulnerable (Boils, 2004). Sin embargo, a finales de los ochenta, la intervención del Banco Mundial cambió la organización del sistema habitacional haciendo al Estado mexicano poner el lente en la efectividad del mercado inmobiliario y las condiciones de la población más pobre;. De manera que dejó de lado la producción, el financiamiento y mantenimiento de viviendas e hizo al Estado mexicano menos intervencionista en el proceso.

Las nuevas estrategias propuestas por el Banco Mundial se centran en el aspecto financiero, haciendo que el Estado sea un “facilitador” para el sector inmobiliario con la simplificación del marco normativo, la desregulación de los mercados, la provisión de infraestructura y tierra al sector privado; y en aumentar la eficiencia en la producción de viviendas (Esquivel, Maya y Cervantes, 2005).

CAPÍTULO II. Escenarios de cerramientos urbanos en la historia

Inicios de los cerramientos urbanos en América Latina y el mundo

La revolución industrial es un momento clave en la historia en dónde se presentaron cambios en la economía, política, agricultura, medios de transporte, comunicación, la naturaleza, en las ciudades y la sociedad. Este nuevo sistema de producción se desarrolló en Inglaterra en la segunda mitad del siglo XVIII, el cual tenía el fin de ser un sistema regulador que logrará un equilibrio entre la labor de los individuos que no eran gratificados, por medio de incentivos (Chueca, 2001). Para que la industria creciera tenía que extenderse con los mercados económicos y con la invención de la máquina de vapor se logró concentrar la industrialización en lugares determinados que tuvieran producción en masa. Al ubicarse en sitios específicos dio origen al crecimiento de las grandes ciudades industriales, un ejemplo es Manchester, su población aumento por emigrantes que llegaban por los empleos y el desarrollo industrial de la ciudad (Chueca, 2001).

Los medios de transporte fueron clave para el crecimiento del mercado económico. Era indispensable para el sistema industrial para el intercambio y distribución de productos, materias primas, para consumidores y compradores de diversas partes del mundo. Tal es el caso del puerto Eirie en Nueva York, el cual tuvo gran impulso por sus condiciones naturales beneficiosas para los barcos — previo a la máquina de vapor — en las ciudades, permitiendo el desarrollo de una gran ciudad comercial. Es aquí cuando las ciudades portuarias comienzan a tener un gran desarrollo, debido a las facilidades comerciales que tenían por sus vías marítimas y terrestres. Así es como comenzaron a crecer ciudades como: Liverpool, Londres, Hamburgo, Amberes, Nueva york y Baltimore (Chueca, 2001).

Para este nuevo sistema de producción en masa un factor importante era la mano de obra, el *stock* humano, el cual era concebido como un objeto más de la industria, desprestigiando su labor, con bajos salarios y condiciones insalubres, siendo beneficioso económicamente para el dueño, entre “más desvalido y miserable, mejor” (Chueca, 2001: 170). Y con el fin de tener una gran concentración de trabajadores que cumplieran con las temporadas altas de

producción, las industrias se comenzaron a instalar cerca de los centros de población, dando un papel importante a las ciudades en los flujos comerciales de la industria (Chueca, 2001). Asimismo, la revolución industrial hizo cambios favorables en la economía, también repercutió en los centros urbanos con el aumento de población que se generó por las migraciones a causa del empleo, la sobreexplotación de los suelos agrícolas y urbanos, acabando con los paisajes naturales que se ubicaban en zonas convenientes y de fácil obtención para realizar su labor, un ejemplo son las centrales térmicas en Nueva York y Londres (Chueca, 2001).

En esta apropiación desmedida e irregular del suelo por parte de la industria destacan las viviendas de los obreros o barrios obreros, los cuales eran una aglomeración de trabajadores en espacios muy reducidos, con el fin de dividir lo más posible el espacio disponible para viviendas y que cupieran la mayor cantidad posible de trabajadores y agregando aún más; describe las zonas como “ínfimas para la vida humana”, llamados *slums* (Chueca, 2001).

Las condiciones deplorables para vivir y la gran densidad de población en los pequeños espacios ocasionaron un aumento de la mortalidad y una *subversión* social; por lo que también es en el siglo XIX que se da una revolución social, encabezada por los sindicatos y las *Trade Unions*, los cuales se habían revelado y manifestado en los países industrializados debido a las pésimas condiciones de vida y laborales en las que se encontraban (Chueca, 2001).

Por lo que se unieron los propietarios de fábricas que aceptaron la responsabilidad de esta catástrofe y decidieron hacer algunos cambios, por lo que comenzaron las propuestas de diseños de ciudad que mejoraran la calidad de vida de los trabajadores las *ciudades jardín* que aparecieron en el siglo XX por Ebenezer Howard (Chueca, 2001).

Diferentes empresarios y familiar ricos comenzaron a planificar este tipo de ciudades, dando un equilibrio a la industria y una mejora en las viviendas trabajadoras. Se pretendía corregir los daños causados en el periodo industrial, como las *company towns*, “ciudades de las compañías” las cuales eran ubicadas en los bosques, cerca de minas, de donde se extraía la materia prima y sus habitantes no tenían ningún derecho civil ni instituciones, por lo que

estaban sometidos a los mandatos de las compañías, ya que de ellos necesitaban para sustentarse (Chueca, 2001).

Los cambios en la estructura urbana comienzan en Europa en tiempos de postguerra, específicamente en París y Londres durante el siglo XIX. Esto inicia con la *gentrificación*, término acuñado en Londres por Ruth Glass en 1964, el cual se refiere a un proceso clasista, que consiste en el rescate de zonas urbanas deterioradas, abandonadas o en mal estado, generando un proceso de exclusión sobre la población obrera y con el fin de que la burguesía tuviera más poder al igual que ganancias por la remodelación de los inmuebles (Smith, 2012).

De acuerdo con diversos autores, la ocupación del espacio depende de los patrones de consumo y del cambio en el estilo de vida de las clases medias y altas que van dictaminando el uso de suelo (Smith, 2012). Este proceso de gentrificación comenzó en las ciudades de postguerra en donde el costo de construir nuevas viviendas era muy alto y las distancias de estas con relación al centro de la ciudad eran muy grandes, asimismo, se comenzaban a restaurar los edificios abandonados y deteriorados de los centros y las zonas urbanas deprimidas, las casas viejas y terrenos fueron comprados y rehabilitados ya que el costo de adquisición y remodelación era más bajo que comprar una casa nueva (Smith, 2012).

En París, Luis Napoleón Bonaparte III encabezó una serie de construcciones y modificaciones a la infraestructura urbana, tanto internas —en el país— como en el extranjero. Creó redes de ferrocarriles, puertos, y drenaje, poniendo énfasis en la reconfiguración de la infraestructura urbana en París. Esta reconfiguración fue dirigida por Georges – Eugène Haussmann, el cual consistía en terminar el problema del excedente de capital y mano de obra con la urbanización (Harvey, 2012). La remodelación absorbió grandes cantidades de capital y trabajo, lo que ayudó a lograr una estabilización social. Haussmann aumentó en gran medida la ciudad, incluyendo suburbios y modificando barrios completos, tenía una visión a gran escala, no se limitaba, cambio de un momento a otro toda la ciudad (Harvey, 2013).

París fue la *Vielle – Lumière* seguido de un centro importante de turismo, consumo y donde se podían deleitar las personas de ciertos placeres como, cafés, moda y exposiciones, creando nuevas formas de absorber excedentes por medio del consumo (Harvey, 2012). Sin embargo, esta imagen que exponía París era a costa de la violencia y desigualdad social que se creó por las modificaciones de Haussmann. Demolió barrios, expropió tierras, expulsó a la clase obrera del centro de la ciudad y a otras que consideraba una amenaza para el bienestar social, justificando que era por un beneficio público: el derecho a la ciudad, el medio ambiente y la restauración urbana (Harvey, 2012).

Este proceso de gentrificación surgió en Europa y Australia en 1950 y 1960, siguiendo en Estados Unidos. En este último, el movimiento industrial se dio después de la gran depresión 1893-1897, esto fue seguido por traslado del capital hacia la construcción residencial. En 1920 comenzó la construcción de rascacielos para oficinas por el Distrito Central de Negocios (CBD), por lo que las zonas urbanas deprimidas se vieron afectadas por el retorno de la población de los suburbios, así como la desinversión y tasas altas de riesgo en las zonas comerciales. Fue un periodo de deterioro para los centros de las ciudades (Smith, 2012).

Las ciudades industriales promovían el desarrollo suburbano más que el interno a finales del siglo XIX. Un caso particular de gentrificación en Estados Unidos es la ciudad de Filadelfia, *Society Hill* (zona habitacional ubicada en el centro de la ciudad), la industrialización y el crecimiento urbano afectaron la clase burguesa y la clase media en ascendencia, por lo que se mudaron al oeste y a los nuevos suburbios del noroeste. En 1959 el nuevo gobierno con una idea de renovación urbana llevó a cabo un *plan de renovación urbana*, esta renovación era de la zona Society Hill, la cual tuvo gran impacto y popularidad, ya que se enfocaba en el regreso de la población de clase alta al centro de la ciudad. En 1962, familias que provenían de los suburbios, adquirirían casas en esta zona para remodelarlas (Smith, 2012). En este mismo siglo el valor del suelo que se presentó en las ciudades norteamericanas era de carácter *cónico*, es decir, iba desde el centro hacia las periferias, el valor del suelo en el centro aumentaba conforme se expandía la ciudad.

Estados Unidos tiene un papel importante en el nuevo modelo de urbanización, tuvo un gran impacto en la transformación de la vivienda, diversos casos que se reprodujeron en el país, en donde se comenzaba a vallar imaginariamente los espacios —en un principio—, sin embargo, en los últimos años se han hecho reales estas vallas, marcando la prohibición del libre acceso con letreros “Fuera. No pasar” (Jacobs, 2011:75).

En 1942, después de la Segunda Guerra Mundial aparece Robert Moses, un planeador urbano que hizo en Nueva York lo que Haussmann en París. Realizó grandes cambios en la infraestructura, construcción de grandes autopistas, remodelación de la región metropolitana, reubicación de las clases altas a las periferias, con el fin de absorber el excedente del capital y mano de obra. Este proceso de urbanización ayudo a la estabilización económica de Estados Unidos después de la guerra, ya que se realizó en diversas ciudades del país (Harvey, 2012).

La urbanización en Latinoamérica ha tenido una gran transformación en la década de 1940, se presentó un patrón similar de expansión a las periferias igual que otros países del norte, y un fenómeno de migración del 60%, producido por el abandono del campo y el traslado a las ciudades (Carrión, 2005). Asimismo, con este proceso de migración comienzan a existir lazos interurbanos entre países como México y Los Ángeles, La paz con Buenos Aires, Lima con Santiago, Quito con Murcia, en donde la población va de una ciudad a otra, o de un país a otro, ya no es de lo rural-urbano, lo cual genera una conexión significativa “urbano – urbano”, y la cultura e ideologías se van reproduciendo en diversos lugares adaptándose a cada lugar (Carrión, 2005).

Es en la década de los ochenta que en AL llega una crisis económica del capital a causa del modelo neoliberal adoptado y sobrevalorado a fines de los setenta, el cual generó un aumento en la población pobre y en la deuda externa, debido a los programas que se habían implementado por parte de los gobiernos para integrar y mejorar el bienestar de la población, basado en el modelo neoliberal (Ziccardi en Ramírez, 2009; Ramírez, 2009).

El *boom* inmobiliario ha sido claro en diversos países de Latinoamérica como México, Chile, Argentina y Brasil en donde grandes inversionistas han implementado proyectos

urbanísticos de gran escala, modificando y afectando el territorio, la sociedad y los ecosistemas (Harvey, 2012).

Es en 1990 que se comienzan a dar una las crisis del capitalismo en diversas partes del mundo y siendo el mercado inmobiliario un estabilizador clave en la economía de los países, comenzó la extensión de este proceso de urbanización en todo el mundo, debido a que la absorción del excedente se destinaba directamente a la infraestructura —viviendas en la periferia, en el interior, edificios, carreteras— estabilizando el mercado global, (Harvey, 2012).

Fraccionamientos cerrados en América Latina

En América Latina la población con mejores ingresos decide ubicarse en zonas céntricas que cumplan con todos los servicios básicos, protección y mejores condiciones físicas, y por otro lado, las familias más marginadas son destinadas a vivir en las zonas lejos de los centros —en las orillas— y poco aptas para habitar, generando una concentración de población con menor ingresos en las periferias de las ciudades y que está llegando a ser un fenómeno común en diversas ciudades (Schteingart, 2015).

En los últimos 20 años América Latina ha experimentado grandes cambios en lo que refiere al sector urbano, transformaciones en el espacio y creando ciudades más dispersas siendo algunos de los factores principales: la creación de subcentros urbanos, la gentrificación o recuperación de zonas centrales, barrios o fraccionamientos cerrados, construcción de centros comerciales y un aumento en la heterogeneidad en las zonas residenciales (Aguilar, Romero y Hernández, 2015).

Parte de cómo inicio el fenómeno inmobiliario en Latinoamérica se debe a las crisis económicas de los años setenta, que fue donde se reformó el mercado del suelo y se ablandaron las regulaciones para que el mercado inmobiliario (el sector privado) pudiera entrar, ya que las regulaciones antes marcadas eran negativas para el funcionamiento de éste. Asimismo, la liberación del mercado de tierras dio a los inversionistas una mayor participación e involucramiento en el sector inmobiliario y a su vez de la gestión del

espacio urbano. Esto ocasionó la descentralización de las funciones comerciales y residenciales, teniendo como objetivo capitalizar las inversiones con el modelo urbano de mayor demanda (Sabatini, 2015; Aguilar, Romero y Hernández, 2015).

Algunos de los elementos de este modelo urbano capitalizado son: “la función económica, los nuevos centros comerciales, centros de entretenimiento u ocio; en lo habitacional, los barrios cerrados, torres residenciales, o urbanizaciones periféricas” (Aguilar, Romero y Hernández, 2015:74); agregando el desarrollo de grandes proyectos residenciales, comerciales y oficinas, que crean “islas de modernidad” localizadas en diferentes partes de las ciudades y que a su vez fomentan la diversidad social por acercar a las clases altas, y a las clases medias en sus alrededores, formando una estructura policéntrica que no solo beneficia las zonas ricas de las ciudades (Aguilar, Romero y Hernández, 2015).

Asimismo, los desarrolladores e inversionistas inmobiliarios adquirieron tierras a un bajo costo en los barrios de las clases trabajadoras para ser transformadas en grandes complejos habitacionales y vendidas a la población con un nivel económico alto (Aguilar, Romero y Hernández, 2015).

Este fenómeno de los barrios cerrados surge en el continente americano en los años sesenta principalmente en Estados Unidos, en California y Florida, principalmente como áreas de retiro para jubilados, permitiendo al “americano promedio amurallarse” (Palomares, 2008:13). En las décadas siguientes (70’s y 80’s) surgieron los residenciales urbanos, habitados por personas de origen anglosajón de clase media y alta, dando comienzo a la especulación inmobiliaria y una tendencia al consumo selectivo, por lo que se empezaron a reproducir este tipo de conjuntos cerrados caracterizados por sus campos de golf y exclusividad. Y es en Argentina y Brasil donde este tema comienza a resaltar por el factor social de la vivienda (Hidalgo, 2004; Palomares, 2008).

Los barrios cerrados surgen como solución a los problemas de inseguridad, de falta de infraestructura en espacio públicos, ámbitos culturales; “dichos grupos se repliegan buscando en estos nuevos barrios, homogeneizar su situación con personas de similares

características y separarse de la amenaza que implican los otros u *outsiders*” (Aguilar, Romero y Hernández, 2015:75).

Otros autores como Ickx (2002) definen este fenómeno urbanístico como *espacios de simulacro*, es decir, simulan seguridad, simulan estilo, simulan calidad de vida, libertad, espacios armoniosos, debido a que el mundo globalizado ha permitido la materialización de los bienes. Asimismo, Ickx (2002:138) menciona que es “una copia sin original”, es la reconstrucción del imaginario, de una ciudad que no existe, una ciudad armoniosa, sin problemas ni deficiencias, es decir, forman una ilusión colectiva creada por los conflictos en la ciudad externa. Esto con el fin de lograr una comodidad al vivir, y hay un miedo a enfrentar la realidad Rovira en Ickx (2002: 139) comenta “cuando la gente se siente amenazada, en general está dispuesta a sacrificar libertad por seguridad”.

La ciudad abierta

En 1930 los principios del urbanismo promovieron el tipo de urbanización fachada-calle, la cual constituye a la construcción de bloques en edificación abierta, *open planning* (Capel, 2002). Estos se caracterizan porque se puede disponer de acuerdo con el trazado de las vías automovilísticas, a las vías de acceso y peatonales, con espacios verdes, necesidad de vistas, siempre con una separación que se relacione con la altura y buena ubicación de la luz del sol (Capel, 2002).

Los espacios abiertos como mercados, plazas y parques en épocas antiguas eran parte de la cotidianidad de la sociedad, sin embargo, con la evolución de la sociedad y la tecnología ha habido grandes cambios en la apropiación de los espacios. Actualmente, estos espacios abiertos y públicos en donde se daba a conocer la opinión pública han sido sustituidos por los medios de comunicación masiva, convirtiéndolos en zonas de miedo e inseguridad (Valenzuela, 2002).

Lina y Velasco (2003) explican cómo la construcción de espacios abiertos fomenta la convivencia de los habitantes, así como la integración y el valor de los símbolos y apropiación; permitiendo que los individuos dialoguen y respondan a sus expectativas sobre

el espacio; es una cultura, la *cultura del espacio abierto* se rige principalmente por la apropiación del espacio por sus usuarios, la definen como:

El individuo aprende de su grupo social – familia, escuela, amigos, iguales- por medio de la imitación para integrarse a ellos, para ser aceptado, *para hacerse humano*; el lenguaje y la conducta son las primeras manifestaciones de la formación del individuo como ente social. Estas experiencias forman la cultura del hombre y la cultura es dinámica, cambia en cada generación y evoluciona; el hombre *se hace humano* porque aprende los valores que lo identifican dentro de un núcleo social determinado (Lina y Velasco, 2003).

El miedo que se ha propagado entre la sociedad al vivir en una ciudad abierta ha fomentado el encierro, la construcción de barrera y mallas perimetrales, dejando solas y abandonadas las calles, generando la privatización más frecuente los espacios públicos, como *malls* y plaza comerciales, que si pueden garantizar la seguridad de los consumidores (Rosas, s. f.). Asimismo, el espacio público se empieza a ver cómo algo externo, como *lo feo, lo sucio*, lo desordenado, el lugar de *los otros*, y comienza a ser lo desconocido y de lo cual hay que protegerse (Rosas, s. f.).

Urbanización en México

Durante la época de los ochenta hubo un crecimiento significativo en las ciudades del país, sin embargo, la crisis de 1980 modificó la economía nacional, el precio del petróleo bajó, por lo que se presentó una recesión económica en el mundo. Esto trajo consigo la desindustrialización y abandono de empresas, pero la población capitalina que decidió migrar de la ciudad de México a causa del sismo de 1985 promovió el crecimiento del sector terciario en las ciudades más pequeñas (Pérez, 2015).

Asimismo, durante el siglo XX muchas ciudades no tuvieron un “desenfreno” en el crecimiento de la mancha urbana, sin embargo, se presentaron los fenómenos de conurbación y construcción de islas o cotos en las periferias de las ciudades, lo cual comenzó a tener gran impacto en las agendas municipales (Pérez, 2015).

La construcción masiva de viviendas ha empoderado al sector inmobiliario el cual efectúa sus acciones al margen de planeamiento territorial, además de algunas empresas que acaparan la construcción de viviendas y que tienen cierta relación con los tres niveles de gobiernos (Lara y Mateos, 2015).

Las ciudades medias han tenido gran importancia en el desarrollo regional, por su crecimiento y evolución, así como en el ámbito social, económico y políticos; además de una baja en la densidad demográfica de las tres principales metrópolis del país: Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey (Pérez, 2015).

En México existen cientos de grandes y extensos desarrollos habitacionales, las cuales equivalen a pequeñas “ciudades dormitorio” ubicadas en la periferia de las ciudades del país, debido a la escasez de la oferta de suelo urbanizado a precios accesibles, lo que promueve que las empresas construyan en las zonas periféricas por la gran extensión que puede abarcar a un bajo costo, esto por la enajenación de suelo ejidal y los costos de vivienda se elevan aún más (Lara y Mateos, 2015). Esto presenta doble beneficio a las inmobiliarias: adquisición de grandes extensiones de suelo a bajo costo, lo cual reduce el costo final de la vivienda y la producción y construcción masiva de los proyectos que alcanzan grandes escalas económicas (Lara y Mateos, 2015).

Conjuntos habitacionales en México

El fenómeno del *nuevo urbanismo* llega a México en los años ochenta y noventa, por los estados del norte, más cercanos a Estados Unidos que, influenciados por el país vecino, con la idea de rescatar los valores de las ciudades pequeñas, la comunidad y que la solución está en zonas habitacionales pequeñas, comenzaron a construirse los megaproyectos, principalmente en los estados de Tijuana, Hermosillo y Culiacán (Méndez, 2002). Estos proyectos eran dirigidos por estadounidense e inversionistas de otras partes del mundo, y privilegiándose del borde de la cuenca del Pacífico (Méndez, 2002).

En la segunda mitad de los años noventa la inseguridad se agudizó por la crisis económica, por lo que en la ciudad de México comenzó este fenómeno de *encerrarse*, las colonias

enrejadas se esparcieron por toda el área metropolitana, corriendo el riesgo de que la ciudad se convirtiera en una gigantesca cárcel, la Comisión de Seguridad de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal apoyaron este tipo de proyectos como acción que beneficia a reducir los índices de delincuencia en las colonias (Valenzuela, 2002).

Rodríguez Chumillas y Molla (2003) explican que la situación económica de las ciudades mexicanas a mitad del siglo XX genera una reactivación del modelo de urbanización latinoamericana, el cual se caracteriza por una rápida expansión y de condiciones precarias, por lo que las ciudades grandes como Guadalajara y la Ciudad de México se vieron primeramente afectadas por el incremento de la población en ellas, siguiendo con otras ciudades más pequeñas.

A partir del año 2000, México se ha caracterizado por ser el primer país en producción masiva de desarrollos inmobiliarios, principalmente de vivienda social, tanto por la superficie ocupada como la cantidad de viviendas construidas. En el cual, el Estado mexicano es el principal promotor de vivienda social que, a partir de fondos sociales y créditos subsidiados, controla la producción de la vivienda social en conjunto con desarrolladores privados “generando con ellos ciudades territorialmente dispersas y socialmente fragmentadas” (Lara y Mateos, 2015:177).

Tipos de fraccionamientos cerrados en México

Las grandes ciudades como Guadalajara, Ciudad de México, Monterrey y Tijuana, son algunas que han adoptado este nuevo modelo de vivienda en grandes extensiones. Tal es el caso de Guadalajara, Jalisco, que a finales de 1960 comienza las primeras construcciones de conjuntos privados en relación con la llegada de empresas internacionales como Kodak, Motorola, y algunas directivas del Distrito Federal, este fue el periodo de mayor expansión y modernización del estado (Cabral y Canosa, 2002). En el municipio de Zapopan es donde comienza el fenómeno, siguiendo con otros cercanos, y abarcando carreteras federales, las cuales conforme aumento la población en estas zonas se convirtieron en ejes urbanos (Cabral y Canosa, 2002).

En el Estado de Tijuana se ha presenciado el fenómeno de los fraccionamientos cerrados, los cuales no son dirigidos solo para la clase alta, sino existen para la clase media y baja (de interés social) pero siguiendo el mismo modelo. Las dirigidas para la clase alta y media son cerramientos pequeños de 500 viviendas y de interés social se construyen fraccionamientos de hasta 10 mil casas, de los cuales también varía su ubicación y el tipo de material con el que son construidas; esto a su vez permite un nivel de apropiación o no del espacio, de la organización de los vecinos por conservar sus zonas, y el cual se puede ver claramente por los tipos de fraccionamientos (Enríquez, 2007).

Sin embargo, este fenómeno se ha extendido en todo el país, incluyendo las ciudades medias, que de acuerdo con el Consejo Nacional de Población (CONAPO, 2007) una ciudad intermedia se caracteriza por tener de 100 mil a 1 millón de habitantes. Los casos de ciudades como Puebla desde los cuarenta y Toluca desde los setentas ya contaban con fraccionamientos residenciales campestres, de lujo, que presentaban gran calidad paisajística.

Otro caso es la ciudad de Hermosillo, Sonora, que actualmente cuenta con 884 273 habitantes, de acuerdo con INEGI, entra en la categoría de ciudad media. Un estudio el cual se llevó a cabo en 16 fraccionamientos cerrados mostró los diversos tipos de fraccionamientos: mixto, medios, altos o campestres, construidos por la inmobiliaria URBI- OUSA con matriz en Mexicali, que se ha distribuido al norte y centro de México, con “su principal producto: fraccionamientos cerrados” y estilo *Californiano* (Yanes-Ordiales, 2007).

Este modelo de vivienda abarca todos los estratos sociales, sin embargo, también se marcan pautas para cada estrato y modelo de vivienda. Se encontró que en el caso de los fraccionamientos mixtos –vivienda de interés social y media– cuyos habitantes provenían de colonias populares, se concentraban en las viviendas en serie, les agradaba la idea de conservar tal cual el modelo adquirido, sin modificaciones –la homogeneidad es importante–, en cambio para los fraccionamientos tipo medio alto y alto esta variable de uniformidad en las vivienda no era concebida ni aceptada por los residentes, mencionaban algunos que no es tan agradable vivir en casas iguales (Yanes-Ordiales, 2007).

Este modelo simulador de estilo de vida que atañe a las élites, no solo se enfoca en el diseño estético, sino también en las normas sociales, las apariencias, los gustos, el lenguaje, apropiación del espacio, consumo; concluyendo que este modelo de urbanización de barrios cerrados *institucionaliza un estilo de vida* (Yanes-Ordiales, 2007).

CAPÍTULO III. Antecedentes generales del modelo de vivienda de conjuntos habitacionales en la ciudad de Morelia

Contexto histórico de Morelia

El municipio de Morelia se localiza en la región centro norte del Estado de Michoacán. Tiene una extensión territorial de 1,199 km² y pertenece a la región hidrográfica Lerma Santiago y forma parte de la cuenca del lado de Cuitzeo. El clima que predomina es templado subhúmedo, con lluvias en verano. La ciudad principal es Morelia, misma que es capital del estado.

Morelia es la ciudad más grande del estado, por lo que tiene gran relevancia su actividad en la parte social y política en el municipio y el estado. Es una ciudad media (784, 776 ha INEGI, 2015) que a diferencia de otras ciudades medias ésta aún se vincula con las actividades agrícolas, además de su relevancia histórica, poblacional, comercial y turística (Sánchez y Urquijo, 2014; Larrazabal, Gopar-Merino y Vieyra, 2014). La población de la ciudad en su gran parte se integra por inmigrantes de diversas partes el estado de Michoacán, y que una parte son estudiantes de nivel superior y personas de otras ciudades medias y metrópolis del país (Sánchez y Urquijo, 2014).

Desde su fundación la ciudad de Morelia ha tenido un papel importante en la historia del municipio, del estado y del país. Una característica relevante es la vocación de sus suelos, forestal y agrícola, sin embargo las cubiertas de uso de suelo han tenido diversas transformaciones (Sánchez y Urquijo, 2014).

Vargas (2008) hace un recuento histórico de la expansión urbana de Morelia desde sus inicios. Explica que durante el siglo XVI la urbanización de Morelia se concentraba en

edificios públicos y religiosos ubicados en el centro histórico de la ciudad, que eran los barrios de San Francisco y San Agustín. En el siglo XVII ocurre la “congregación de Valladolid”, en la cual las autoridades atraen de manera forzada grandes masas de población indígena para fortalecer la demografía de la ciudad; y para 1619 Valladolid contaba con 12 barrios.

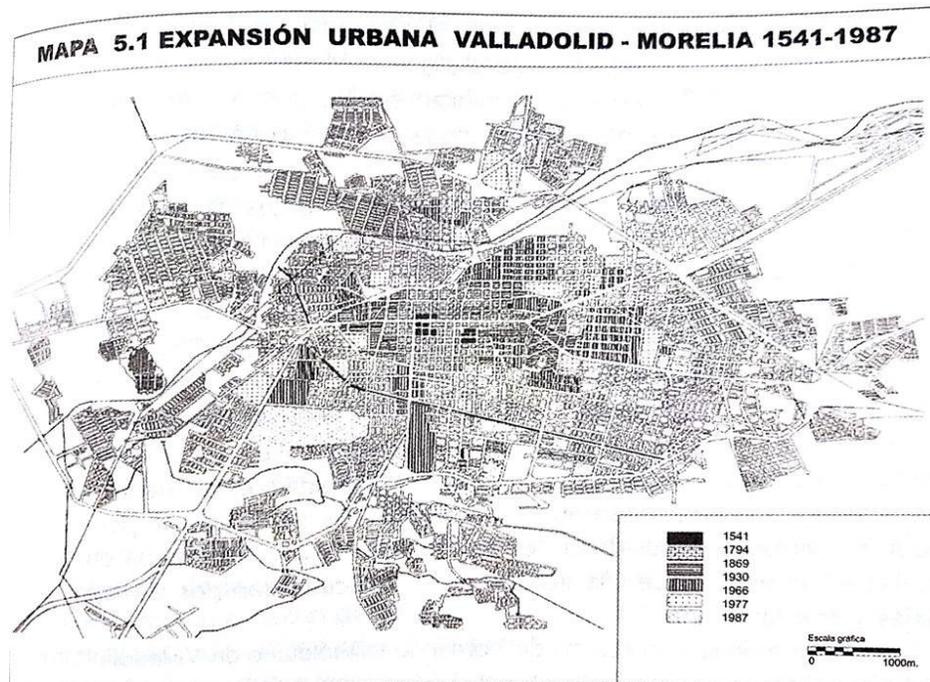


Imagen 3. Mapa de la expansión urbana Valladolid-Morelia 1541-1987 (Vargas, 2008).

La expansión territorial inicia a mediados del siglo XIX (1852) en el cual hubo un aumento en el trazo de calles, respetando la forma ortogonal del primer cuadro de la ciudad, es decir, que el trazo de las calles en cuadrícula e iba en dirección norte-sur y oriente-poniente. Para el año de 1873 el crecimiento urbano se concentraba en las zonas norte, este y suroeste; en 1883, las manzanas y los trazos de calles se habían duplicado, integrando plazas y jardines. En esta etapa, el crecimiento de la ciudad ya se hacía notorio en los poblados vecinos, un ejemplo es el comienzo de la construcción de quintas veraniegas o casas de campo por parte de las elites morelianas en la parte sur, en el pueblo de San María de los Altos, lugar preferido de los estratos altos (Vargas, 2008).

Para 1921, aparecen las primeras 5 colonias urbanas de Morelia, las cuales se ubicaban al sur y oriente de la ciudad; en 1931-1941 surgen nuevas colonias, siendo la mayoría con

población de bajos ingresos y algunas ya no respetaban la traza ortogonal de la ciudad, lo cual generó calles cerradas; las colonias que se comenzaban a ubicar en los cuatro puntos cardinales, es decir, un crecimiento sin un orden; 1940, surgen nuevas colonias principalmente al sur. En los años 50 y 60 sigue la urbanización al sur de la ciudad sin embargo se intensifica en esta zona y al norte, en los poblados de Santa María de Guido y Santiaguito, además de varios ranchos y ejidos de la zona. En este periodo se agregan nuevas colonias la cuales se siguen concentrando al sur, noreste y sureste; se comienza a concentrar la población en los poblados de Santa María y una colonia agrícola pasa a ser fraccionamiento (Vista Bella) (Vargas, 2008).

Asimismo, comienza una gran expansión sobre suelo agrícola y ejidal, y en los 80 continua su expansión a las zonas boscosas y acuífero; el crecimiento sigue siendo hacia el sur, pero ya por fuera del segundo anillo de la ciudad (Lomas del Punhuato, Ejidal Ocolusen, Lomas de Santa María, La Huerta) (Vargas, 2008).

Desde finales de los años setenta del siglo XX se produjeron grandes cambios en las ciudades latinoamericanas, especialmente en México, en donde las ciudades medias tomaron gran relevancia y comenzaron a tener un crecimiento muy rápido a comparación de las grandes ciudades del país (Ávila, 2014).

La etapa de la industrialización llega a México y Latinoamérica en la década de los cuarenta estaba acompañado “de lo que se conoce como explosión demográfica de los países del tercer mundo”, y Morelia, aunque no era un municipio que se dedicará principalmente en la industria, no se quedaba atrás con la expansión urbana y un alta en el crecimiento poblacional (Vargas, 2014).

El crecimiento de la población fue un factor clave para la expansión del área urbana, evidenciado por el crecimiento del número de colonias y el comienzo de urbanización en poblados cercanos al centro de población (Sánchez y Urquijo, 2014). El periodo de mayor crecimiento de la ciudad fue en 1960 en las zonas habitacionales y comerciales, dando origen al fenómeno de *segregación residencial económica*, donde la población con altos

niveles económicos se ubicaba en el centro y suroriente, y los de bajos ingresos al norte y poniente de la ciudad (Sánchez y Urquijo, 2014).

Asimismo, en la década de los setenta debido a su transformación demográfica tan acelerada en esta época, la ciudad comienza a tender a la metropolización, debido al fuerte dinamismo que se comenzaba a concentrar en las partes suburbanas, generando una disminución en el crecimiento del centro urbano (Vargas, 2014).

Sánchez y Urquijo (2014) mencionan que el crecimiento urbano en tierras ejidales se puede deber por las problemáticas a nivel nacional en el sector agrario, los cuales motivaron el abandono de tierras agrícolas, migración campo-ciudad o al extranjero, generando así un incremento de la población en las ciudades, y en particular Morelia, ya que presentaron impactos en composición territorial, creación de nuevos asentamientos y especulación del suelo urbano, déficit habitacional; así como el surgimiento de centros comerciales tipo plaza, tráfico vehicular y un aumento en la demanda de bienes y servicios.

Mapa 1. Mapa de la localización de Morelia. Elaboración propia con datos de INEGI, 2015.

Situación actual de la ciudad de Morelia

Población

El municipio de Morelia se conforma de 375 localidades, solo 290 se encuentran habitadas y 12 de ellas cuentan con una población mayor a 2,500 habitantes lo cual, de acuerdo con los estándares de INEGI se consideran localidades urbanas, siendo Morelia la localidad más poblada, contando con más de 3,000 habitantes por kilómetro cuadrado.

Se presentan 12 localidades catalogadas como urbanas (con mayor a 2,500 habitantes), pero solo de 7 se tienen antecedentes de crecimiento histórico debido a que las demás surgieron hace poco menos de 10 años, sin embargo, es importante resaltar este dato debido a que estas localidades urbanas recientes son fraccionamientos o conjuntos habitacionales que cumplen con el número de habitantes para entrar en esta categoría (PMGROT, 2017).

Cuadro 2.1.4-3. Dinámica demográfica histórica de localidades urbanas mayores de 2500 habitantes en el municipio de Morelia.

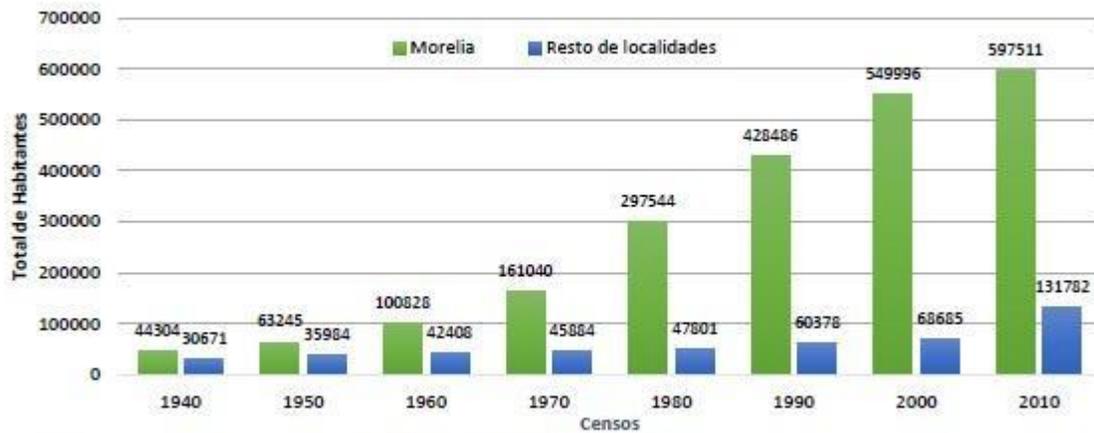
LOCALIDAD	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Morelos	843	1173	1533	2184	2467	7438	11379	13565
Conjunto Hab. Villas del Pedregal	*	*	*	*	*	*	*	10934
Frac. Misión del Valle	*	*	*	*	*	*	*	8663
La Aldea	238	240	432	687	1208	1465	2229	6162
Capula	866	1961	2308	2449	3355	3684	4558	5086
Villa Magna	*	*	*	*	*	*	*	4577
Villas de la Loma	*	*	*	*	*	*	*	4336
Jesús del Monte	468	510	775	877	803	1422	2665	4182
San Antonio	*	*	*	*	*	*	*	3890
Puerto de Buenavista	230	232	259	460	678	1013	1839	2940
San Nicolás Obispo	1027	987	1320	1701	1582	2251	2165	2638

Fuente: Censos de Población y Vivienda INEGI, 1940 a 2010; INEGI, 2010b.

Imagen 4. Tabla de la dinámica histórica de la densidad poblacional de las localidades urbanas mayores a 2,500 habitantes en el municipio de Morelia (PMGROT, 2017).

Son 5 conjuntos habitacionales que entran en esta categorización: Conjunto Hab. Villas del Pedregal, Frac. Misión del Valle, Villa Magna, Villas de la Loma, San Antonio. Es información relevante que permite conocer la gran relevancia que han tomado este tipo de complejos habitacionales, y que, en un tiempo muy corto en comparación con las demás localidades, se han asentado un número alto de personas.

Figura 2.1.4-2. Dinámica demográfica temporal de la cabecera municipal y el resto de las localidades existentes en el municipio de Morelia, Michoacán.



Fuente: Censos de Población y Vivienda INEGI, 1940 a 2010; INEGI, 2010b.

Imagen 5. Tabla de la dinámica demográfica de la localidad de Morelia y las localidades restantes (PMGROT, 2017).

Morelia es el municipio más poblado del Estado de Michoacán, en 2015 se registró con una población de 784, 776 habitantes (INEGI, 2015) y una densidad de población de 588.2 hab/km², sin embargo, su densidad de conurbación (zona urbana) es de 7. 306 hab/km² (INAFED, 2017).

Vivienda y servicios básicos

El aumento de la población demanda el abastecimiento de más servicios básicos y el principal, el derecho a la vivienda, por lo que la vivienda es un factor importante en la transformación y desarrollo de las ciudades, en la ciudad de Morelia hay un total de 200,042 viviendas, de las cuales 155,532 se encuentran habitadas (PMGROT, 2017).

Sin embargo, una problemática que se ha presentado en los últimos años, es la construcción en grandes masas de complejos habitacionales, de los cuales no se habitan al 100%. El abandono de las viviendas en México es una problemática actual que ha puesto al gobierno federal a crear estrategias de rescate, en 2015 se contabilizaron 200,000 viviendas abandonadas, las cuales la mayoría fueron financiadas por Infonavit (CIDOC, 2015). Uno de los factores principales para el abandono de viviendas es la localización de las mismas, la ubicación lejana hacia los lugares de trabajo, escuela u ocio, debido a que en su mayoría

no hay una planeación para la construcción de viviendas, no hay equipamiento, ni infraestructura, ni rutas de transporte lo cual dificulta el traslado y aumentan el gasto en las familias mexicanas (CIDOC, 2015).

Las zonas que en su mayoría no cuentan con servicios se encuentran ubicadas a las orillas de la ciudad de Morelia en comparación de las localidades más lejanas, puede indicar que la gran concentración de población que está presentando en esa porción del municipio puede estar rebasando el abastecimiento del agua potable; el caso del piso tierra en las viviendas también se presenta un porcentaje importante a las orillas de la ciudad y en el servicio de electricidad se presenta la falta del servicio al sur del municipio (Anexo 1.1).

El municipio de Morelia concentra al 80% de su población en una porción del territorio de 20%, esto genera una serie de problemáticas por la falta y deficiencia de los servicios básico y lograr abastecer a toda la población que habita la ciudad, y esta sobrepoblación también es causada por la falta de servicios tanto básicos, como laborales, escolares y económicos, fomentando la migración de la población rural a la ciudades, ocasionado el abandono de tierras, perdidas en el sector agrícola (PMGROT,2017).

El cambio de uso de suelo es una de las problemáticas que también afectan a la ciudad ya que se presentan los casos de venta de tierras agrícolas a inmobiliarias, por lo que se convierte en suelo urbano para la construcción de grandes complejos habitacionales/fraccionamientos/villas en las orillas de las ciudades. Estos asentamientos humanos de gran extensión llegan a fungir como *centros de atracción migratorias* para las poblaciones rurales e indígenas, ya que se cuenta con infraestructura, dotación de servicios básicos y de salud, escolar y empleo, con un mayor acceso a las vías de comunicación y cercanía a la cabecera para realizar diversas actividades (PMGROT, 2017).

Urbanización en Morelia

La dinámica urbana de la ciudad de Morelia ha generado una invasión en los límites territoriales, ya que han rebasado el municipio debido a su expansión, ocupando parte de

los municipios vecinos como Tarímbaro, Charo y Álvaro Obregón; siendo la migración una variable del crecimiento demográfico (Espinosa, 2015).

Es importante mencionar que los servicios en la ciudad se distribuyen desde el centro histórico a la periferia, siendo las zonas del noreste, este y sureste que cuentan con todos sus servicios, y las colonias del norte y oriente presentan menor grado de abastecimiento, principalmente las zonas fuera del libramiento y este desabasto aumenta conforme las áreas habitadas se van alejando más del libramiento.

Así como la población ha crecido rápidamente, al igual municipio de Morelia, y tiene un papel de conexión con otros estados como Guadalajara, Querétaro y México, esto ha generado una conurbación importante con otros municipios aledaños: Tarímbaro y Charo, por lo que de acuerdo con el Sistema Urbano Nacional (2012) se clasifica como Zona Metropolitana (PMGROT, 2017) (Anexo 1.2.1). La Zona Metropolitana de Morelia (ZMMOR) tiene una población de 829,625, en 2010 se calculó una densidad de población de 92.50 habitantes por hectárea y tiene una extensión territorial 1,933.72 km² (Anexo 1.2.2).

Parte de la población se traslada a otros municipios a trabajar fuera de la ZMMOR, lo que nos permite saber que hay una fuerte interconexión entre los municipios vecinos a Morelia y su zona metropolitana, lo cual hace que haya diversas formas de ingreso pero a su vez muestra el traslado que debe hacer la población para tener una fuente de empleo; personas que viven en Morelia y trabajan en Tarímbaro o viceversa, lo cual es resultado del crecimiento de la ciudad (PMGROT, 2017).

Una evidencia del crecimiento rápido de la ciudad de Morelia y que se ha hecho presente en los últimos 10 años, es la construcción de diversos conjuntos habitacionales/fraccionamientos/villas de gran impacto, los cuales en su mayoría se encuentran ubicados al poniente, oriente y sur de la ciudad, mostrando así la tendencia de crecimiento de la ciudad que ocasiona la conurbación con otras localidades rurales y municipios. Algunos de los fraccionamientos que conurban con otras localidades son: Villas del Pedregal, Tres Marías, Montaña Monarca (Altozano) (PMGROT, 2017).

Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo

Existe una ley de vivienda que se aplica para todos los estados del país como ya se mencionó en los capítulos anteriores, sin embargo, cada Estado cuenta con sus leyes particulares que se crean con la finalidad de hacer normas, códigos, programas acordes a las aptitudes de cada territorio.

De acuerdo con el tema que se está desarrollando, Michoacán cuenta con una ley que se encarga de poner las pautas para la organización y desarrollo de los centros urbanos, el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo (2017) (CDUEMO) el cual expone y define conceptos y actividades relacionadas con los conjuntos habitacionales que permiten conocer más el estado actual de la ciudad de Morelia.

Esta tiene su propia definición de fraccionamientos/conjuntos habitacionales/cerramientos urbanos que pueden variar a la literatura citada anteriormente, cabe señalar que los análisis para este estudio se harán con las definiciones de los autores ya revisados, sin embargo, es importante dar a conocer la definición que se presenta por ley en el Estado de Michoacán, además de otras normas que permitirán contrastar con la realidad de la urbe (Anexo tablas 3.1.2).

Tabla 1. Conceptos del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán (CDUEMO, 2017).

Definición de conceptos del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán	
Artículo. 274 XV. Conjunto habitacional	[...] el que se construye adicionalmente la vivienda, planificado y dispuesto en forma integral; con la dotación de las instalaciones básicas necesarias y adecuadas de los servicios de infraestructura y equipamiento urbano.
XXIV. Fraccionamiento	La división de un terreno en manzanas y lotes, que requiera del trazo de una o más vialidades, así como la ejecución de obras de urbanización que le permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.
VIII. BIS	Grupo de departamentos, viviendas, casas,

Condominio	locales, naves de inmuebles, construidos en estructura vertical, horizontal o mixto, y con sus diversos usos; susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios.
XIX. Desarrollos	A los fraccionamientos habitacionales urbanos y suburbanos, comerciales, cementerios e industriales, así como los conjuntos habitacionales que se autoricen en el Estado.
XXIII. Equipamiento urbano	El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar en los centros de población, los servicios urbanos [...], apoyo a la actividad económica, social, cultural y recreativa; tales como: parques, áreas verdes, servicios educativos, jardines, fuentes, mercados, plazas, explanadas, salud, transporte [...].
XX. TER. Desarrollo urbano	Es el conjunto armónico de políticas, estrategias y acciones de planeación que se realicen para ordenar, regular y adecuar los elementos físicos, económicos y sociales para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y sus relaciones con el medio ambiente natural
XXVIII. Manzana	La superficie de terreno dentro de la cual se encuentra ubicados varios lotes colindantes entre sí y circundados o colindantes con vías públicas de acceso;
XXIX. Mixto	Tipo de uso del suelo que permite dos o más usos del suelo compatibles entre sí o de regímenes de propiedad;
XXVII. Licencia de uso de suelo	Es el documento expedido por la Dependencia Municipal, mediante el cual certifica que el uso del suelo pretendido en un predio es congruente con las disposiciones del Programa de Desarrollo Urbano respectivo, respecto de los usos, reservas y destinos de áreas o predios

En el CDUEMO (2017) presenta una serie de lineamientos para la organización de la ciudad, así como la construcción de viviendas, en este caso de los conjuntos habitacionales. Estos lineamientos permiten clasificar los desarrollos que se autorice. Para este trabajo es importante mencionar la existencia de la normatividad que debe cumplir un conjunto habitacional . Esto nos permite saber cómo están categorizados por la ley para efectuar las acciones correspondientes. En la tabla (Anexo 3.1.3) se seleccionaron algunos de los lineamientos más importantes para este trabajo y dar a conocer cómo es la regularización para la construcción de desarrollos.

El modelo de cerramientos urbanos en Morelia

De acuerdo con la normatividad para el diseño urbano e infraestructura en la ciudad de Morelia se otorgaron 258 autorizaciones entre los años 2002 al 2017, para la marcación y construcción de fraccionamientos, conjuntos habitacionales y desarrollos en la ciudad (figura 1).



Figura 1. Gráfico de las autorizaciones de construcción de conjuntos habitacionales, fraccionamientos y desarrollos de los años 2002 al 2017 (SDMI).

En la gráfica se muestra la cantidad de autorizaciones que se dieron por año entre el 2002 – 2017, en donde se muestra que en el año 2004 es cuando se otorgaron un mayor número de autorizaciones -31 autorizaciones- a diferencia de los otros años.

Es importante señalar que en 2004 se encontraba Vicente Fox en la presidencia con el *Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006*, el cual pretendía: la construcción de 750 mil viviendas, así como el fortalecimiento del papel del Estado como promotor de vivienda y

poner este tema como prioridad, el financiamiento de créditos de vivienda ya sea público o privado, fortalecer las políticas de subsidios y mejoramiento de viviendas, así como el trabajo en conjunto con estados, municipios, organizaciones de la sociedad civil, empresas privadas, instituciones educativas “para vincular proyectos de ordenación del territorio, de oferta de servicios públicos y de construcción y mejoramiento de vivienda que sean atractivos a la inversión pública y privada” (DOF, 2002) (Arteaga, 2015 agosto).

En el sexenio de Fox se otorgaron 4 millones 144, 000 créditos y subsidios, del cual 68% fue destinado para la construcción de vivienda (Arteaga, 2015 agosto), la crisis económica de 1994 en el sexenio de Ernesto Zedillo no permitió impulsar aún más el sector de la vivienda, por lo que se vio más marcada la inversión al sector vivienda en el primer sexenio panista y seguido de Felipe Calderón (Arteaga, 2015 agosto). De 2001 a 2012 el gobierno se asoció con desarrolladoras privadas, inversionistas globales como: el Banco Mundial, empresas de Wall-Street invirtieron para los planes de desarrollo de los dos sexenios panistas consecutivos (Marosi, 2017 noviembre). Sin embargo el sexenio de Calderón se vio afectado por la crisis del sector inmobiliario que se presentó en el año 2008 en Estados Unidos, el cual Calderón tuvo que hacer un rescate de este sector para evitar el colapso del sector inmobiliario e hipotecario de México (Méndez, 2013 mayo), por lo que México se vio con una disminución 95,000 créditos (Torres, 2010 septiembre).

Asimismo, podemos relacionar que los programas que el gobierno federal implemento en los dos sexenios pasados (2001-2012), así como las crisis que se presentaron en esos años se pueden ver reflejados en la ciudad de Morelia, en la gráfica (Gráfico 8) se puede ver una alza del 2002 al 2005, y del 2006 al 2017 un disminución variada entre el sexenio de Calderón como ya se comentó anteriormente y el entra el mandato de Enrique Peña Nieto, el cual modificó la dinámica que se estaba trabajando en el Programa Nacional de Vivienda: reorientación de subsidios y créditos de gobiernos, y el fomento a la construcción vertical, son algunos de los principales cambios que fomento el mandatario a inicios de su sexenio, por lo que varias empresas están retirando sus inversiones en 2013, sin embargo en 2014 algunas empresas se adecuaron a la nuevas políticas para la regulación de la construcción de vivienda y siguen en movimiento (Arteaga, 2015 agosto).

Asimismo, como ya se ha mencionado anteriormente, este modelo de vivienda cerrado tiene diversas variantes, formas, estilos, gustos y costos y de acuerdo con las autorizaciones que se dieron en Morelia de acuerdo con la SDMI de los años 2002 a 2017 la categorización de los conjuntos habitacionales es de 10, de fraccionamientos 16 y de desarrollos 3. Cada categorización tiene sus especificaciones que permite diferenciar cada tipo de vivienda y cómo la persona física o moral debe respetar esos parámetros al construir este tipo de viviendas (Anexos 3.1.2).

Tabla 2. Tipos de desarrollos en Morelia, Michoacán (2002-2017).

Tipos de desarrollos en Morelia, Michoacán (2002-2017)		
Conjuntos Habitacionales	Fraccionamiento	Desarrollos/torres
C.H. Interés social	F. Interés social	Desarrollos
C.H. Popular	F. Popular	Desarrollo mixto-habitacional
C.H. Medio	F. Medio	Torres
C.H. Residencial	F. Residencial	*
C.H. Condominio	F. Popular de urbanización progresiva	*
C.H. Condominio popular	F. Rustico tipo granja	*
C.H. Interés social en condominio	F. Ecológico	*
C.H. Medio en condominio	F. de Urbanización progresiva	*
C.H. Mixto interés social con condominios	F. Residencial-condominio	*
C.H. Condominio Vertical	F. con vivienda suburbana	*
*	F. Mixto comercial	*
*	F. Medio y residencial	*
*	F. Popular en condominio	*
*	F. Interés social con urbanización progresiva	*
*	F. Comercial-oficinas	*
*	F. Industrial	*

Es importante mencionar que las ciudades son elementos no naturales creados por el humano y que incluyen ciertas creencias e ideologías sociales y políticas para su

autorización para la construcción de la primera etapa de este conglomerado fue en el año 2010, la cual se hizo con otra empresa “Casas Arko” y actualmente opera la desarrolladora “SSUR CASAS”.



Imagen 6. Plano del conjunto habitacional San Pedro (Imagen obtenida por parte de los agentes de ventas de SSur Casas).

Se han construido 2,690 viviendas de las cuales 1,730 se encuentran habitadas, 500 son rentadas y 1,200 propias. El complejo habitacional está proyectado para 7 etapas y hasta ahora se han construido 5, por lo que se siguen construyendo las faltantes. Las viviendas que se ofertan están dirigidas a la población de nivel socioeconómico medio y bajo, de edades entre 25 a 32 años con un salario aproximado de entre 6 mil y 12 mil pesos al mes y los costos de las viviendas oscilan entre 389 mil pesos hasta 750 mil pesos.

Los diferentes tipos de viviendas que maneja esta desarrolladora es de casas de una planta o “pie de casa” la cual permite la libre construcción de forma vertical, departamentos, casas de doble planta y dúplex (Anexo 2.1). Actualmente la empresa es la que se encarga de proveer de agua potable a los habitantes del fraccionamiento, cuenta con un pozo propio el cual la desarrolladora suministra, esto se debe a que, en el reglamento de construcción, el servicio de agua potable estará a cargo del municipio cuando la desarrolladora termine de construir todas las etapas que están contempladas.

Algunas de las razones para construir este conjunto habitacional en esta zona – en las orillas de la ciudad- fueron: el tipo de suelo, acceso al agua, no existía ningún desarrollo al sur de la ciudad y por el bajo costo del suelo (F. Hernández, comunicación personal, 18 de junio de 2018).

Por otra parte, durante la revisión se encontró que ya ha habido problemáticas que aquejaron a los vecinos, por lo que decidieron manifestarse y exigir respuesta a la inmobiliaria Sur Casas, ya que demandan que hay un deficiente servicio de alumbrado público y altos índices de seguridad (Morales, 2017 septiembre). El alumbrado en las calles y en la vivienda son deficientes, enfatizando la inseguridad ya que se llegaron a presentar 6 robos por semana, los habitantes exigieron que se cerrara el perímetro del fraccionamiento para que no hubiera acceso por el cerro, además del saneamiento del lago artificial y la construcción de la iglesia y escuela que prometió la empresa (Caballero, 2015 noviembre) (Anexo 2.2)

Cañadas del Bosque

Cañadas del Bosque es un complejo habitacional clasificado de interés social, pero cuenta con otra modalidad de viviendas y uso de suelo, el nombre en la categoría de SDMI es *Conjunto Mixto, Habitacional de Interés Social con Vivienda en Condominio Horizontal* y se encuentra ubicado al este de la ciudad de Morelia, cerca del límite municipal de la misma y colinda con el municipio de Charo. La clasificación de “mixto” hace referencia a lo que menciona el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo sobre que “...que permite dos o más usos del suelo compatibles entre sí o de regímenes de propiedad” (CDUEMO, 2017:87), es decir, que pueden construir viviendas de una o dos plantas, condominios horizontales, lotes y/o comercios.



Imagen 7. Plano de desarrollo inmobiliario Cañadas del Bosque (Tres Marías).

El conjunto habitacional comenzó a construirse en el 2011 por lo que actualmente van a mitad del proyecto. Este desarrollo cuenta con 540 viviendas construidas actualmente de un total de 1458 que serán y un 80% (432) se encuentran habitadas. Los prototipos que maneja este complejo son 6 y uno de departamentos, y los precios van desde las casas más pequeñas 750 mil pesos hasta 1 millón 250 mil pesos las casas más grandes y lotes de 375 mil pesos. Hasta la fecha se han construido 3 etapas de las 5 planeadas, tiene una extensión de 32.99 hectáreas, las cuales son reserva territorial del Corporativo Tres Marías.

El corporativo Tres Marías es uno de los más importantes de la ciudad, una empresa dirigida por la Organización Ramírez, dueños de Cinépolis y creadores de uno de los más grandes proyectos de vivienda *Ciudad Tres Marías*, dando inicio de una forma más marcada al modelo de vivienda cerrado, “ciudades privadas” (Sánchez y Urquijo, 2014).

Cañadas del Bosque es parte de este corporativo, sin embargo, las viviendas que se ofertan son de más bajo costo y dirigidas al sector socioeconómico medio. Uno de los objetivos para construir el fraccionamiento en esta zona fue para dar apertura a los hospitales - IMSS, ISSSTE y próximamente Hospital Civil- que se encuentran en el área y al Recinto Ferial (M. Gil, 20 de agosto del 2018). Además, parte de un “Plan Maestro” del corporativo Tres Marías, el cual comenzó con Ciudad Tres Marías y se ha ido expandiendo en la zona oriente de la ciudad con la construcción diferentes desarrollos en cuanto estilo, ubicación y costo que van dirigidos especialmente a los sectores socioeconómicos medio y alto, además de anexar al área zonas empresariales y escolares (Anexo 2.3).

CAPÍTULO IV: Métodos, estrategias e instrumentos de la investigación

El enfoque de esta investigación es de tipo mixto ya que se analizan variables cuantitativas y cualitativas, así como un enfoque analítico ya que permite vincular variables mixtas y obtener mejor evidencia y comprensión de la realidad, y a su vez facilita y refuerzan el conocimiento (Pereira, 2011).

Desde las ciencias ambientales esta metodología permite conocer un panorama más amplio del fenómeno que se está estudiando. Es una disciplina científica que busca comprender la realidad desde la interdisciplinariedad, adoptando y mezclando metodologías y conceptos

de otras disciplinas que permitan conocer y entender más a fondo las relaciones humano - naturaleza.

Para contextualizar el modelo de vivienda de los conjuntos habitacionales de la ciudad de Morelia, se revisó bibliografía sobre los cerramientos urbanos/barrios cerrados/fraccionamientos, de diversos autores en todo el mundo. Se revisaron las diferentes definiciones y nombres, las características físicas y sociales que hacen de este modelo de vivienda se detecte con facilidad y se siga reproduciendo en todo el mundo.

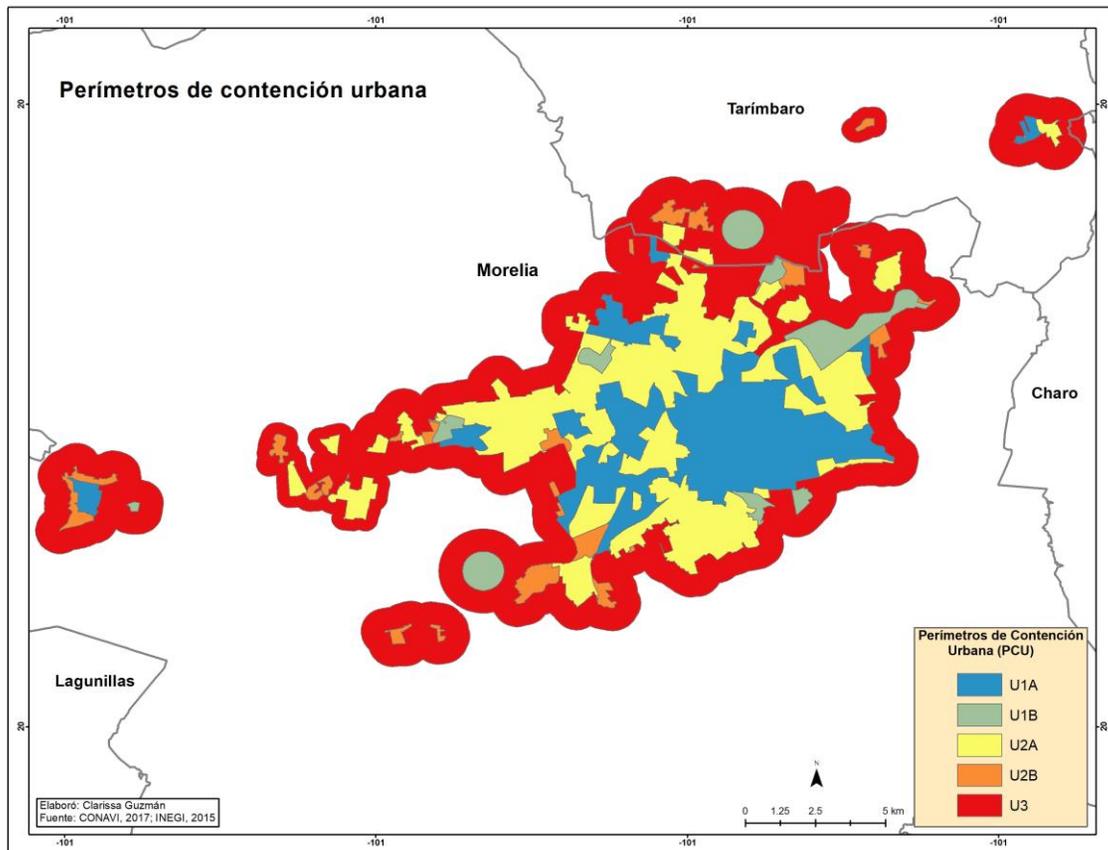
Asimismo, se revisó la historia de los inicios de los cerramientos urbanos, desde cómo inicio en Europa hasta llegar a México y Latinoamérica, cómo ha impactado al desarrollo y crecimiento urbano trayendo consigo fenómenos como la gentrificación, aumento en la densidad poblacional y la periurbanización. También se consultaron documentos oficiales tales como la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Programa Municipal de Gestión de Riesgos y Ordenamiento Territorial (2017) y la Ley de Vivienda para conocer el estado actual de la ciudad de Morelia. Asimismo, se obtuvo información de la Secretaría de Desarrollo Metropolitano e Infraestructura (SDMI) sobre la clasificación y definición de los conjuntos habitacionales, así como datos de las autorizaciones para la construcción de viviendas de los años 2002-2017.

Para dar a conocer el estado actual de la ciudad de Morelia en cuanto a servicios básicos y ambientales se utilizaron páginas de instituciones oficiales como INEGI y CONABIO se obtuvieron datos cartográficos: límites geográficos, áreas naturales protegidas, redes de electricidad, corrientes de agua, escuelas, hospitales, iglesias y áreas verdes. También una herramienta importante que se utilizó para cartografiar los datos de las autorizaciones de los fraccionamientos de los años 2002-2017 fue Google Earth, el cual se empleó para la búsqueda de estos complejos habitacionales. También se utilizaron datos oficiales cartográficos de CONAVI (Comisión Nacional de Vivienda) para conocer los perímetros de las localidades urbanas.

Posteriormente se determinaron los dos sitios de estudio para conocer su estado actual y asimismo se hizo una revisión general de las inmobiliarias para conocer su visión como empresa y si han construido otros desarrollos en Morelia. Parte del objetivo de seleccionar dos sitios de estudio es para contrastar ambos fraccionamientos y valorar los beneficios y deficiencias de este nuevo modelo de vivienda.

Determinación de los sitios de estudio

Para establecer los sitios se realizó un análisis cartográfico con la información proporcionada por la SDMI de las autorizaciones de edificación de desarrollos habitacionales de los años 2002 a 2017, con énfasis en los conjuntos habitacionales/fraccionamientos cerrados, que contaran con un muro de división a otras calles o avenidas. Asimismo, se hizo una delimitación de la mancha urbana de Morelia con datos del Modelo Geoestadístico para la Actualización de Perímetros de Contención Urbana (PCU) (SEDATU y CONAVI, 2018), la cual permite determinar los cinco contornos clasificados de la ciudad. Los Perímetros de Contención Urbana son: “una herramienta del Gobierno Federal para orientar los subsidios a la vivienda mejor ubicadas, es decir próxima al empleo y los servicios urbanos en las ciudades del país” (SEDATU y CONAVI, 2018).



Mapa 3. Perímetro de Contención Urbana. Elaboración propia con datos de CONAVI, 2017.

El mapa muestra cinco clasificaciones de la ciudad (SEDATU y CONAVI, 2018):

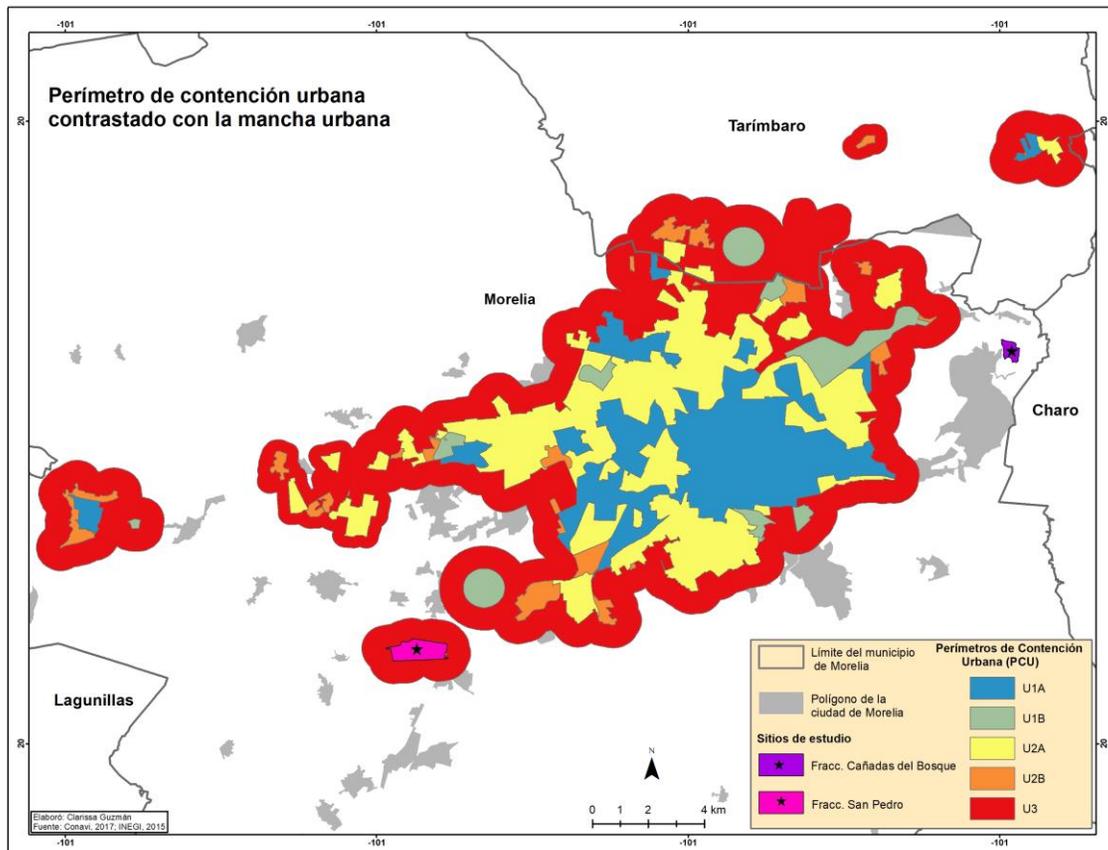
U1A y U1B: Esta ubicación contiene las fuentes de empleo como elemento básico para consolidar las ciudades. Información contenida en el Censo Económico 2014 y en el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) 2016, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), así como con la información aportada por el Consejo Nacional de Población (CONAPO). La diferencia entre a y b, está dada por el equipamiento existente alrededor de cada AGEB.

U2A y U2B: Se basa en la existencia de servicios de agua y drenaje en la vivienda, que coadyuvan a la proliferación de vivienda cercana al primer perímetro. Con información del Censo General de Población y Vivienda 2010 INEGI, referida a los servicios. La diferencia entre a y b, está dada por el equipamiento existente alrededor de cada AGEB.

U3: Áreas de crecimiento contiguas al área urbana consolidada. Quedan conformadas por un buffer o envolvente que cubre los contornos U1 y U2, de acuerdo con el rango de población de la ciudad.

Se seleccionaron dos fraccionamientos ubicados en las orillas de la ciudad de Morelia, en el límite o incluso fuera de los límites perimetrales de la ciudad que marca CONAVI (Mapa 3). Como ya se mencionó en el capítulo 1, este tipo de complejos habitacionales se localizan principalmente en las orillas de las ciudades debido que son las zonas donde cuentan con gran extensión de tierra para su construcción.

Ambos sitios se encuentran en el listado que SDMI proporcionó y ambos están clasificados como “Conjunto Habitacional de interés social con vivienda en condominio”, con sus especificaciones cada uno. Esto con el objetivo de contrastar dos sitios que tuvieran la misma categoría del tipo de vivienda ubicados en el periurbano de Morelia que, aunque son del mismo nivel socioeconómico son casos representativos de la heterogeneidad que hay en este modelo de vivienda en la ciudad.



Mapa 4. Mapa de los Perímetros de Contención Urbana con la ubicación de los sitios de estudio.
Elaboración propia con datos de CONAVI, 2017.

Posteriormente se seleccionaron los sitios de estudio del listado de las autorizaciones para conjuntos habitacionales/fraccionamientos de Morelia proporcionado por la SDMI y con ayuda de las herramientas ArcGIS y Google Earth se lograron georreferenciar los fraccionamientos enlistados. Es importante mencionar que no existen datos o información oficial de las coordenadas de ubicación de cada uno de los conjuntos habitacionales, INEGI apenas está iniciando pedir las coordenadas geográficas a las personas físicas o morales que vayan a llevar a cabo un desarrollo inmobiliario para tener una base de datos con cada uno, por lo que fue difícil encontrar la ubicación de los fraccionamientos y una parte importante del listado no se logró encontrar. Además, es importante mencionar que el listado tiene registradas las diferentes etapas de los fraccionamientos, es decir, que, en el listado hay autorizaciones de las etapas, no todos son un fraccionamiento.

Por lo tanto se reclasificó la información de acuerdo a los fraccionamientos encontrados; se eliminaron las etapas de cada sitio y solo se marcó una vez en el mapa el fraccionamiento completo, para esto se tomó en cuenta solo la primera etapa, ya que si se agregaban las demás complicaría el entendimiento del producto final que es un mapa y el resultado sería erróneo; se eliminaron los fraccionamientos que cumplen las características de encerrado (bardas o rejas), esto fue con la herramienta de Google Earth que permite visualizar cada uno de los fraccionamientos.

Tabla 3. Clasificación de las autorizaciones de los fraccionamientos registradas.

Fraccs. enlistados	Fraccs. encontrados	Etapas de los fraccionamientos eliminadas	Fraccionamientos que no están encerrados	Fraccionamientos encontrados y que cumplen con las características
--------------------	---------------------	---	--	--

Ya una vez seleccionados los sitios de estudio se realizó una visita previa para comunicar y presentarnos antes la autoridades pertinentes —mesa directiva de vecinos y caseta de vigilancia—, para explicar el objetivo de la visita y las actividades a realizar. Asimismo, se realizó un recorrido por cada fraccionamiento para el reconocimiento de la zona, la extensión, la organización del complejo, y a su vez recolección de evidencia fotográfica para así organizar la dinámica que se utilizaría para poder encuestar a una parte de la población de cada zona de los conjuntos.

A continuación, se describen los sitios de estudio:

Conjunto habitacional San Pedro

San Pedro es un desarrollo inmobiliario ubicado al sur de la ciudad a 15 minutos de la zona comercial “La Huerta”. Es un complejo de gran extensión que tiene una extensión de 115.92 hectáreas. El fraccionamiento cuenta con: caseta general de vigilancia, una planta tratadora de aguas, áreas verdes, un lago, zona escolar (primaria), una ciclovía, tiendas de abarrotes, un billar, acceso del transporte público al fraccionamiento y señalamientos de paradas del transporte.

En general se observa que el complejo se encuentra descuidado y solo, ya que no está completamente habitado y abarca una gran extensión de terreno. En el caso de las áreas verdes se puede apreciar un descuido por mantener limpia esa zona ya que, aún hay material de construcción, hierbas, piedras grandes, que no permite el crecimiento de pasto, además del poco o nada de mantenimiento que recibe; el lago se ubica al inicio del fraccionamiento, es de difícil acceso ya que no hay infraestructura para acceder a la zona ni señalamientos que indiquen su localización; el transporte público tiene acceso al interior del complejo ya que cómo es muy extenso, parte de la población que habita no cuenta con automóvil privado.

La arquitectura del complejo habitacional es muy homogénea y se encuentra distribuida en pequeños cotos que varían en: tamaño, número de casas y tipo de vivienda. Dentro del gran cerramiento o barda que delimita todo el conjunto habitacional, hay minicerramientos/privadas/cotos en toda el área, que cuentan con reja eléctrica o manual para entrar y salir con automóvil la cual no permite el libre acceso y la puerta para el acceso peatonal es solo con llave. No hay viviendas que no estén encerradas o enrejadas, incluso en gran parte de los cotos se puede observar otras formas adicionales de protección: vidrios rotos sobre las bardas perimetrales, enredaderas con púas o cercas electrificadas (Anexo 2.2). En los cotos con el tipo de casas más grandes se ubica a la entrada una estructura cerrada y enrejada la cual su función es para la colocación contenedores de basura, con el objetivo que los vecinos hagan una separación de residuos de sus hogares.

Asimismo, el fraccionamiento se ubica a un costado de la carretera por lo que los habitantes que no cuentan con un automóvil propio deben cruzar la carretera para tomar transporte y los traslade a la ciudad. Este cruce no cuenta con señalamientos ni líneas de cruce peatonal, lo cual dificulta el movimiento de los peatones, tanto en seguridad como en tiempo. Hay un pequeño puente en el camellón que divide los sentidos de la autopista para que los peatones logran pasar (Anexo 2.2.25).

Conjunto habitacional Cañadas del Bosque

Cañadas del Bosque es un complejo habitacional ubicado al este de la ciudad, cerca de la zona de los hospitales IMSS e ISSSTE. El fraccionamiento se encuentra a 20 minutos del centro de la ciudad, cuenta con dos caminos para llegar al fraccionamiento, una es la carretera de salida a Mil Cumbres que conecta Tres Marías, escuelas, corporativos e incluso otros fraccionamientos de la zona con Cañadas del Bosque y otra es la de salida a Charo, que conecta con Ciudad industrial.

El fraccionamiento cuenta con áreas específicas para recreación: canchas de futbol, cancha de básquet, pista para correr/caminar, kioscos, bancas y 2 lagos con patos. No hay una caseta general de vigilancia para acceder al complejo, sino más bien está diseñado para el libre tránsito ya que el fraccionamiento se encuentra trazado en privadas/cotos, tanto casas como edificios están encerrados con bardas y rejas. Hay casetas de vigilancia en lugares específicos alrededor del conjunto habitacional pero también cada coto cuenta con seguridad privada de manera individual a la entrada de éste.

Su ubicación al costado de la carretera dificulta la transición de peatones en la zona, ya que sobre la carretera no hay señalamientos de transporte público ni de cruce de peatones, además de contar con líneas de cruce peatonal.

En general la infraestructura urbana del sitio es de buena calidad, cuenta con áreas verdes y canchas en buen estado y amplias vialidades. Como ya se mencionó anteriormente, este fraccionamiento va dirigido al sector medio de la población, los precios son más elevados, hay una especulación de mayor infraestructura comercial y médica lo que le da un aumento en el costo de la vivienda y mayor demanda en la zona (Anexo 2.4.1).

Encuesta de la percepción de la habitabilidad

Para la recopilación de información sobre la percepción de la habitabilidad de las personas se utilizó la encuesta, ya que es una herramienta que permite identificar de manera más rápida y concisa la información necesaria (Martínez, 2004) (Anexo 4.1). Previamente para

la contextualización de cada fraccionamiento se realizó una entrevista semiestructurada a las “casas de venta” de cada inmobiliaria —SSUR CASAS y Corporativo Tres Marías—, cada una tenía 9 preguntas abiertas y generales para conocer el estado actual de los fraccionamientos y datos importantes de la construcción de cada complejo habitacional (Anexo 5.1).

El muestreo que se utilizó fue *aleatorio*, las encuestas se realizaron a personas que se encontraban transitando por cada fraccionamiento y también se llegó a tocar en casas de forma aleatoria. Esto se eligió debido a la poca accesibilidad por el diseño de los fraccionamientos, pequeños cotos en las cuales se tiene acceso con control o llave.

El objetivo de la muestra era de 30 personas, esto con la finalidad de obtener información general del estado actual de los sitios de estudio y evitar información repetitiva con una muestra más grande. Asimismo, se pretendía hacer una prueba piloto de la encuesta sin embargo no fue posible por lo siguiente:

- La falta de tiempo. Haciendo referencia al tiempo previo a las elecciones presidenciales y entre más cercana a la fecha, se puede pensar que las personas pueden estar cansadas, abrumadas o asustadas de las campañas políticas. Por lo que se quería evitar confusiones con este trabajo. Además que se nos aconsejó ir en fines de semana, ya que las personas salen a sus actividades en la semana y regresan por la noche.
- Transporte. La ubicación de estos fraccionamientos requiere el acceso en automóvil para mayor facilidad, por lo tanto el vehículo que se consiguió por parte de la universidad estaba sobre pedido y solo se encontraba disponible en algunos fines de semana.
- Seguridad. Ya que son fraccionamientos con poca facilidad de acceso, lejos del centro de la ciudad, se procuró que las encuestas se realizaran en el día, en los horarios de 12 pm a 16 hrs.

Se realizó un muestreo que compilo 49 encuestas en los dos sitios de estudio, 23 en San Pedro y 26 en Cañadas del Bosque. Cada encuesta comprendía de 41 preguntas y los indicadores a evaluar se dividieron por aparatados con preguntas referentes a cada tema. La encuesta comprendía de 27 preguntas de opción múltiple de entre 4 a 5 posibles respuestas,

9 preguntas abiertas y 5 preguntas mixtas (de opción múltiple y abierta). Algunas de las preguntas de cada tema se pedía la cantidad que los habitantes pagan al mes por sus servicios, aunque se sabe que las dependencias de agua y luz hacen el cobro bimestral, se decidió analizar por mes para fines prácticos de análisis.

Al inicio de la encuesta en la parte de “datos generales” hay tres variables que se agregaron considerando que son importantes para el análisis de los datos: sexo, edad y número de personas que habitan la vivienda. Las preguntas estaban direccionadas para la obtención de información sobre la *percepción, calidad, accesibilidad y satisfacción* de las necesidades de los habitantes por lo que se dividió la encuesta en las siguientes variables:

- 1) Servicio de agua
- 2) Servicio de energía eléctrica
- 3) Transporte
- 4) Seguridad
- 5) Salud
- 6) Características de la vivienda

En cada tema las preguntas y opciones de respuesta son muy variadas, es una mezcla cuantitativa y cualitativa, ya que hay respuestas muy concretas con datos duros y otras respuestas como las “abiertas” son más subjetivas. Esto es con el objeto de evaluar el habitar de los vecinos en cada uno de los conjuntos habitacionales, con cuatro indicadores importantes que nos podrían permitir conocer el estado del fraccionamiento desde la perspectiva de los habitantes. Los cuatro indicadores que se evaluaron son:

- Percepción
- Calidad
- Accesibilidad
- Satisfacción

Estas variables nos permitirán entender la percepción de los habitantes al utilizar elementos cualitativos y cuantitativos en este estudio. Son elementos que se evalúan y que permiten conocer el estado de *la calidad de vida* de las personas, la cual se puede definir desde

diferentes enfoques, pero para esta investigación nos enfocaremos en la *calidad de vida urbana* (Leva, 2005). Rueda (1996) define la calidad de vida como “calidad de la vivencia que de la vida tienen los sujetos”, y para estudiar este tipo de variables es necesario conocer las experiencias de los individuos como: conocer cómo viven, sus condiciones de exigencias y sus expectativas, así como el grado de satisfacción que generan esas experiencias. Es una mezcla entre características de la realidad, expectativas capacidades y necesidades del individuo, tanto de lo personal como lo colectivo.

Selección de variables

Las variables a analizar son seis: calidad de agua, calidad de energía eléctrica, transporte, seguridad, salud y características de la vivienda. Para la selección de variables se hizo una revisión bibliográfica que permitió conocer algunas de las variables que se utilizan para analizar la *calidad de vida* o *bienestar social*, así como los censos realizados por INEGI, y se consideró que esas variables abarcaran principalmente los servicios básicos más otras variables que mencionan autores sobre las características del modelo de vivienda de cerramientos urbanos.

De acuerdo con SEDESOL (2011) los servicios básicos con los que debe contar una vivienda son: acceso al agua potable, disponibilidad de drenaje, servicio de electricidad y combustible para cocinar en la vivienda. De estos cuatro servicios solo se tomaron en cuenta tres ya que se asume que los sitios de estudio seleccionados si cuentan con drenaje y alcantarillado. Las variables de transporte, salud y vivienda, se seleccionaron de las características físicas que debe cumplir un fraccionamiento para ser parte del modelo, por lo que se tomaron las variables más representativas del modelo y que esta última engloba estado y calidad de materiales de la vivienda y de la infraestructura del conjunto habitacional.

Las preguntas en la encuesta permiten hacer una auto-evaluación de los encuestados con el fin de conocer su conocimiento y percepción de su lugar habitacional y otras permiten conocer el acceso y costo de los servicios que utilizan.

Servicio de agua

El agua es un recurso vital para los seres vivos del planeta además de ser un derecho el tener acceso a ella, sin embargo la destrucción de los bosques, la contaminación, el encarecimiento del agua potable para uso doméstico y alimenticio, embotellamiento y distribución por parte de empresas, la extracción desmedida del recurso por parte del mercado, así como la inequitativa distribución entre personas y grupos han generado un estado de alarma a nivel mundial del agua como un recurso limitado (Gutiérrez, 2008).

Asimismo, las ciudades y metrópolis son las que han marcado más la limitación de este recurso, el rápido crecimiento urbano y el aumento de la población en las urbes han sido un factor importante para el desabasto y escases de servicios básicos, debido a que hay un aumento en la demanda de servicios se presentan zonas de las ciudades insatisfechas por el poco y limitado acceso a este servicio, ya que no hay la infraestructura necesario para hacer llegar este servicio a las viviendas. Esto es resultado de la especulación urbana, la falta de planeación y organización de los tomadores de decisiones, y esto a su vez ha generado un aumento en la población en situación de marginalidad y vulnerabilidad social (Lentini, 2011).

Esta variable se determinó porque es parte de los servicios básicos que SEDESOL define cómo indispensables y pretende evaluar el grado de acceso y satisfacción que las personas tienen sobre el servicio del agua en sus fraccionamientos. Los indicadores que se evaluaron en la encuesta son los siguientes:

- Infraestructura del servicio.
- Costo del servicio de agua.
- Escases de agua.
- Percepción de la calidad del servicio de agua.

Servicio de energía eléctrica

La energía eléctrica en la vivienda es un “servicio público domiciliario”, el cual se refiere a satisfacer las necesidades básicas de la población en su lugar de residencia o trabajo como: alcantarillado, aseo, energía eléctrica, telefonía básica y gas (Blanco, 2015). Es un servicio importante en el hogar ya que cumple un función importante en la satisfacción de necesidades, sin embargo es importante mencionar que se decidió analizar este indicador para conocer si los conjuntos habitacionales cuentan con este servicio, ya que como se menciona en el capítulo 3 aún hay zonas del municipio de Morelia que no tienen acceso a electricidad, y también es importante conocer la evaluación que los habitantes le dan a servicio.

En este tema se decidió incluir la variable del servicio que utilizan para cocinar y bañarse, debido a que se asumió que contaban con este servicio, sin embargo, como actualmente ya hay diferentes modalidades y tecnologías que permiten satisfacer esta necesidad en las viviendas además del gas Lp, solo se decidió realizar tres preguntas clave para conocer el tipo de tecnología que utilizan y su costo. Los indicadores que se evaluaron en la encuesta son los siguientes:

- Costo del servicio del electricidad.
- Fallas en el servicio.
- Calidad del servicio.
- Alumbrado en el fraccionamiento.
- Servicio para cocinar y calentador de agua.

Transporte

La movilidad es un factor importante en la cotidianidad de la población, la infraestructura urbana cumple un papel fundamental para el traslado de las personas a sus actividades, de modo que es una variable decisiva para la estructura física de las ciudades y la planeación urbana (Lupano y Sánchez, 2009).

En las últimas décadas ha habido grandes cambios sociales, económicos, políticos y tecnológicos, generando así, un nuevo modelo de movilidad urbana, este modelo se refiere al aumento en las distancias recorridas de la población (Lizárraga, 2006). Los traslados diarios de las periferias de las ciudades donde se encuentran las casas/dormitorio hacia los centros de las ciudades donde sea realizan actividades económicas y sociales, han generado un cambio demográfico en donde la población dedica a sus desplazamientos (Lizárraga, 2006). El acceso a una infraestructura de transporte adecuada es fundamental para a sociedad, que permita el traslado de las personas de modo digno, oportuno, confiable y económico, es parte de las necesidades básicas de una población (Lizárraga, 2006).

Por lo tanto es importante analizar esta variable ya que nos permitirá conocer cómo se trasladan diariamente los habitantes de los conjuntos habitacionales a sus actividades económicas y sociales, conocer su percepción de las vías de comunicación y calidad del servicio del transporte público.

Para obtener mayor información de saber a dónde se trasladan los habitantes de los fraccionamientos de anexo un mapa de la ciudad de Morelia para que los encuestados marcaran hacia donde se mueven diariamente y las rutas que utilizan para llegar a sus destinos. Para la encuesta se evaluaron los siguientes indicadores:

- Tipo de transporte que utilizan.
- Tiempo del traslado.
- Costos en su traslado.
- Calidad de la rutas de transporte público.
- Ubicación de fraccionamiento.
- Mapa de traslado a sus actividades.

Seguridad

Este indicador es muy importante para esta investigación ya que el nuevo modelo de vivienda de cerramientos urbanos, su “objetivo” principal es la seguridad de las los habitantes. Como ya se mencionó en el capítulo 1, la creación de este fenómeno de barrios

cerrados se asocia a causas altos índices de violencia, el aumento en la inseguridad, el miedo y la vulnerabilidad antes estas problemáticas sociales (Roitman, 2003). Y una de la soluciones que se ha implementado en las ciudades es la privatización de la seguridad, creando estos grandes complejos habitacionales que ofertan tranquilidad y bienestar.

El miedo se vincula con problemas sociales, políticos, económicos y sociales, la inseguridad es uno de los problemas que enfrenta la sociedad actualmente, y principalmente este temor se enfoca en la delincuencia, el ser víctima de un delito, el cual se ha convertido “en una forma de expresión simbólica del riesgo permanente que se vive cotidianamente en la ciudad” (Dammert, 2004). Los indicadores que se evaluaron en la encuesta son los siguientes:

- Sensación de seguridad dentro del fraccionamientos.
- Calidad de la seguridad en la caseta de vigilancia.
- Seguridad con respecto a la zona donde se ubica el fraccionamiento.
- Frecuencia de hechos problemáticos en el fraccionamiento.

Acceso al servicio de salud

Ante la creciente y rápida urbanización el acceso al servicio de salud se ha vuelto parte de la planificación urbana. El acceso a los servicios de salud en México varía principalmente en aspectos socioeconómicos, sin embargo también se ve afectado por: factores geográficos como su distribución, ya sea la concentración o dispersión de los servicios de salud en el territorio, tamaño del lugar, localización, número pequeño del personal médico, la existencia de medicamentos básicos, y la infraestructura y atención precaria insuficiente (López, 2011).

Autores como López (2011) y Marrufo y Bass (2015) exponen que la segregación socioespacial se ve reflejada en el acceso a los servicios de salud y las frecuencia de enfermedades. López (2011) menciona que las poblaciones ubicadas en las periferias de las ciudades son más susceptibles a enfermedades debido al poco acceso a los centros de salud, y a los tipos de asentamientos irregulares que se ubican en los márgenes de las urbes que a su vez no cuentan con servicios de alcantarillado, acceso al agua, con vivienda precaria y pocos ingresos económicos.

Son cinco factores importantes que determinan el nivel de salud de una población: económicos, sociales, territoriales, políticos y ambientales. Los económicos, son poco ingreso, empleo informal, prestaciones de un seguro médico; sociales, vivienda precaria, bajo nivel de educación, carencia de infraestructura como drenaje y agua; políticos, la inversión inequitativa al acceso a la salud; territoriales, construcción de vivienda en zonas lejanas a los servicios básicos o de muy baja calidad, falta de infraestructura de transporte y vialidad; ambientales, la contaminación, cambio de uso de suelo protegido a urbano y vialidades sin pavimentar (López, 2011).

La OMS define la salud como “un estado de completo bienestar físico, mental y social, y no solamente la ausencia de afecciones o enfermedades” (OMS,2013), ya que el estatus de salud se determina por la combinación de diversas variables como los elementos naturales así como los construidos por la sociedad. Una buena salud involucra variables objetivas como los servicios básicos al igual que variables subjetivas como ambiente del lugar de vivienda, ambiente laboral, sentimiento de seguridad, y que es parte de la calidad de vida.

Los indicadores que se evaluaron en la encuesta son los siguientes:

- Ubicación de los centros médicos más cercanos.
- Tipo de servicio de salud que utilizan.
- Costo del servicio de salud.
- Tiempo de llegada al sitio.
- Calidad del servicio.

Características de la vivienda

La vivienda es un derecho social básico que permite determinar la calidad de vida de las personas en las ciudades. Factores como: ubicación de la vivienda, diseño y construcción, conexión con el tejido ambiental, social, cultural y económico, son parte de la cotidianidad de las personas e influyen en la calidad de vida de la población (UN-Habitat, 2012). La ONU (2012) expone que una vivienda va más allá que un techo o paredes que cubran, una vivienda también se refiere a privacidad, espacio adecuado, accesibilidad física, seguridad

apropiada, seguridad de tenencia, estabilidad y confiabilidad estructural, iluminación, ventilación y calefacción apropiada; además implica infraestructura básica adecuada, como agua potable, alcantarillado y manejo de residuos; cualidades ambientales y factores relacionados con la salud, y una buena ubicación respecto a instalaciones básicas y laborales.

Por lo tanto, en esta sección se decidió agregar la parte de calidad de áreas verdes y áreas destinadas al peatón en los fraccionamientos ya que en esta investigación no ahondaremos en estos temas por lo que no se hizo una sección para ello y también porque consideramos que estas variables van dentro de esta sección debido a que son parte del diseño y arquitectura del complejo habitacional. Los indicadores que se evaluaron en la encuesta son:

- Tiempo que se ha habitado la vivienda.
- Calidad del material de la vivienda.
- Adquisición de la vivienda (propia/rentada).
- Satisfacción de habitar esa vivienda.
- Calidad de las áreas verdes.
- Calidad de los espacios para el peatón.
- Razones por las que vive en el fraccionamiento.
- Mejoramientos al fraccionamiento.

La metodología utilizada para esta investigación permitió desarrollar un análisis sobre la caracterización y el estado actual del modelo de vivienda de cerramientos urbanos. La bibliografía recabada permitió conocer y contextualizar este modelo de vivienda, su evolución y cómo ha permeado en diferentes países de Europa y América Latina. También el ubicar en el espacio este modelo de vivienda con herramientas de información geográfica nos permite conocer y analizar cómo se va transformando el territorio.

El evaluar la percepción de los habitantes en los conjuntos habitacionales permite entender cómo ven ellos y autoevalúan sus condiciones de vida, si están satisfechos o no, y para esta

investigación contribuye a evaluar si el modelo de barrios cerrados está cumpliendo con el objetivo que exponen y ofertan.

CAPÍTULO V. Resultados

En este capítulo se hace una recopilación de los resultados obtenidos de la información obtenida de las autorizaciones para la construcción de los fraccionamientos en Morelia y de las salidas a campo que se realizaron para esta investigación. Como primer punto se presenta una clasificación de la información obtenida del número total de fraccionamientos encontrados, después se hace una descripción general de los sitios de estudio y lo observado durante los recorridos previos. Posteriormente se presentan los resultados de la encuesta, los cuales estarán en el orden de la encuesta agrupando resultados de ambos fraccionamientos, esto en forma de comparación y mejor análisis de los datos.

Fraccionamientos registrados en Morelia

En total de los fraccionamientos que se encuentran registrados desde el año 2002 hasta 2017 son 258 fraccionamientos, se encontraron 162, se eliminaron 13 fraccionamientos que no cuentan con la características de encerrado y 108 son el número final de fraccionamientos encontrados y encerrados.

La superficie total del polígono de la ciudad es de 245.58 km y los cerramientos urbanos ocupan un 7.52% de la superficie de la ciudad de Morelia. Es pequeño el espacio que ocupan los fraccionamientos, sin embargo la poca información que hay sobre los ya existente impiden que haya un resultado más certero.

Mapa 5. Ubicación de los fraccionamientos de Morelia de los años 2002 – 2017. Elaboración propia con datos de CONAVI, 2017.

Descripción general de los conjuntos habitacionales San Pedro y Cañadas del Bosque

Se realizaron 49 encuestas, 23 en San Pedro y 26 en Cañadas del Bosque. El objetivo era 30 por cada fraccionamiento sin embargo la morfología de cotos encerrados no permite el fácil acceso a las viviendas. Además, los horarios para encuestar debían ser de día por cuestiones de seguridad. En el caso de San Pedro se llevaron a cabo un sábado entre las 12:30 y 15:00, por lo que no había muchas personas en sus casas porque seguían laborando, aunado a que gran parte de los cotos se encuentran deshabitados; teniendo esta experiencia, las encuestas de Cañadas del Bosque se realizaron entre semana por la tarde-noche, en un horario de 18:00– 20:00 procurando evitar la noche, para así encontrar a los habitantes después de sus horarios laborales o escolares.

Los dos sitios de estudio cuentan con una gran extensión de terreno, de acuerdo con la herramienta Google Earth, San Pedro tiene una superficie de 115.11 hectáreas es más grande que Cañadas del Bosque la cual tiene 32.99 hectáreas.

El número de encuestados en su mayoría fueron mujeres en ambos fraccionamientos, en San Pedro se encuestaron 12 mujeres y 11 hombres, y en Cañadas del Bosque 14 mujeres y 12 hombres.

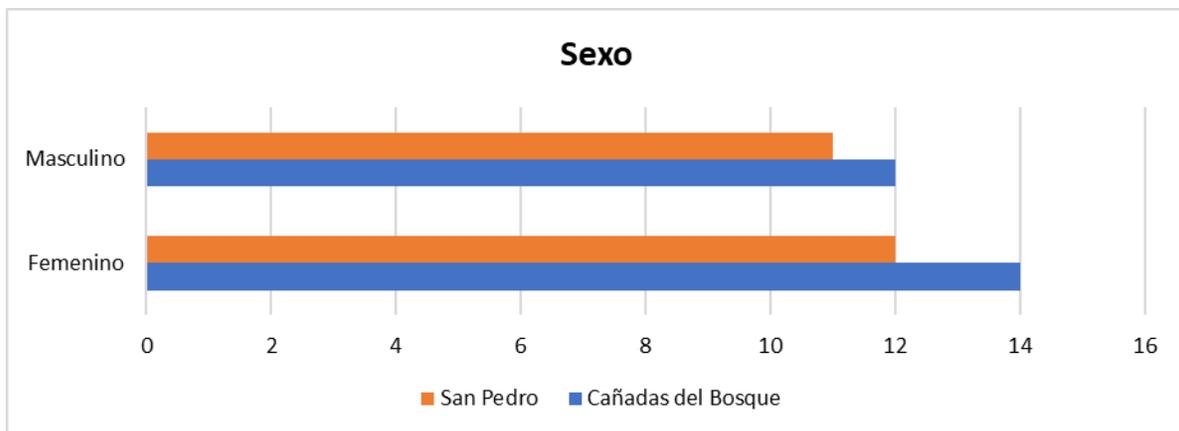


Figura 2. Grafico del número de encuestados por sexo de los fraccionamientos San Pedro y Cañadas del Bosque.

El promedio de edad de San Pedro fue de 37 años, la mayoría de los encuestados se encuentran en el rango de entre 20 y 40 años de edad por lo que se puede decir que es una población joven la que está habitando este fraccionamiento. En Cañadas del Bosque el

promedio de edad fue de 40 años, el mayor número de encuestados son de edades al igual que el anterior entre 20 a 40 años, por lo que también es una población joven la que habita estos complejos habitacionales.

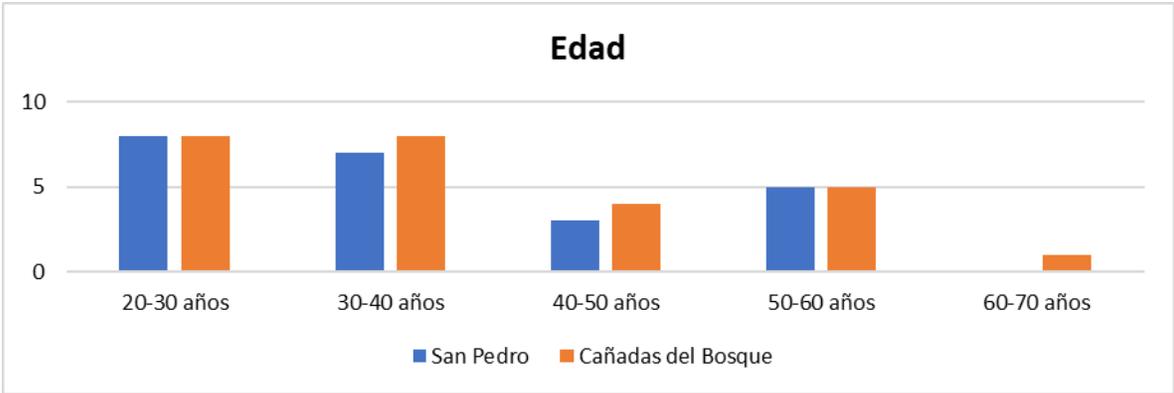


Figura 3. Gráfico de rangos de edad de los encuestados en el fraccionamiento San Pedro y Cañadas del Bosque.

El número promedio de personas que habitan por vivienda en ambos fraccionamientos fue de 2 personas. En las gráficas se puede observar que en su mayoría las viviendas de los dos sitios de estudio son habitadas por familias pequeñas (2 personas).

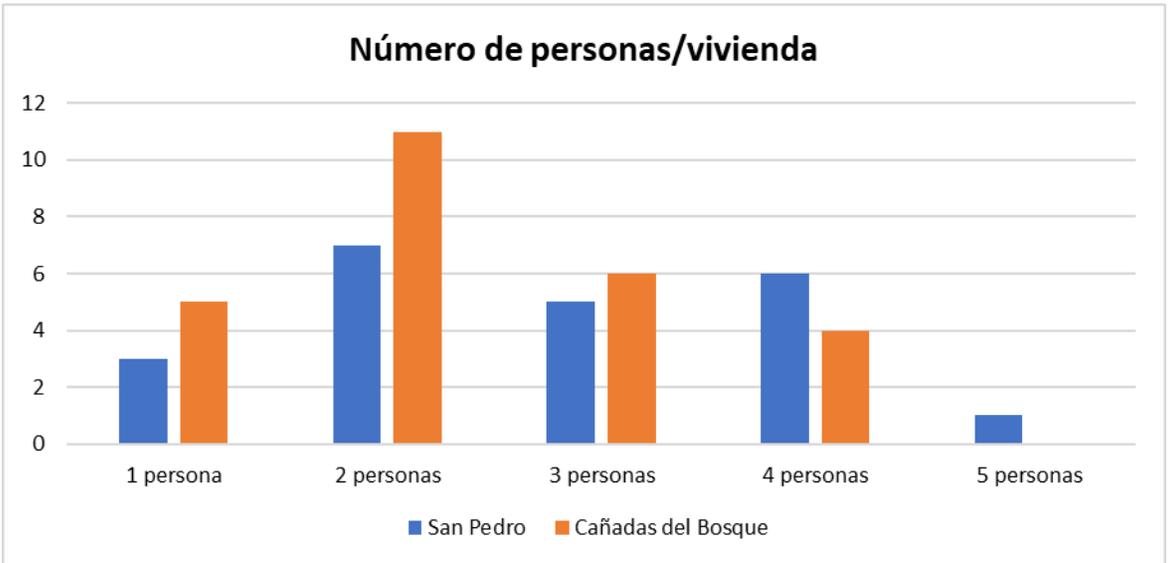


Figura 4. Gráfico del número de personas por vivienda de los conjuntos habitacionales San Pedro y Cañadas del Bosque.

Obtener esta información se consideró relevante ya que nos permite conocer el tipo de familias que están habitando estos barrios cerrados: familias grandes, pequeñas, familias

jóvenes o adultas y así visualizar quienes están habitando y adoptando este modelo de vivienda.

Servicio de agua

Los resultados que arrojaron las encuestas sobre el servicio de agua es que en ambos fraccionamientos cuentan con pozo de agua, el servicio llega a las viviendas por tubería, sin embargo los habitantes del fraccionamiento San Pedro no tenían conocimiento de dónde proviene el servicio de agua.

En la parte del pago por el servicio los vecinos de San Pedro respondían que no pagaban nada, mencionaban que no sabían muy bien por qué pero que aún en lo que llevaban viviendo ahí aún no habían pagado nada. Por lo tanto al hacer la entrevista con los agentes inmobiliarios de este fraccionamiento, comentaron que el agua aún no se “municipaliza” ya que aún no se termina de construir todo el proyecto, por lo que la empresa suministra de agua al fraccionamiento con el pozo y la planta tratadora que tienen dentro del fraccionamiento. Y una vez terminado el desarrollo, el municipio se encargará de la distribución del agua potable; además mencionaron que el agua en SP se distribuye diariamente.

En el caso de Cañadas del Bosque, el pozo distribuye el agua diariamente y únicamente a los fraccionamientos de Tres Marías, solamente se cierra cuando hay mantenimiento y solamente un día, avisando previamente a los habitantes de los desarrollos. El organismo encargado de suministrar el agua es un organismo descentralizado del Ooapas llamado *Jlapas, Junta Local Municipal de Tres Marías*, el cual tiene las características de ser una “Junta Local”, la cual su labor consiste en resolver conflictos laborales, así como atender y dar solución a trámites que no sean aspecto federal y de una manera arbitraria (Secretaría del Trabajo, 2018). Por lo tanto si hay un pago por el servicio y la mayoría de los vecinos de la muestra paga al mes entre 100 y 300 pesos.

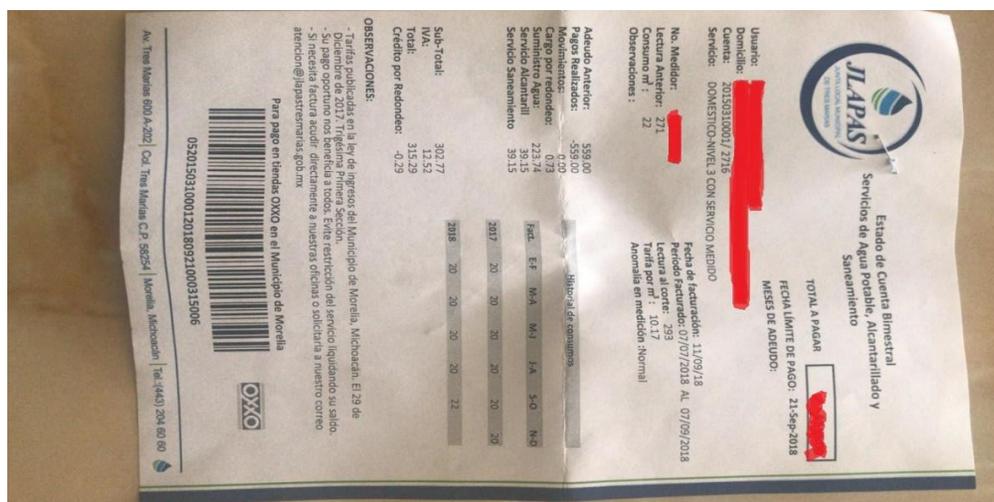


Imagen 8. Recibo del pago del organismo Jlapas del fraccionamiento Cañadas del Bosque.

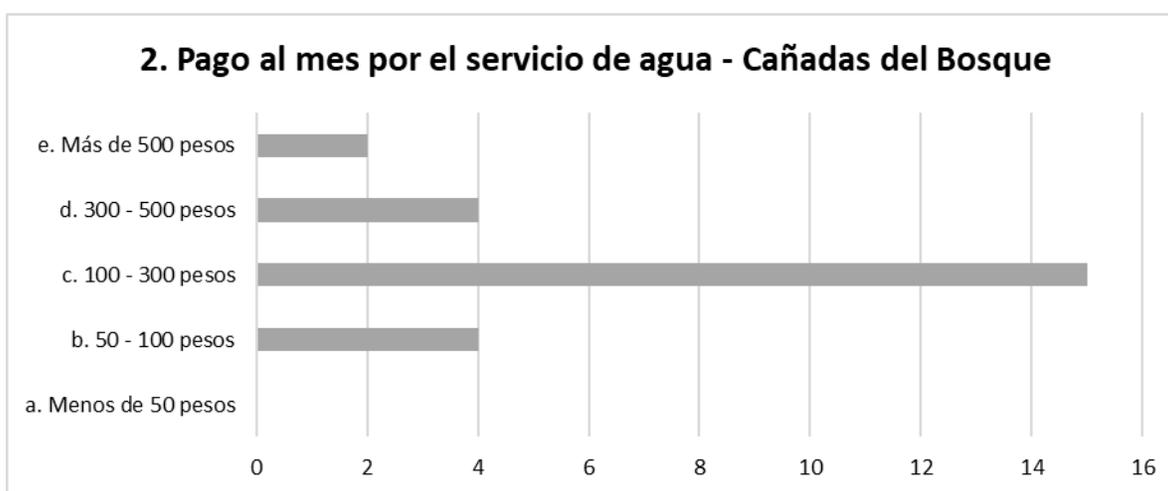


Figura 5. Gráfico del número de personas encuestas por monto que pagan al mes por el servicio de agua potable.

En la gráfica (Figura 5) también se puede apreciar que una parte de la población de este conjunto habitacional paga más de 300 pesos al mes, al igual que pagan entre 50 – 100 pesos, la cuales fueron las segunda respuesta más mencionada.

La escases de agua es un problema común en las ciudades, por lo que se cuestionó acerca de estos hechos y los resultados mostraron que para ambos fraccionamientos no ha habido problemas de falta de agua, sin embargo en San Pedro si hay una parte de la población la cual mencionó que si han habido ocasiones de falta de agua. En el caso de Cañadas del Bosque los encuestados mencionaron que no han tenido problemas de falta de agua.

Tabla 4. Indicador de escases de agua potable en los fraccionamientos San Pedro y Cañadas del Bosque.

Indicador	San Pedro		Cañadas del Bosque	
	Si	No	Si	No
Escases del agua potable	10	13	0	26

La tabla nos muestra que para San Pedro es muy poca la diferencia entre Si y No, sin embargo hay un número considerable que menciona la falta de agua en el fraccionamiento. Asimismo, el trasfondo de esas respuestas puede ser muy variada ya que la escases puede depender de diversas variables: cuántas personas viven en la casa, que tan a menudo se encuentran en la casa las personas, el tiempo de habitar en ese fraccionamiento, el número de actividades donde se utiliza el agua (lavar ropa, trastes, el carro, el perro, bañarse), entre otros. Y en Cañadas del Bosque hay unanimidad en que no ha habido escases de agua en sus viviendas.

En el caso de San Pedro dónde el servicio de agua ha fallado, la mayoría de los vecinos mencionó que el agua escasea 1 o más veces por semana, también que eso no sucede a menudo y que incluso pasa cuando dan mantenimiento o hacen nuevas conexiones (Figura 6).

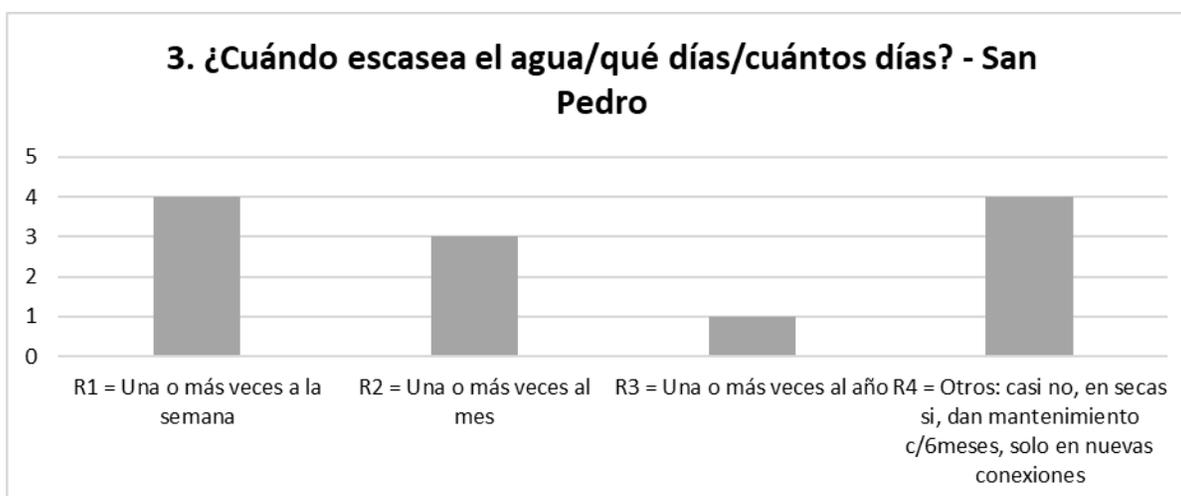


Figura 6. Gráfico del número de veces que escasea el agua en el fraccionamiento San Pedro.

En esta gráfica se muestra las respuestas de los vecinos en San Pedro respecto a las veces que ha escaseado el agua, y lo que resulta es que si hay una falla en el servicio de distribución de agua y que a lo largo del año varia la disponibilidad del recurso.

El calificar el servicio de agua nos permite conocer cómo los habitantes de los complejos habitacionales perciben el estado actual de su servicio y qué tan satisfechos se encuentran con ello, ya que en ambos fraccionamientos los encuestados califican el servicio de agua como “bueno”(Figura 7).

En San Pedro las respuestas fueron muy variadas desde “muy malo” hasta “muy bueno”, pero la mayoría de la muestra respondió que el servicio de agua es “bueno”, a diferencia de Cañadas del Bosque donde las respuestas que se mencionaron fueron desde “regular” a “muy bueno”.

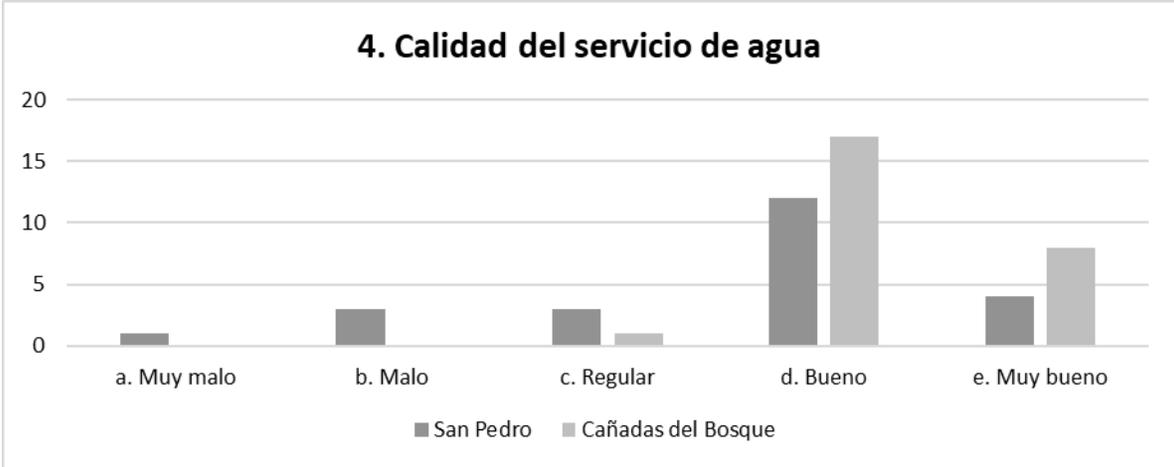


Figura 7. Gráfico de cómo los habitantes catalogan el servicio de agua en los conjuntos habitacionales San Pedro y Cañadas del Bosque.

El servicio del suministro de agua para ambos conjuntos habitacionales no se encuentra a cargo del organismo municipal Ooapas, ambos son por parte privada, sin embargo para el caso de San Pedro se ha presentado falta de agua continuamente, lo cual no es el caso en Cañadas del Bosque, aunque hay comentarios de que el servicio es un poco elevado en general ambos fraccionamientos en están satisfechos con su servicio, ya que no hay problemáticas tan marcadas y como se mencionó anteriormente que a algunas viviendas no cuenten con agua puede ser causado por la administración familiar o el número de personas que habitan la vivienda.

Servicio de energía eléctrica

La energía eléctrica es un servicio que permite el funcionamiento de los aparatos y equipos que se utilizan en el hogar. Este servicio también cuenta con un pago bimestral por parte de los usuarios, sin embargo, como ya se mencionó en la metodología, para fines prácticos se utiliza la información mensual.

Es importante mencionar que la problemática de fallas en el servicio de energía eléctrica puede derivarse por diversas causas, tormentas, accidentes, árboles dañados y fallas en los equipos que conforman toda la red eléctrica ya sea por la edad de los equipos o el rendimiento, son los casos más comunes que pueden afectar y generar interrupciones eléctricas o apagones (CPS Energy, 2018).

Los resultados con mayor frecuencia sobre el pago mensual del servicio de luz eléctrica fue entre 100 – 300 pesos en ambos fraccionamientos (Figura 8). Asimismo, en la figura 9 se muestra que la mayoría de los habitantes paga lo mismo todos los meses y mencionaron que no hay mucha variación al bimestre. En el caso de San Pedro si se presentó poca diferencia en la frecuencia de quienes pagan “casi lo mismo” todos los bimestres (12 personas) a quienes “pagan más o menos” (10 personas).

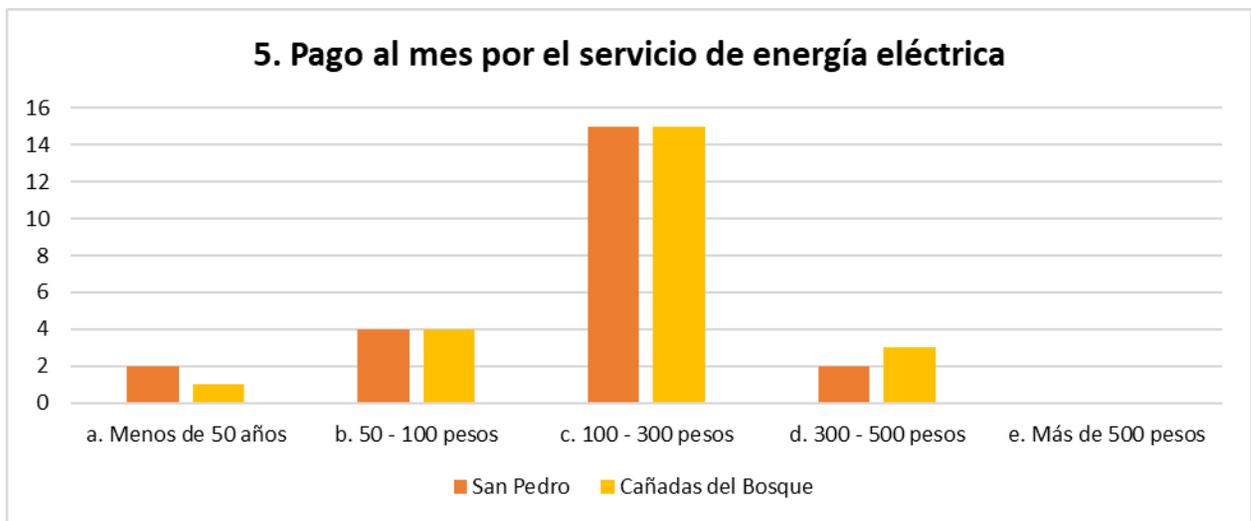


Figura 8. Gráfico del pago mensual por el servicio de energía eléctrica.

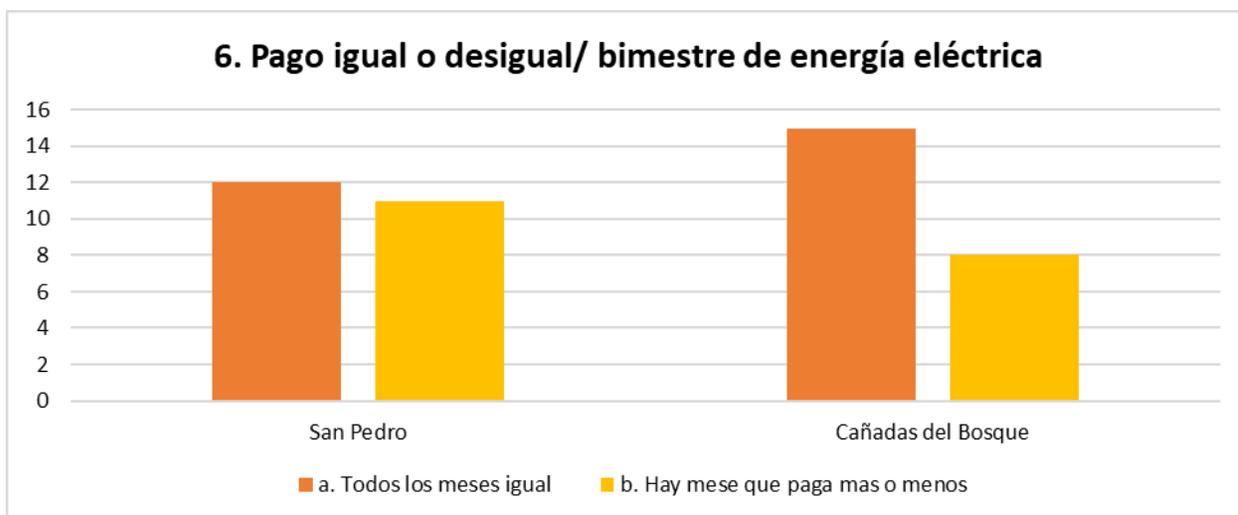


Figura 9. Gráfico del pago igual o desigual bimestral de energía eléctrica.

En Cañadas del Bosque de acuerdo a los encuestados el 88.4% respondió que no han habido apagones en el fraccionamiento o al menos en su privada/coto no ha pasado mientras que en el caso de San Pedro el 50% de la muestra respondió que sí ha habido apagones y el otro 50% no han tenido ese tipo de problemas.



Figura 10. Gráfico de cuando si se han presentado apagones en los fraccionamientos San Pedro y Cañadas del Bosque.

Se realizó un rango de número de veces que ha habido apagones y el que mayor frecuencia tuvo para San Pedro es de entre 3 – 5 veces y para el caso de Cañadas del Bosque tuvo la misma frecuencia que San Pedro en el rango de 1 – 2 veces (Figura 11).

Algunas de las opiniones de los vecinos respecto a los apagones en Cañadas del Bosque mencionaron que los apagones suceden en épocas de lluvias, lo mismo comentaron los habitantes de San Pedro, agregando que el alumbrado público es el que tiene más fallas y que se van fundiendo por partes.

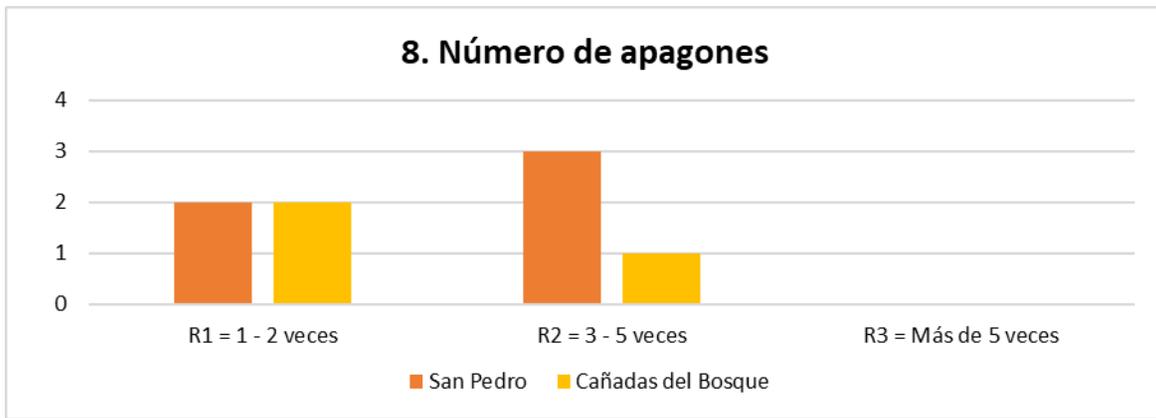


Figura 11. Gráfico del número de veces que ha habido apagones en cada conjunto habitacional.

Asimismo, conocer la percepción de la calidad del servicio de electricidad es de gran importancia, en ambos conjuntos habitacionales catalogaron el servicio como “bueno” —la respuesta con mayor frecuencia—. Una parte importante de la muestra de Cañadas del Bosque catalogaron el servicio como “muy bueno”, y para San Pedro la otra parte de la muestra se distribuyó en las otras dos respuestas.

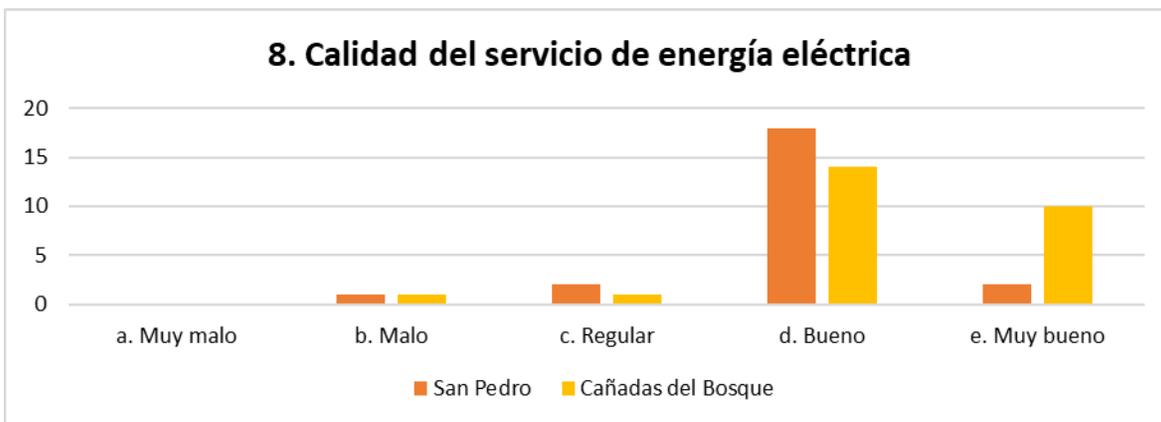


Figura 12. Gráfico de la calificación que dan los habitantes de los fraccionamientos al servicio de energía eléctrica.

El alumbrado público es importante para la dinámica social y convivencia de los vecinos y las personas en general. Para el caso de los dos sitios de estudio los resultados arrojaron que cuentan con servicio público, es decir de CFE (Comisión Federal de Electricidad). La respuesta con mayor frecuencia para ambos fraccionamientos fue del “servicio público”, sin embargo también se mencionó que era planta de generación privada y otras vecinos no sabían quién administra este servicio.(Figura 13).

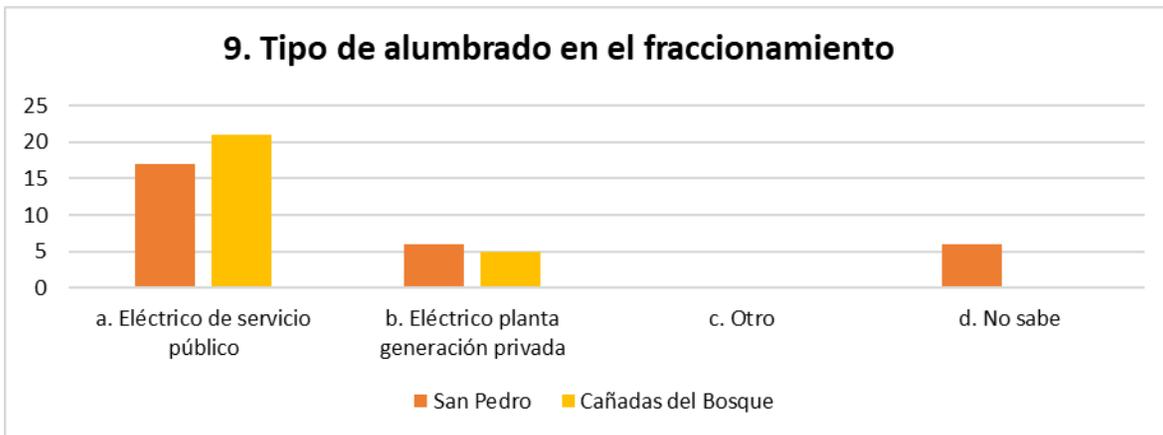


Figura 13. Gráfico del tipo de alumbrado en los fraccionamientos San Pedro y Cañadas del Bosque.

Como se explicó en la metodología en esta sección se agregó la parte del servicio que se utiliza para cocinar y bañarse (gas Lp, tanque estacionario, calentador de agua). Los resultados con mayor frecuencia para el fraccionamiento San Pedro fue que los habitantes utilizan tanque estacionario y calentador solar (“ambos”), y en Cañadas del Bosque utilizan tanque estacionario y cilindro de gas Lp (Figura 14).

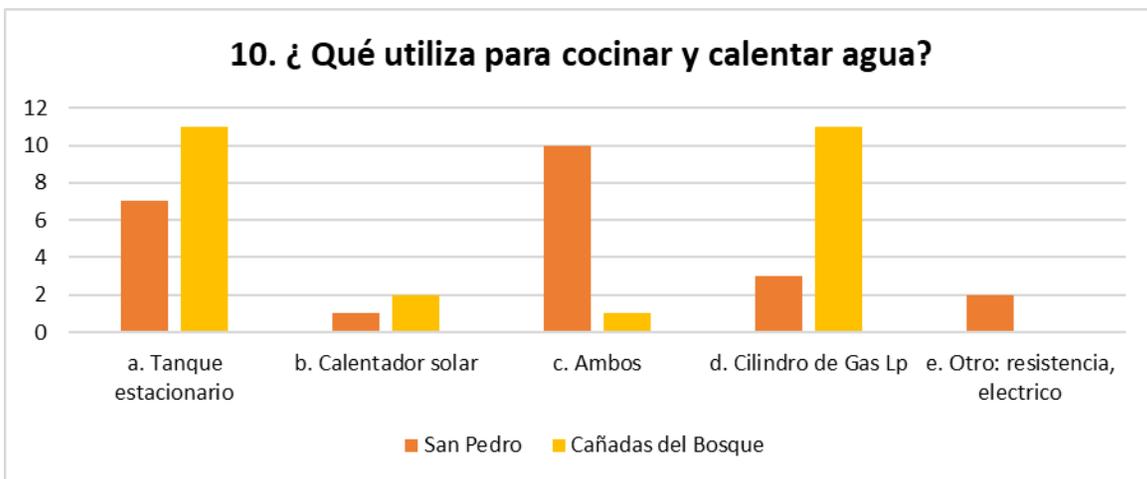


Figura 14. Gráfico del tipo de servicio que utiliza para cocinar y calentar agua.

Para el caso de las personas que respondieron “tanque estacionario”, “ambos” y “cilindro de gas Lp” se les realizaron dos preguntas más, con el fin de conocer el gasto que hacen para estos servicios, por lo que se utilizaron rangos para facilitar el análisis. Para San Pedro la mayoría de la población respondió que gasta entre 200 – 500 pesos y en Cañadas del Bosque la mayor frecuencia fue entre 500 – 1,000 pesos.

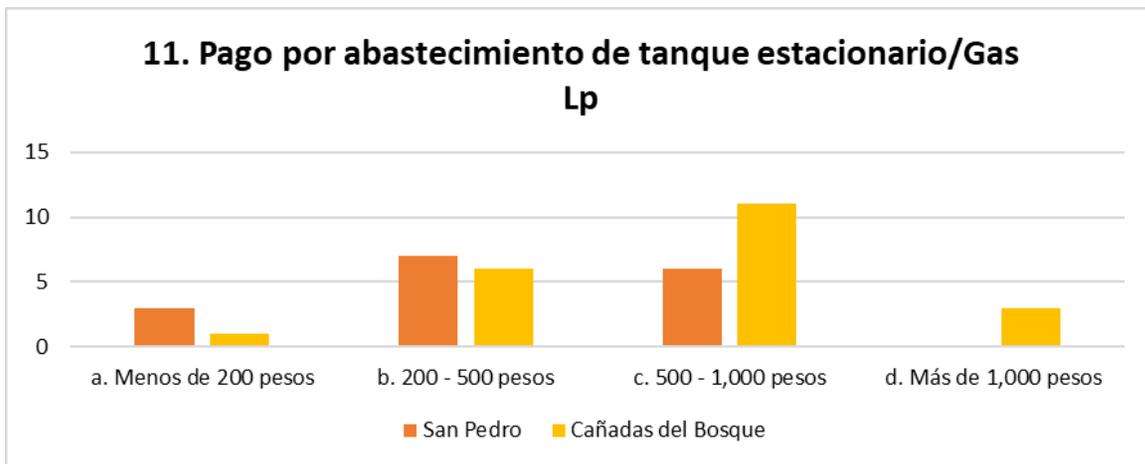


Figura 15. Gráfico del costo por abastecimiento del servicio de tanque estacionario o gas Lp en cada fraccionamiento.

Asimismo, el tiempo de abastecimiento del tanque estacionario o cilindro es importante ya que permite saber cada cuanto tiempo se hace ese gasto, en ambos fraccionamientos la mayor respuesta fue de 2 – 6 meses.

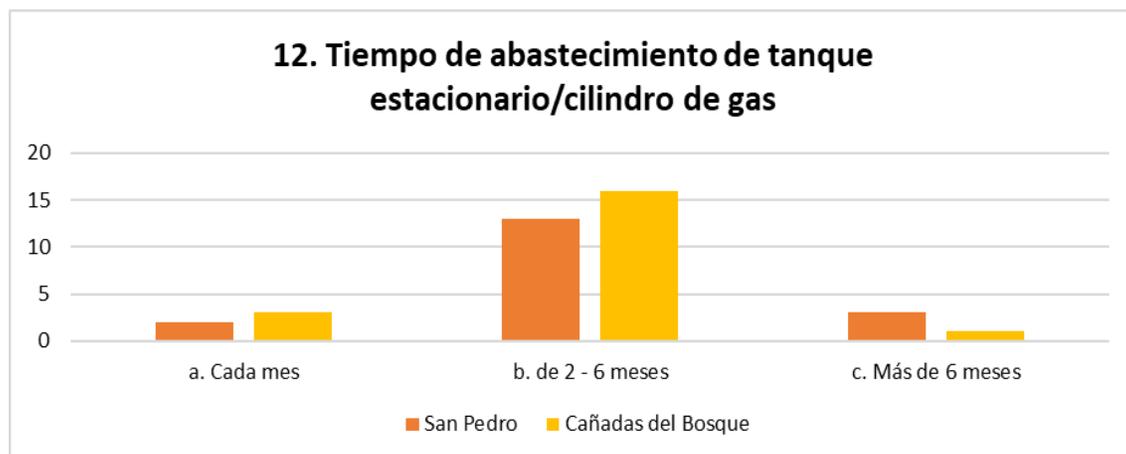


Figura 16. Gráfico del tiempo (cada cuando) de abastecimiento para el tanque estacionario o cilindro de gas.

En general no hay problemáticas puntuales ni continuas sobre el servicio de energía eléctrica, ambos fraccionamientos tienen el servicio por parte de CFE, sin embargo, de acuerdo a los resultados se puede apreciar que hay más fallas en el servicio en San Pedro, y en Cañadas del Bosque solo hay algunos comentarios aleatorios del servicio. Para la variable del servicio para cocinar y bañarse San Pedro cuenta en su mayoría con calentador solar y en Cañadas pocas personas lo tienen y en su mayoría utilizan tanque estacionario y

cilindro de gas, y cómo consecuencia en las gráficas se puede apreciar que en Cañadas del Bosque hacen mayor inversión en este servicio que en San Pedro.

Es importante mencionar que los créditos de Infonavit y Fovissste desde el 2010 cuentan con “hipoteca verdes”, el cual obliga a todas las viviendas financiadas por este instituto a contar con ecotecnologías como calentadores solares, se da un monto adicional subsidiado que forma parte del crédito, por lo que esto influye directamente con el gasto de este servicio (Infonavit, 2018; Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, 2017). Por lo que se puede relacionar que los habitantes de SP cuentan con créditos hipotecarios de estas dos instituciones.

Sin embargo, también se observó que en SP todas en todas la viviendas está incluido en sistema de calentador solar y en CB no. Por lo que esto puede estar relacionado directamente por la empresa, si decide agregar o no este tipo de ecotecnologías.

Transporte

Actualmente las ciudades están adaptadas y diseñadas para el uso del automóvil, en la lógica de agrandar las vialidades para que quepan más autos y disminuir las banquetas hace que las calles ya no sean para caminar (Paramo y Medina, 8 de octubre). De acuerdo con INEGI, en 2017 se registraron 45, 476, 133 vehículos automotores en circulación a nivel nacional, para Michoacán 1, 230, 787 autos y 4, 401 camiones para pasajeros. Morelia es el municipio del estado de Michoacán que más concentra vehículos, para el 2017 transitaban 548, 414 diariamente, tanto particulares como camiones de carga, de pasajeros y motociclistas.

La movilidad es una problemática cotidiana que va relacionado con la calidad de vida, con el desarrollo económico y el medio ambiente de las ciudades, ya que son demandas de viajes que requiere la población para trasladarse a sus actividades (Lugo, 12 de marzo).

En Morelia, el transporte público se considera “altamente peligroso” para los pasajeros que lo utilizan, ya que los vehículos conocidos como “combis” —camionetas tipo van— carecen de los sistemas de seguridad con los que debe contar un vehículo de transporte público para asegurar la integridad de los pasajeros. El poder del consumidor declaró que el transporte de la ciudad no cuenta con el Sistema Electrónico de Estabilidad (ESC) el cual es

un requisito en otros países y aseguran que esto evitaría las volcaduras de este medio de transporte, además no cuentan con bolsas de aire, cinturones de seguridad, y otros dispositivos debido a que son modificadas en su interior para aumentar el cupo de personas en cada una de ellas (Molina, 28 de julio). Circulan diariamente alrededor de 3 mil unidades tipo combi y mencionan que es difícil adquirir un camión que les permita mayor número de personas ya que el costo de este es más de un millón de pesos, por lo que los transportistas no pueden costearlo y se dificulta el renovar el transporte público, utilizando combis que tienen menor capacidad y por lo tanto menor ingreso, además de la poca seguridad que tienen ya que en lo que van del año se han presentado más de dos accidentes con más de 10 lesionados (Molina, 28 de julio).

Por lo tanto, es un tema importante de analizar y saber a dónde se traslada la población y cómo lo hace. Para esta variable los resultados que se obtuvieron es que la mayoría de los habitantes de ambos conjuntos habitacionales se trasladan en automóvil, en San Pedro la población que utiliza vehículo particular es más reducido que en Cañadas del Bosque, la segunda variable con mayor uso es el transporte público en San Pedro y Cañadas el Bosque muy pocas personas lo utilizan.

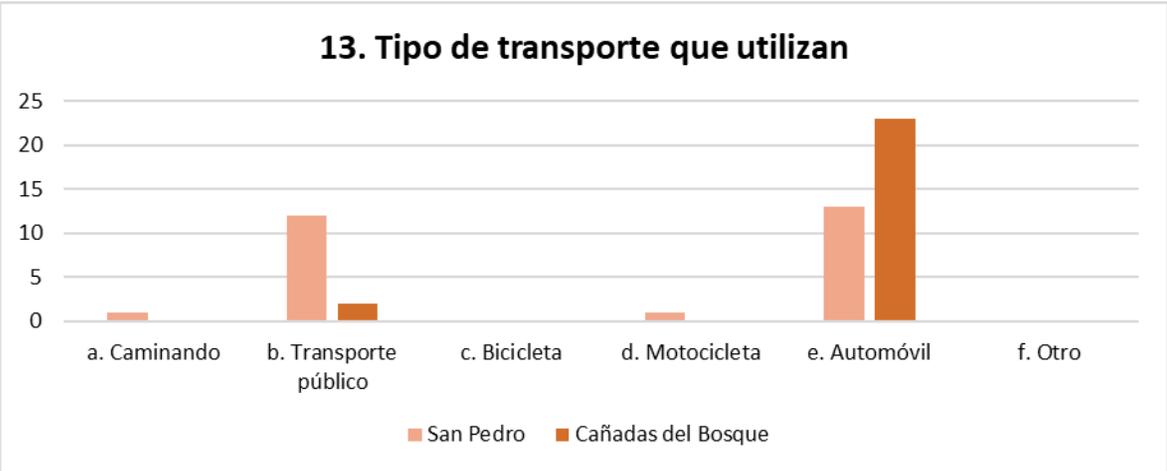


Figura 17. Gráfico del tipo de transporte que utilizan los habitantes de San Pedro y Cañadas del Bosque.

Sin embargo, al realizar la encuesta varios habitantes mencionaron que tienen dos formas de trasladarse, la gráfica pasada es la opción 1 (Figura 17), donde se muestra que las personas no se movilizan de otra forma sino es un vehículo automotor, ninguna persona utiliza bicicleta y solo 3.7% se traslada caminando en San Pedro y en Cañadas del Bosque ningún resultado de caminantes ni de ciclistas.

Asimismo, como segunda opción sigue siendo el automóvil el de mayor uso y la motocicleta en San Pedro y en Cañadas del Bosque aumenta ligeramente el uso de transporte público y de caminantes.

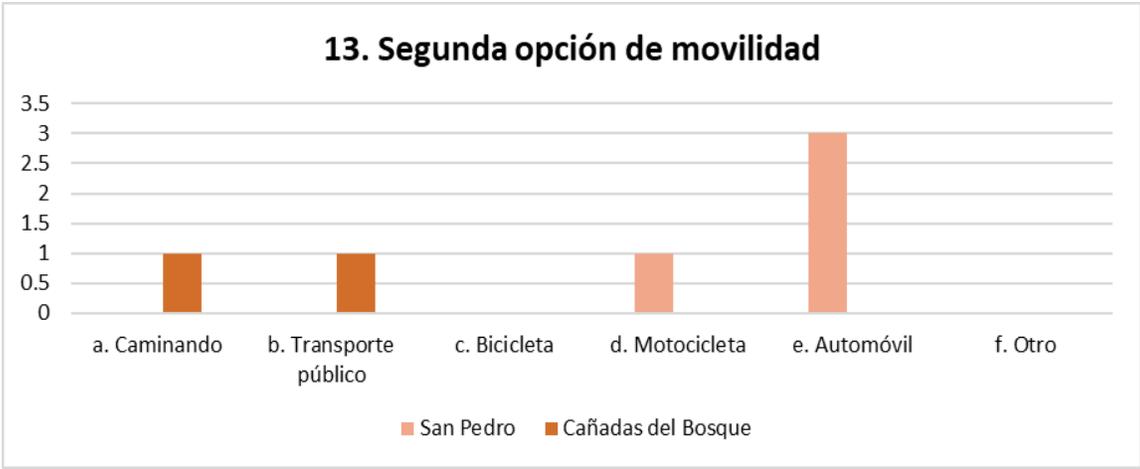


Figura 18. Gráfico de la segunda opción de movilidad de los habitantes de San Pedro y Cañadas del Bosque.

El tiempo de traslado es un variable importante debido a que en diversos estudios se ha manifestado que la población invierte gran parte de su tiempo en el traslado de sus hogares al trabajo y a la inversa, que el tiempo ganado o reducido en la jornada laboral se utiliza en los desplazamientos a sus viviendas. Y debido a la expansión urbana y localización de zonas habitacionales a las orillas de la ciudad, el traslado requiere más tiempo, “los viajes diarios se realizan sacrificando tiempo de descanso, de consumo o trabajo remunerado” (Lizarraga, 2006: 284).

Los resultados obtenidos del tiempo que los habitantes de los complejos habitacionales utilizan para trasladarse a sus labores diarias son que en San Pedro emplean entre 30 min a 1 hora, más que en Cañadas del Bosque de 15 a 30 minutos. Estas variables están directamente influenciadas por la ubicación del trabajo, rutas que utilizan, transporte que utilizan y “horas pico”.

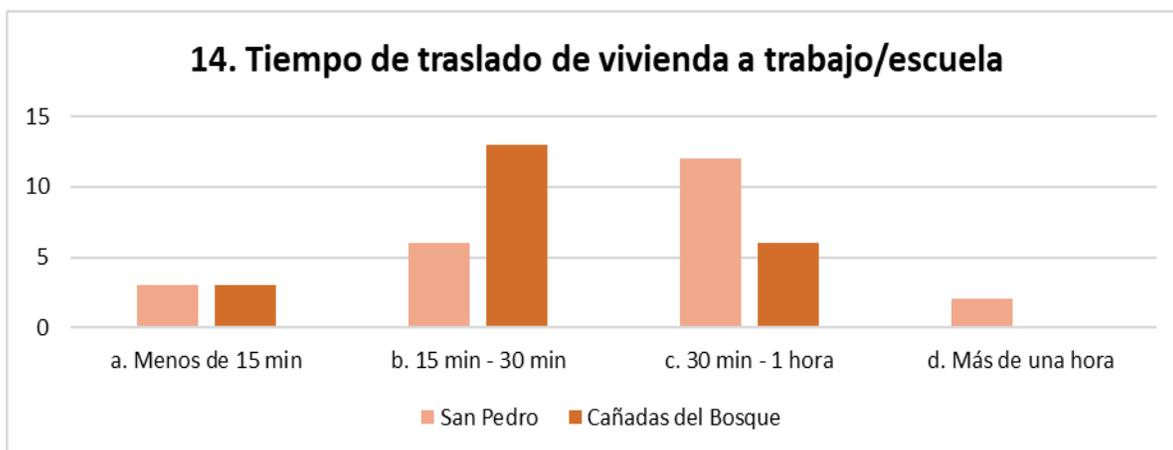


Figura 19. Gráfico del tiempo de traslado que emplean los habitantes de San Pedro y Cañadas del Bosque.

Asimismo, el aumento en las distancias de las ciudades aumenta el tiempo y el costo de trasladarse a sus lugares laborales dentro de la urbe, haciendo una disparidad socioeconómica ya que cada vez la población necesita más tiempo y dinero para trasladarse en la ciudades (Lizarraga, 2006). Por lo tanto se pensó en obtener esta información del gasto semanal que hacen los pobladores de los fraccionamientos en su traslado, ya sea el consumo de gasolina semanal o en pasajes del transporte público. El resultado fue que los habitantes de ambos fraccionamientos invierten en su movilidad entre 100 y 250 pesos semanalmente, el promedio de gasto en San Pedro es de 374.17 pesos y para Cañadas del Bosque es de 405.38 pesos.

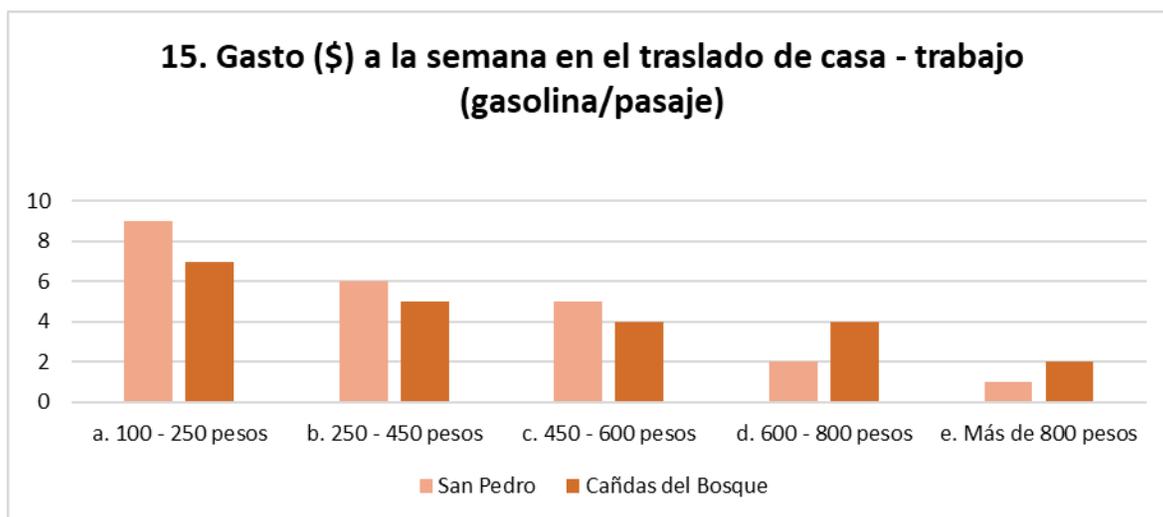


Figura 20. Gráfico de la inversión semana que hacen los habitantes de San Pedro y Cañadas del Bosque.

Siguiendo el análisis de las variables que son clave para ver el estado actual de cómo la población se está trasladando, se preguntaron las rutas de transporte que utilizan diariamente para su traslado desde su fraccionamiento a su zona laboral. En San Pedro la ruta que más se utiliza es el “Camión Arko”, varios mencionaron que ese los lleva directamente a sus lugares de trabajo o escuela y de regreso a sus hogares, y también se mencionaron otras opciones de rutas que son utilizadas por pocas personas pero que permiten su desplazamiento diario.

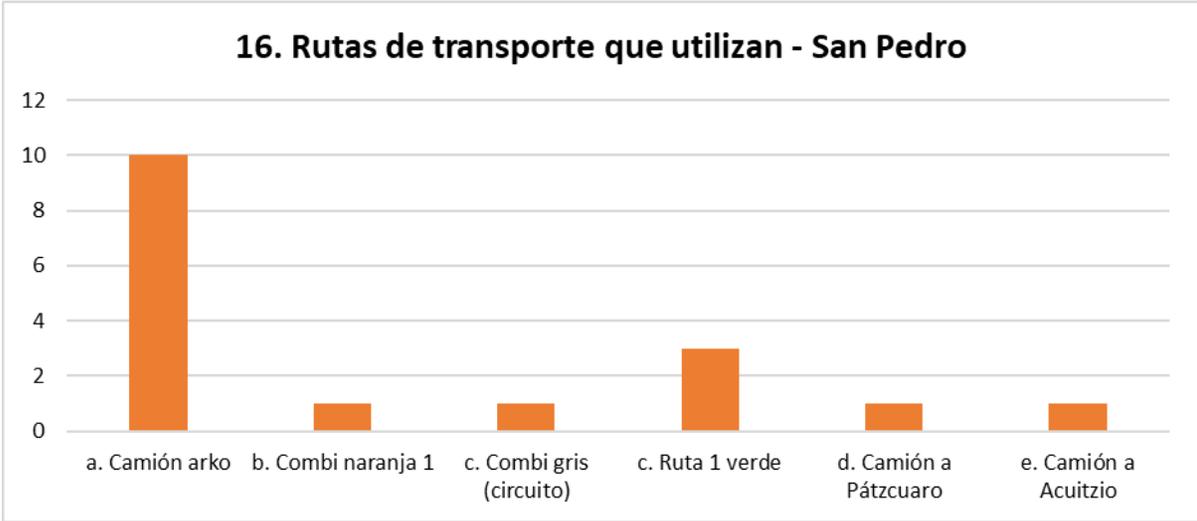


Figura 21. Gráfico de las rutas de transporte que utilizan los habitantes del fraccionamiento San Pedro.

Para Cañadas del Bosque solo se mencionaron dos opciones de transporte público, el camión llamado “el industrial” u “hospitales” que son los únicos que pasan por ahí, y la combi como otra opción para moverse ya dentro de la ciudad, el cual se mostró inconformidad por algunos encuestados el hecho de que solo exista una ruta para llegar sus hogares.

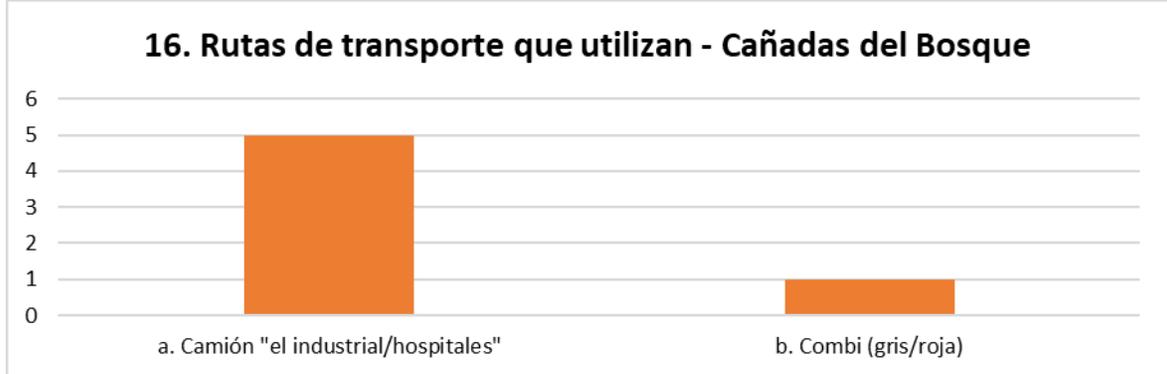


Figura 22. Gráfico de las rutas de transporte que utilizan los habitantes de Cañadas del Bosque.

Asimismo, el descontento que hay sobre las rutas de transporte se manifestó en ambos fraccionamientos pero en mayor frecuencia fue en Cañadas del Bosque. El 69% de los encuestados en San Pedro consideran eficientes las rutas de transporte público, el 26% ineficientes y el 5% regular, los cuales expusieron diferentes opiniones al respecto (Figura 31).



Figura 23. Gráfica de pastel donde se muestra el porcentaje de la población considera eficiente o ineficiente el transporte público en el fraccionamiento San Pedro.

La mayoría de la población de San Pedro se encuentra satisfecho con las rutas de transporte que los desplazan, en la pregunta se agrega la razón a su respuesta positiva o negativa por lo que los habitantes manifestaron sus opiniones sobre las deficiencias del transporte y las características positivas también. A continuación se presentan algunas de las críticas que se registraron:

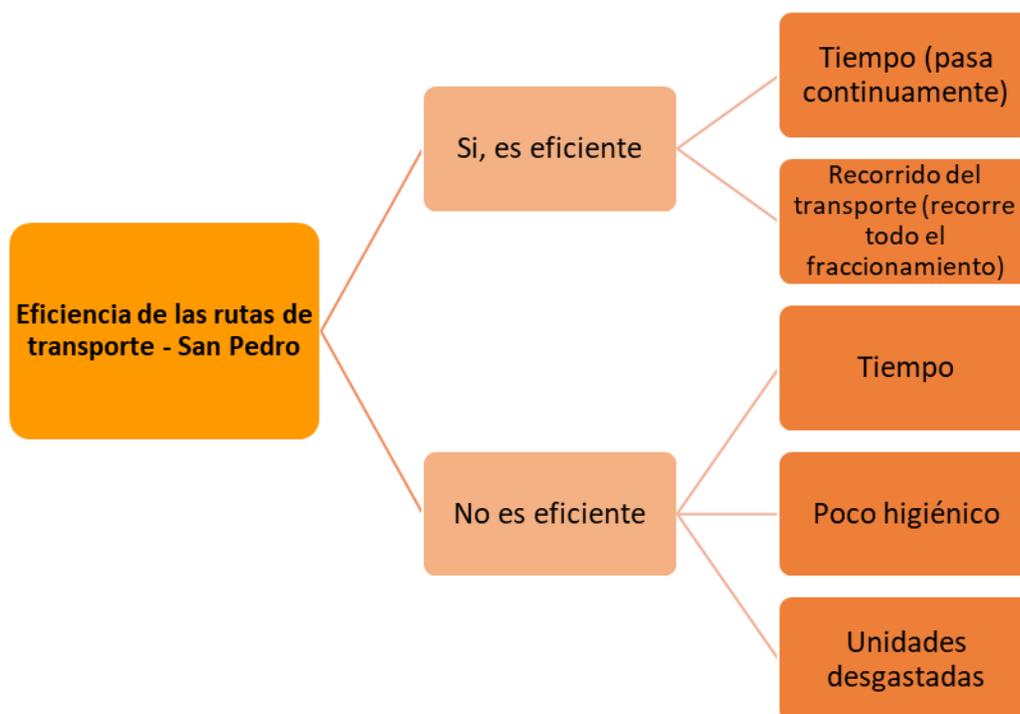


Figura 24. Cuadro conceptual de los comentarios sobre lo eficiente e ineficiente de las rutas de transporte público en San Pedro.

Los comentarios de la población que utiliza este servicio nos permite conocer el estado actual del transporte que utilizan y las complicaciones que tienen para trasladarse cotidianamente al realizar sus actividades.

En el cuadro (Figura 24) se puede apreciar que la variable “tiempo” es primordial en ambas respuestas ya sean positivas o negativas, para algunas personas si hay un orden en los tiempos de cada unidad de transporte y para otra personas no hay respeto por los tiempos; en la parte positiva mencionan también que una ventaja es que el camión recorre todo el fraccionamiento, pasa hasta la última calle del complejo; en la parte negativa se menciona la poca higiene de las unidades y el descuido y poco mantenimiento que se les da a las unidades.

En Cañadas del Bosque los resultados mostraron que el 50% de la población encuestada considera eficiente las rutas de transporte y el otro 50% ineficiente (Figura 25).

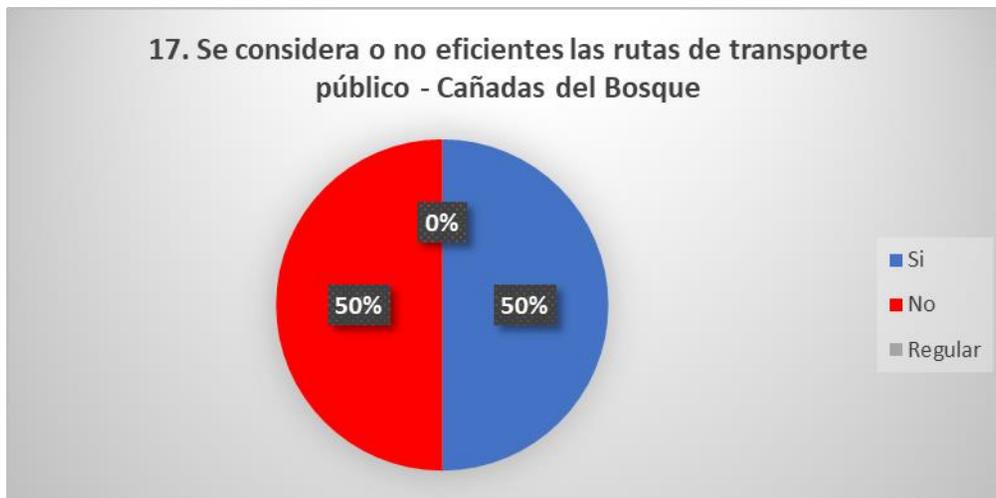


Figura 25. Gráfica de pastel donde se muestra el porcentaje de la población considera eficiente o ineficiente el transporte público en el fraccionamiento Cañadas del Bosque.

También al igual que en San Pedro la encuesta arroja resultados de la opinión de los encuestados en Cañadas del Bosque con respecto a las rutas de transporte y fueron las siguientes:



Figura 26. Cuadro conceptual con los comentarios sobre lo eficiente e ineficiente de las rutas de transporte público en Cañadas del Bosque.

Se puede apreciar que con base a los comentarios de los habitantes que en ambos fraccionamientos presentan las mismas deficiencias sobre el transporte público, las opiniones sobre la calidad del servicio se basan en las condiciones físicas del automotor, la poca continuidad de unidades, el tiempo de llegada, la forma de manejo del chofer y las escasas rutas a sus fraccionamientos.

A continuación se presentan dos imágenes con las rutas que existen para llegar a cada uno de los fraccionamientos y que a su vez son las rutas del transporte público. En la primera imagen (imagen 8) se puede apreciar la vialidad que permite el acceso a San Pedro y que en realidad es la carretera Morelia-Pátzcuaro. Es el único acceso al fraccionamiento y es utilizado por automotores particulares y transporte público.

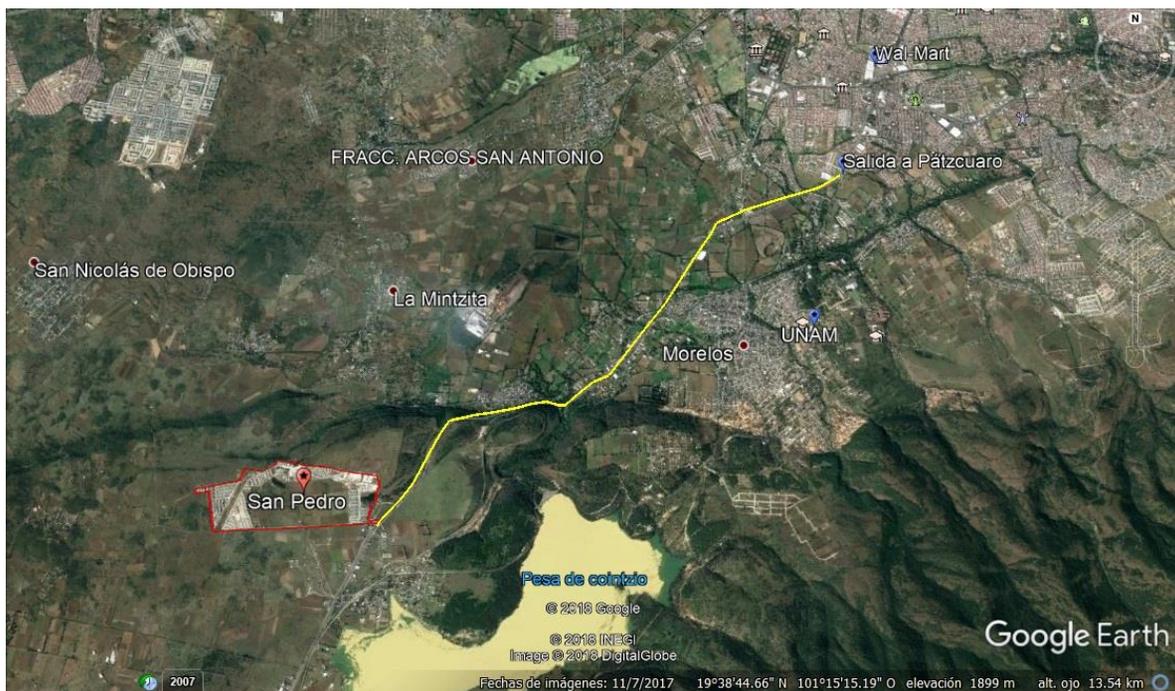


Imagen 9. Vialidad principal para acceder al fraccionamiento San Pedro.

En la siguiente imagen (imagen 9) se muestran las dos vialidades/carreteras que permiten el traslado a Cañadas del Bosque. La línea rosa marca la ruta más antigua y conocida como “salida a Charo”, ya que esta carretera conecta con el municipio de Charo. Esta vialidad es utilizada por el transporte público que se dirige a CB y a la zona de la feria y los hospitales (IMSS e ISSSTE). Tiene frecuencia de tráfico vehicular debido a que es una entrada y salida de la ciudad y es utilizada por camiones, trailers, particulares, autobuses y transporte público.

La línea roja es una ruta que pasa y permite el a los fraccionamientos del corporativo Tres Marías y sus oficinas. Es una vialidad construida en pendientes muy marcadas, que tiene poco tráfico y solo es utilizado para vehículos particulares; el transporte público no pasa por esta ruta por lo tanto hay mayor fluidez en este camino.

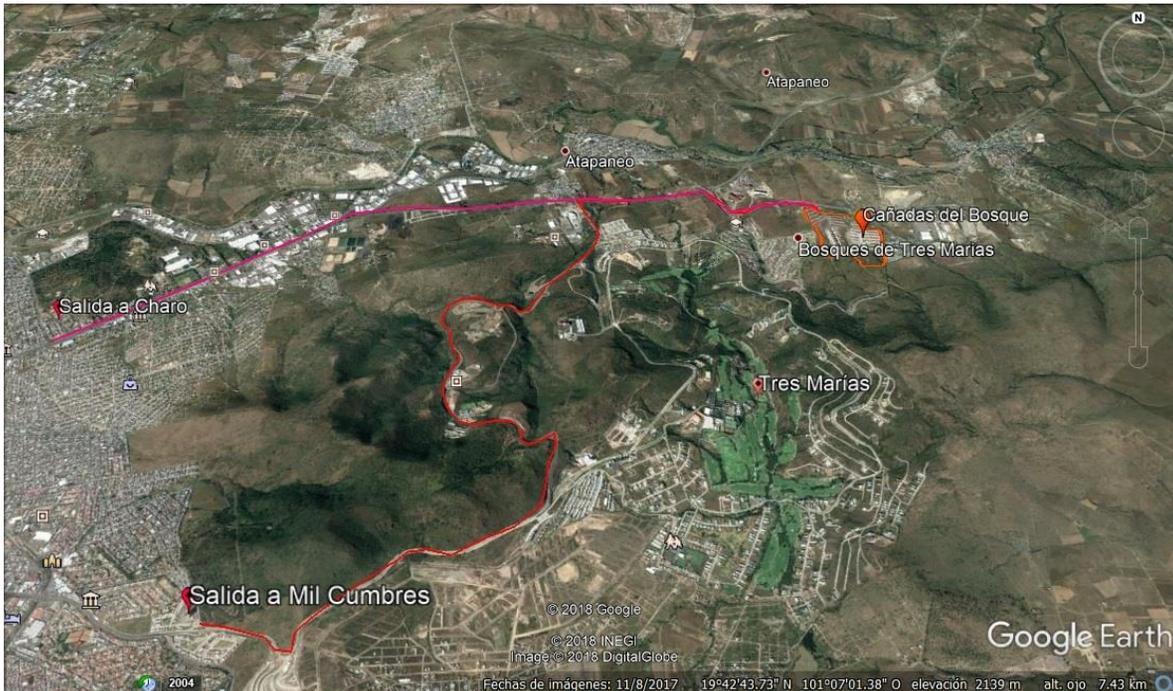


Imagen 10. Vialidades para acceder al fraccionamiento Cañadas del Bosque.

Es importante mencionar que ninguna de las vialidades para ambos fraccionamientos cuenta con infraestructura para el peatón o ciclistas. Además que para SP las formas del relieve en donde se ubica pueden dificultar la creación de banquetas, y el mismo caso ocurre en CB. Por lo tanto esto fomenta la necesidad de utilizar vehículos automotores para lograr llegar a ambos sitios.

Asimismo, se consideró necesario conocer la percepción de los habitantes sobre la ubicación de su fraccionamiento con respecto sus lugares de trabajo/escuela, los resultados obtenidos población de San Pedro el 48% lo considera “bueno”, el 30% lo consideran “regular” y solo el 4% lo catalogan como “muy malo”.

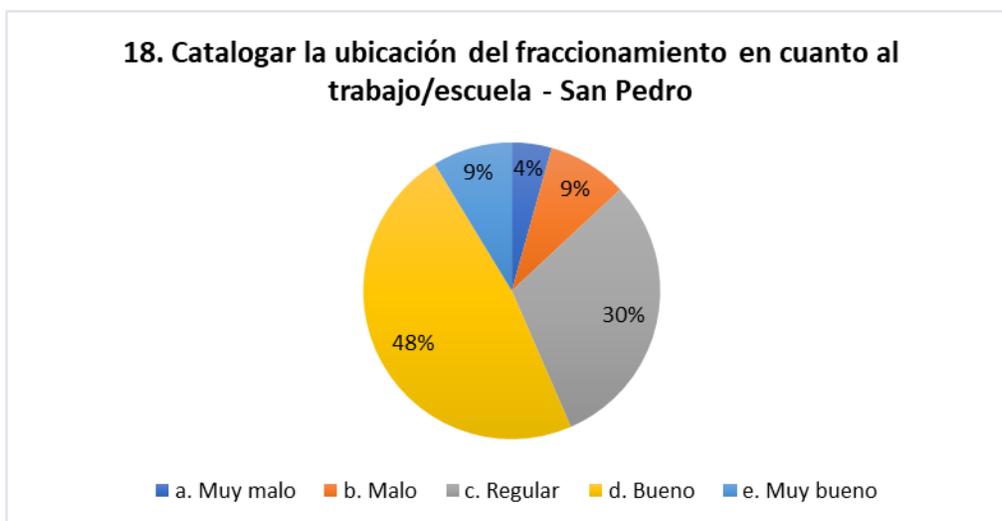


Figura 27. Gráfica de pastel sobre cómo catalogan los habitantes de San Pedro la ubicación de su fraccionamiento con respecto a sus lugares de trabajo/escuela.

Para Cañadas del Bosque el resultado fue similar ya que la mayoría de la población (40%) consideran “buena” la ubicación de su fraccionamiento, el 32% regular, sin embargo el 16% opina que es mala la ubicación (Figura 28).

Esto muestra que hay una parte de los habitantes que no están conformes con la ubicación y eso puede depender de todos los factores antes mostrados: costos y tiempo en las distancias, los cuales hacen poco placentero la dinámica personal además las variables antes analizadas nos muestran las ventajas y desventajas de habitar estos fraccionamientos con respecto a su movilidad diaria.

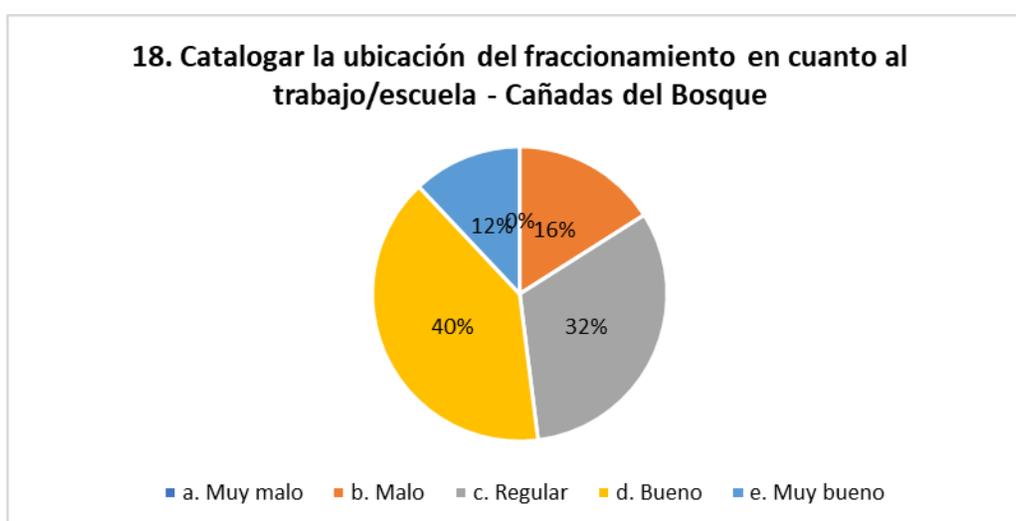
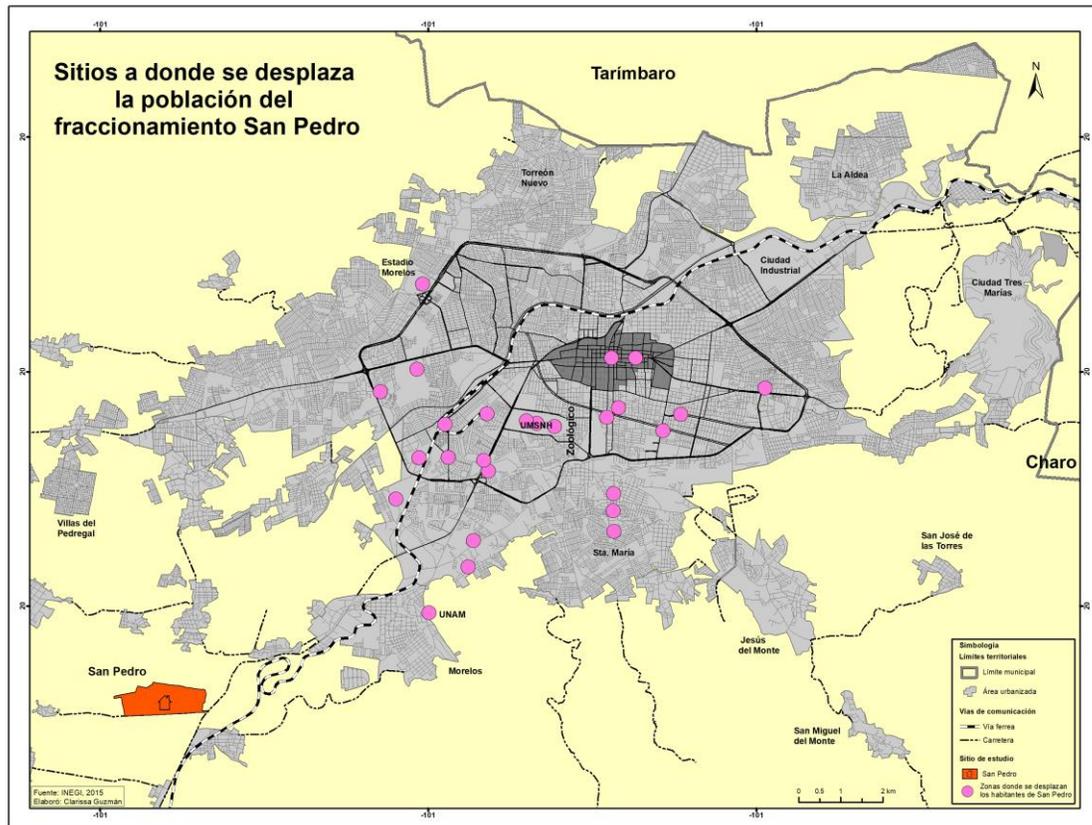


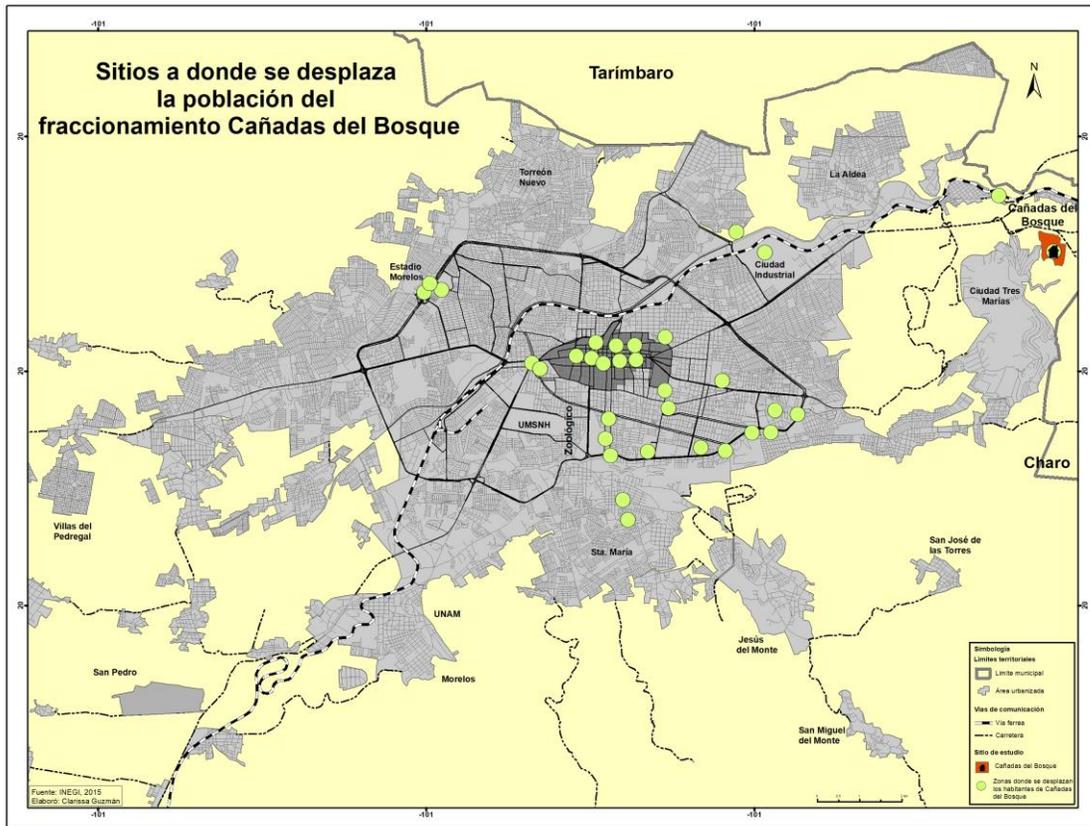
Figura 28. Gráfica de pastel sobre cómo catalogan los habitantes de Cañadas del Bosque la ubicación de su fraccionamiento con respecto a sus lugares de trabajo/escuela.

En San Pedro la población se traslada a la ciudad para realizar actividades laborales, escolares, adquisición de víveres o actividades recreativas. En el mapa (Mapa 4) se puede observar que la mayoría de los vecinos frecuenta la zona sur de la ciudad, y no hay una concentración relevante en alguna zona de la ciudad.



Mapa 6. Zonas de la ciudad que frecuentan los habitantes de San Pedro. Elaboración propia con los datos obtenidos por las encuestas.

En Cañadas del Bosque los habitantes en su mayoría se movilizan en la zona sureste y una parte al norte de la ciudad. Hay una concentración relevante que se realiza sus actividades en el centro histórico. En el mapa (Mapa 7) se muestran los puntos dispersos en gran parte de la ciudad, excepto el suroeste.



Mapa 7. Zonas de la ciudad que frecuentan los habitantes de Cañadas del Bosque. Elaboración propia con los datos obtenidos por las encuestas.

En general, el problema del del servicio de transporte público se encuentra en ambos fraccionamientos, pocas rutas, no hay una organización de tiempos ni de número de unidades que transitan esas zonas. Asimismo, es claro que en ambos sitios el automóvil es el que más se utiliza para trasladarse, pero en Cañadas del Bosque más personas hacen uso de él, por lo que hacen un gasto mayor en el abasto de gasolina. También se muestra que Cañadas del Bosque tiene una mejor ubicación en cuanto a labores de sus habitantes ya que el tiempo de traslado es muy corto en comparación con los vecinos de San Pedro, sin embargo la percepción que se tiene de la ubicación de ambos desarrollos tiene satisfecha a sus habitantes.

Seguridad

“La condición para que una ciudad tenga legitimidad es que sus habitantes se sientan bien, seguros y felices. La muerte de una ciudad pasa invariablemente por su abandono progresivo y su deserción. Y las responsables de esa huida son la criminalidad, la violencia y la inseguridad” (Nieto, 2003).

Jane Jacobs (1973) explica que el factor principal que debe cumplir una urbe es que su población se sienta segura entre todas las miles de personas que habitan en ella, y si la urbe fracasa en este factor, fracasará en todos los demás. Asimismo, menciona que la clase alta o la población con mejores ingresos económicos no está exento de la violencia, la delincuencia no es exclusiva de los “barrios bajos”, sino también de áreas tranquilas y residenciales.

Esta parte de la investigación se enfoca en conocer la percepción que tienen sobre la seguridad los mismos habitantes de los sitios de estudio, desde el interior del muro/reja saber cómo perciben la seguridad. Nieto (2003) explica que la percepción de la seguridad es un factor determinante para el desarrollo de las ciudades y para la credibilidad de las acciones del Estado. Menciona que cuando se percibe la ausencia de inseguridad, la sociedad comienza a ver su cotidianidad como una amenaza, en donde el temor y el miedo se transforman en elementos poderosos que fomentan el aislamiento y desolidarización.

La percepción/sensación de inseguridad de la ciudadanía es tan importante como el nivel de criminalidad, en efecto, una persona modifica su comportamiento y hábitos según su percepción sobre el riesgo de ser victimizado. Una sociedad presa del miedo es incapaz de vivir en libertad, dado que se pierde el espacio público donde esa libertad debe ejercerse y todo extraño es considerado un sospechoso (Nieto, 2003).

Los resultados obtenidos en la primera pregunta sobre la sensación de seguridad que se tiene en el fraccionamiento arrojaron que en ambos fraccionamientos la respuesta más repetida fue “seguro”, las dos respuestas con mayor frecuencia para San Pedro fueron “seguro” y “poco seguro”, y para Cañadas del Bosque fue “seguro” y “muy seguro”, por lo que esto nos indica una disparidad en la percepción de seguridad que se está presentando en los fraccionamientos.

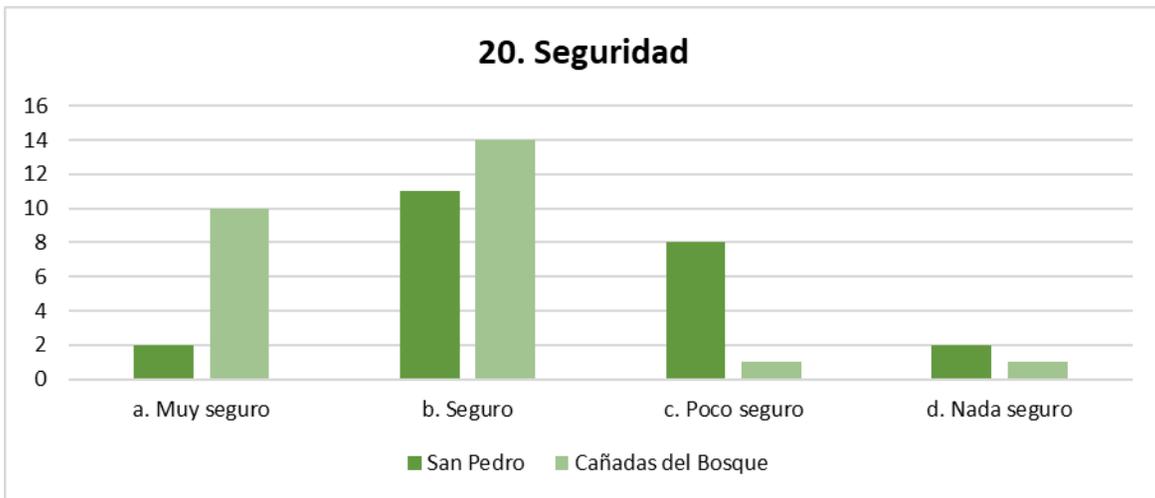


Figura 29. Gráfico de la sensación de seguridad que tienen los habitantes de los fraccionamientos San Pedro y Cañadas del Bosque.

Asimismo, era necesario justificar la respuesta sobre la percepción/sensación de seguridad y la mayoría en San Pedro enfatizó que han habido robos, otros mencionaron que se sentían seguros porque el fraccionamiento es tranquilo o que desconocen algún conflicto que haya sucedido, porque hay organización entre vecinos y mencionan que hay muchos filtros (los cotos) y porque está lejos de la ciudad.

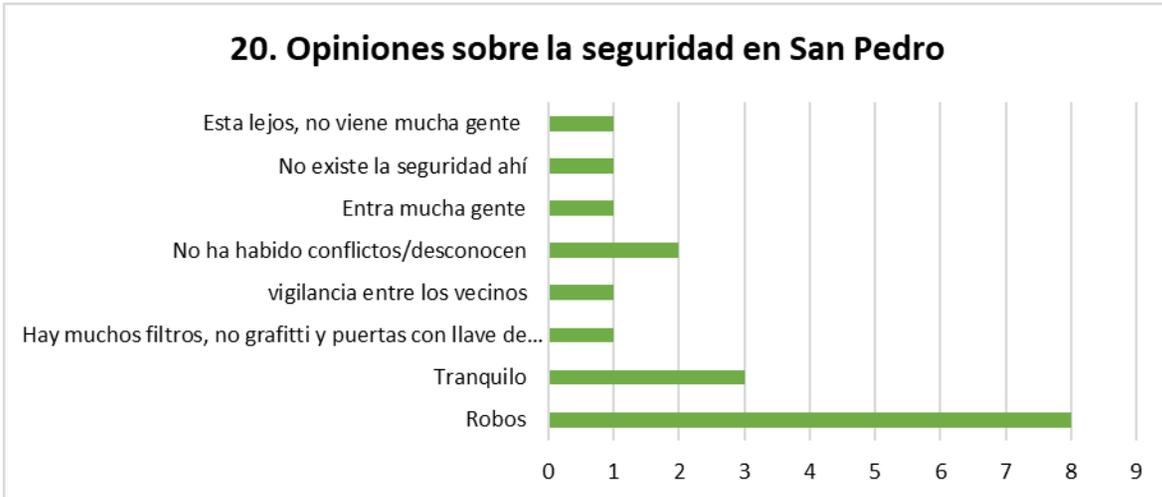


Figura 30. Gráfico de las opiniones sobre la percepción de seguridad en San Pedro.

Para Cañadas del Bosque la encuesta arrojó que los habitantes se sienten seguros porque hay vigilancia y seguridad privada en el fraccionamiento, también mencionaron que hay organización entre los vecinos lo cual permite mayor confort para los habitantes al igual que en San Pedro, y también mencionaron que quizá porque hay pocos habitantes en el fraccionamiento aún no hay delincuencia.



Figura 31. Gráfico de las opiniones sobre la percepción de seguridad en Cañadas del Bosque.

También la encuesta permitió que los habitantes calificaran la caseta de vigilancia de sus fraccionamientos, y los resultados nos muestran que para San Pedro la seguridad por parte de la caseta es “mala” y “muy mala”, fueron las respuestas con mayor frecuencia. Y por otro lado para Cañadas del Bosque sus casetas de vigilancias las califican como “buenas” y “regular”.

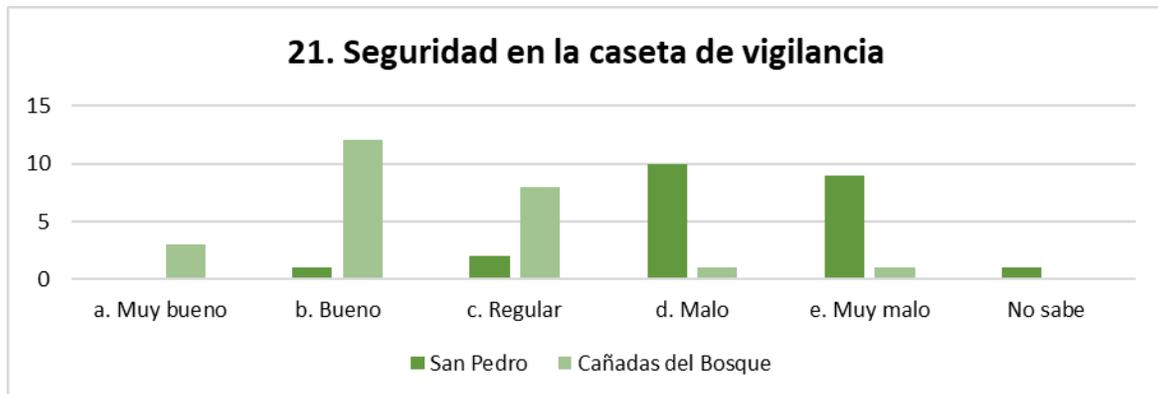


Figura 32. Gráfico de la calificación que le dan los habitantes a las casetas de vigilancia de los conjuntos habitacionales San Pedro y Cañadas del Bosque.

Asimismo, se consideró tomar en cuenta la ubicación del fraccionamiento como parte de la percepción de seguridad o inseguridad por estar alejados de la ciudad. En San Pedro el 57% de los habitantes se sienten seguros en la zona donde está el fraccionamiento, un 17% se siente muy seguro y el otro 17% poco seguro (Figura 40). Para Cañadas del Bosque el 62% respondió que se siente seguro en la zona y el 19% muy seguro (Figura 41).

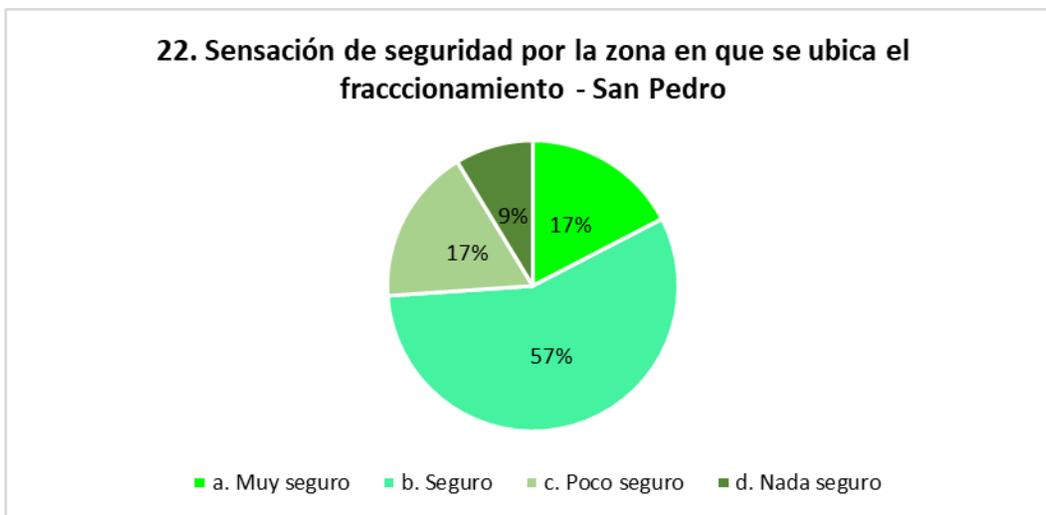


Figura 33. Grafica de pastel que representa la percepción de seguridad con respecto a la zona donde se ubica San Pedro.

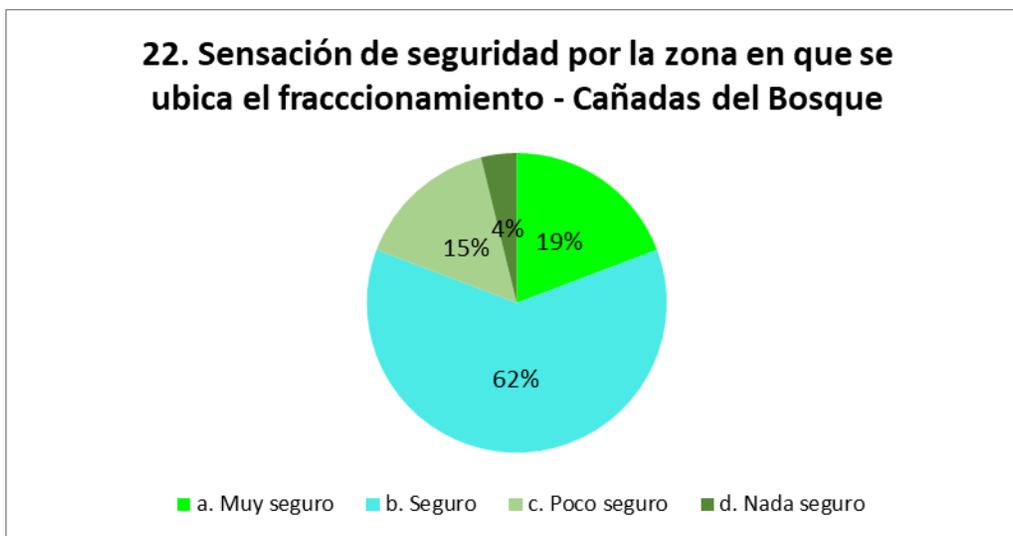


Figura 34. Grafica de pastel que representa la percepción de seguridad con respecto a la zona donde se ubica en Cañadas del Bosque.

Para conocer si se han presentado actividades delictivas dentro de los fraccionamientos y para poder recabar la información con mayor rapidez se adjunta una tabla en la encuesta donde se acomodaron 8 actividades o hechos de violencia de modo general y los encuestados debían calificar la frecuencia con la que sucedían estos hechos, la evaluación era de 0 a 5, 0 es que nunca se han presentado estos hechos y 5 es la máxima frecuencia con la que han sucedido.

Los resultados de esta tabla en San Pedro fueron que la mayoría de los hechos que se mencionan tuvieron un numero de frecuencia alto de 0, excepto la actividad de “robos y

atracos”, la frecuencia más mencionada para esta variable fue de 3, la que le sigue es 0 y 5 (Figura 35), esto nos indica que si hay robos en el fraccionamiento, no es repetitivo, pero se puede decir que hay foco de alerta en este delito, ya que las personas lo externalizan de que ellos perciben, escuchan y viven.

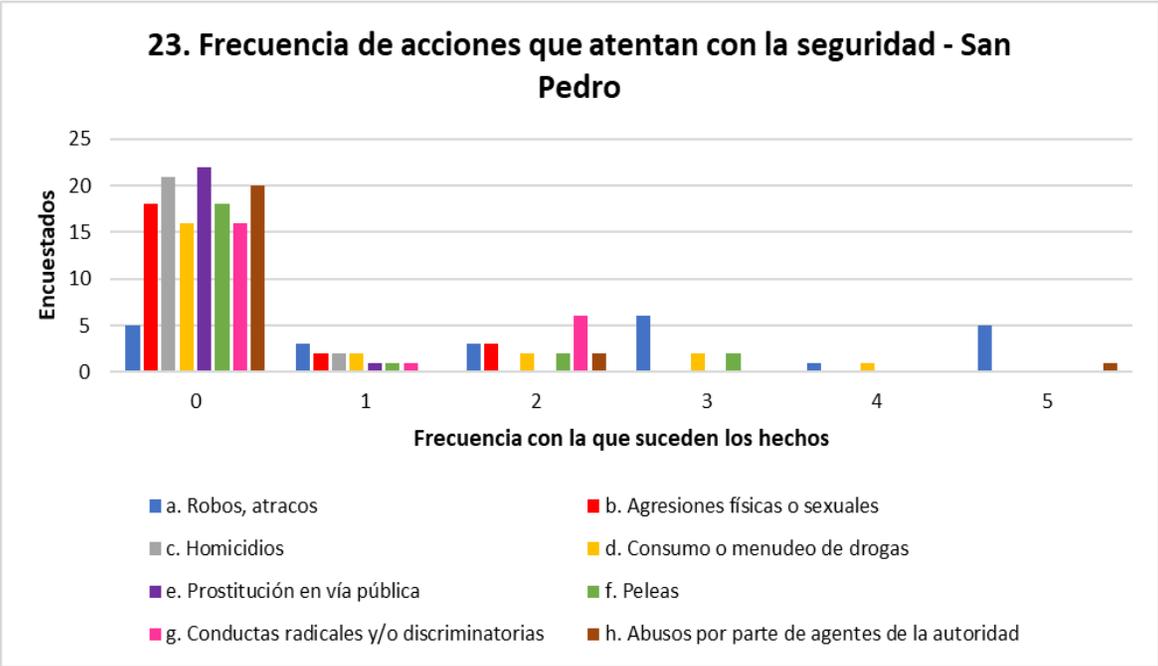


Figura 35. Grafica de la frecuencia acciones que atentan la seguridad de los habitantes del fraccionamiento San Pedro.

En Cañadas del Bosque es similar el resultado al anterior (Figura 36), la mayoría de las actividades tuvieron respuesta constante de una frecuencia de 0 pero el menor fue el de “robos y atracos”, la frecuencia mayor que tuvo esta actividad fue de 0 pero le sigue en segundo lugar la frecuencia 1. Esto puede indicar que ha habido robos pero son muy puntuales y aleatorios, y que no hay una conducta repetitiva de este hecho.

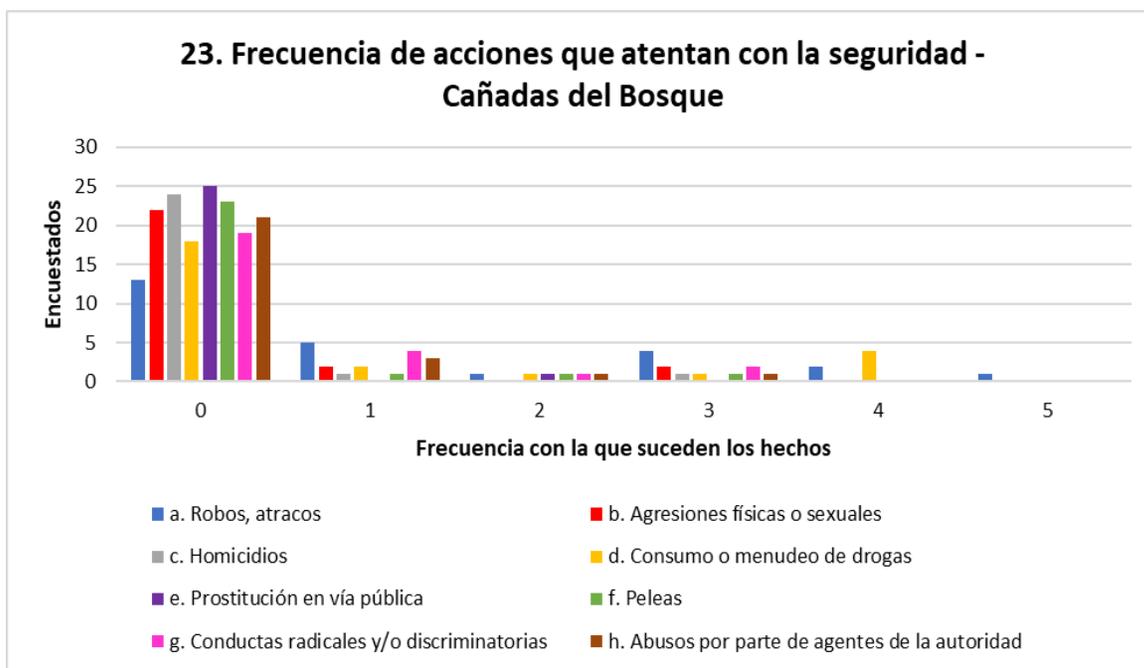


Figura 36. Grafica de la frecuencia acciones que atentan la seguridad de los habitantes del fraccionamiento Cañadas del Bosque.

Asimismo, se realizó una pregunta abierta para conocer si los encuestados querían mencionar algunas otras problemáticas en relación con la seguridad que en la encuesta no se hayan abarcado y las opiniones fueron las siguientes:

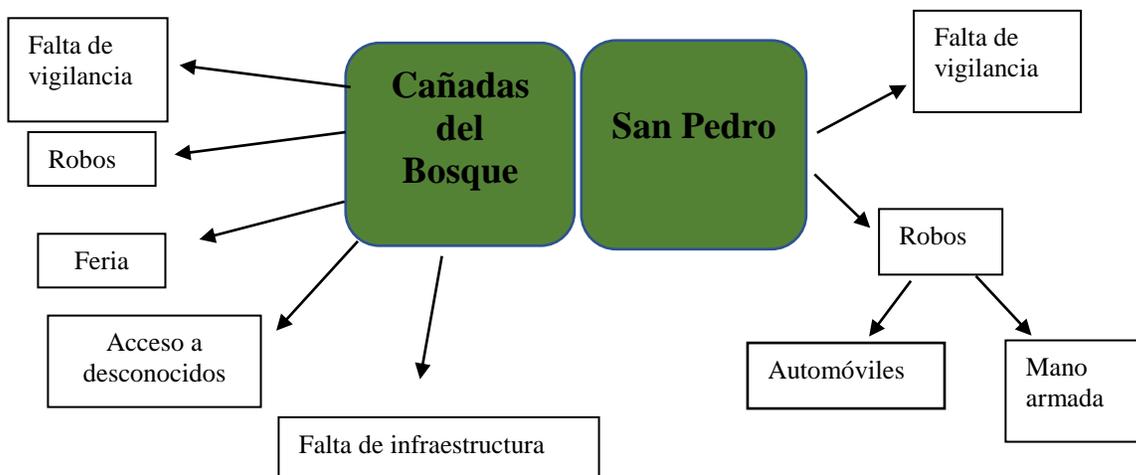


Figura 37. Cuadro conceptual de las opiniones de los habitantes de San Pedro y Cañadas del Bosque sobre otros temas de seguridad.

Por lo tanto se puede apreciar hay una percepción de inseguridad más marcada en San Pedro ya que se han presentado mayor frecuencia de robos que en Cañadas del Bosque, e

incluso los robos ya se han catalogados tanto de automóviles como de mano armada, además la ineficiencia de la caseta de vigilancia. Sin embargo en ambos fraccionamientos hay inconformidades respecto a la seguridad, sobre la falta de inseguridad; por lo que se puede apreciar que las preocupaciones o las variables de inseguridad de cada complejo varían notoriamente.

Salud

La protección de la salud es un derecho de todos los mexicanos que está estipulado en el artículo 4° de la constitución, sin embargo este derecho no se ha podido ejercer equitativamente en toda la población ya que el sistema mexicano de salud ofrece los servicios dependiendo de la población, es decir, en México hay tres grupos de beneficiarios en las instituciones de salud (Gómez, Sesma, Becerril, *et al.* 2011):

- Los trabajadores asalariados, los jubilados y sus familias;
- Los autoempleados, trabajadores del sector informal, desempleados y personas que se encuentran fuera del mercado de trabajo, y sus familias;
- La población con capacidad de pago.

Sin embargo, es importante mencionar que hay una problemática socio-territorial de la salud, el cual está relacionado con la localización de los centros de salud y la situación económica, social y cultural (López, 2011). Esto en parte evidencia que la planeación urbana no integra la parte de la infraestructura del servicios de salud, el cual debería estar incluido por el hecho de cómo se desplazarán las personas para llegar al médico y regresar a sus hogares, al igual que en casos de emergencia, las ambulancias deben tener fácil acceso.

Por lo tanto en la encuesta se diseñaron preguntas con respecto a la ubicación de los servicios de salud, distancias y costos que nos permitan saber cómo es la dinámica con este servicio. Los resultados muestran que para los habitantes de San Pedro el IMSS Madero es el centro médico más cercano al fraccionamiento, y el segundo con más número de menciones fue el IMSS Camelinas.

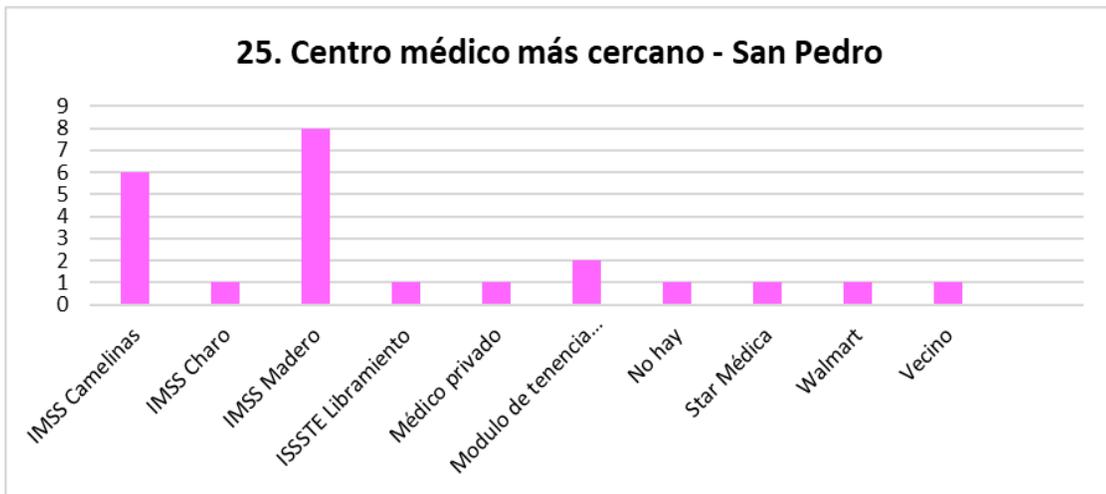


Figura 38. Gráfica de los centros médicos mencionados por los encuestados como los más cercanos al fraccionamiento San Pedro.

Para el caso de Cañadas del Bosque el centro médico más cercano es el IMSS e ISSSTE Charo, el cual se encuentra a 5 minutos (en auto) del fraccionamiento, por lo que no se consideró graficarlo ya que todos los encuestados lo mencionaron.

Asimismo, el servicio de salud que más utilizan los habitantes de San Pedro es IMSS o ISSSTE y los habitantes de Cañadas del Bosque acuden en su mayoría al sector privado y como segunda respuesta con más menciones fue IMSS/ISSSTE.

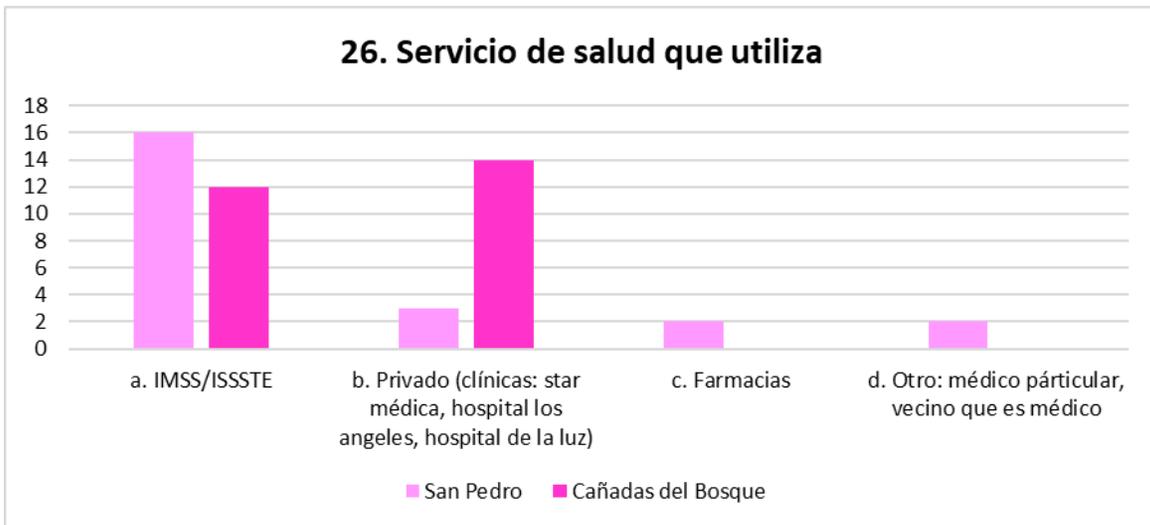


Figura 39. Gráfica del servicio de salud que utilizan los habitantes de los fraccionamientos San Pedro y Cañadas del Bosque.

Se preguntó si el servicio médico que utilizaban tenía un costo y para San Pedro la mayor respuesta fue que no tiene ningún costo y para Cañadas del Bosque la mayor frecuencia fue que si tiene un costo.

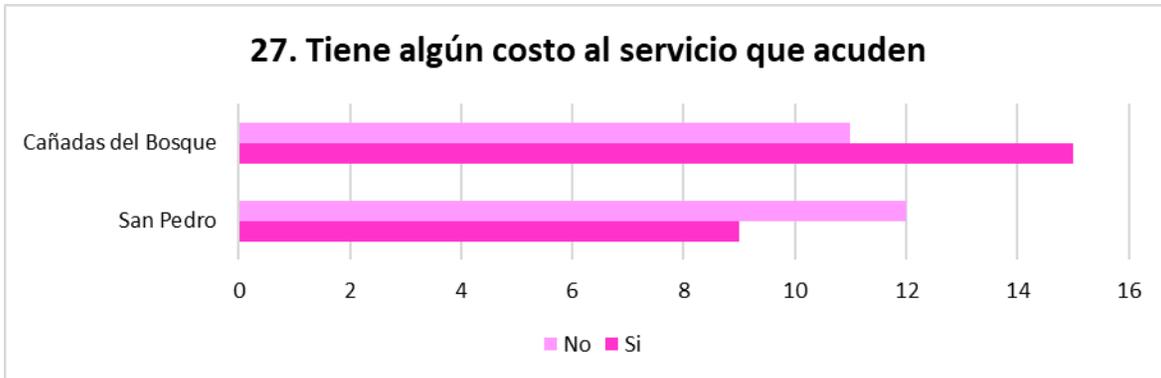


Figura 40. Grafica de respuestas de los habitantes de San Pedro y Cañadas del Bosque sobre si pagan para obtener su servicio médico.

El monto por el servicio médico que pagan los habitantes de San Pedro esta entre los rangos de entre 100 a 300 pesos, sin embargo no fue un número de frecuencia alto ya que todas las opciones fueron seleccionadas excepto la de 500 a 700 pesos. Para Cañadas del Bosque el rango con mayor frecuencia fue de 500 a 700 pesos, y la segunda respuesta más mencionada fueron dos rangos, 100 a 300 pesos y 300 a 500 pesos.

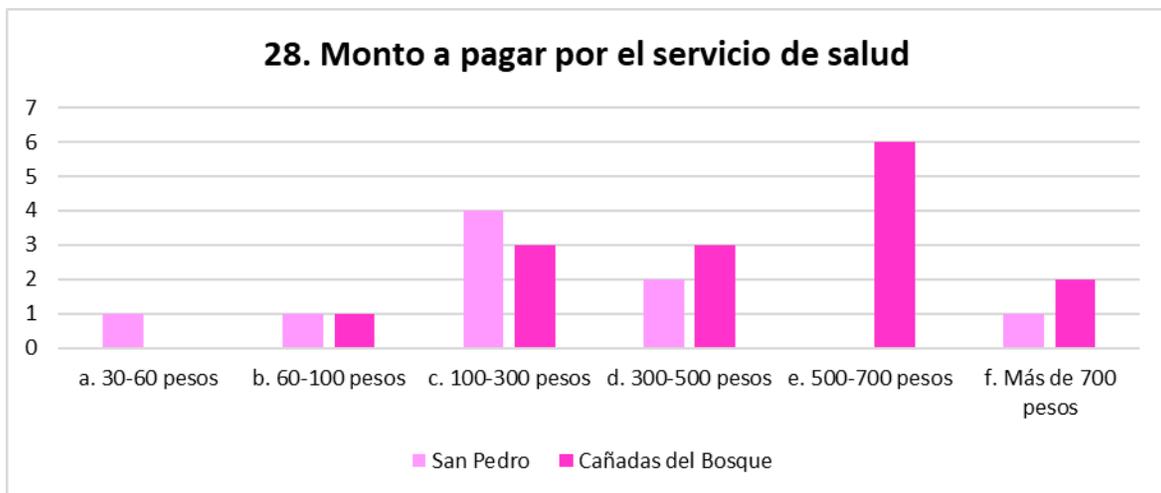


Figura 41. Gráfico del monto que pagan los habitantes por el servicio de salud que utilizan en los fraccionamientos San Pedro y Cañadas del Bosque.

Como se mencionó al principio de este indicador, la planeación es parte importante para el servicio de salud, por lo tanto se decidió agregar esta variable para conocer el tiempo que tardan los habitantes en su traslado al servicio de salud que utilizan.

Las respuestas de los habitantes de San Pedro abarcan las tres opciones, ya que depende del servicio que utilicen, sin embargo la opción con mayor frecuencia fue que tardan entre 30 – 60 minutos. Por otro lado, para Cañadas del Bosque la respuesta más mencionada fue entre 10 – 30 minutos, el cual tuvo un alto número de frecuencia.

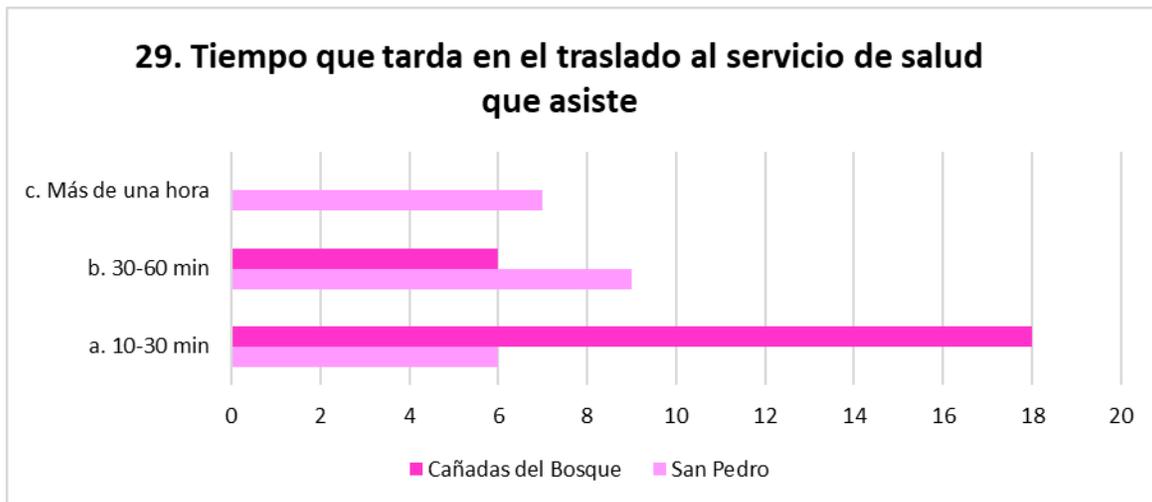


Figura 42. Gráfica del tiempo que utilizan los habitantes de San Pedro y Cañadas del Bosque para trasladarse a su servicio de salud.

Siguiendo con el tema de movilidad a los servicios de salud se agregó analizar cómo se trasladan cuando deben trasladarse a las clínicas de salud y para ambos fraccionamientos la respuesta con mayor frecuencia fue el automóvil.

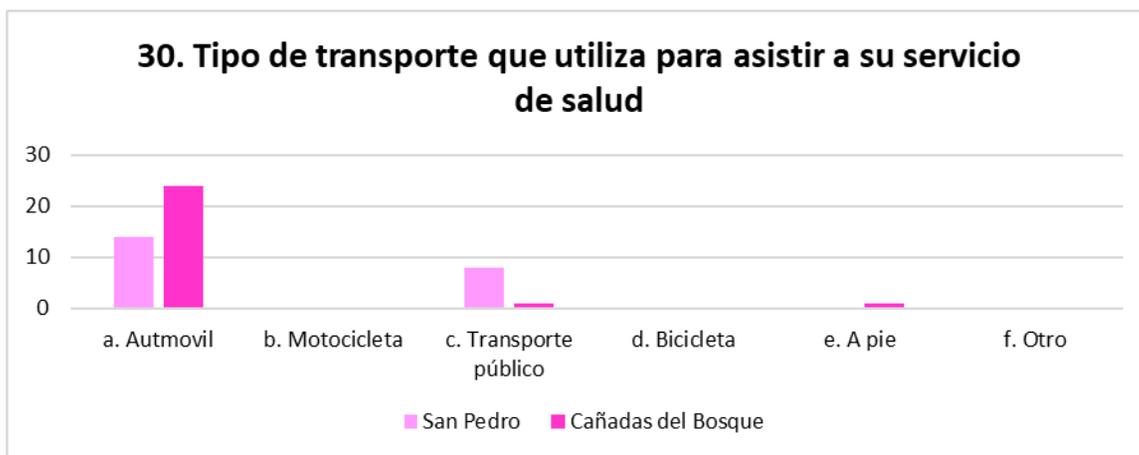


Figura 43. Gráfica del transporte que utilizan los habitantes de San Pedro y Cañadas del Bosque para trasladarse a sus centros médicos.

Por último es importante conocer la percepción que tienen los habitantes con respecto al servicio de salud que utilizan, ya sea público o privado, para ambos fraccionamientos el servicio lo catalogan como bueno.

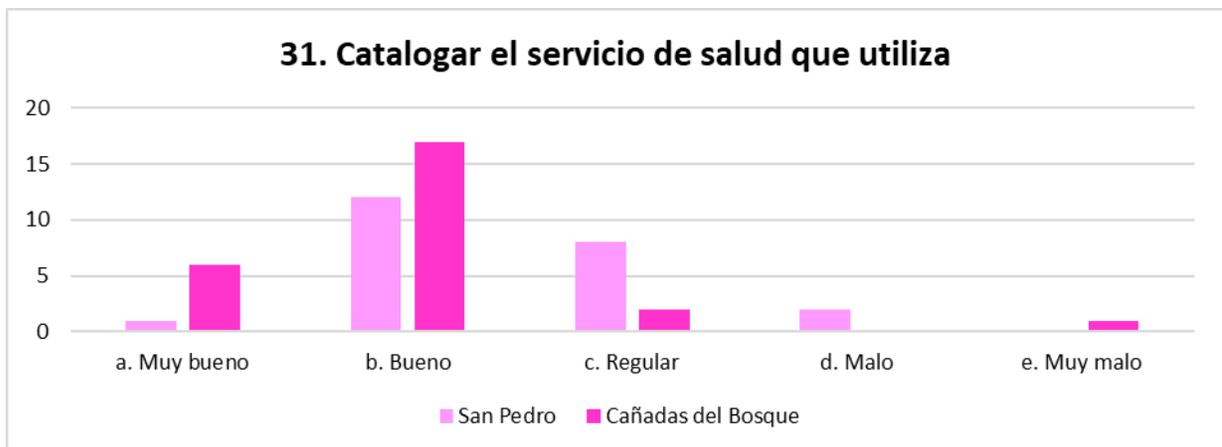


Figura 44. Gráfica de la percepción de los habitantes de San Pedro y Cañadas del Bosque respecto a la calidad del servicio de salud.

En general ambos habitantes cuentan con un servicio de salud ya sea público o privado y de acuerdo a su percepción es un buen servicio, lo cual puede decir que los habitantes de ambos sitios están satisfechos con el servicio de salud de su preferencia. Sin embargo el sector público es más utilizado en San Pedro que en Cañadas del Bosque, en donde el segundo hace uso del sector privado para atenderse, esto es un indicador también de los diferentes niveles adquisitivos que se tienen en la población para tener acceso a la salud.

Características de la viviendas

La vivienda es el lugar donde se desarrollan las actividades básicas de la cotidianidad, se duerme, se come, aseo personal y protege del exterior, sin embargo, la vivienda también cuenta con una serie de simbolismos que reflejan aspectos sociales, culturales y económicos, desde cuanto mide la casa hasta donde se ubica son aspectos que van clasificando a la vivienda en grupos específicos (Pasca, 2014)

Como se ha mencionado en apartados anteriores la expansión urbana ha desarrollado un fenómeno de vivienda de “barrios cerrados” el cual se caracteriza por tener un límite perimetral, un mecanismo de control de acceso y el cual su objetivo principal es resguardar

la tranquilidad de la cotidianidad de las personas con la privatización del espacio y creando “mini” ciudades (Pfannenstein, Herrera y Sevilla, 2017).

Asimismo, este modelo de vivienda se estructura haciendo prototipos de ciudades que cumplan con lo que la ciudad no puede cumplir como: seguridad, abastecimiento de servicios básicos, áreas verdes, mejores vialidades, anexando el estilo de vida. Por lo tanto este indicador nos permitirá saber de acuerdo a la percepción de los habitantes si los fraccionamientos cumplen con el estándar de “gated communities” que promueven y venden.

Los datos obtenidos nos muestran que para ambos fraccionamientos la mayoría de los encuestados llevan habitando sus viviendas actuales ente 1 – 2 años, para Cañadas del Bosque la segunda opción más mencionada fue entre 5 – 6 años de habitar el complejo.

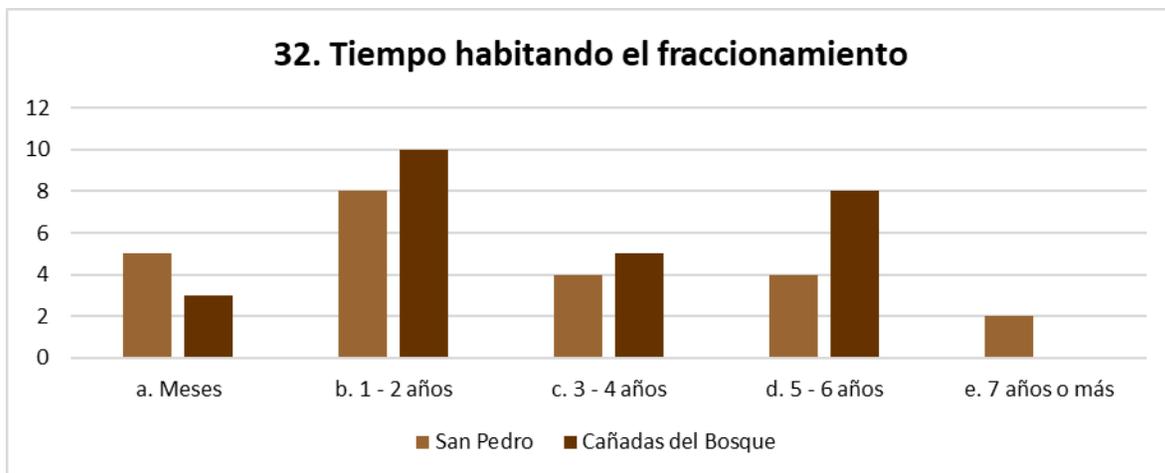


Figura 45. Gráfica del tiempo que tienen habitando los encuestados cada fraccionamiento.

Se decidió también conocer la percepción de los habitantes con respecto al material con el que están construidas las casas y los resultados arrojaron que para ambos fraccionamiento el material es bueno.

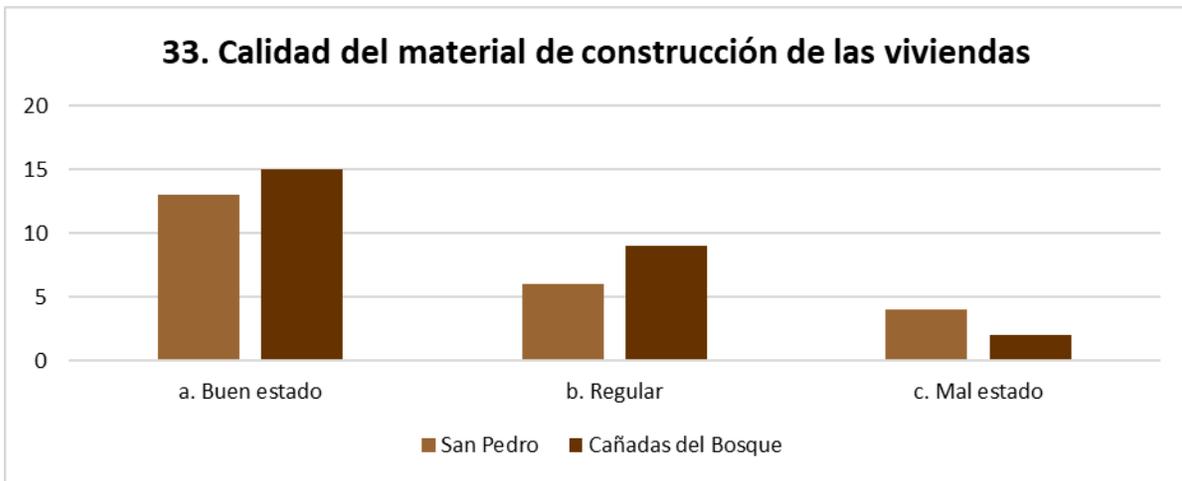


Figura 46. Gráfica de la calidad del material de construcción de las viviendas de San Pedro y Cañadas del Bosque.

En el caso de las viviendas de cada fraccionamiento, para ambos la mayoría de los encuestados mencionaron que las casas son propias, sin embargo para Cañadas del Bosque hay un número frecuente de las viviendas rentadas, en comparación con San Pedro que solo 2 personas respondieron que alquilan la vivienda.

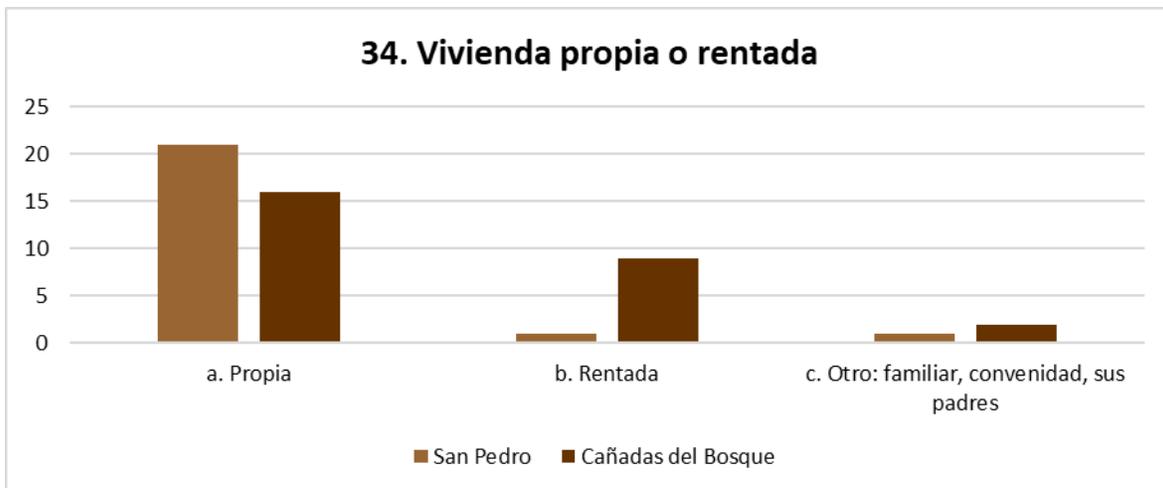


Figura 47. Gráfica de las viviendas propias o rentadas de San Pedro y Cañadas del Bosque.

Los datos arrojaron sobre el grado de satisfacción de los habitantes en las viviendas que habitan, con mayor frecuencia fue que están “satisfechos” con sus casas, y la segunda respuesta más mencionada fue que están “muy satisfechos”.

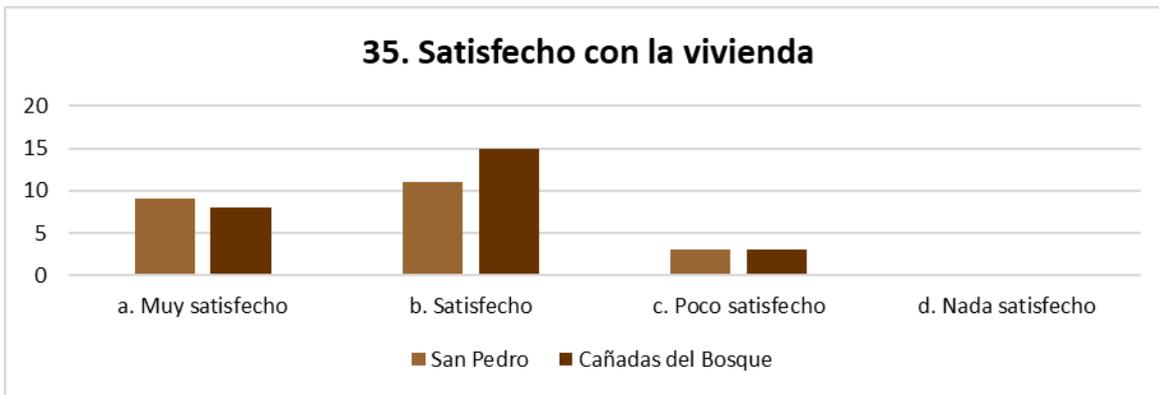


Figura 48. Gráfica de la satisfacción de los habitantes de San Pedro y Cañadas del Bosque con respecto a sus viviendas.

Asimismo, el tema de las áreas verdes está vinculada con la nueva oleada del modelo de vivienda pero además por la “planificación verde”, el cual se define como la vinculación de “valores y recursos naturales, ecológicos, ambientales y paisajísticos de la ciudad” (Palomo, 2003).

Por lo tanto se anexó a esta parte de la encuesta para saber la percepción que tienen los habitantes con respecto a sus áreas verdes. Los resultados muestran que para San Pedro la respuesta con mayor frecuencia es que se encuentran en mal estado, aunque las respuestas fueron variadas las respuestas más mencionadas en este lugar es “malo” y “regular”. En Cañadas del Bosque la respuesta más frecuente y notoria es que las áreas verdes están en buen estado y la segunda respuesta es que se encuentran en “muy buen” estado.

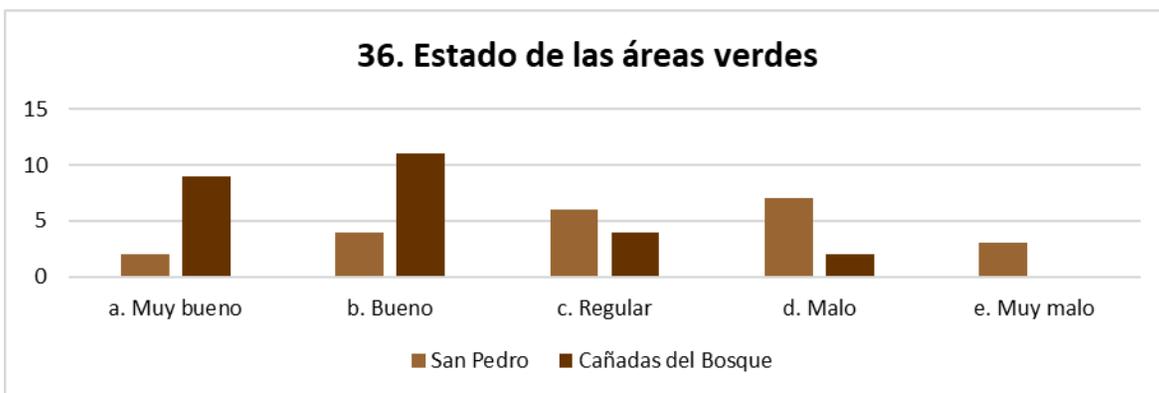


Figura 49. Gráfica de la respuestas de los habitantes con respecto a las áreas verdes de sus fraccionamientos.

En San Pedro se observó que el área más grande destinada como “área verde” se ubica en la etapa ultima del desarrollo y tiene una superficie de 4.21 hectáreas, la cual se encuentra muy deteriorada, no hay un cuidado continuo ni inicial. Hay formaciones rocosas de gran tamaño y hierbas que no permite el crecimiento del pasto. Además es importante señalar que no hay partes verdes además de los jardines de cada vivienda, lo cual también opaca y hace una la imagen sombría del fraccionamiento.



Imagen 11. Área verde de mayor extensión en San Pedro.

Espacios como banquetas con suficiente espacio, cruces peatonales y la señalización es parte de la infraestructura necesaria para que los peatones puedan movilizarse sin ningún peligro (Liga peatonal, 2014). Por lo tanto se decidió conocer la percepción de los habitantes de ambos fraccionamientos sobre los espacios destinados al peatón y los resultados arrojaron que en ambos complejos habitacionales consideran que es son buenos los espacios para el peatón.

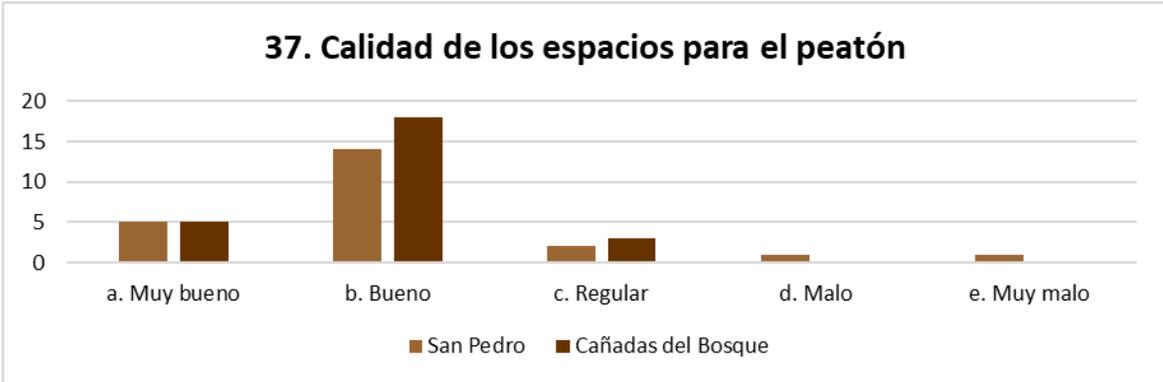


Figura 50. Gráfica de la percepción con respecto a los espacios destinados para el peatón en San Pedro y Cañadas del Bosque.

En las siguientes imágenes se muestra cómo es el área destinada a la ciclovía y la banqueta en la primera etapa de San Pedro, esta se encuentra pasando la caseta de vigilancia (imagen 21). La ciclovía se encuentra de color rojo y la banqueta de color gris pegada a las bardas perimetrales de los cotos. En la siguiente imagen (imagen 22), se puede apreciar que ya no hay ciclovía y solo hay una banqueta muy reducida, no hay construcción a la vista con la que se pueda pensar que la ciclovía está en proceso.



Imagen 12. Área destinada para la banqueta y ciclovía.



Imagen 13. Banquetas sin ciclovia en el fraccionamiento San Pedro (esta imagen fue tomada pasado la segunda sección del fraccionamiento)

También se preguntó sobre la razones por las que decidieron vivir en estos fraccionamientos, en ambos sitios coincidieron que la principal razón es por la tranquilidad del lugar, también se mencionan otras variables que coinciden en los dos lugares pero con pequeñas diferencias.

Tabla 5. Variables mencionadas por los encuestados por encuestados de las razones por las cuales decidió vivir en su fraccionamiento.

38. ¿Por qué decidió vivir en este fraccionamiento?	
San Pedro	Cañadas del Bosque
Tranquilidad	Tranquilidad
Precio	Precio
Crédito	Ubicación
Ubicación	Crédito
Seguridad	Seguridad
Concepto: "fraccionamiento privado"	Concepto: "zona bien", gusto por la zona, comodidad, área verde.

En la tabla se muestran las variables de mayor a menor, desde las que tuvieron mayor número de menciones hasta las que solo una, y lo que se puede apreciar en la tabla es que la *tranquilidad* y el *precio* son las principales razones por las cuales adquirieron esa vivienda en ambos sitios; en San Pedro se mencionó más los de los *créditos* de vivienda y en

Cañadas la *ubicación* fue un factor importante para la adquisición de la vivienda y como ultima variable, en ambos lugares el *concepto* de “fraccionamiento”.

Asimismo, se consideró relevante conocer si a las personas les gusta vivir en su fraccionamiento y las respuestas fueron que en ambos sitios que si les gusta vivir en su fraccionamiento, del cual también mencionaron las razones por las que les gusta vivir ahí (Tabla 6).

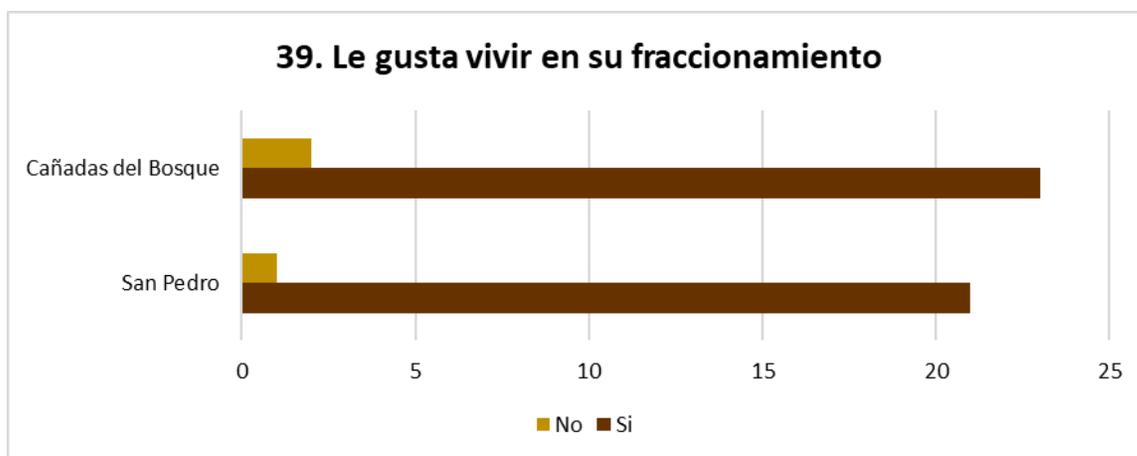


Figura 51. Gráfica de las respuestas de los encuestados respecto a si les gusta vivir en su fraccionamiento o no.

En la tabla (Tabla 6) se muestra que las principales razones por las que les gusta vivir en ese fraccionamiento y la principal respuesta es por la tranquilidad y seguridad de ambos lugares; para los que respondieron que no la principal razón es por la ubicación para los dos fraccionamientos y en Cañadas del Bosque se agregó otra razón que es el transporte.

Tabla 6. Tabla de las razones por las cuales los habitantes de San Pedro y Cañadas del Bosque les gusta o no vivir ahí.

39. Razones por las que le gusta vivir o no en su fraccionamiento			
San Pedro		Cañadas del Bosque	
Si	No	Si	No
Tranquilidad	Ubicación	Tranquilidad	Ubicación
Seguridad	*	Seguridad	Transporte
Concepto:	*	Ubicación	*

comodidad			
*	*	Concepto: comodidad	*

Y siguiendo con la información que nos permita conocer la percepción en relación a la infraestructura y diseño de los fraccionamientos, se preguntó a los habitantes de cada lugar sobre qué mejorarían del fraccionamiento, las respuestas fueron variadas, pero la principal en la que ambos sitios coinciden es en la seguridad.



Figura 52. Cuadro conceptual de las mejoras que harían los habitantes de San Pedro al fraccionamiento.

En el cuadro se muestra las diferentes variables que los habitantes de San Pedro mejorarían en orden de mayor mención a menor, sin embargo en la parte de servicios se mencionaron la mayoría de los servicios básicos, es decir, hay un cierto descontento por parte de los vecinos con la organización y distribución de los servicios.

Por otro lado, en Cañadas del Bosque también menciona como principal mejoría la seguridad y los servicios, mencionaron más variables que en San Pedro, sin embargo no se

enfaticó en ninguno. Para la parte de servicios solo hace referencia a dos: alumbrado y basura, y se agregó la falta de tiendas de abarrotes, infraestructura vial y de vivienda y otro tipo de servicios que consideran ellos que mejoraría su estancia en el fraccionamiento (Figura 53).

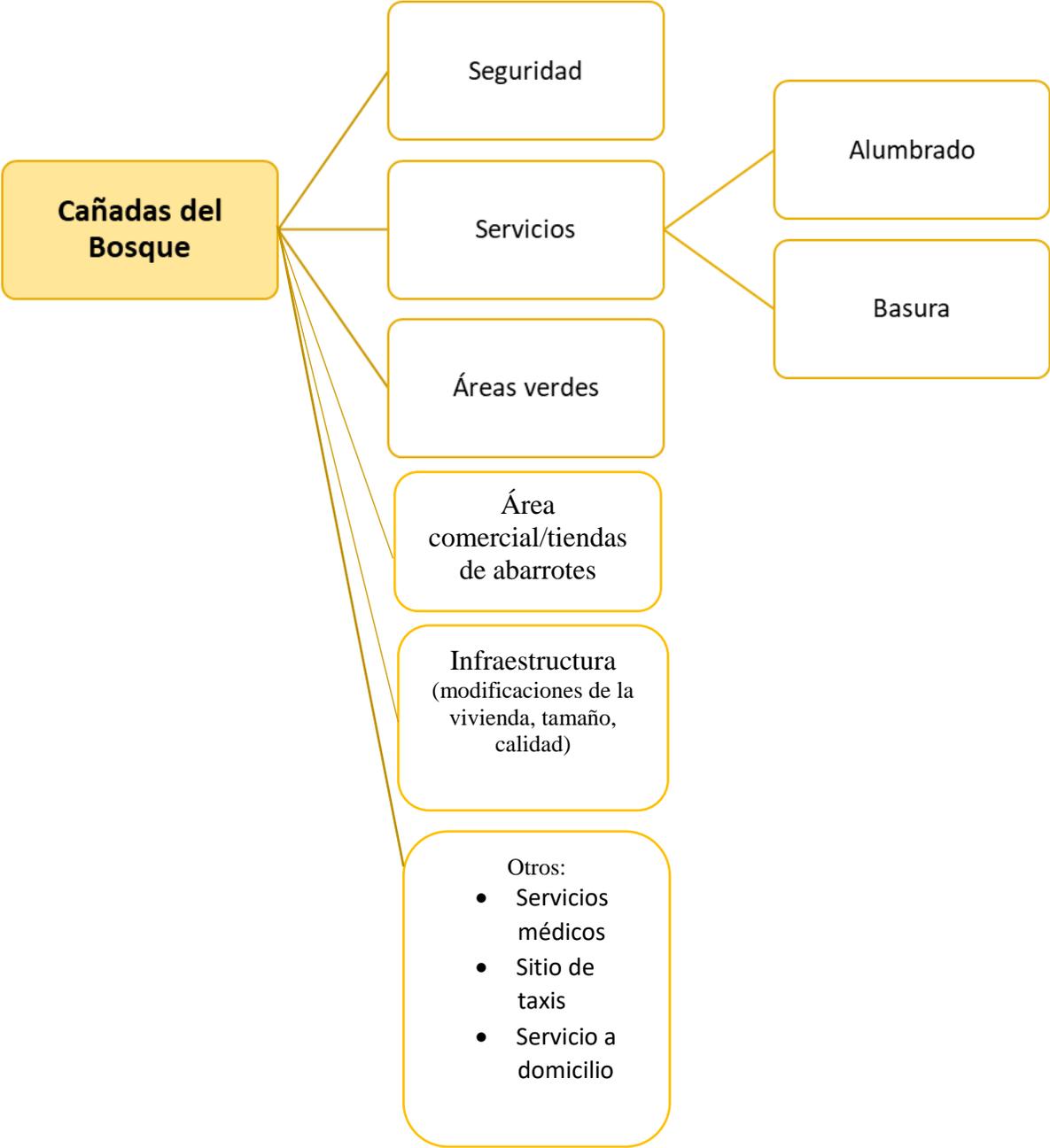


Figura 53. Cuadro conceptual de las mejoras que harían los habitantes de Cañadas del Bosque.

En la parte ultima de la encuesta se preguntó si había otras problemáticas que no se habían mencionado, en San Pedro el 42% de los encuestados mencionó que una de las problemáticas principales es la falta de seguridad y el 28% mencionó los servicios.

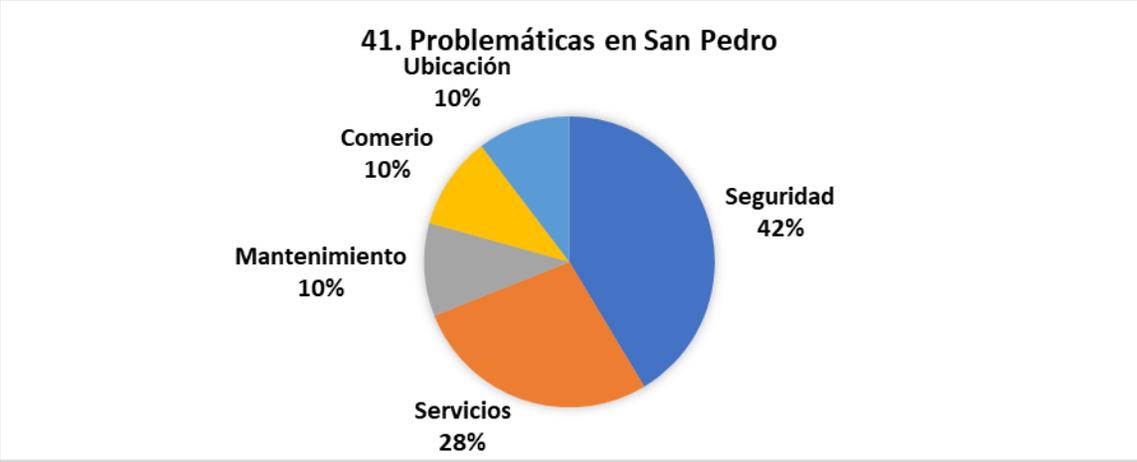


Figura 54. Gráfica de pastel sobre las problemáticas en San Pedro.

Es importante agregar que los servicios que más se mencionaron con problemáticas fueron: transporte, agua, salud y basura. En Cañadas del Bosque la principal problemática de los habitantes es que no hay comercios ni servicios de abarrotes para el abastecimiento de víveres en la zona ni dentro del fraccionamiento, el 50% de los encuestados mencionaron esto como un problema y las otras dos variables que se mencionaron con mayor frecuencia fue el mantenimiento del lago y de las áreas verdes, y la infraestructura del fraccionamiento y de la zona.

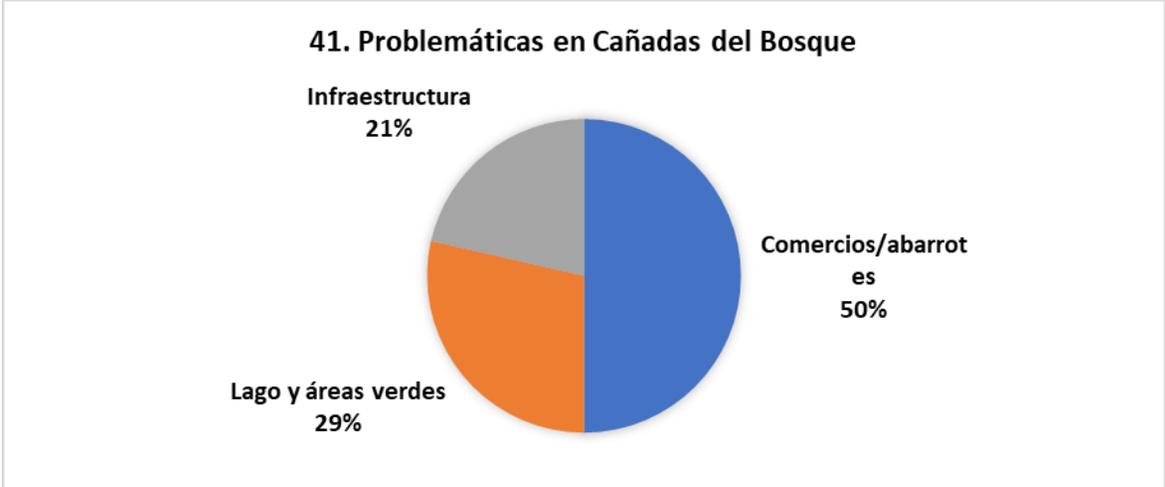


Figura 55. Gráfica de pastel sobre las problemáticas en Cañadas del Bosque.

En general si hay disparidades notorias entre un fraccionamiento y otro, desde la infraestructura del complejo hasta problemáticas que aborda cada uno de acuerdo sus necesidades. Se puede decir que hay una mejor infraestructura y servicios en Cañadas del Bosque, aunque presentan fallas no son tan marcadas como en San Pedro. Los habitantes de ambos sitios están conformes con su zona habitacional, sin embargo es muy notoria la diferencia de problemáticas que tienen de un sitio a otro, que a grandes rasgos se puede decir que San Pedro tiene problemas de índole más urgentes que Cañadas del Bosque y que son importantes atender y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Discusión

Los cerramientos urbanos son un fenómeno que delimita el espacio a una pequeña porción de la realidad que se encuentra encerrada, privatiza el espacio con bardas o rejas y cumple o debe cumplir con todos los aspectos urbanísticos que provee una ciudad: vigilancia las 24 horas, servicios básicos, vialidades, seguridad, banquetas, áreas de recreación. Asimismo, este tipo de proyectos de vivienda intentan cumplir con los estándares de los diferentes estratos sociales —alto, medio y bajo— ya que, este fenómeno inició con el encerramiento de las clases burguesas a causa de la inseguridad y el aumento de la delincuencia en las ciudades. Actualmente la inseguridad sigue siendo el principal factor para adoptar este modelo de vivienda creando a su vez un status y un estilo de vida a los que viven dentro del mismo.

Este modelo de vivienda ha traído consigo un nuevo urbanismo capitalizado que se caracteriza por tener centros comerciales, lugares de entretenimiento, proyectos comerciales y corporativos, creando “islas de modernidad” y que solo una parte de la población - las clases medias y altas- puede ser parte de este urbanismo.

Este modelo comenzó teniendo un gran apogeo en las grandes ciudades como Monterrey, Guadalajara y Ciudad de México, sin embargo las ciudades medias comenzaron a adoptar los cerramientos urbanos como una forma resolutiva a la demanda de la vivienda. Las ciudades intermedias permiten el desahogo de las grandes metrópolis teniendo los mismos servicios, la misma infraestructura y equipamiento pero a una menor escala, con menor

población, con mayores oportunidades y mejor calidad de vida. Morelia cumple como una ciudad media ya que también funge como red que conecta las zonas rurales con la urbana para el abastecimiento de servicios que las pequeñas localidades no pueden proveer. Sin embargo este tipo de ciudades ha tenido un aumento acelerado en su densidad demográfica, debido a la migración de las zonas rurales hacia la ciudad y por lo tanto un aumento en la demanda de servicios y en especial de vivienda.

Tal es el caso de Morelia, la habitabilidad y la especulación en las orillas de la ciudad genera mayor presión a estas zonas que en los centros de las urbes, por lo que el uso de suelo de tipo habitacional ha predominado en las periferias , debido a los grandes espacios para construir y el bajo costo del suelo. La periferia es una parte fundamental de la ciudad ya que es donde se están creando las ciudades futuras, por lo tanto deben tener una mayor atención por su localización, desarrollo socioeconómico y ambiental (Aguilar, 2009; Vieyra, 2009).

La especulación urbana ha sido un factor clave para la expansión de las ciudades, debido a que en este caso, se construyen viviendas, con el objetivo de generar mayor ganancia en un futuro, esperando que otra edificación, un servicio o una carretera aumente el valor de las casas construidas con anterioridad (Torres, 2005) . Es un modelo de planeación aleatorio, que está a las expectativas de otro actor para obtener mayor ganancias y que a su vez genera una expansión desordenada, de baja calidad y precaria para la población. Esto fomenta que las viviendas sean aún más costosas y que las personas tengan mayor complicación para pagar una u obtener un crédito hipotecario.

Las inmobiliarias han caracterizado estas áreas por la construcción de complejos habitacionales/fraccionamientos, principalmente porque es el único espacio donde se puede construir desarrollos de más de 10,000 viviendas, por la gran extensión de terreno no habitado y que las empresas pueden adquirir. Sin embargo, el habitar estas zonas genera problemáticas económicas, sociales, educativas y culturales ya que no hay una desconcentración de actividades, es decir, que aún se tienen que trasladar al centro a la ciudad para realizar sus actividades laborales, escolares y recreativas.

Morelia ha tenido un crecimiento exponencial en un corto tiempo y con la construcción de conjuntos habitacionales a las orillas de la ciudad ha sido parte de esta expansión. Una prueba de esta adopción del modelo masivo de vivienda en Morelia es que hay cinco fraccionamientos en Morelia catalogados por INEGI como localidades, y de acuerdo con INEGI una zona es catalogada como localidad por tener más de 2,500 habitantes, por lo que estos fraccionamientos rebasan los 3 mil habitantes en un corto tiempo y por lo tanto entran esta clasificación. Asimismo, esta expansión urbana ocasionada por los cerramientos urbano ha ocasionado la conurbación con otras localidades y municipios, como es el caso de Morelia que algunos de los cerramientos conectan con otros municipios como Charo y Tarímbaro, así como otras localidades y tenencias de la ciudad.

Los fraccionamientos ocupan un 7.52% de la mancha urbana de Morelia, lo que en realidad muestra que no abarca gran parte del territorio. Sin embargo, la construcción de este tipo de asentamientos continua en todos los puntos de la ciudad, que aunque no ocupe gran parte del territorio, sigue siendo un impacto al suelo y son factor importante para la expansión y planeación urbana.

Las inmobiliarias y el Estado tienen un papel muy importante en la compra y venta del espacio. Aunque haya una alta oferta de vivienda y grandes construcciones de fraccionamientos con miles de viviendas, sigue habiendo un déficit, esto se debe a la baja capacidad económica que tiene la población de obtener un crédito hipotecario en relación a su salario. Por un lado, las empresas y sus inversionistas buscan la mayor ganancia posible del producto —las viviendas—, los precios son elevados y solo podrán adquirir casa quien pueda costearlo, por lo tanto solo se abastece una parte de la población con vivienda dejando a la otra parte fuera de la demanda habitacional.

Otra problemática que cada vez es más evidente es que, debido a la construcción masiva de fraccionamientos en las periferias, el abandono y ocupación temporal de las viviendas se ha vuelto una actividad recurrente en estos sitios. Los dueños deciden abandonar o rentar su casa debido a que no es factible para sus actividades por factores como: tamaño de la vivienda, ubicación, seguridad, calidad; ya que su vida se ubica en el centro de la ciudad. lo cual permite observar que la alta demanda quizá ya no sea el objetivo principal para la

creación de estos complejos habitacionales, sino solamente la obtención de mayor ganancia a través del sector habitacional y el cual es un sector que siempre está activo en cualquier parte del país.

Los cerramientos urbanos surgen como solución a las problemáticas de inseguridad y a la falta de infraestructura de los espacios en las ciudades, sin embargo las empresas inmobiliarias se encargan de ofertar las deficiencias de las ciudades como un producto más; manejan publicidad que enfatiza que los fraccionamientos cumplen con todo lo que la ciudad no hace, principalmente la seguridad. Tienen un discurso que hace referencia a garantizar la seguridad, espacios de tranquilidad, paisajes verdes, cumplir sueños, magia y la convivencia familiar, fomentando aún más el deseo de la población a adquirir una vivienda dentro de un muro perimetral.

En Michoacán se rigen por el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo (CDUEMO) (2017) el cual marca las definiciones y lineamientos que se deben cumplir para construir un cerramiento urbano. Para los casos de estudio de esta investigación su clasificación es de *interés social*, y su apartado estipula las medidas de lotificación, los tipos de uso de suelo que se le puede dar a la espacio elegido, medidas de las vialidades y banquetas, infraestructura y equipamiento urbano, el tipo de áreas verdes y espacios libres.

Mediante los resultados obtenidos se muestra que en ambos fraccionamientos habitan familias pequeñas y jóvenes lo que nos puede decir que son personas que pueden estar iniciando su patrimonio o que su crédito de vivienda se los dieron en esta zona o por cuestiones logísticas y laborales habitan ahí.

Servicios básicos

Los resultados demuestran que en ambos fraccionamientos cuentan con servicios básicos sin embargo en SP son de menor calidad y han presentado fallas constantemente. En caso del agua, en ambos fraccionamientos la distribución del agua está a cargo del sector privado, sin embargo en SP el servicio está a cargo de la empresa SSur Casas (la que construyó el conjunto habitacional) por lo que los habitantes no lo costean; se ha presentado

fallas en el servicio como falta de agua de manera recurrente lo que tiene inconformes a los vecinos. Sin embargo hay un contraste, ya que los agentes de la inmobiliaria mencionaron que el agua cae diariamente por lo tanto se puede inferir que hay fallas en la infraestructura del agua o que los representantes de la desarrolladora protegen la imagen de la empresa diciendo que diario hay servicio. Una variable que pudo dar información más específica de este tema es conocer si los habitantes han tomado medidas para prever la falta de agua, como instalación de aljibes o captadores de agua para abastecerse.

En CB sus habitantes si pagan por el servicio e incluso algunos mencionan que es “caro pero que alcanza para las necesidades” sin embargo no mencionaron ninguna falla del servicio. En ambos sitios el servicio se cataloga como *bueno* según la percepción de los habitantes.

El servicio de energía eléctrica está a cargo del sector público en ambos sitios, el pago se encuentra en el mismo rango sin embargo, SP ha presentado mayor número de fallas como apagones y de manera frecuente. De acuerdo con la percepción de los habitantes de ambos fraccionamientos la calidad del servicio de luz es *bueno*.

El servicio que utilizan para cocinar y bañarse es variado, en SP utilizan tanque estacionario y calentador solar y en CB tanque estacionario y cilindro de gas Lp; por lo que en CB tienen un gasto extra por el consumo y abastecimiento de gas. Esto también depende del tiempo (semanas o meses) que tarden en volver a rellenar sus tanques; y en SP hay un ahorro económico de este abastecimiento por el uso del calentador solar. El uso de ecotecnologías puede estar relacionado con el tipo de crédito hipotecario de los fraccionamientos y el ingreso económico para el que está dirigido cada uno de los complejos, ya que en SP en el diseño de la viviendas ya incluyen los calentadores solares y CB no; por lo que se puede inferir que como SP esta dirigido al sector medio y bajo, los habitantes no tienen la capacidad económica para adquirir éstas ecotecnologías de manera individual, y en CB es un fraccionamiento dirigido a un sector medio, con mejores ingresos y con mayores capacidades adquisitivas, la inmobiliaria no incluye éstas ecotecnias .

En general, de acuerdo con la percepción de los habitantes, no hay problemáticas graves en ninguno de los fraccionamientos, sin embargo en SP si hay una menor calidad en la distribución de los servicios básicos. En la parte de los costos llegan a ser similares los gastos por los servicios, pero esto puede variar de acuerdo a al número de personas que habitan cada vivienda, ya que si hay un mayor número de personas por lo tanto habrá un mayor gasto de: agua, luz y gas.

Infraestructura y equipamiento urbano

La salud debe estar contemplada en la planeación urbana ya que los lugares donde se atiende la población son parte del equipamiento urbano de las ciudades. En SP la percepción de los habitantes es que no hay centros médicos de ningún tipo (público o privado), lo más cercano a esta zona es el hospital Star Médica y el IMSS Camelinas, y se encuentran lejos del servicio al que acuden (IMSS Charo); varios de ellos mencionaron que también asisten con un vecino médico que realiza consultas en su casa, lo cual también evidencia la falta y la necesidad del servicio en este fraccionamiento.

En el caso de CB el IMSS y el ISSSTE se encuentran muy cerca (5 min) del fraccionamiento y próximamente el hospital Civil se trasladará a esa zona, lo cual también muestra cómo la periferia está siendo parte de estos proyectos, trasladando los centros de salud a las a fueras de la ciudad. Los habitantes CB acuden al sector privado, por lo tanto la población de CB tiene un gasto extra en comparación con SP, ya que la mayoría cuenta con seguro médico y no cuentan con la capacidad económica de costear un médico privado.

SP y CB al ser fraccionamientos ubicados en las orillas de la ciudad tienen la necesidad de trasladarse al primer anillo de la ciudad para realizar sus actividades, por medio del automóvil, generando un gasto extra en el consumo de gasolina (100 – 250 pesos/semanal) y que a su vez les permite hacer un menor tiempo en sus recorridos. El transporte público en ambos sitios cuentan con pocas rutas y pocas unidades, lo que hace un mayor tiempo de espera y del traslado. Las personas perciben una deficiencia en el transporte público principalmente en CB, por lo tanto tienen la necesidad de adquirir un automóvil para movilizarse de sus hogares a la ciudad.

La ubicación de ambos fraccionamientos hace que haya menor comercios, tiendas de abarrotes, servicios de salud, por lo tanto surgen prestadores de servicios dentro de los complejos, principalmente en SP ya que en CB no lo permiten. En SP vecinos han decidido poner negocios de tiendas, dentistas, billar, médicos a causa de la deficiencia de la terciarización en esta zona y la dificultad de estarse trasladando a la ciudad para abastecerse.

Seguridad

La percepción general al vivir en un cerramiento urbano es de seguridad ya que parte de este modelo de vivienda y del discurso de las inmobiliarias es garantizar la seguridad de sus habitantes. En ambos fraccionamientos la sensación de seguridad es buena, sin embargo la seguridad se ha visto opacada por la frecuencia de hechos como: robos, consumo de drogas, conductas discriminatorias. También la percepción de los habitantes es que existe una falta de vigilancia publica, una deficiencia por parte de las casetas de vigilancia y falta de infraestructura de la misma haciendo que se sientan inseguros.

Las fallas en la seguridad es un punto importante analizar ya que el modelo de vivienda de cerramientos urbanos es creado para evitar justamente la inseguridad, actos delictivos y fomentar la comunidad entre vecinos; sin embargo estás problemáticas evidencian las deficiencias que tienen estos complejos tanto de arquitectura y diseño cómo de planeación.

Que existan fallas en la parte de seguridad demuestra que este modelo no se crea exclusivamente por el hecho de resguardar y cuidar a la gente, sino por un diseño arquitectónico que se llega a considerar bonito y da una sensación de seguridad, aunque esta última no sea real; fomentando la segregación social y fragmentación del espacio.

Características de la vivienda

El diseño de un cerramiento urbano debe ser semejante al de una ciudad pero a una pequeña escala, es por eso que se tienen ciertas expectativas de calidad en relación a lo que ofrece un modelo de vivienda como este. La percepción en general de ambos sitios es de satisfacción el habitar sus fraccionamientos, tanto del diseño de la vivienda que les es funcional como la infraestructura del complejo. A ambos les gusta vivir en sus

fraccionamientos por las mismas variables: tranquilidad, seguridad, ubicación, costo y concepto (cerrado).

Sin embargo, en la cuestión de áreas verdes la percepción de SP es que se encuentran en muy mal estado y si, se puede observar que sólo los jardines de las casas son lo más verde, pero no lo marcan como un problema grave para los habitantes de este complejo, ya que las problemáticas que enfatizaron son la falta de seguridad y la deficiencia en el abastecimiento de servicios básicos y mencionaron repetitivamente que es algo que mejorarían del fraccionamiento.

Por otro lado, en CB la percepción de acuerdo a las problemáticas más importantes en atender es, la construcción de áreas comerciales y tiendas de abarrotes para abastecerse de víveres, ya que tienen que trasladarse a la ciudad o a un Oxxo que se encuentra a 2.30 km de su fraccionamiento; además el mantenimiento las áreas verdes y saneamiento del lago son las principales problemáticas de acuerdo a la percepción de los vecinos.

De acuerdo a toda la información resultante se puede observar que CB tiene mejor calidad en servicios y cumple con el concepto de *cerramiento urbano*, y tal es el grado de satisfacción de los habitantes que sus problemáticas principales es que no cuentan con tiendas de abarrotes o que incluso los servicios a domicilio no llegan ahí; sus problemáticas son totalmente en otro nivel de necesidad que SP. En SP sus problemáticas están al nivel de las necesidades básicas, hay robos constantes, las áreas verdes no existen, por lo tanto el concepto no se cumple por todas las deficiencias que viven diariamente sus habitantes.

También el sentido de *status* que es parte de este concepto de cerramiento se presentó en CB ya que una de las principales respuestas en la parte de por qué decidió vivir en este fraccionamiento fue porque es una “zona bien”; la percepción de vivir en un “lugar bien” tiene una relación directa con la calidad de todo el complejo e incluso el paisaje del mismo; además que parte de este status es dado por la desarrolladora que lo administra, que es Tres Marías.

Con esta información se puede deducir que CB cuenta con mejor calidad de vida urbana ya que tiene una mejor calidad en los servicios y condiciones del sitio para ser habitado, la deficiencia más notoria fue la falta de comercios, ya que cumple con buena calidad de vivienda y entorno, mejor conectividad y movilidad, cercanía con el sector salud, equipamientos y servicios básicos. Por otro lado, SP si tiene mayor deficiencias tanto en los servicios básicos, como en la seguridad y calidad del sitio, por lo tanto tiene que mejorar en diferentes aspectos de servicios, equipamiento e infraestructura, seguridad, ambiente, vialidades y diseño para poder brindar una mejor calidad de vida a sus habitantes.

Es importante mencionar que los diseños de los fraccionamientos se han transformado, en ambos sitios la morfología es de pequeños cotos/privadas enrejadas. Además, no hay una barda perimetral o enrejado que delimite el fraccionamiento, por lo que personas ajenas al lugar pueden ingresar a las viviendas por otras partes de los conjuntos habitacionales; y no hay control de acceso en las entradas principales. Esto nos puede decir que ha habido una transformación en el modelo de cerramientos urbanos, que la esencia o el objetivo es el mismo pero su diseño es encerrar aún más a la población, en pequeño cotos con 20 o 30 casas y solo esas personas interactúan y se organizan, desconociendo los miles de habitantes que habitan el mismo fraccionamiento. Además este diseño fomenta aún más que la seguridad este a cargo de los mismos habitantes haciendo gastos extras por el servicio como: reja electrónica, cámaras de seguridad, vigilancia en cada coto además de la general, dejando todo en manos de la misma población.

Sin embargo, ambos fraccionamientos presentan desigualdad dentro ellos, ya que esta morfología de cotos y privadas cuenta con diversos diseños de viviendas y diferentes costos. En SP se podía observar que las viviendas de las privadas ubicadas al inicio del fraccionamiento, que son las de dos plantas, se encuentran en mejor estado, más bonitas, con el pasto podado de las casas y con las rejas funcionales y pintadas. Conforme se adentra al fraccionamiento, la calidad y el diseño se comienza a deteriorar, los cotos se comienzan a ver descuidados, las puertas inservibles, la rejas oxidadas; esto se notó más en las viviendas de pie de casa ubicadas al final del complejo, y en las cuales también se observa poca habitabilidad. Para CB hay menor diferencias entre los cotos, ya que en diseño y cuidado no hay variación, todas se encuentran en buen estado, sin embargo la diferencia más notoria es que no en todas las privadas cuentan con un vigilante en la

entrada, ni en los edificios, y que esto puede estar directamente relacionado con la organización de los vecinos.

Por lo tanto, los resultados muestran que los dos fraccionamientos seleccionados si tienen deficiencias en cuanto a calidad, cantidad y diseño del complejo; son de diferentes estratos socioeconómicos, y se cumple lo que algunos autores mencionan sobre las diferencias morfológicas entre fraccionamientos de diferentes clases (Enriquez, 2007). SP es de clase media y baja y se contempla tener 4,795 viviendas a diferencia de CB que es de clase media y serán un total de 1,458 casas, lo cual con esta investigación se confirma que los fraccionamientos de clase baja tienen menor calidad en sus servicios e infraestructura y son grandes desarrollos, por lo tanto no permite una interacción ni convivencia entre miles de personas aglomeradas en un mismo espacio. Y para los de clase media – alta se cuida más el concepto de status, mejor calidad en los servicios y del diseño con un número menor de habitantes.

Se puede decir que los cerramientos urbanos no son accesibles para todas las estratos sociales, ya que los gastos extras que se generan son: casa, servicios básicos, mantenimiento de áreas verdes, caseta de vigilancia, cerca electrificada, reja electrónica, cámaras de vigilancia, automóvil para trasladarse, por lo tanto si hay una segregación de la población, encerrando a la población con mejores ingresos y dejando a fuera al sector pobre y vulnerable.

Conclusiones

El modelo de vivienda de cerramientos urbanos es un transformador importante del territorio y actualmente de las periferias. Tienen un papel muy importante el cual es proveer a la población de una vivienda y resguardarlos de las deficiencias urbanas, sociales, económicas y políticas del exterior.

El factor seguridad sigue siendo el principal motivante para que la población se encierre a sí misma empleando diversos medios: fraccionamientos, calles públicas bloqueadas, mini cotos o rejas y púas como parte del diseño arquitectónico de las casas. La morfología de los

cerramientos urbanos seguirá transformándose de acuerdo con las necesidades de la población y el discurso de las inmobiliarias a la par de los cambios sociales que se presenten con el fin de mantener su validez.

Este modelo inició dirigido a la población de estratos económicos altos, pero a lo largo del tiempo se ha ido modificando poco a poco y ha integrado a los otros sectores de la población que anteriormente eran segregados por esta fragmentación del territorio. Sin embargo otro tipo de segregación surge de esta incorporación de los estratos económicos, y es la división de la población en relación al tipo de vivienda que se puede adquirir de un determinado fraccionamiento, además de la subdivisión dentro de los mismos conjuntos habitacionales de acuerdo al tamaño de vivienda que se puede costear.

La oferta de los cerramientos urbanos no contempla el sector más pobre de la población porque habitar uno de ellos implica una serie de gastos extraordinarios (mantenimiento de áreas verdes, funcionamiento de casetas, pago de vigilancia). Requerimientos que los habitantes deben cubrir si desean cumplir con el concepto de fraccionamiento.

San Pedro es un modelo de fraccionamiento de clase media y baja, la cual evidencia la falta de servicios básicos y la poca calidad de los mismos. Se encuentra ubicado en las orillas de la ciudad con pocas rutas de transporte, vialidades nada amigables con el peatón y con una sensación de inseguridad marcada por robos, por lo tanto no cumple con las características de una urbanización cerrada.

Cañadas del Bosque es otro fraccionamiento que está dirigido a una población con mejor ingreso económico, que cuenta con buena calidad en los servicios básicos, con buena seguridad, pocas rutas de transporte pero que no es un problema grave para los habitantes. No hay conflictos graves de inseguridad, sin embargo los principales disgustos de las personas es la poca terciarización de la zona, la falta de servicios comerciales para abastecerse es una problemática generalizada de este sitio. Por lo tanto cumple con las características de una urbanización cerrada, además de evidenciar que a mayor costo de la zona de vivienda, mejor calidad de vida.

San Pedro y Cañadas de Bosque son un ejemplo de la realidad urbana, social y económica que se presentan en las ciudades. Son contrastes que caracterizan las desigualdades en el sector habitacional en México. Tienen diferencias económicas, geográficas, físicas y paisajísticas que hacen que sea más atrayente para las personas, sin embargo todas estas variables se toman en cuenta desde los desarrolladoras, los cuales son un elemento clave para la construcción de un proyecto inmobiliario.

Tres Marías es una empresa que se ha enfocado en la construcción de conjuntos habitacionales durante 16 años en Morelia; esta empresa ha transformado la periferia del noreste de la ciudad con un plan maestro que constituye en la construcción de pequeños y medianos fraccionamientos, zonas corporativas (Liverpool, Dish, KONEXO) y escuelas privadas de nivel básico, medio y superior. Es la visión de una empresa de transformar las orillas de la ciudad con un proyecto de urbanización más amplio, y que fomenta un estilo vida para los estratos medio y alto de la población.

Por otro lado, la inmobiliaria SSur Casas se enfoca en la construcción de los fraccionamientos y nada más, no da un seguimiento a otros proyectos de urbanización en la zona donde se ubica el complejo, por lo tanto no crea una forma de vida ni un status.

Hacer viviendas en masa con un mismo molde en las orillas de la ciudad no es resolver la demanda de la vivienda, y encerrar estas viviendas con muros no es acabar con la inseguridad, solo es un modo de supervivencia que la población ha adoptado para protegerse y resguardar a sus familias. Los empresarios a su vez lo han visto como un *modus operandi* para crear riqueza, poniéndole un signo de pesos (muy costoso) a la seguridad y la calidad de vida.

Es importante proponer y reconocer nuevas formas de resolver las problemáticas de las ciudades sin tener que fragmentar el espacio y a la población. Que vayan más allá de una barda y que permitan garantizar una mejor calidad de vida para toda la población por igual, sin tener que llegar a un autoencierro por el miedo de ser víctima de la realidad que aqueja al país y que fomenta a que estos muros sean cada vez más altos.

Referencias

- Aguilar, Adrián. (2009). “Urbanización periférica e impacto ambiental. El suelo de conservación en la ciudad de México”. *Periferia Urbana. Deterioro ambiental y restructuración metropolitana*. Primera edición. Editorial Miguel Ángel Porrúa. Instituto de Geografía-UNAM: México. (pp. 21-52).
- Arquitectura sin riesgos. Vivienda y urbanismo de comunidades cercadas*. (pp. 291-333). [https://www.researchgate.net/publication/270883374]
- Arteaga, Isabel. (2005). “De periferia a ciudad consolidada. Estrategia para la transformación de zonas urbanas marginales”. *Bitácora urbana/territorial*. 9 (1). (pp. 98-111). (pdf).
- Arteaga, J. (2015, 10 de agosto). Por qué el ‘boom’ de la vivienda no regresará (por ahora). Forbes-México Sección Negocios. [https://www.forbes.com.mx/por-que-el-boom-de-la-vivienda-no-regesara-por-ahora/]
- Ávila, Patricia. (2014). Urbanización, poder y conflictos ambientales en Morelia. Urbanización, sociedad y ambientes. Experiencia en ciudades medias. Primera edición. CIGA-UNAM. (pp. 121-150).
- Bauman, Zygmunt. (1999). “Tiempo y clase”. *La globalización: consecuencias humanas*. Fondo de Cultura Económica. México (pp. 13-38). (pdf).
- Bazant, Jan. (2008). “Procesos de expansión y consolidación urbana de bajos ingresos en las periferias”. *Bitácora urbano/territorial*. (2). Bogotá, Colombia. (pp. 117-132). (pdf).
- Bellet, Carmen y Llop, Josep. (2004). “Miradas a otros espacios urbanos: las ciudades intermedias”. *Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. 7 (165). [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-165.htm]
- Blanco, Gerardo. (2015). *Servicios públicos*. Universidad de Cartagena. (pdf).
- Boils, Guillermo. (2004). “El Banco Mundial y la política de vivienda en México”. *Revista mexicana de sociología*. 66(2). México. [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S0188-25032004000200004&script=sci_arttext#notas].
- Borja, Jordi y Castells, Manuel. (1997). “La ciudad multicultural”. *Local y global: la gestión de las ciudades en la era de la información*. Santillana Ediciones. México (pp. 111-137).
- Caballero, Rodrigo. (2015, 28 de noviembre). Arko San Pedro, el paraíso que no fue. Michoacán 3.0 [en línea]. [http://michoacantrespuntocero.com/arko-san-pedro-el-paraiso-que-no-fue/]

- Cabrales, Luis Felipe (2004). “Urbanizaciones cerradas en Latinoamérica”. *Ería*. Núm. 63. (pp. 53-57). (pdf).
- Cabrales, Luis y Canosa, Elia. (2002). “Nuevas formas y viejos valores: urbanizaciones cerradas de lujo en Guadalajara”. *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Primera edición. UNESCO. Universidad de Guadalajara: México. (pp. 93-116).
- Cabrales, L., y Canosa, E. (2001). “Segregación residencial y fragmentación urbana: los fraccionamientos cerrados en Guadalajara”. *Espiral: estudios sobre Estado y Sociedad*. 7 (20). Guadalajara, Jalisco, México.
- Cabrales, L. (s.f). “Estado del conocimiento sobre las urbanizaciones cerradas en Iberoamérica”. Departamento de Geografía y Ordenación Territorial Universidad de Guadalajara. (pdf).
- Capel, Horacio. (2002). *La morfología de las ciudades. I Sociedad, cultura y paisaje urbano*. Primera edición. Ediciones Serbal. España. (pp. 13-497).
- Carrión, Fernando. (2005). “Los centros históricos en la era digital de América Latina”. *Ciudades translocales: espacios, flujo, representación. Perspectiva desde las Américas*. ITESO: México. (pp. 85-108)
- CIDOC. (2015). “Estado actual de la vivienda en México 2015”. [<http://www.cidoc.org/publicacion.php?p=eavm-2015>]
- CDUEMO (Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo). (2017). [<http://congresomich.gob.mx/file/CÓDIGO-DE-DESARROLLO-URBANO-REF-29-DIC-2017.pdf>]
- Chávez, Estefanía. (1998). *Urbanismo en ciudades medias y pequeñas*. Segunda edición. PUEC-UNAM: México.
- Chueca, Fernando. (2001). “La ciudad industrial”. *Breve historia del urbanismo*. Primera edición. Editorial: Alianza. España. (pp. 166-186).
- Clos, Joan. (2016). Urbanización, igualdad y redistribución. *City Manager*. (5). (pp. 16-17).
- CONAPO. (2007). “Crecen más la ciudades intermedias que las grandes metrópolis”. Comunicado de prensa. [http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/Mexico_D_F_jueves_2_de_agosto_de_2007]
- CPS Energy. (2018). “Causas de apagones”. [<https://www.cpsenergy.com/es/customer-support/outage-center/outage-causes.html>]

- Czerny, Mirosława. (2016). “Vulnerabilidad del territorio frente a los procesos de la expansión urbana”. *Vulnerabilidad territorial ante la expansión urbana*. Primera edición. Universidad Autónoma del Estado de México. (pp. 21-32).
- Dammert, Lucia. (2004). “¿Ciudad sin ciudadanos? Fragmentación, segregación y temor en Santiago”. *Revista eure*. 30 (91). Santiago de Chile. [https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0250-71612004009100006&script=sci_arttext&tlng=pt]
- De Mattos, Carlos. (2004). “Ciudades intermedias y desconcentración territorial: propósitos, alcances y viabilidad”. *EURE*. (32). (pp. 7-34). (pdf).
- DOF (2006). Diario Oficial de la Federación. Ley de Vivienda.
- DOF (2002). Diario Oficial de la Federación. Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006. [http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=733748&fecha=29/05/2002]
- Enríquez, Jesús. (2007). “Entre el miedo y la distinción. El estado actual del fraccionamiento cerrado en las ciudades fronterizas de Tijuana, Nogales y Ciudad Juárez”. *Estudios fronterizos*. 8(15). Mexicali. [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S018769612007000100001&script=sci_arttext]
- Enríquez, Jesús. (2007). “Ciudad de muros. Socialización y tipología de las urbanizaciones cerradas en Tijuana”. *Frontera norte*. 19(38). México. [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0187-73722007000200005]
- Espinosa, Fabricio. (2015). *Vivienda de interés social y calidad de vida en la periferia de la ciudad de Morelia, Michoacán*. Primera Edición. UNAM: México. (pp. 15-295).
- Esquivel, María., Maya, Esther y Cervantes, Jorge. (2005). “La promoción privada y los grandes conjuntos habitacionales: nuevas modalidades de acceso a la vivienda”. *Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. 9 (194) [21]. Universidad de Barcelona. [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-21.htm].
- Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. (2017). “FOVISSSTE promueve la construcción de viviendas sustentables”. [https://www.gob.mx/fovissste/articulos/fovissste-promueve-la-construccion-de-viviendas-sustentables]
- Gómez, Octavio., Sesma, Sergio., Becerril, Víctor., Knaul, Felicia., Arreola, Héctor y Frenk, Julio. (2011). Sistema de salud en México (Artículo en revisión). *Salud pública de México*. (53). [https://www.scielosp.org/pdf/spm/2011.v53suppl2/s220-s232]
- Gutiérrez, Rodrigo. (2008). “El derecho fundamental al agua en México; un instrumento de protección para las personas y los ecosistemas”. *Cuestiones Constitucionales*. (18).

- UNAM-México. [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S1405-91932008000100003&script=sci_arttext]
- González, Jorge y Kunz, Ignacio. (2005). *Regionalización habitacional de la ciudad de México*. Primera edición. Instituto de Geografía-UNAM: México. (pp. 9-137).
- Habitat-III. (2010). *Ciudades intermedias: crecimiento y renovación urbana*. [http://habitat3.cuenca.gob.ec/archivos/H3CIUDADESINTERMEDIASCUENCAFINAL2010.pdf]
- Harvey, David. (2012). “El derecho a la ciudad”. *Ciudades Rebeldes: del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Primera edición. Editorial: Akal. Madrid, España. (pp. 19-49).
- Hidalgo, Rodrigo. (2004). “De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000)”. [Versión en línea]. *EURE (Santiago)*. 30(91). [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612004009100003&lng=es&nrm=iso].
- Ickx, Wonne. (2002). “Los fraccionamientos cerrados en la Zona Metropolitana de Guadalajara”. *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Primera edición.
- UNESCO. Universidad de Guadalajara: México. (pp. 117-145).
- INAFED. (2017). “456 aniversario de Morelia, Michoacán”. Blog. [https://www.gob.mx/inafed/articulos/456-aniversario-de-morelia-michoacan?idiom=es]
- INEGI. (2017). “Vehículos de motor registrados en circulación”. [http://www.inegi.org.mx/sistemas/olap/Proyectos/bd/continuas/transporte/vehiculos.asp?s=est]
- INEGI. (2017). “Parque vehicular”. [http://www.beta.inegi.org.mx/temas/vehiculos/]
- INEGI. (2015). “Cuentame. Número de habitantes”. [http://cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/mich/poblacion/default.aspx?tema=me&e=16]
- INEGI. (s.f). “Glosario”. [http://www.beta.inegi.org.mx/app/glosario/default.html?p=cp#letraGloV]
- Infonavit (2018). “Hipoteca verde”. [http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/trabajadores/cuido_mi_casa/hipoteca+verde]
- Jacobs, Jane. (2011). *Muerte y vida de las grandes ciudades*. [Versión en español]. Primera edición. Editorial: Capitán Swing Libros. Madrid, España. (pp. 7-467).

- Janoschka, Michael. (2002). “El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización”. *EURE (Santiago)*. 28(85). [http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612002008500002&script=sci_arttext]
- Lara, Josefina y Mateos, Pablo. (2015). “La fragmentación socioespacial del “viviendismo””: neoliberalismo y desarrollos masivos de vivienda social en la periferia remota de Guadalajara”. *Segregación urbana y espacios de exclusión*. Primera edición. Editorial MAPorrúa. UNAM: México. (pp. 167-198).
- Larrazábal, Alejandra., Gopar-Merino, Luis y Vieyra, Antonio. “Expansión urbana y fragmentación de la cubierta del suelo en el periurbano de Morelia”. *Urbanización, sociedad y ambiente. Experiencias en ciudades medias*. Primera edición. UNAM: México (pp. 89-120).
- Lentini, Emilio. (2011). “Servicios de agua potable y saneamiento: lecciones de experiencias relevantes”. CEPAL, GIZ. (pdf).
- Leva, German. (2005). “Indicadores de Calidad de vida urbana”. Universidad Nacional de Quilmes. [http://www.institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/coleccion_digital/Observatorios_Urbanos/Indicadores_Calidad_Vida-Leva_G-2005.pdf]
- Lina, Pedro y Velasco, Ana. (2003). Las unidades habitacionales y la vivienda en la ciudad de Morelia: apropiación de los espacios abiertos. *Revista Electrónica De Geografía Y Ciencias Sociales*. 8 (146) [120]. [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(120).htm]
- Liga Peatonal. (2014). Carta Mexicana de los Derechos del Peatón. [http://ligapeatonal.org/carta-mexicana-de-los-derechos-del-peaton/]
- Lizárraga, Carmen. (2006). “Movilidad urbana sostenible: un reto para las ciudades del siglo XXI”. *Economía, sociedad y territorio*. 6 (22). (pdf).
- López, Flor. “Agua y condiciones de salud en la periferia urbana pobre del distrito Federal. El caso de la delegación Xochimilco”. *Periurbanización y sustentabilidad en grandes ciudades*. Primera Edición. MA Porrúa. UNAM – IG. México. (pp. 347 – 410).
- Lugo, Guadalupe. (2018, 12 de marzo). El problema de movilidad afecta la calidad de vida, economía y medio ambiente. [En línea]. Gaceta UNAM. [http://www.gaceta.unam.mx/el-problema-de-movilidad-afecta-la-calidad-de-vida-economia-y-medio-ambiente/]
- Lupano, Jorge y Sánchez, Ricardo. (2009). Políticas de movilidad urbana e infraestructura urbana de transporte. CEPAL. (pdf).

- Malizia, Matilde y Paolasso, Pablo. (2009). “Countries y barrios privados en Yerba Buena, Gran San Miguel de Tucumán, Argentina: nuevas formas de expansión urbana”. *Estudios Demográficos y Urbanos*. 24(3). México. (pdf).
- Martínez, G. (2012, 25 de noviembre). En Morelia, colonias se blindan ante la inseguridad. *Cambio de Michoacán*. [<http://www.cambiodemichoacan.com.mx/nota-187244>]
- Martínez, J. (2004). Estrategias metodológicas y técnicas para la investigación social. Universidad Mesoamericana, México. (pdf).
- Marosi, Richard. (2017, 26 de noviembre). La debacle de la vivienda en México. *Los Angeles Times*. [<http://www.latimes.com/projects/la-me-mexico-housing-es/>]
- Marrufo, Rafael y Bass, Sonia. (2015). “Segregación socioespacial y servicios de salud en Ciudad Juárez”. Segregación urbana y espacios de exclusión. Primera edición. Editorial MAPorrúa. UNAM: México. (pp. 139-166).
- Méndez, Alfredo. (2013, 6 de mayo). Sector inmobiliario e hipotecario, en crisis desde hace dos décadas: consultor. La Jornada [en línea]. [<http://www.jornada.unam.mx/2013/05/06/sociedad/041n1soc>]
- Méndez, Eloy. (2002). “Espacios de la simulación”. *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Primera edición. UNESCO. Universidad de Guadalajara: México. (pp. 65-92).
- Molina, Arturo. (2018, 28 de julio). Combis de Morelia son “altamente peligrosas”. [En línea]. La Voz de Michoacán. [<http://www.lavozdemichoacan.com.mx/morelia/combis-de-morelia-son-peligrosas/>]
- Morales, Miguel. (2017, 23 de septiembre). Exigen colonos seguridad y agua en el fraccionamiento Arko San Pedro. [En línea]. Quadratin. [<https://www.quadratin.com.mx/justicia/exigen-colonos-seguridad-agua-en-fraccionamiento-arko-san-pedro/>]
- Morales, Miguel. (2004). “Pobreza, participación y costos sociales del crecimiento urbano en ciudades intermedias. Algunas reflexiones teóricas”. *Revista Geográfica de América Central*. (pp. 11-29). (pdf).
- Morales, Miguel. (2017, 23 de septiembre). Exigen colonos seguridad y agua en el fraccionamiento Arko San Pedro. [En línea]. Quadratin. [<https://www.quadratin.com.mx/justicia/exigen-colonos-seguridad-agua-en-fraccionamiento-arko-san-pedro/>]
- Morett, Carlos y Cosío, Celsa. (2017). “Panorama de los ejidos y comunidad agrarias en México”. *Agricultura, sociedad y territorio*. 14 (1). Universidad Autónoma de

- Chapingo. [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-54722017000100125]
- Naciones Unidas. (2002). *Las nuevas funciones urbanas: gestión para la ciudad sostenible*. Santiago, Chile. (pdf).
- Nieto, Lucia. (2003). “El estado del arte de la seguridad urbana”. Fundación José Ortega y Gasset-Gregorio Marañón (FOM). (2). España. [http://www.ortegaygasset.edu/publicaciones/circunstancia/ano-i---numero-2---septiembre-2003/estados-de-la-cuestion/el-estado-del-arte-de-la-seguridad-urbana]
- Olivera, Guillermo. (2005). “La reforma al Artículo 27 Constitucional y la incorporación de las tierras ejidales al mercado legal de suelo urbano en México”. *Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. 9 (194) [33]. Universidad de Barcelona. (pdf).
- OMS. (2013). Salud mental: un estado de bienestar. [http://www.who.int/features/factfiles/mental_health/es/]
- ONU-Habitat. (2012). *Estado de las ciudades de América Latina y el Caribe 2012. Rumbo a una nueva transición urbana*. (pp. 17-187). (pdf).
- ONU-Habitat. (2012). “Viviendas y mejoramiento de asentamientos precarios”. [http://es.unhabitat.org/temas-urbanos/viviendas/]
- ONU-Habitat. (2012). “Suelo Urbano”. [http://es.unhabitat.org/suelo/]
- Padilla, Lilia. (2002). *Aspectos sociales de la población en México: Vivienda*. Primera edición. Instituto de Geografía – UNAM: México. (pp. 9-130).
- Palomares, Ramón. (2008). *Calidad de vida en espacios urbanos: Estudio comparativo en fraccionamientos cerrados y fraccionamientos abiertos, en Nogales, Sonora*. Tesis de Maestría. El Colegio de Sonora.
- Paramo, Omar y Medina Francisco. (2018, 8 de octubre). El automóvil roba espacios que deberían ser para las personas. [En línea]. UNAM Global. [http://www.unamglobal.unam.mx/?p=49983]
- Pasca, Laura. (2014). *La concepción de la vivienda y sus objetos*. Tesis de Maestría. Universidad Complutense de Madrid. [https://www.ucm.es/data/cont/docs/506-2015-04-16-Pasca_TFM_UCM-seguridad.pdf]
- Pérez, Erika. (2015). “Segregación urbano-residencial en la ciudad de Morelia, México. Desarrollo periurbano y densificación en la ciudad intermedia latinoamericana”. *Continuidades, rupturas y emergencias. Las desigualdades urbanas en América Latina*. UNAM: México. (pp. 45-62).

- Pereira, Zulay. (2011). *Los diseños de método mixto en la investigación en educación: Una experiencia concreta*. Revista Electrónica Educare. 15 (1). [http://www.redalyc.org/pdf/1941/194118804003.pdf]
- Pfannenstein, Bernd., Herrera, Edgar y Sevilla, Salvador. (2017). “La ciudad cerrada y su diversificación como reto del Área Metropolitana de Guadalajara, México”. *Revista de geografía Norte Grande*. (68). [https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0718-34022017000300163&script=sci_arttext&tlng=en]
- Procuraduría Agraria. (s.f). “Ejido”. [https://www.pa.gob.mx/publica/pa070408.htm?fbclid=IwAR0-mP9lIfDMAFKns3VpQx3alcLLQg56LoWwTjHyCeHFoVgWGp05sb4p2NE]
- PMGROT. (2017). Programa Municipal de Gestión de Riesgos y Ordenamiento Territorial. Documento inédito no publicado. H. Ayuntamiento de Morelia, IMPLAN, UPLAMAT UNAM-ENES. Morelia, México.
- Ramírez, Patricia. (2009). “La ciudad y los nuevos procesos urbanos”. *Sociología urbana*. (6). (pp. 163-187). (pdf).
- Rodríguez Chumillas, Isabel y Molla, Manuel. (2003). “La vivienda en las urbanizaciones cerradas de Puebla y Toluca”. *Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. 7(146) [119]. [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(119).htm]
- Rodríguez Chumillas, Isabel. (2006). “Vivienda social latinoamericana: la clonación del paisaje de la exclusión”. *ACE*. 8(2). (pp. 21- 55). (pdf).
- Rodríguez, Jorge y Arriagada, Camilo. (2004). “Segregación residencial en la ciudad latinoamericana”. *Revista Eure*. 24(89). (pp. 5-24). (pdf).
- Rotiman, Sonia. (2011). “Distinción social y hábitat residencial en América Latina”. *Revista INVI*. 73 (26). (pdf).
- Roitman, Sonia. (2003). “Barrios cerrados y segregación social urbana”. *Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. 7 (146) [118]. [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(118).htm]
- Rosas, Jesús (s.f). “Fraccionamientos cerrados y privatización del espacio público”. Universidad del Noroeste: México. [www.rafaellopezrangel.com/.../Design/.../Seminario%20jesus%20martin.doc]
- Rueda, Salvador. (1996). “Habitabilidad y calidad de vida”. *Cuadernos de Investigación Urbanística*. (42). Madrid, España. (pdf).
- Sabatini, Francisco. (2015). “La ruptura del patrón de segregación y su significado teórico y práctico”. *Segregación urbana y espacios de exclusión*. Primera edición. Editorial MAPorrúa. UNAM: México. (pp. 25-46).

- Sánchez, Héctor y Urquijo, Pedro. (2014). “La expansión urbana en el suroriente de Morelia. Una revisión histórico-ambiental, 1885-2010”. *Urbanización, sociedad y ambiente. Experiencias en ciudades medias. Primera edición*. UNAM: México. (pp. 13-46).
- Schteingart, Martha. (2015). “La división social del espacio en ciudades mexicanas: un balance explicativo desde una perspectiva Latinoamericana”. *Segregación urbana y espacios de exclusión*. Primera edición. Editorial MAPorrúa. UNAM: México. (pp. 47-72).
- SDMI. (Secretaría de Desarrollo Metropolitano e Infraestructura). Autorizaciones para la construcción de fraccionamientos de Morelia 2002-2017.
- Secretaría del Trabajo. (2018). Junta Local de Conciliación y Arbitraje. Estado de México. [http://strabajo.edomex.gob.mx/junta_local_conciliacion_arbitraje]
- SEDATU y CONAVI. (2018). “Modelo Geoestadístico para la Actualización de Perímetros de Contención Urbana 2018”. [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/333659/Modelo_Geoestad_stico_Per_metros_de_Contenci_n_Urbana_2018.pdf].
- SEDESOL. (2011). “Servicios básicos de la vivienda”. *Medición de la pobreza*. (pdf).
- SEDESOL. (2011). Medición de la pobreza: servicios básicos de la vivienda. [http://www.normateca.sedesol.gob.mx/work/models/SEDESOL/Resource/2004/1/images/boletin_servicios_basicos.pdf]
- Sistema Urbano Nacional. (2012). Catálogo Sistema Urbano Nacional. SEDESOL, CONAPO, SEGOB. (pp. 1-35). (pdf).
- Smith, Neil. (2012). *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. [Versión en español]. Editorial Traficante de sueños: Madrid. (pdf).
- Smith, Neil. (1986). Of yuppies and housing: gentrification, social restructuring, and the urban dream. *Environment and Planning D: Society and Space*. 5(2). (pp. 151-172). (pdf).
- Torres, Mario. (2005). “Planeación urbana en Chile. Un producto de la especulación inmobiliaria”. *Boletín CF+S*. (29/30). Santiago, Chile. (pdf).
- Torres, Yuridia. (2010, 6 de septiembre). Crisis inmobiliaria de EU pegó en México. *El Economista*. [<https://www.economista.com.mx/sectorfinanciero/Crisis-inmobiliaria-de-EU-pego-en-Mexico-20100906-0022.html>]
- UCLG. (2014). “Las ciudades intermedias en la nueva agenda urbana”. [<https://www.uclg.org/es/media/noticias/las-ciudades-intermedias-en-la-nueva-agenda-urbana>]

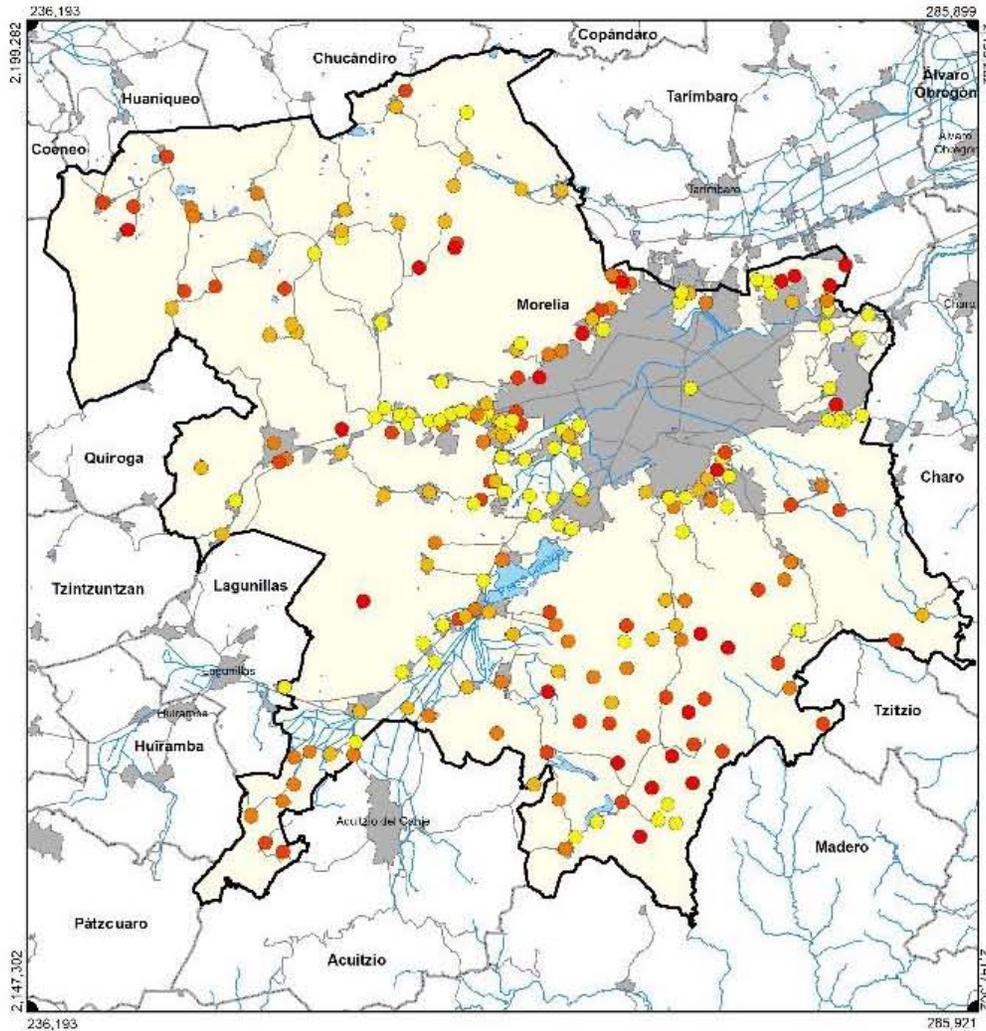
- UNESCO. (1999). *Ciudades intermedias y urbanización mundial*. (pdf).
- UN-Habitat. (2012). “Acceso a viviendas inclusivas, sostenibles y adecuadas para todos”. [<https://es.unhabitat.org/temas-urbanos/viviendas/>]
- Valenzuela, Alfonso. (2002). “Las nuevas centralidades: fragmentación, espacio público, y ciudadanía”. *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. Primera edición. UNESCO. Universidad de Guadalajara: México. (pp. 31-64).
- Vargas, Guillermo. (2014). “Del proyecto de ciudad a la ciudad sin proyecto: el desarrollo histórico territorial de la traza urbana de la ciudad de Valladolid-Morelia 1541-2009”. *Urbanización, sociedad y ambiente. Experiencias en ciudades medias*. Primera edición. UNAM: México. (pp. 47-88).
- Velázquez, Lucia. (2016). El mundo que creó la cumbre Habitat. *City Manager*. (5). (pp. 12-13).
- Vidal-Koppmann, S. (2014). “Diseño urbano y control del espacio. De la ciudad privada a la ciudad blindada”. *Scripta Nova*. 17 (493) [18]. (pdf).
- Vieyra, Antonio. (2009). “Proyectos productivos y expansión urbana en el suelo de conservación del sur del Distrito Federal”. *Periferia Urbana. Deterioro ambiental y restructuración metropolitana*. Primera edición. Editorial Miguel Ángel Porrúa. Instituto de Geografía-UNAM: México. (pp. 73-96).
- Yanes- Ordiales, Glenda. (2006). “Estilo de vida y arquitectura de consumo. Las formas y los modos de la distinción en los fraccionamientos cerrados en la ciudad de Hermosillo”.

Anexos

Anexo 1. Cartografía

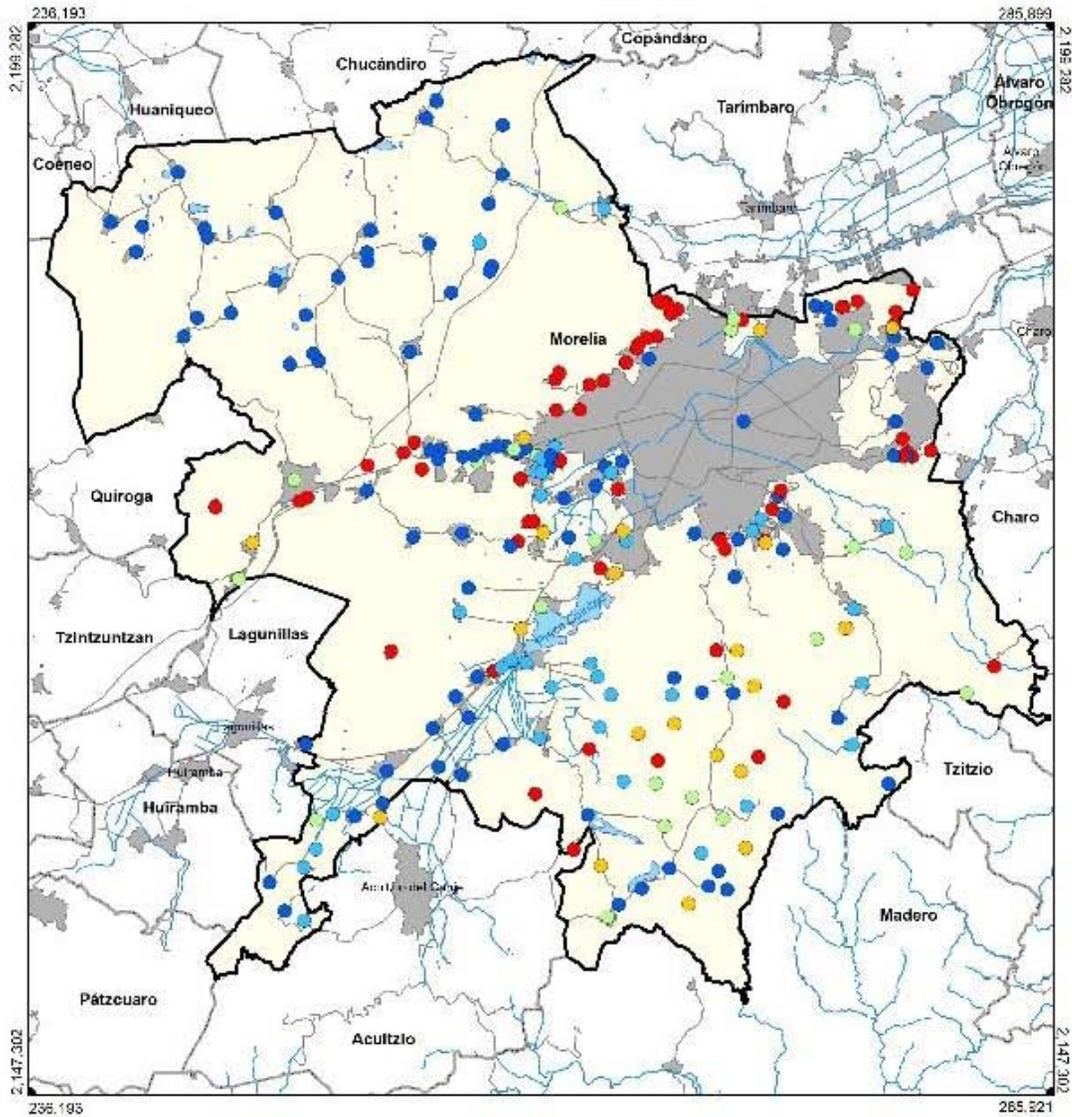
Anexo 1.1. Cartografía de servicios básicos

Anexo 1.1.2 Mapa del porcentaje de la dotación de servicios básicos: piso tierra (PMGROT, 2017).



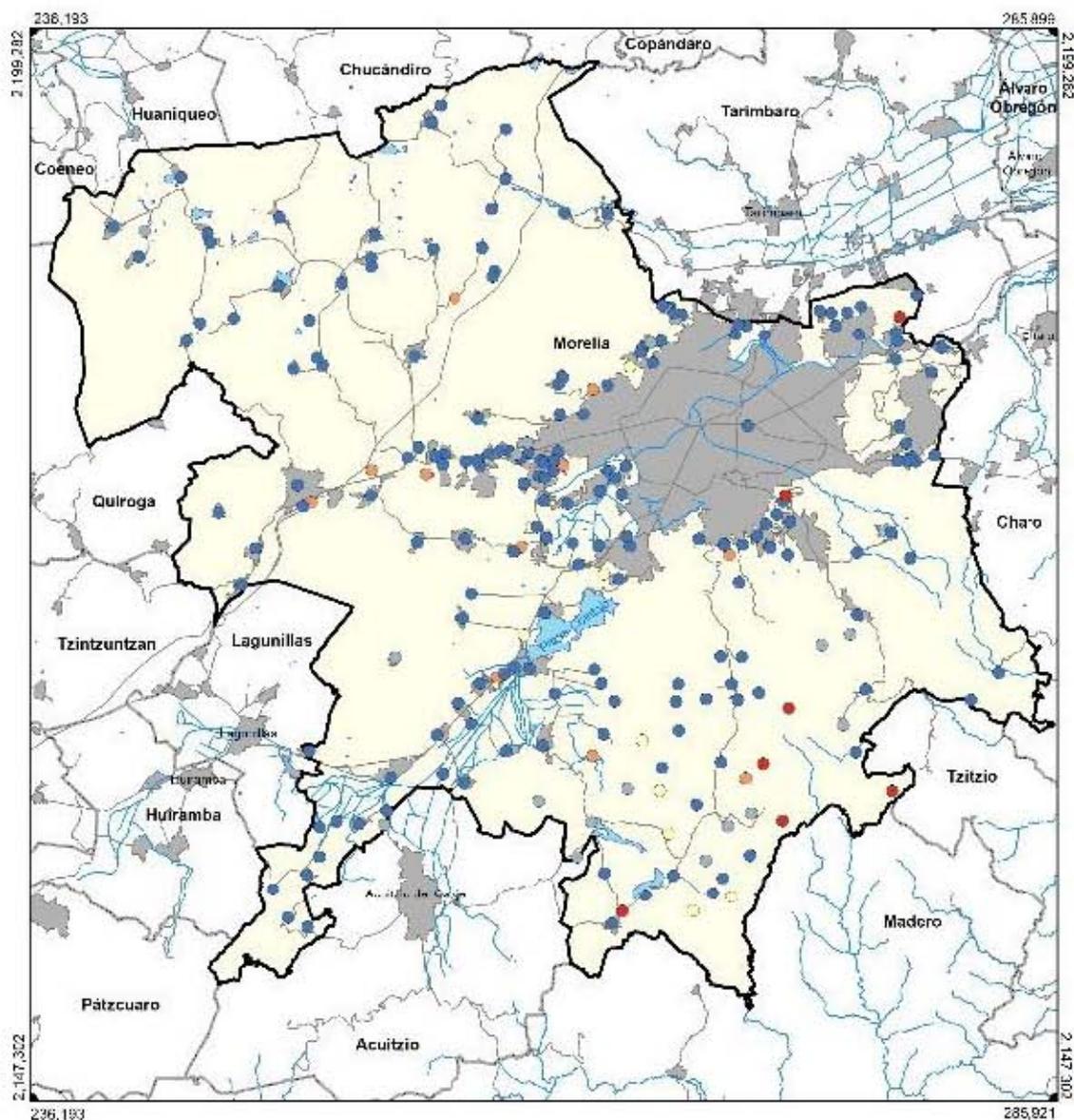
Simbología		Especificaciones cartográficas	
Convencional	Temática	Situación de vivienda con piso tierra	
— Red carretera	● 0- 6.25	Proyección UTM, Datum WGS84, Zona 14 N	
■ Localidades	● 6.25 - 17.07	INEGI, 2010, INEGI, 2015.	
□ Límites municipales	● 17.07 - 32.50	0 2.5 5 10 km	Clave: 2.1.4.17
▭ Límite de Morelia	● 32.50 - 55.55		
— Red hidrográfica	● 55.55 - 100		
— Cuerpos de agua			

Anexo 1.1.3 Mapa del porcentaje de la dotación de servicios básicos: agua potable (PMGROT, 2017).



Simbología		Especificaciones cartográficas	
<p>Convencional</p> <ul style="list-style-type: none"> Red carretera Localidades Límites municipales Límite de Morelia Red hidrográfica Cuerpos de agua 	<p>Temática</p> <ul style="list-style-type: none"> 0 - 6 7 - 21 22 - 48 47 - 80 81 - 100 	<p>Viviendas habitadas que no disponen de agua potable</p>	
		Proyección UTM, Datum WCS84, Zona 14 N	
		INEGI, 2010, 2015	
			Clave: 2.1.4.18

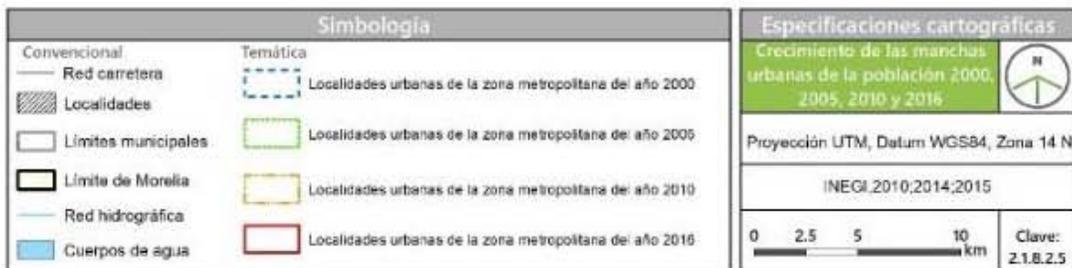
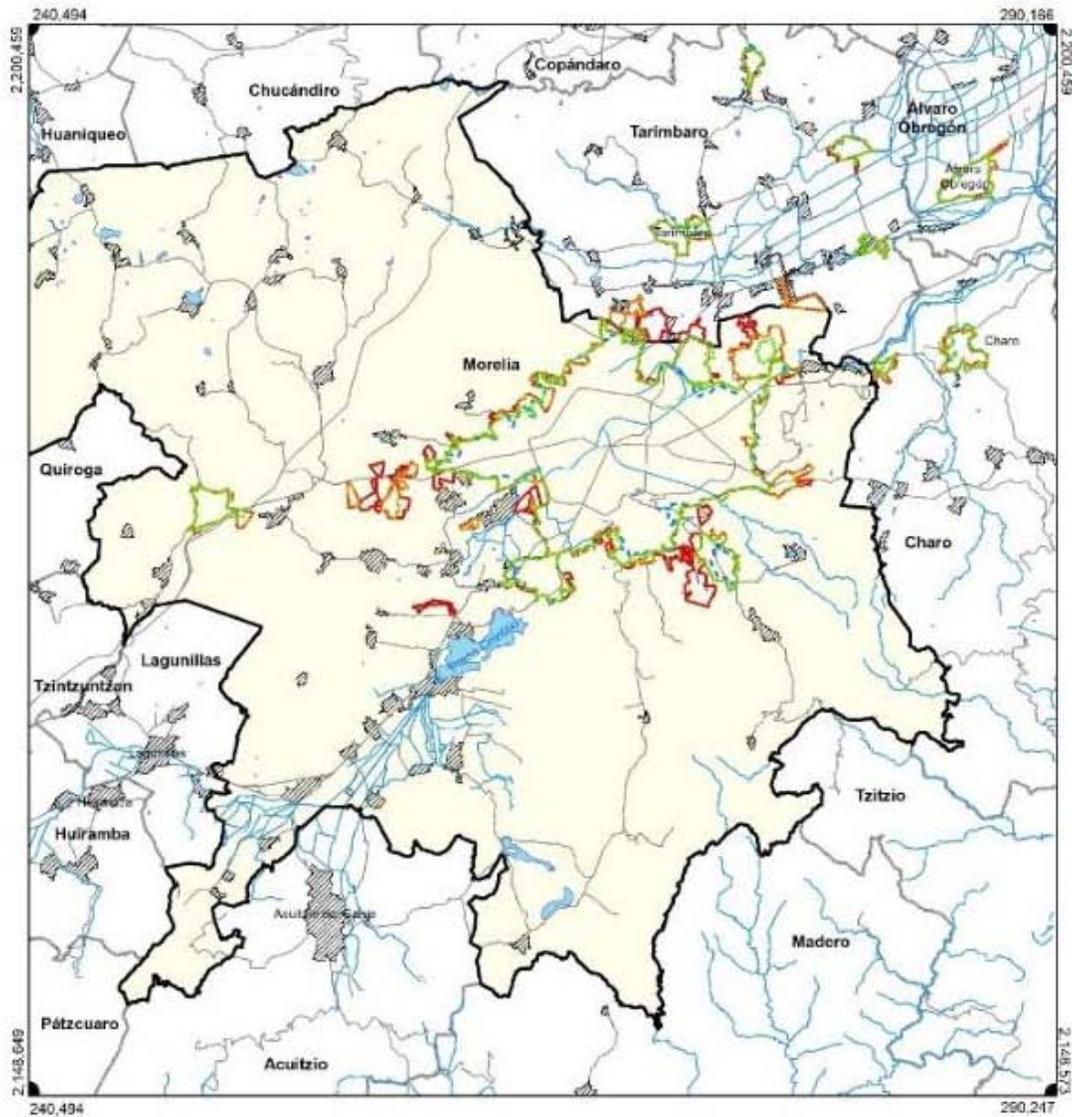
Anexo 1.1.3. Mapa del porcentaje de la dotación de servicios básicos: electricidad (PMGROT, 2017).



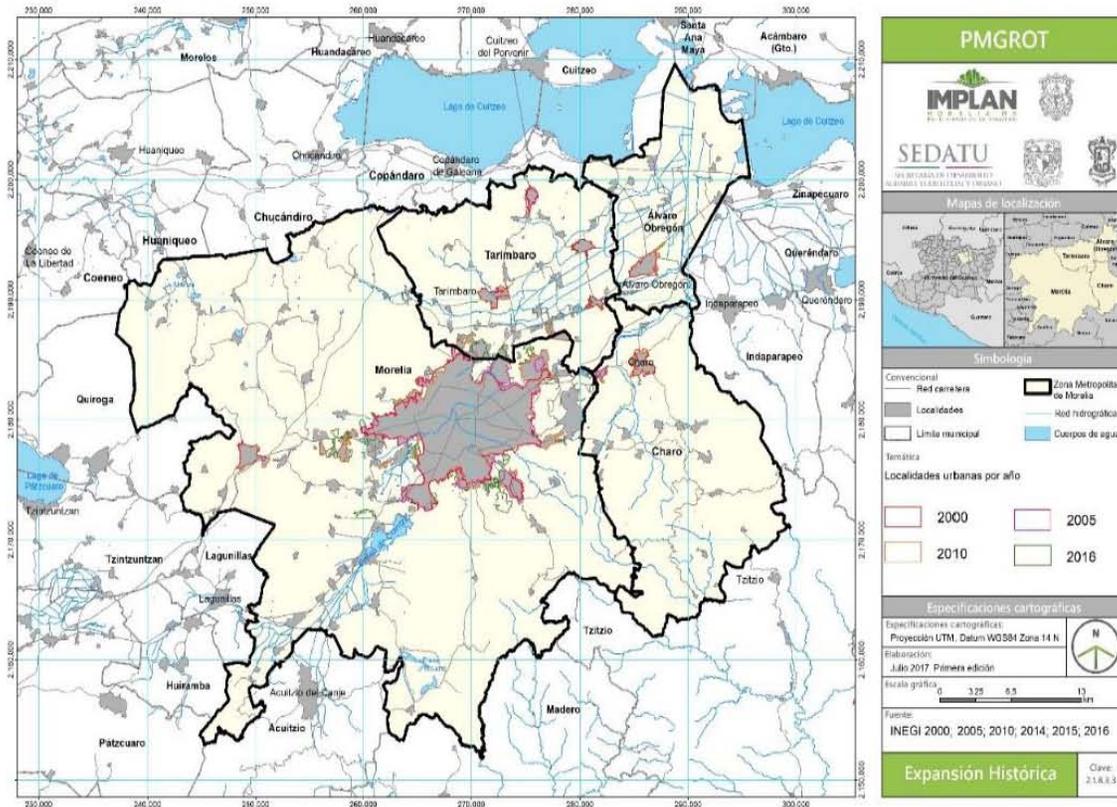
Simbología		Especificaciones cartográficas	
<p>Convencional</p> <ul style="list-style-type: none"> — Red carretera ■ Localidades □ Límites municipales ▭ Límite de Morelia — Red hidrológica ■ Cueros de agua 	<p>Temática</p> <p>Electricidad</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 0 - 6 ● 7 - 21 ● 22 - 40 ● 41 - 82 ● 83 - 100 	<p>Viviendas habitadas que no disponen de electricidad</p>	
		Proyección UTM. Datum WGS84, Zona 14 N	
		INEGI, 2010; 2015	
			<p>Clave: 2.1.4.19</p>

Anexo 1.2 Cartografía de crecimiento urbano

Anexo 1.2.1 Mapa del crecimiento de las manchas urbanas por años: 2000, 2005, 2010 y 2016 (PMGROT, 2017).



Anexo 1.2. 2 Mapa de la expansión urbana en los años 2000, 2005, 2010 y 2016 (PMGRT0, 2017).



Anexo 2. Imágenes

Anexo 2.1 Imágenes del fraccionamiento San Pedro.

Anexo 2.1.1 Costos de los diferentes prototipos de vivienda que ofertan

A PARTIR DEL 05 DE JULIO

PROTOTIPO		METROS DE CONSTRUCCION	PAQUETE	PRECIO DE VENTA JULIO 2018
DEPARTAMENTO	PRIMER NIVEL	43.62	BASICO	\$ 349,000.00
			PAQUETE 1	\$ 359,000.00
			PAQUETE 2	\$ 379,000.00
	SEGUNDO NIVEL		BASICO	\$ 339,000.00
			PAQUETE 1	\$ 349,000.00
			PAQUETE 2	\$ 369,000.00
	TERCER NIVEL		BASICO	\$ 329,000.00
			PAQUETE 1	\$ 339,000.00
	CUARTO NIVEL		PAQUETE 2	\$ 359,000.00
			BASICO	\$ 319,000.00
			PAQUETE 1	\$ 329,000.00
	GALILEA		81.88	PAQUETE 2
FLORENCIA		67.5	BASICO	\$ 739,000.00
BETANIA		67.5	BASICO	\$ 599,000.00
			COCINA	\$ 624,500.00
			1 CLOSET	\$ 609,500.00
TIRSA		43.89	BASICO	\$ 649,000.00
			PAQUETE 1	\$ 389,000.00
			PAQUETE 2	\$ 409,000.00
PLANTA BAJA		43.89	BASICO	\$ 359,000.00
			PAQUETE 1	\$ 379,000.00
			PAQUETE 2	\$ 399,000.00
SEGUNDO NIVEL		43.89	BASICO	\$ 349,000.00
			PAQUETE 1	\$ 369,000.00
			PAQUETE 2	\$ 389,000.00
TERCER NIVEL		43.89	BASICO	\$ 349,000.00
			PAQUETE 1	\$ 369,000.00
			PAQUETE 2	\$ 389,000.00

Anexo 2.1.2 Departamento: modelo de vivienda en el conjunto habitacional San Pedro.

MEDIDAS LOTE: 6.06 x 7.67 mts.



DEPARTAMENTO



- Sala.
- Comedor.
- Cocina.
- Baño completo.
- Dos recámaras.
- Estacionamiento.
- Patio de servicio.

M² CONSTRUIDOS
43.62 M²





Anexo 2.1.3 Tirsa: modelo de vivienda en el conjunto habitacional San Pedro



TIRSA

MEDIDAS LOTE: 5.80 x 8.83 mts.

INICIO

- Sala.
- Comedor.
- Cocina.
- Baño completo.
- Dos recámaras.
- Estacionamiento.
- Patio de servicio.

M² CONSTRUIDOS
39.92 m²







Anexo 2.1.4 Betania: modelo de vivienda en el conjunto habitacional San Pedro



Anexo 2.1.5 Florencia: modelo de vivienda en el conjunto habitacional San Pedro



Anexo 2.2. Imágenes en general del recorrido previo al fraccionamiento San Pedro

Anexo 2.2.1 Jardín de niños "Alfredo Zalce" que se encuentra dentro del fraccionamiento



Anexo 2.2.2 Servicio de estética



Anexo 2.2.3 Servicio médico



Anexo 2.2.4 Abarrotes



Anexo 2.2.5 Servicio de dentista



Anexo 2.2.6 Billar en San Pedro



Anexo 2.2.7 Caseta de vigilancia del fraccionamiento San Pedro



Anexo 2.2.8 Lago del fraccionamiento San Pedro



Anexo 2.2.9 Lago del fraccionamiento San Pedro



Anexo 2.2.10 Acceso del transporte público al interior del fraccionamiento de San Pedro



Anexo 2.2.11 Área verde del fraccionamiento San Pedro



Anexo 2.2.12 Primeros cotos a la entrada del fraccionamiento San Pedro



Anexo 2.2.13 Bardeado de los cotos en el fraccionamiento San Pedro



Anexo 2.2.14 Reja de acceso a los cotos con púas en la parte alta de la reja. Una herramienta extra para protección de la privada en San Pedro



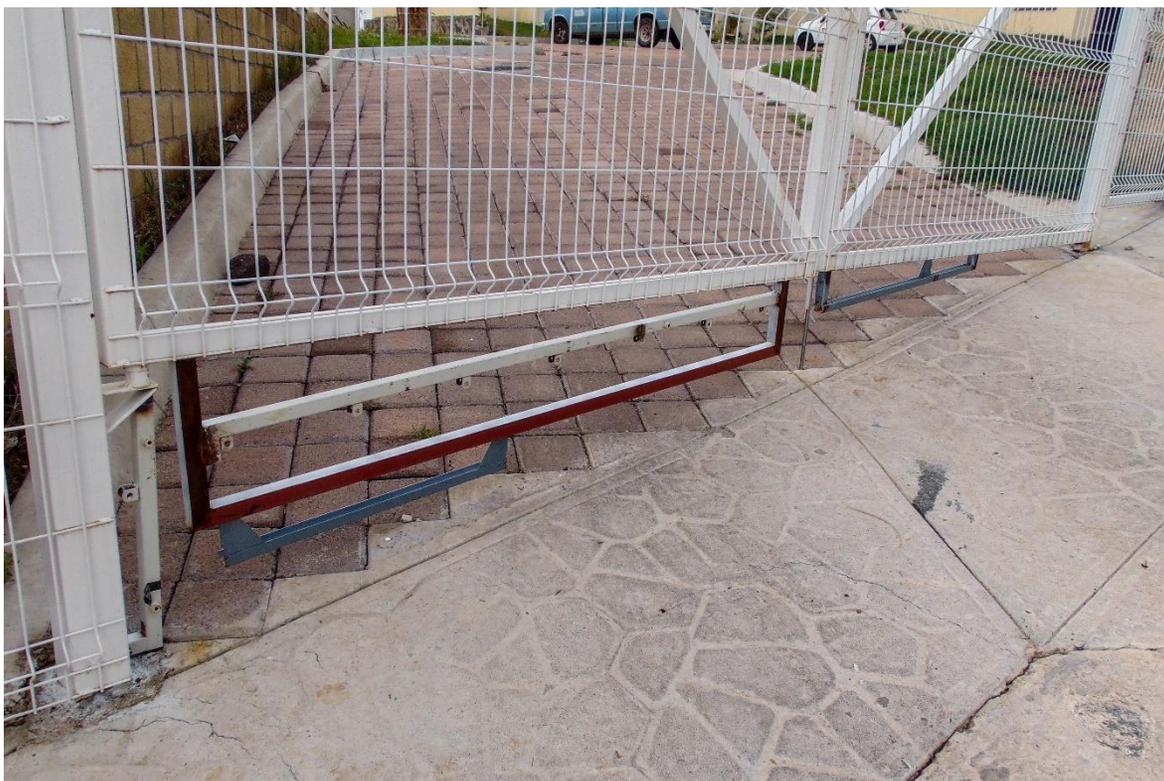
Anexo 2.2.15 Reja de acceso a las privadas de San Pedro



Anexo 2.2.16 Otra forma de protección extra, vidrios rotos sobre las bardas perimetrales en San Pedro



Anexo 2.2.17 Otra forma extra de protección debajo de las rejas de acceso a los cotos en San Pedro



Anexo 2.2.18 Viviendas en edificios (departamentos) en San Pedro



Anexo 2.2.19 Infraestructura creada para que los habitantes coloquen contenedores de residuos de los hogares



Anexo 2.2.20 Vista panorámica de las viviendas en San Pedro



Anexo 2.2.21 Sendero de peatones para cruzar el área verde y tomar el camión



Anexo 2.2.22 Espacio entre privadas



Anexo 2.2.23 Vista panorámica de San Pedro



Anexo 2.2.24 Entrada a San Pedro con publicidad sobre lo que obtienes al adquirir una vivienda ahí



Anexo 2.2.25 Persona cruzando la carretera para tomar el camión que va a la ciudad



Anexo 2.2.26 Persona cruzando la carretera para tomar el camión que va a la ciudad



Anexo. 2.2.27 Persona cruzando la carretera para tomar el camión que va a la ciudad



Anexo 2.2.28 Manta de la organización de vecinos ante la inseguridad en el fraccionamiento



Anexo 2.2.29 Realización de encuestas en San Pedro



Anexo 2.3 Imágenes del fraccionamiento de Cañadas del Bosque

Anexo 2.3.1 Departamentos

DEPARTAMENTOS 63 m² de construcción

CAÑADAS BOSQUE

Sala
Comedor
Cocina
Patio de servicio

2 Baños Completos
2 Recámaras

Ventanas de doble acristalamiento con funciones térmicas y acústicas.
*Construcción Tradicional

TRES MARIAS MORELIA • MÉXICO 3 40 49 49 tresmarias.com.mx TresMaríasMx

Anexo 2.3.2 Tipo de vivienda Arce

ARCE 68 m²

CAÑADAS BOSQUE

PLANTA BAJA

Sala
Comedor
Cocina Integral
Recámara
Baño completo
Patio de servicio

PLANTA ALTA

Recámara
Baño completo
Terraza

Ventanas de doble acristalamiento con funciones térmicas y acústicas.
4.5 x 16

TRES MARIAS MORELIA • MÉXICO 3 40 49 49 tresmarias.com.mx TresMaríasMx

Anexo 2.3.3 Tipo de vivienda Ebano

ÉBANO 77 m²

CAÑADAS del BOSQUE




Imagen meramente ilustrativa*

- Lagos
- Canchas de fútbol y basquetbol
- Juegos infantiles
- Cenadores
- Espectacular acceso
- Seguridad
- Circuito cerrado
- Ciclista
- Trotapista
- Gimnasios al aire libre

TRES MARIAS
MORELIA • MÉXICO

3 40 49 49
tresmarias.com.mx
#TresMaríasMa

Anexo 2.3.4 Tipo de vivienda Maple

MAPLE 85 m²

CAÑADAS del BOSQUE



PLANTA BAJA	PLANTA ALTA
Sala Comedor Cocina Integral Baño completo Recámara Patio de servicio	2 recámaras 1 baño completo Ventanas de doble cristallamiento con funciones térmicas y acústicas.

TRES MARIAS
MORELIA • MÉXICO

3 40 49 49
tresmarias.com.mx
#TresMaríasMa

Anexo 2.3.5 Tipo de vivienda Olmo

OLMO 89 m²

CAÑADAS del BOSQUE

Imagen meramente ilustrativa*

- Lagos
- Canchas de futbol y basquetbol
- Juegos infantiles
- Camadores
- Espectacular acceso
- Seguridad
- Circuito cerrado
- Ciclista
- Trotapista
- Gimnasios al aire libre

TRES MARIAS
MORELIA • MÉXICO

3 40 49 49
tresmarias.com.mx
TresMariasMx

Anexo 2.3.6 Tipo de vivienda Encino

ENCINO 113 m²

CAÑADAS del BOSQUE

Imagen meramente ilustrativa*

- Lagos
- Canchas de futbol y basquetbol
- Juegos infantiles
- Camadores
- Espectacular acceso
- Seguridad
- Circuito cerrado
- Ciclista
- Trotapista
- Gimnasios al aire libre

TRES MARIAS
MORELIA • MÉXICO

3 40 49 49
tresmarias.com.mx
TresMariasMx

Anexo 2.3.7 Tipo de vivienda Roble

ROBLE
129 m²





PLANTA BAJA	PLANTA ALTA
Sala	1 recámara con vestidor
Comedor	2 recámaras
Cocina	2 baños completos
Medio Baño	Sala de tv
Patio de Servicio	

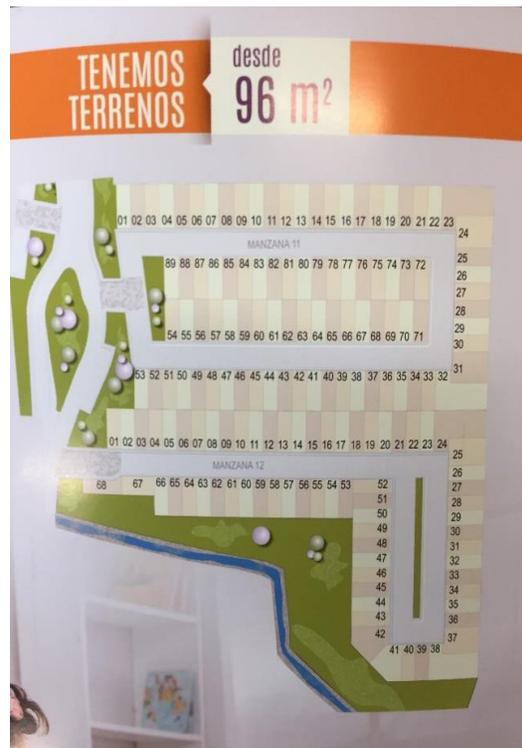
6m frente de fondo
1,250,000



TRES MARIAS
MORELIA • MÉXICO

3 40 49 49
tresmarias.com.mx
TresMariasMe

Anexo 2.3.8 Zona de lotes de Cañadas del Bosque



Anexo 2.4 Imágenes del fraccionamiento en el recorrido previo en Cañadas del Bosque

Anexo 2.4.1 Entrada al fraccionamiento Cañadas el Bosque



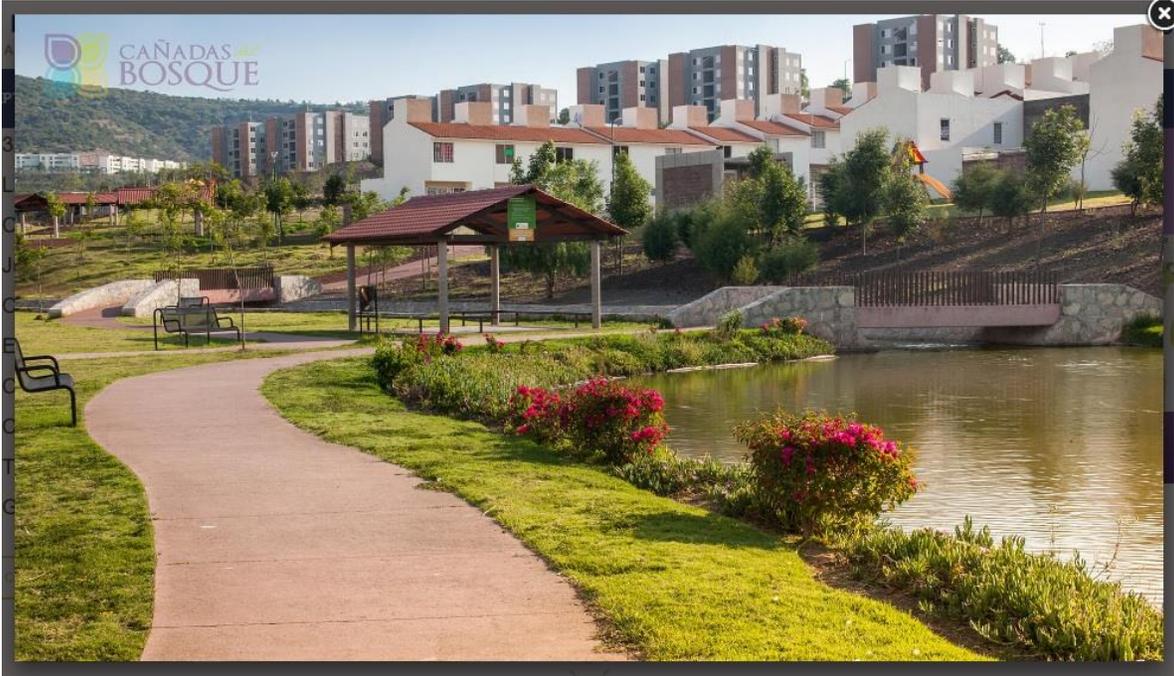
Anexo 2.4.2 Lago de Cañadas del Bosque



Anexo 2.4.3 Viviendas de Cañadas del Bosque



Anexo 2.4.4 Área verde de Cañadas del Bosque



Anexo 2.4.5 Viviendas en Cañadas del Bosque



Anexo 2.4.6 Señalamiento de cruce de patos



Anexo 2.4.7 Viviendas de Cañadas del Bosque



Anexo 2.4.8 Diseño de viviendas y edificios en Cañadas del Bosque



Anexo 3. Tablas

Anexo 3.1 Lineamientos del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán

Anexo 3.1.1 Tabla 1. Lineamientos del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán para la construcción de conjuntos habitacionales (POE, 2015)

Lineamientos del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán	
Artículo. 287	I. Vivienda. Según el lugar y la densidad de población estimada en el área en que se ubica, se clasifica en: a. Urbana de alta densidad; b. Urbana de media densidad; c. Urbana de baja densidad, y, d. Suburbana
Artículo. 289	Los tipos de Desarrollos que establece este Código atenderán a la densidad de población y de construcción; a la superficie del lote mínimo y de sus frentes; a su ubicación; al alineamiento y compatibilidad urbanística; a las especificaciones de construcción; a la infraestructura, equipamiento y servicios que éstos requieran y al uso o destino del suelo previsto en los programas de desarrollo urbano aplicables
Artículo. 290	Los Desarrollos que se autoricen en el Estado, se clasificarán en los tipos siguientes: I. Habitacionales Urbanos: a. Residencial; b. Medio; c. Interés social; d. Popular; y, e. Mixto; II. Habitacionales Suburbanos: a. Campestre; y, b. Rústico tipo granja; III. Comerciales: a. Venta al detalle; y, b. Venta al mayoreo y/o bodegas; IV. Industriales: a. Contaminantes; y, b. No contaminantes; V. Cementerios.
Artículo. 291	Las normas técnicas del proyecto, las obras de urbanización y construcciones en los Desarrollos y desarrollos en condominio, deberán ajustarse a lo dispuesto en este Código, en los reglamentos de construcciones, en los programas y declaratorias de desarrollo urbano y en las

	<p>autorizaciones respectivas; así como a los lineamientos técnicos que para el efecto dicte el Ayuntamiento.</p>
Artículo. 292	<p>Los proyectos, las obras de urbanización y construcción en los Desarrollos, deberán sujetarse a las normas técnicas siguientes:</p> <p>I. De diseño urbano;</p> <p>II. De sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario y pluvial;</p> <p>III. De vialidad; y,</p> <p>IV. De electrificación y alumbrado público.</p>
Artículo. 295	<p>Queda prohibido el establecimiento de Desarrollos o desarrollos en condominio, en lugares no aptos para el desarrollo urbano, según las normas que establecen los diversos programas de desarrollo urbano, o en zonas alejadas de las redes de los servicios públicos, insalubres, inundables y en general, vulnerables, a menos que se realicen las obras necesarias de saneamiento o protección a costa del fraccionador, con autorización del Ayuntamiento correspondiente.</p> <p>* En todo caso, será responsabilidad del fraccionador la construcción previa de la vía de enlace del Desarrollo o desarrollo en condominio con la zona urbanizada inmediata, y de las obras necesarias para llevar los servicios públicos.</p>
Artículo. 297	<p>Las áreas de donación en los conjuntos habitacionales, fraccionamientos habitacionales de cualquier tipo, condominios con uso habitacional de estructura horizontal, vertical o mixto, los de uso comercial, industrial y cementerios no podrán ser objeto de enajenación, salvo en los casos previstos en el presente Código.</p> <p>Las características que deberán cumplir las áreas de donación para equipamiento urbano son las siguientes:</p> <p>I. Ubicarse dentro del conjunto habitacional, fraccionamiento habitacional de cualquier tipo, condominio con uso habitacional de estructura horizontal, vertical o mixto, los de uso comercial, industrial o cementerio;</p> <p>II. Integrar un solo polígono, cuando la superficie no rebase los 5,000 metros cuadrados, y en caso de ser mayor, se determinará por la dependencia</p>

	municipal en función del uso que se le pretenda dar por el Ayuntamiento
Artículo. 298	En los Desarrollos o desarrollos en condominio la caseta de vigilancia será considerada como parte de la superficie que el fraccionador está obligado a donar al Ayuntamiento, adicional a los porcentajes o cantidades previstas para tal fin, en el presente Código. El Ayuntamiento fijará sus especificaciones, dimensiones y ubicación. Es obligación del fraccionador construir la caseta.
Artículo. 301	Las normas de vialidad son las que regulan el proyecto de un Desarrollo o desarrollo en condominio, en cuanto a las características, especificaciones y dimensiones de las vialidades y andadores, pavimentos, banquetas y guarniciones, así como a la nomenclatura y circulación en las mismas.
Artículo. 302	<p>Las características de las vialidades o desarrollos estarán determinadas por la función principal de cada una de ellas, conforme a la siguiente clasificación:</p> <p>I. Vialidades colectoras. Son las destinadas para interconectar las diversas zonas de un centro de población en forma fluida y con el menor número de obstrucciones. Las características de este tipo de vialidades las determinará el Ayuntamiento;</p> <p>II. Vialidades principales. Son aquellas destinadas a conducir el tránsito de las calles locales hacia otras zonas del desarrollo o del centro de población, o hacia las vialidades colectoras. Este tipo de vialidades nunca podrán ser cerradas y darán acceso a los lotes, departamentos, viviendas, locales o unidades; y,</p> <p>III. Vialidades secundarias. Son aquellas destinadas principalmente a dar acceso a los lotes, viviendas, departamentos, locales o unidades de un Desarrollo o desarrollo en condominio;</p>
Artículo. 304	Las vialidades cerradas sólo se permitirán por excepción y sólo en los casos en las condiciones físicas del predio por fraccionar lo justifiquen, o cuando se trate de vialidades de un desarrollo en condominio y que no afecte la estructura vial principal existente de la zona en donde se ubique o que este prevista en los programas de desarrollo urbano, para lo cual deberán atender lo siguiente: I. Tendrán un arroyo vehicular de un mínimo de 10 metros en doble sentido de circulación, y su

	sección transversal de paramento a paramento será de 13 metros y una longitud máxima de 120 metros y un retorno de 20 metros de diámetro como mínimo, medidos de guarnición a guarnición;
Artículo. 318	Solamente los organismos públicos de vivienda de la Federación, del Estado y de los municipios, podrán gestionar Fraccionamientos Urbanos Habitacionales de tipo popular. En estos casos se requerirá, previa a la autorización del Desarrollo Habitacional Urbano, la suscripción de un convenio entre Ayuntamiento y el promovente, a efecto de establecer los tiempos, características, calidades de las obras de urbanización y edificación con que contará el Desarrollo.

Anexo 3.1.2 Tabla de la definición de la tipología de fraccionamientos habitacionales urbanos y suburbanos (CDUEMO, 2017).

Definición de la tipología de fraccionamientos habitacionales urbanos y suburbanos en el Código de Desarrollo Metropolitano del Estado de Michoacán	
Artículo. 314 Fraccionamientos tipo residencial	<p>Son aquéllos que se ubican en áreas cuya densidad de población puede ser mayor de 51 habitantes por hectárea pero no mayor de 150 habitantes por hectárea.</p> <p>I. Lotificación. Sus lotes no podrán tener una superficie menor de 300 metros cuadrados, sus frentes serán de 15.00 metros cuando se ubiquen sobre vialidades colectoras y principales y de 12.00 metros cuando tengan frente a vialidades secundarias;</p> <p>II. Usos del suelo. El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y se permitirá solamente el diez por ciento de la superficie vendible para áreas comerciales o de servicios en las zonas autorizadas; En este tipo de Desarrollos se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares en un máximo del diez por ciento de la superficie vendible, en las zonas autorizadas, sin sobrepasar la densidad máxima permitida;</p> <p>III. Vialidad. Las vialidades colectoras deberán tener como mínimo una anchura de 20 metros, medida de paramento a paramento; las banquetas serán de 3.00 metros de ancho, de los cuales el veinticinco por ciento se empleará como zona jardinada. En cada caso, el Ayuntamiento</p>

	<p>determinará la conveniencia de usar camellones. En las vialidades colectoras se deberán prever espacios para los paraderos del transporte público.</p> <p>Las vialidades principales deberán tener una anchura mínima de 16 metros, medida de paramento a paramento; las banquetas serán de 2.50 metros de ancho de los cuales el veinte por ciento se empleará como zona jardinada.</p> <p>Las vialidades secundarias deberán tener una anchura mínima de 12 metros, medida de paramento a paramento; las banquetas serán de 2.00 metros de ancho de los cuales el veinte por ciento se empleará como zona jardinada.</p> <p>En el caso de que existan andadores, éstos deberán tener como mínimo 6 metros de ancho y contar con un área jardinada de cuando menos el 40% de su anchura. Cualquier lote que tenga acceso a través de un andador, deberá estar situado a una distancia menor de 50 metros de una calle de circulación de vehículos o del lugar de estacionamiento correspondiente; e,</p> <p>IV. Infraestructura y equipamiento urbano. Todo Desarrollo que sea aprobado dentro de este tipo, deberá contar como mínimo, con las obras de urbanización siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">a. Fuente de abastecimiento permanente de agua potable con sistema de cloración, red de distribución y tomas domiciliarias;b. Construcción de un sistema de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias. Cuando el Desarrollo Habitacional Urbano no esté ubicado próximo a las obras de cabeza administradas por el Organismo, se exigirá la construcción de un emisor para que descargue en ellas, o en su caso, dependiendo de las circunstancias técnicas y económicas un sistema de tratamiento de aguas negras;c. Sistema de alcantarillado pluvial;d. Guarniciones de concreto hidráulico;e. Banquetas de concreto hidráulico u otro material de calidad similar;f. Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a este fin. El tipo de árboles y las características de la vegetación, se determinarán atendiendo a las especies nativas de cada Municipio;g. Red de riego en camellones;h. Pavimento de concreto hidráulico u otro material de calidad similar, en arroyo de vialidades;i. Redes de energía eléctrica y alumbrado público subterráneas;j. Ductos subterráneos para redes telefónicas;k. Placas de nomenclatura, señalamientos viales y de tránsito en esquina de vialidades, de conformidad al diseño y características técnicas aprobadas por el Ayuntamiento;
--	---

	I. Mobiliario urbano en las áreas verdes y/o espacios libres del Desarrollo Habitacional Urbano; y, m. Caseta de vigilancia.
<p>Artículo. 315</p> <p>Fraccionamiento tipo medio</p>	<p>Son aquellos ubicados en áreas cuya densidad de población puede ser mayor de 151 habitantes por hectárea pero no mayor de 300 habitantes por hectárea.</p> <p>I. Lotificación. Sus lotes no podrán tener una superficie menor de 200 metros cuadrados, sus frentes serán de 10.00 metros cuando se ubiquen sobre vialidades colectoras y principales y de 8.00 metros cuando tengan frente a vialidades secundarias;</p>
<p>Artículo. 316</p> <p>Fraccionamiento tipo interés social</p>	<p>Son aquellos que se ubican en áreas cuya densidad de población puede ser mayor de 301 habitantes por hectárea, pero no mayor de 500 habitantes por hectárea.</p> <p>I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener una superficie menor de 96 metros cuadrados; sus frentes serán de 7.00 metros cuando se ubiquen sobre vialidades colectoras y principales y de 6.00 metros cuando tengan frente a vialidades secundarias y su fondo mínimo será de 16 metros;</p> <p>II. (sic)</p> <p>III. Usos del suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda y se permitirá solamente el quince por ciento de la superficie vendible para áreas comerciales o de servicios, en las zonas autorizadas.</p> <p>En este tipo de Desarrollos Habitacionales Urbanos se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares en un máximo del cincuenta por ciento de la superficie vendible en las zonas autorizadas, sin sobrepasar la densidad máxima permitida;</p> <p>IV. Vialidad: Las vialidades colectoras deberán tener como mínimo una anchura de 15 metros, medida de paramento a paramento; las banquetas serán de 2.00 metros de ancho, de los cuales el veinte por ciento se empleará como zona jardinada. En cada caso, el Ayuntamiento determinará la conveniencia de usar camellones. En las vialidades colectoras se deberán prever espacios para los paraderos del transporte</p>

	<p>público.</p> <p>Las vialidades principales deberán tener una anchura mínima de 12 metros, medida de paramento a paramento; las banquetas serán de 1.50 metros de ancho de los cuales el veinte por ciento se empleará como zona jardinada.</p> <p>Las vialidades secundarias deberán tener una anchura mínima de 10.50 metros, medida de paramento a paramento; las banquetas serán de 1.20 metros de ancho.</p> <p>En el caso de que existan andadores, éstos deberán tener como mínimo 6 metros de ancho y contar con un área jardinada de cuando menos el cuarenta por ciento de su ancho.</p> <p>Cualquier lote que tenga acceso a través de un andador, deberá estar situado a una distancia menor de 70 metros de una calle de circulación de vehículos o del lugar de estacionamiento correspondiente; e,</p> <p>V. Infraestructura y equipamiento urbano. Todo Desarrollo Habitacional Urbano que sea aprobado dentro de este tipo, deberá contar como mínimo, con las obras de urbanización siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Fuente de abastecimiento permanente de agua potable con sistema de cloración, red de distribución y tomas domiciliarias; b. Construcción de un sistema de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias. <p>Cuando el Desarrollo Habitacional Urbano no esté ubicado próximo a las obras de cabeza administradas por el Organismo, se exigirá la construcción de un emisor para que descargue en ellas, o en su caso, dependiendo de las circunstancias técnicas y económicas un sistema de tratamiento de aguas negras;</p> <ol style="list-style-type: none"> c. Sistema de alcantarillado pluvial; d. Guarniciones de concreto hidráulico; e. Banquetas de concreto hidráulico u otro material de calidad similar; f. Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a este fin. El tipo de árboles y las características de la vegetación, se determinaran atendiendo a las especies nativas del Municipio; g. Pavimento de asfalto u otro material de calidad similar, en arroyo de vialidades; h. En el caso de las vialidades colectoras el
--	---

	<p>pavimento en arroyo vehicular será de concreto hidráulico;</p> <p>i. Redes de energía eléctrica y alumbrado público subterráneas;</p> <p>j. Placas de nomenclatura, señalamientos viales y de tránsito en esquina de calles, de conformidad al diseño y características técnicas aprobadas por el Ayuntamiento; y,</p> <p>k. Mobiliario urbano en las áreas verdes y/o espacios libres.</p>
<p>Artículo. 317</p> <p>Fraccionamiento tipo popular</p>	<p>Son aquellos que por condiciones especiales de la zona en que se ubicarán, por la limitada capacidad económica de quienes vayan a habitarlos y por la urgencia inmediata de resolver problemas de vivienda, pueden ser autorizados por el Ayuntamiento, con los requisitos mínimos de urbanización que se establecen en la fracción IV, incisos a, b, d, e, i y j del artículo anterior. Para este tipo de Fraccionamientos se requerirá al promovente presente un calendario de obras de urbanización y edificación, presupuesto, calidades y características de los materiales y obras, a efecto de exentarlo del otorgamiento de la garantía prevista en el artículo 385 de este Código.</p>
<p>Artículo. 319</p> <p>Urbanización progresiva</p>	<p>Solamente se podrá autorizar la urbanización progresiva en los Fraccionamientos Habitacionales Urbanos tipo popular.</p>
<p>Artículo. 321</p> <p>Fraccionamiento suburbano tipo campestre</p>	<p>I.Lotificación. Sus lotes no podrán tener un frente menor de 30 metros, ni una superficie menor a 1,200 metros cuadrados.</p> <p>Las construcciones deberán remeterse 5 metros a partir del paramento; superficie que se dejará como área libre. Se permitirá la construcción como máximo en el cuarenta y cinco por ciento de la superficie del lote y el resto se aprovechará en áreas verdes y espacios abiertos;</p> <p>II. Usos del suelo: El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar o para recreación y huertos familiares; cuando menos se deberá destinar un diez por ciento y no más del quince por ciento del área vendible para usos comerciales y de servicios;</p>
<p>Artículo. 322</p>	<p>Deberán tener, como mínimo, las características siguientes:</p> <p>I.Lotificación. Sus lotes no podrán tener un frente menor de 35 metros, ni una superficie menor a 3,000 metros cuadrados.</p>

<p align="center">Fraccionamiento suburbano rústico tipo granja</p>	<p>Se permitirá la construcción para habitación como máximo, en el quince por ciento de la superficie del lote y el resto se aprovechará en actividades agropecuarias;</p> <p>II. Usos del suelo: el aprovechamiento predominante será para actividades agropecuarias. Cuando menos se deberá destinar un dos por ciento y no más del cinco del área vendible para usos comerciales o de servicios;</p>
<p>Artículo. 323</p> <p align="center">Fraccionamientos comerciales</p>	<p>I.Lotificación. Sus lotes no podrán tener un frente menor de 3.50 metros y una superficie menor de 30 metros cuadrados;</p> <p>II.Usos del suelo. El aprovechamiento será sólo para actividades comerciales o de servicios;</p> <p>III. Las obras de urbanización mínimas serán red de agua potable, sistema de alcantarillado sanitario y pluvial, redes de electrificación y alumbrado público, guarniciones y banquetas, así como pavimento de asfalto en arroyos de vialidades;</p> <p>IV.Por ningún motivo las autoridades responsables de extender licencias de construcción lo harán para construir vivienda anexa al comercio;</p> <p>V. Densidades de construcción;</p>
<p>Art. 362</p> <p align="center">Condominios Mixtos</p>	<p>c) Condominio mixto: Es aquel formado por condominios verticales y horizontales.</p> <p>II. Atendiendo a su uso:</p> <p>a) Habitacional: son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa es destinada a la vivienda;</p> <p>b) Comercio o de servicios: son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa es destinada a la actividad propia del comercio o servicio permitido;</p> <p>c) Industrial: son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa es destinada a actividades permitidas propias del ramo;</p> <p>d) Oficinas: son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa es destinada a actividades permitidas para tal efecto;</p> <p>e) Bodegas;</p>

	<p>f) Consultorios; y,</p> <p>g) Mixtos: son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, es destinada a dos o más usos de los señalados en los incisos anteriores, siempre y cuando no afecte a ninguno de ellos</p>
--	--

Anexo 4. Encuesta para conocer la percepción de la habitabilidad

Anexo 4.1 Encuesta



Encuesta domiciliaria de la percepción, calidad, accesibilidad y satisfacción de las necesidades los habitantes de los fraccionamientos localizados en la periferia urbana de Morelia

Buenos días/tardes. Esta encuesta se inserta en el marco de la tesis titulada “Urbanizaciones cerradas: un modelo de vivienda en la ciudad de Morelia”, que se está llevando a cabo en la Universidad Nacional Autónoma de México- ENES Morelia. El objetivo principal de esta encuesta es recabar información acerca de la calidad de los servicios básicos, seguridad, salud, transporte y vivienda a los que tienen acceso o no los habitantes de los fraccionamientos de la periferia urbana de Morelia.

Toda la información facilitada será procesada únicamente con fines de investigación y nunca se darán a conocer los datos de manera individual.

Por este motivo, solicitamos su colaboración y le agradecemos de antemano su atención.

DATOS GENERALES

Fecha:

Sexo:

 F M

Edad:

Nombre del fraccionamiento/c. habitacional:

Sección o tipo de privada:

Número de personas que viven en la casa (incluyendo al entrevistado):

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS BÁSICOS (calidad/accesibilidad)

Calidad de agua

1. ¿De dónde obtienen el servicio de agua potable para el consumo del hogar?
 - a. Tubería (red de distribución de agua)
 - b. Pozo
 - c. Pípa
 - d. Captación de agua

2. ¿Cuánto paga al mes por el servicio de agua potable aproximadamente?
 - a. Menos de 50 pesos
 - b. 50-100 pesos
 - c. 100-300 pesos

- d. 300-500 pesos
 - e. Más de 500 pesos
3. ¿Algún día de la semana escasea el agua? Sí No ¿qué días/cuántos días?
4. ¿Cómo catalogaría el servicio de agua potable en su fraccionamiento?
- a. Muy malo
 - b. Malo
 - c. Regular
 - d. Bueno
 - e. Muy bueno

Calidad de energía eléctrica

5. ¿Cuánto paga al mes por el servicio de energía eléctrica aproximadamente?
- a. Menos de 50 pesos
 - b. 50-100 pesos
 - c. 100-300 pesos
 - d. 300-500 pesos
 - e. Más de 500 pesos
6. ¿Paga lo mismo todos los meses o en algunos paga más o menos?
- a. Todos los meses igual y en otros menos
 - b. Hay meses en los que se paga más
7. ¿Ha habido apagones en su fraccionamiento? Sí No ¿cuántos/cuándo?
8. ¿Cómo catalogaría el servicio de energía eléctrica de su fraccionamiento?
- a. Muy malo
 - b. Malo
 - c. Regular
 - d. Bueno
 - e. Muy bueno
9. ¿Qué tipo de alumbrado utilizan en este fraccionamiento?
- a. Eléctrico de servicio público
 - b. Eléctrico planta generación privada
 - c. Otro:_____
10. ¿Podría indicarme que servicio utiliza para cocinar y calentar agua?
- a. Tanque estacionario
 - b. Calentador solar

- c. Ambos
- d. Cilindro de gas Lp
- e. Otro: _____

11. **SOLO sí tiene tanque estacionario o cilindro de gas Lp** ¿cuánto paga por el servicio de abastecimiento?

- a. Menos de 200 pesos
- b. 200-500 pesos
- c. 500-1000 pesos
- d. Más de 1000 pesos

12. **¿Cada cuándo abastece el tanque estacionario o cilindro de gas?**

- a. Cada mes
- b. De 2 – 6 meses
- c. Más de 6 meses

TRANSPORTE

13. **¿Cómo se desplaza habitualmente desde su casa a su lugar de trabajo o estudio?**

- a. Caminando
- b. Transporte público
- c. Bicicleta
- d. Motocicleta
- e. Automóvil
- f. Otro: _____

14. **¿Cuánto tiempo tarda en llegar a su lugar de trabajo o estudio?**

- a. Menos de 15 min
- b. 15 min-30 min
- c. 30 min-1 hora
- d. Más de una hora

15. **¿Cuánto gasta (\$) a la semana en el traslado de su casa a su trabajo o escuela (gasolina/pasajes)?**

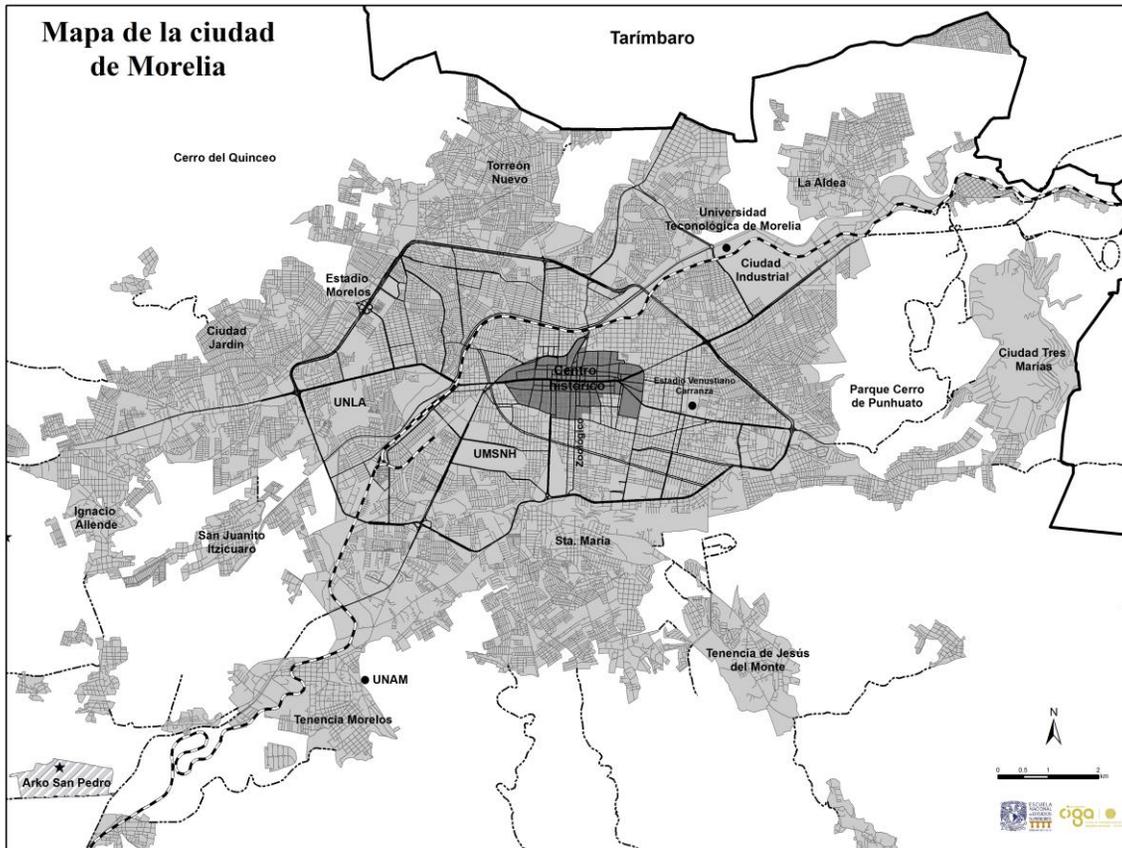
16. **SOLO si utiliza transporte público.** ¿Qué rutas de transporte público le permiten llegar a su destino diariamente?

17. **SOLO si utiliza transporte público** ¿Considera eficiente las rutas del transporte público que utiliza? Sí No ¿por qué?

18. **¿Cómo catalogaría la ubicación de su fraccionamiento en cuanto a su trabajo o escuela?**

- a. Muy malo
- b. Malo
- c. Regular
- d. Bueno
- e. Muy bueno

19. **Mapa.** Marcar con un círculo las zonas a las que se traslada diariamente/frecuenta y las rutas que utiliza (con cualquier medio de transporte): trabajo, escuela, mercado/supermercado.



SEGURIDAD

20. Podría decirme ¿cómo se siente usted de seguro dentro del fraccionamiento?

- a. Muy seguro
- b. Seguro
- c. Poco seguro
- d. Nada seguro

¿Por qué?

21. ¿Cómo calificaría la seguridad en la caseta de vigilancia del fraccionamiento?

- a. Muy bueno
- b. Bueno
- c. Regular

- d. Malo
- e. Muy malo

22. ¿Cómo se siente usted de seguro en la zona donde se ubica el fraccionamiento?

- a. Muy seguro
- b. Seguro
- c. Poco seguro
- d. Nada seguro

23. Con qué frecuencia siendo 0 nunca y 5, con mucha frecuencia, cree usted que en la zona de su fraccionamiento se producen los siguientes hechos:

	0 - 5
a. Robos, atracos	
b. Agresiones físicas o sexuales	
c. Homicidios	
d. Consumo o menudeo de drogas	
e. Prostitución en vía pública	
f. Peleas	
g. Conductas radicales y/o discriminatorias	
h. Abusos por parte de agentes de la autoridad	

24. Mencione otros problemas relevantes en el tema de seguridad que se presenten en esta zona:

SALUD

25. ¿Sabe cuál es el centro médico más cercano al fraccionamiento?

26. Cuando se enferma ¿qué servicio de salud utiliza?
- IMSS/ISSSTE
 - Privado (clínicas: star médica, hospital los ángeles, hospital de la luz...)
 - Farmacias
 - Otro: _____
27. **SOLO si es privado o farmacias u otro** ¿Tiene algún costo el servicio de salud al que asiste? Sí No
28. **Si la respuesta es Sí.** ¿Cuánto gasta en el servicio de salud que asiste? (solo consultas)
- 30 – 60 pesos
 - 60 – 100 pesos
 - 100 – 300 pesos
 - 300 – 500 pesos
 - 500 – 700 pesos
 - Más de 700 pesos
29. ¿cuánto tiempo le toma el traslado de su casa al servicio de salud que asiste?
- 10 – 30 min
 - 30 – 60 min
 - Más de una hora
30. ¿Qué tipo de transporte utiliza para trasladarse al servicio de salud?
- Automóvil
 - Motocicleta
 - Transporte público
 - Bicicleta
 - A pie
 - Otro: _____
31. ¿cómo califica el servicio de salud que utiliza?
- Muy bueno
 - Bueno
 - Regular
 - Malo
 - Muy malo

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

32. ¿Cuánto tiempo tiene habitando esta casa?

33. ¿Cómo considera la calidad del material con el que está hecha la vivienda?
- a. Buen estado
 - b. Regular
 - c. Mal estado
34. ¿Esta vivienda es propia o alquilada?
- a. Propia
 - b. Renta
 - Otro: _____
35. ¿Qué tan satisfecho está usted de vivir en esta vivienda?
- a. Muy satisfecho
 - b. Satisfecho
 - c. Poco satisfecho
 - d. Nada satisfecho
36. ¿Cómo catalogaría el estado de las áreas verdes del fraccionamiento?
- a. Muy bueno
 - b. Bueno
 - c. Regular
 - d. Malo
 - e. Muy mal
37. ¿Cómo catalogaría los espacios destinados para el peatón?
- a. Muy bueno
 - b. Bueno
 - c. Regular
 - d. Malo
 - e. Muy malo
38. ¿Por qué decidió vivir en este fraccionamiento?
39. ¿Le gusta vivir en este fraccionamiento? Sí No ¿por qué
40. ¿Qué mejoraría de su fraccionamiento?
41. Mencione en orden de importancia 3 problemas (si considera que hay) que no se han comentado y que son importantes para mejorar la calidad de vida de usted y su familia.

Anexo 5. Entrevista semi-estructurada dirigida a las inmobiliarias

Anexo 5.1 Entrevista



Entrevista semi-estructurada para las inmobiliarias

Buenos días/tardes. Esta entrevista se inserta en el marco de la tesis titulada “Urbanizaciones cerradas: un modelo de vivienda en la ciudad de Morelia”, que se está llevando a cabo en la Universidad Nacional Autónoma de México- ENES Morelia. El objetivo principal de esta entrevista es recabar información sobre la edificación, diseño y extensión de las inmobiliarias encargadas de la construcción de los fraccionamientos en Morelia.

Toda la información facilitada será procesada únicamente con fines de investigación y nunca se darán a conocer los datos de manera individual.

Por este motivo, solicitamos su colaboración y le agradecemos de antemano su atención.

Sitio de estudio:

1. ¿Cuántas viviendas han sido construidas hasta la fecha?
2. ¿Cuántas viviendas están habitadas?
3. ¿Desde qué año se construyó y cuándo se terminó de construir (si es que ya terminó)?
4. ¿Hay planes para hacer más etapas?
5. ¿Por qué se decidió construir en esta zona?
6. ¿Cuántos km² abarca el fraccionamiento?
7. ¿Cuántos tipos de viviendas tienen?
8. ¿Cuál es el costo de las viviendas que ofertan?

***Preguntar si te pueden proporcionar un plano y folletos del fraccionamiento.**

Anexo 6. Autorizaciones para la construcción de fraccionamientos en los años 2002 – 2017. Información obtenida por la Secretaría de Desarrollo Metropolitano e Infraestructura.

Anexo 6.1 Tabla de la autorizaciones de fraccionamientos 2002 - 2017

AUTORIZACIONES 2002		
CANT.	TIPO DEL DESARROLLO Y PROPIETARIO	NOMBRE DEL DESARROLLO
1	FRACCIONAMIENTO TIPO MEDIO	EL MONASTERIO
2	CONJUNTO HABITACIONAL POPULAR	TORREÓN NUEVO
3	CONJ. HAB. TIPO POPULAR EN CONDOMINIO	HACIENDA DE TINIJARO
4	FRACCIONAMIENTO TIPO MEDIO	EL DORADO
5	CONJUNTO HABITACIONAL TIPO POPULAR	VILLAS DEL PARIÁN
6	FRACCIONAMIENTO TIPO MEDIO	PATRIOTAS REPUBLICANOS
7	CONJUNTO HABITACIONAL TIPO POPULAR	PEÑA BLANCA
AUTORIZACIONES 2003		
1	FRACCIONAMIENTO TIPO RESIDENCIAL	MONTE BELLO
2	FRACCIONAMIENTO RÚSTICO TIPO GRANJA	JARDINES DE IRATZIO
3	CONJ. HAB. TIPO POPULAR CONDOMINIO	DEFENSORES DE LA REPÚBLICA

4	FRACCIONAMIENTO TIPO MEDIO	VALLE DEL PARAISO
5	CONJ. HABITACIONAL TIPO RESIDENCIAL	RINCÓN DEL PARAISO
6	FRACCIONAMIENTO ECOLÓGICO	CERRO VERDE 2a Y 3a ETAPA
7	FRACCIONAMIENTO TIPO POPULAR	JARDINES DE VISTA BELLA
8	CONJ. HAB. TIPO POPULAR EN CONDOMINIO	HACIENDA DE TINIJARO SEGUNDA ETAPA
9	CONJ. HAB. TIPO POPULAR EN CONDOMINIO	RINCÓN TARASCO
10	FRACCIONAMIENTO TIPO MEDIO	HERMENEGILDO GALEANA O VALLE DE LOS SAUCES
11	FRACCIONAMIENTO TIPO POPULAR	VALLE DE LOS REYES
12	FRACCIONAMIENTO TIPO MEDIO	HACIENDA DE SAN DIEGO
AUTORIZACIONES 2004		
13	CONJ. HAB. POPULAR CONDOMINIO	JUAN ALVAREZ
14	CONJ. HAB. POPULAR CONDOMINIO	RINCONADA DE MORELIA
15	CONJ. HAB. POPULAR CONDOMINIO	JOSE MA. GARCIA OBESO
16	CONJ. HAB. EN CONDOMINIO TIPO POPULAR	RINCÓN DE LA TRINIDAD
17	FRACCIONAMIENTO TIPO MEDIO	HACIENDA DEL VALLE
18	CONJ. HAB. POPULAR CONDOMINIO	RINCONADA DE TINIJARO

19	FRACCIONAMIENTO CEMENTERIO	JARDINES DE LA ASUNCIÓN
20	CONJ. HAB. POPULAR CONDominio	TORREÓN NUEVO SEGUNDA ETAPA
21	CONJ. HAB. TIPO POPULAR EN CONDominio	VILLAS DE LA LOMA
22	CONJUNTO HABITACIONAL TIPO POPULAR	HACIENDA DE TINIJARO TERCERA ETAPA
23	FRACCIONAMIENTO TIPO POPULAR	SAN GUILLERMO
24	FRACC. TIPO RESIDENCIAL EN CONDominio	TRES MARÍAS
25	FRACCIONAM. CON VIVIENDA SUBURBANA	CERRO VERDE CUARTA ETAPA
26	FRACCIONAMIENTO TIPO RESIDENCIAL	SAN JOSÉ DE LA HUERTA
27	FRACCIONAMIENTO TIPO POPULAR	HACIENDA DE LA HUERTA
28	CONJUNTO HABITACIONAL TIPO POPULAR	VILLA MAGNA I y II ETAPA
29	CONJ. HAB. TIPO POPULAR EN CONDominio	TORREÓN NUEVO III
30	CONJ. HAB. TIPO POPULAR EN CONDominio	VILLAS DE LA LOMA II
31	CONJ. HAB. TIPO POPULAR, EN CONDominio	CAMPESTRE DEL VERGEL 1ERA. ETAPA
32	FRACCIONAMIENTO TIPO RESIDENCIAL	LOMAS DEL SUR 3ERA. ETAPA
33	FRACCIONAMIENTO TIPO RESIDENCIAL	HACIENDA DEL MONTE

34	FRACCIONAMIENTO TIPO RESIDENCIAL	REAL MIL CUMBRES
35	FRACCIONAMIENTO TIPO RESIDENCIAL	MONTAÑA MONARCA I
36	FRACCIONAMIENTO TIPO RESIDENCIAL	MONTAÑA MONARCA III
37	FRACCIONAMIENTO TIPO MEDIO	HORIZONTES DE MORELIA
38	CONDOMINIO TIPO POPULAR	HACIENDA SAN JOSÉ
39	CONJUNTO HABITACIONAL TIPO POPULAR	LA HACIENDA
40	CONJUNTO HABITACIONAL TIPO POPULAR	DEL BOSQUE
41	CONJUNTO HABITACIONAL TIPO POPULAR	MIRADOR DEL QUINCEO
42	CONJUNTO HABITACIONAL TIPO POPULAR	LOMA LARGA 2DA. ETAPA
43	FRACC. DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA	LOMAS DE LA ALDEA
AUTORIZACION 2005		
1	FRACCIONAMIENTO TIPO POPULAR	LA LUZ
2	CONJUNTO HABITACIONAL EN COND.	HABITAT CANTERAS
3	FRACCIONAMIENTO TIPO POPULAR	JARDINES DE VISTA BELLA II
4	CONJUNTO HABITACIONAL TIPO POPULAR	VILLAS DE LA LOMA III

5	FRACCIONAMIENTO TIPO POPULAR	JARDINES DE LA AURORA
6	CONJUNTO HABITACIONAL CONDOMINIO	RINCON DE SANTA MARIA
7	FRACCIONAMIENTO TIPO MEDIO	LAS PAMPAS
8	CONJUNTO HABITACIONAL INTERES SOCIAL	LOMAS DE LA MAESTRANZA
9	CONJUNTO HABITACIONAL POPULAR	VILLA MAGNA 3RA. ETAPA
10	CONJUNTO HABITACIONAL TIPO POPULAR	MISIÓN DEL VALLE 1RA. ETAPA
11	FRACCIONAMIENTO TIPO RESIDENCIAL	PRADOS DE LA HUERTA
12	CONJUNTO HABITACIONAL TIPO POPULAR	TORREN NUEVO IV
13	CONJUNTO HABITACIONAL TIPO MEDIO	REAL SAN DIEGO 1RA. ETAPA
14	CONJUNTO HABITACIONAL TIPO POPULAR	SAN ANTONIO 2DA. ETAPA
15	CONJ. HAB. T/PO PULAR EN CONDOMINIO	CAMPESTRE DEL VERGEL 2DA. ETAPA
16	FRACCIONAMIENTO TIPO RESIDENCIAL	COTO DEL ANGEL
17	CONJUNTO HABITACIONAL POPULAR	LAS JACARANDAS
18	FRACCIONAMIENTO POPULAR	LOMAS DEL SUR 1RA. ETAPA
19	FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL	LOMAS DEL SUR II 2a etapa

20	CONJUNTO HABITACIONAL POPULAR	VILLAS DE LA LOMA II
21	CONJUNTO HABITACIONAL POPULAR	VILLA MAGNA 4TA. ETAPA
AUTORIZACIONES 2006		
1	FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL	MESOAMERICA
2	CONJUNTO HABITACIONAL T/MEDIO	VILLAS DE LANCASTER
3	CONJUNTO HABITACIONAL T/POPULAR	MISIÓN DEL VALLE 2DA. ETAPA
4	FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL	RINCONADA DEL SUR
5	CONJUNTO HABITACIONAL INTERES SOCIAL	VALENTIN GOMEZ FARIAS 1A ETAPA
6	FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL	MIRADOR DE LA MONTAÑA
7	FRACCIONAMIENTO POPULAR	MANUEL GUTIERREZ NAJERA
8	CONJUNTO HABITACIONAL INTERES SOCIAL	ARKO SAN ANTONIO 3RA. ETAPA
9	CONJUNTO HABITACIONAL POPULAR	VILLAS DEL PEDREGAL
10	CONJUNTO HABITACIONAL RESIDENCIAL	BOSQUES TRES MARIAS
11	FRACCIONAMIENTO MIXTO COMERCIAL	PUNTA MONARCA
12	CONJUNTO HABITACIONAL POPULAR	NICOLAS DE REGULES
13	FRACCIONAMIENTO MEDIO	RINCON DE LA MONTAÑA

14	CONJUNTO HABITACIONAL INTERES SOCIAL	LA NUEVA ALDEA 1RA. ETAPA
15	CONJUNTO HABITACIONAL POPULAR	LEYES DE REFORMA
16	FRACCIONAMIENTO POPULAR	REAL UNIVERSIDAD
17	FRACCIONAMIENTO POPULAR DECOMICH	REAL TULIPANES
18	CONJUNTO HABITACIONAL POPULAR COND.	CONGRESO DE CHILPANCINGO (SAN CARLOS)
19	FRACCIONAMIENTO POPULAR	AMPL. MARIANO JIMENEZ
20	CONJUNTO HABITACIONAL POPULAR EN COND.	RINCON DE SANTA MARIA
21	CONJUNTO HABITACIONAL RESIDENCIAL	TERRAZAS TRES MARIAS II

AUTORIZACIONES 2007

1	CONJUNTO HAB. RESIDENCIAL	TERRAZAS TRES MARÍAS FRACC. "M"
2	FRACCIONAMIENTO POPULAR EN COND.	ANA SOFÍA
3	FRACCIONAMIENTO POPULAR	HUERTOS DE ATAPANEO
4	FRACCIONAMIENTO INTERES SOCIAL	NATALIO VÁZQUEZ PALLARES
5	FRACCIONAMIENTO MEDIO	PASEO DE LA CASTELLANA
6	FRACCIONAMIENTO POPULAR	VILLAS DEL SUR
7	CONJUNTO HABITACIONAL POPULAR	VILLAS DEL PEDREGAL II
8	CONJUNTO HABITACIONAL POPULAR	MISION DEL VALLE III

9	CONJUNTO HABITACIONAL POPULAR	DEFENSORES DE LA REPUBLICA II
102	FRACCIONAMIENTO POPULAR	PRADERAS DEL QUINCEO
10	FRACCIONAMIENTO MEDIO Y RESIDENCIAL	BOSQUE MONARCA
11	CONJUNTO HABITACIONAL RESIDENCIAL	TERRAZAS TRES MARÍAS FRACC. "K"
12	CONJUNTO HABITACIONAL POPULAR	SAN ANTONIO 4TA. ETAPA
13	CONJUNTO HABITACIONAL POPULAR	LAS CRUCES
14	BANCA AFIRME S.A	LOMAS DEL BOSQUE
15	CONJUNTO HABITACIONA POPULAR	MISION DEL VALLE IV
16	FRACCIONAMIENTO POPULAR	LOMA DE LOS VIÑEDOS
17	FRACCIONAMIENTO INTERES SOCIAL	LA NUEVA ALDEA II
18	FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL	PARQUE INDUSTRIAL
19	CONJUNTO HABITACIONAL POPULAR	CAMPESTRE DEL VERGEL 3RA. ETAPA
20	FRACCIONAMIENTO MEDIO	LOMA DE LA FLORESTA
21	CONJUNTO HABITACIONAL POPULAR	SAN MATEO
22	CONJUNTO HABITACIONAL RESIDENCIAL	RESIDENCIAL BOSQUES

AUTORIZACIONES 2008

1	FRACCIONAMIENTO HAB. TIPO POPULAR	ESCRITOR DE LA INDEPENDENCIA
2	CONJUNTO HAB. TIPO POPULAR	VILLAS DEL PEDREGAL III (PRIMERA ETAPA)
3	FRACCIONAMIENTO POPULAR	LA AURORA
4	FRACCIONAMIENTO POPULAR	EL PARÍAN PTE.
5	CONJUNTO HABITACIONAL POPULAR	VALENTIN GÓMEZ FARIÁS SEGUNDA ETAPA
6	FRACCIONAMIENTO INTERES SOCIAL	AMPL. SIMPANIO NORTE
7	FRACCIONAMIENTO INTERES SOCIAL	LOS SAUCES
8	CONJUNTO HABITACIONAL POPULAR	PUERTO BANUS
9	FRACCIONAMIENTO MEDIO	RINCON DE LA MONTAÑA II
10	CONJUNTO HABITACIONAL POPULAR	REAL VALLADOLID
11	FRACCIONAMIENTO MEDIO	HACIENDA REAL DE LA MINA PRIMERA ETAPA
12	FRACCIONAMIENTO MEDIO	SAN MIGUEL
13	FRACCIONAMIENTO POPULAR	JOSE MA. ARTEAGA
14	CONJUNTO HAB. INTERES SOCIAL	LA NUEVA ALDEA SECCIÓN "C"
15	CONJUNTO HABITACIONAL POPULAR	MISIÓN DE SAN DIEGO 1RA. ETAPA
16	FRACCIONAMIENTO INTERES SOCIAL	LOS TUCANES
17	FRACCIONAMIENTO INTERES	EMILIANO ZAPATA (Tenencia Morelos)

	SOCIAL	
18	REG. ASENTAMIENTO HUMANO	LA MINA (Hoy localidad de La Mina) (Vo. Bo. PROCEDE).
AUTORIZACIONES 2009		
1	CONJUNTO HAB. TIPO POPULAR	ALTOS DEL DURAZNO
2	CONJUNTO HABITACIONAL POPULAR	GENERAL VICENTE RIVA PALACIO
3	FRACCIONAMIENTO HAB. TIPO POPULAR	REAL DEL PUNHUATO
4	CONJUNTO HAB. TIPO POPULAR	MISIÓN SAN DIEGO SEGUNDA ETAPA
5	FRACCIONAMIENTO HAB. TIPO POPULAR	JUAN JOSÉ CODALLOS
6	FRACCIONAMIENTO HAB. TIPO POPULAR	LA CAMPIÑA
7	FRACC. Y CONJUNTO HAB. TIPO INTERES SOCIAL	FRESNOS ORIENTE
8	FRACCIONAMIENTO INTERES SOCIAL de urbanización progresiva	ANTONIO ALZATE
9	CONJUNTO HAB. TIPO RESIDENCIAL	BOSQUES TRES MARIAS (Segunda Etapa)
10	FRACCIONAMIENTO HAB. TIPO RESIDENCIAL	LOMAS DEL SUR II
11	FRACCIONAMIENTO HAB. TIPO RESIDENCIAL	TERRAZAS ZERO
12	FRACCIONAMIENTO HAB. TIPO POPULAR	LOS DURAZNOS

13	CONJUNTO HABITACIONAL TIPO POPULAR	VILLAS DEL PEDREGAL III (SEGUNDA ETAPA)
14	FRACC. HAB. TIPO POPULAR	AMPLIACIÓN NIÑO ARTILLERO
15	FRACC. HAB. TIPO POPULAR	EL VALLE
16	CONJ. HAB. RESIDENCIAL EN CONDOMINIO	LOS CEDROS
17	FRACC. HAB. TIPO RESIDENCIAL	CAMPESTRE DEL MONTE
18	ASENTAMIENTO HUMANO	CENTENARIO (Reg. Vo. Bo.)
19	Reg. Asentamiento Humano. Hab. Popular Urb. Progresiva.	BENEDICTO LOPEZ (Reg. Vo. Bo. FANAR Y RAN).
AUTORIZACIONES 2010		
1	CONJ. HAB. POPULAR EN CONDOMINIO	LOS NARANJOS
2	CONJ. HAB. INTERES SOCIAL EN CONDOMINIO	SAN MATEO II
3	CONJ. HAB. POPULAR CON VIV. EN CONDOMINIO.	MISIÓN SAN DIEGO 3a. Etapa
4	CONJ. HAB. INTERES SOCIAL CON VIV. EN CONDOMINIO.	SAN PEDRO (1a. Etapa)
5	FRACC. HAB. POPULAR	LOS GIGANTES
6	CONJ. MIXTO HAB. INTERES SOCIAL CON VIV EN COND.	HACIENDA LOS VIÑEDOS

	HORIZONTAL Y VERTICAL.	
7	CONJ. HAB. INTERÉS SOCIAL	LAS MAGNOLIAS
8	FRACC. HAB. INTERÉS SOCIAL	SERVANDO TERESA DE MIER
9	FRACC. INTERES SOCIAL URB. PROGRESIVA	DE LAS CULTURAS
10	FRACC. INTERES SOCIAL URB. PROGRESIVA	AMPLIACIÓN EL VALLE
11	CONJ. HAB. INTERÉS SOCIAL	AMPLIACIÓN CAMPESTRE DEL VERGEL
12	FRACC. Y CONJ. HAB. INTERÉS SOCIAL	FRESNOS ORIENTE II
13	CONJ. HAB. POPULAR	VILLAS DEL PEDREGAL III (TERCERA ETAPA)
14	FRACC. HAB. TIPO POPULAR	VILLAS DE SANTA MARÍA
AUTORIZACIONES 2011		
1	FRACCIONAMIENTO TIPO MEDIO	PUNTA ALBA
2	CONJ. HAB. INTERES SOCIAL EN CONDOMINIO	SANTA MARTHA
3	DESARROLLO DOS EDIFICIO HABITACIONALES	TORRES REVOLUCIÓN
4	DESARROLLO EN CONDOMINIO INT. SOC.	PASEO DEL PARQUE (1a. Etapa)
5	FRACC. HAB. INTERÉS SOCIAL	RINCÓN DE AGUA CLARA

6	CONJ. MIXTO HAB. INTERES SOCIAL CON VIV EN COND. HORIZONTAL	CAÑADAS DEL BOSQUE (1a. Etapa)
7	FRACCIONAMIENTO INTERÉS SOCIAL	FELIPE SANDOVAL
8	FRACC. HAB. RESIDENCIAL	LOMAS DEL BOSQUE (2a. Etapa)
9	FRACC. HAB. INT. SOCIAL	PASEO LOS ENCINOS
10	FRACC. HAB. INTERES SOCIAL	CAMPO REAL
11	CONJ. HAB. POPULAR	PABLO GONZÁLEZ CASANOVA
12	FRACC. TIPO MEDIO	PARQUE SUR
13	FRACC. COMERCIAL OFICINAS	CORPORATIVO TRES MARÍAS (1a. Etapa)
14	FRACC. HAB. INTERES SOCIAL	AMPLIACIÓN SERVANDO TERESA DE MIER
15	FRACC. HAB. TIPO MEDIO	"HACIENDA REAL DE LA MINA" Segunda Etapa
16	CONJ. HAB. INTERÉS SOCIAL	SOLEAR TORREMOLINOS
AUTORIZACIONES 2012		
1	FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL	ESMERALDA
2	DESARROLLO MIXTO	CENTRO DE NEGOCIOS
3	CONJ. HABITACIONAL TIPO INT. SOC.	CAMPONUBES (1a. Etapa)
4	FRACC. HAB. INT. SOCIAL	PASEO DEL REFUGIO
5	CONJ. HAB. POPULAR	CAMPESTRE DEL VERGEL (5a. Etapa)

6	CONJ. HAB. INT. SOCIAL	LA NUEVA ALDEA, SECCIÓN B
7	CONJ. HAB. INT. SOCIAL	LOS MIRASOLES
8	FRACCIONAMIENTO TIPO MEDIO	RINCÓN DEL CIELO
9	CONJ. HAB. INTERES SOCIAL	PASEO ESMERALDA
10	CONJ. HAB. INTERES SOCIAL	SAN PEDRO (2a. Etapa)
11	CONJ. HAB. POPULAR	CAMPESTRE DEL VERGEL (4a. Etapa)
12	CONJ. HAB. POPULAR con viviendas bajo el régimen de propiedad en condominio	Parques Quinceo (antes Villas de la Esperanza)

AUTORIZACIONES 2013

1	CONJ. HAB. INTERÉS SOCIAL	VILLAS DEL PEDREGAL IV
2	CONJ. HAB. RESIDENCIAL	TERRAZAS TRES MARÍAS IV
3	FRACCIONAMIENTO TIPO POPULAR	VEINTE DE NOVIEMBRE
4	CONJ. HAB. INTERÉS SOCIAL	"PASEO DEL PARQUE" Segunda, Tercera y Cuarta Etapa
5	FRACCIONAMIENTO Y CONJ. HAB.	"CAÑADAS DEL BOSQUE" Segunda Etapa
6	FRACCIONAMIENTO HAB. TIPO MEDIO	"CONGRESO DE ANÁHUAC"
7	FRACCIONAMIENTO TIPO INTERÉS SOCIAL	"PUERTA TRES MARÍAS SUR"
8	CONJ. HAB. INTERÉS SOCIAL	"SAN MATEO III"

9	CONJ. HAB. INTERÉS SOCIAL	"PUERTA NOGAL"
10	CONJ. HAB. INTERÉS SOCIAL	"VILLAS DEL SUR II"
11	CONJ. HAB. INTERÉS SOCIAL	"HACIENDA CIPRÉS"
12	FRACCIONAMIENTO HAB. TIPO INT. SOC.	"PASEO DE LA PRIMAVERA"
13	CONJ. HAB. INTERÉS SOCIAL	"MIRADOR DE LA CANTERA"
14	CONJ. HAB. INTERÉS SOCIAL	"VISTAS DEL QUINCEO"
15	CONJ. HAB. INTERÉS SOCIAL	"SAN PEDRO" Tercera Etapa
16	FRACCIONAMIENTO HAB. TIPO INT. SOC.	"HACIENDA PEÑASCO"
17	Conjunto habitacional tipo interés social bajo el régimen de propiedad en condominio	JARDÍN DE LA MONTAÑA
AUTORIZACIONES 2014		
1	CONJ. HAB. INTERÉS SOCIAL EN CONDOMINIO	"CAMPONUBES" Segunda etapa
2	CONJ. HAB. MEDIO EN CONDOMINIO	"EL CERRITO"
3	CONDOMINIO TIPO RESIDENCIAL	"HOSPITAL MÉDICA ALTOZANO"
4	FRACCIONAMIENTO TIPO INTERÉS SOCIAL	"PUERTA TRES MARÍAS NORTE" Primera Etapa
5	CONJ. HAB. INTERÉS SOCIAL	VILLAS ORIENTE

6	FRACCIONAMIENTO MIXTO	LA FACTORIA
7	DESARROLLO HABITACIONAL EN CONDOMINIO	VERGEL DE LAS FLORES
8	FRACCIONAMIENTO TIPO INTERÉS SOCIAL	"REAL UNIVERSIDAD" ETAPA 3-1
9	CONDOMINIO MIXTO	MONTE VENTO
10	CONJ. HAB. TIPO MEDIO	PUNTA ALBA 3
11	CONJ. HAB. INTERÉS SOCIAL	PUNTA FLORESTA
12	FRACCIONAMIENTO TIPO INTERÉS SOCIAL	"REAL UNIVERSIDAD" 2A ETAPA
13	FRACCIONAMIENTO TIPO INTERÉS SOCIAL	"PUERTA TRES MARÍAS SUR II"
14	CONJ. HAB. INTERÉS SOCIAL	"SAN PEDRO" ETAPA 3-B
15	CONJ. HAB. INTERÉS SOCIAL	"SAN PEDRO" ETAPA 4
16	CONJ. HAB. INTERÉS SOCIAL	ANTARES
17	CONJ. HAB. INTERÉS SOCIAL	FINCA CAMPESTRE
18	CONJ. HAB. POPULAR	"VILLAS DEL PEDREGAL III" QUINTA ETAPA
19	CONJ. HAB. RESIDENCIAL	RESIDENCIAL LIMA
20	CONJ. HAB. INTERÉS SOCIAL	CAMPESTRE SAN LORENZO
21	CONJ. HAB. INTERÉS SOCIAL	LAS ACACIAS IV
22	FRACCIONAMIENTO TIPO INTERÉS SOCIAL	MISIÓN DE LA MONTAÑA

AUTORIZACIONES 2015		
1	DESARROLLO MIXTO HAB. Y COM. TIPO INT. SOC. EN CONDOMINIO	"SOLEAR PONIENTE"
2	CONJ. HAB. INTERÉS SOCIAL	"AMPLIACIÓN HACIENDA DEL VALLE" Primera, Segunda y Tercera etapa
3	DESARROLLO HAB. TIPO INT. SOC. EN CONDOMINIO	"LA GIRALDA" Primera Etapa
4	FRACC. HAB. TIPO MEDIO	"PUNTA ALBA" Segunda etapa
5	DESARROLLO MIXTO HAB. Y COM. TIPO INT. SOC. EN CONDOMINIO	"QUINTA CANTERA"
6	CONJ. HAB. Y CEM., TIPO INTERES SOCIAL	"VILLAS DEL PEDREGAL V"
7	DESARROLLO MIXTO HAB. Y COM. TIPO INT. SOC. EN CONDOMINIO	"PASEO DEL ÁLAMO"
8	DESARROLLO MIXTO HAB. Y COM. TIPO INT. SOC. EN CONDOMINIO	"LORETO"
9	TIPO INTERES SOCIAL	"LOMAS DEL MAYORAL"
10	TORRE DE USO MIXTO Y UNA ESPLANADA DE ACCESO	"BELÓ"
11	UNA TORRE DE OFICINAS, TIPO RESIDENCIAL	"TORRE TRES MARÍAS"
12	DESARROLLO HAB. BAJO REGIMEN EN PROPIEDAD EN CONDOMINIO	"CÉNTRIKA"

13	DESARROLLO HAB. TIPO MEDIO BAJO EL REGIMEN EN PROPIEDAD EN CONDOMINIO.	"COLINAS DEL SOL"
14	FRACC. HAB. TIPO POPULAR DE URBANIZACION POGRESIVA	"AMPLIACION LA PALMA PONIENTE"

AUTORIZACIONES 2016

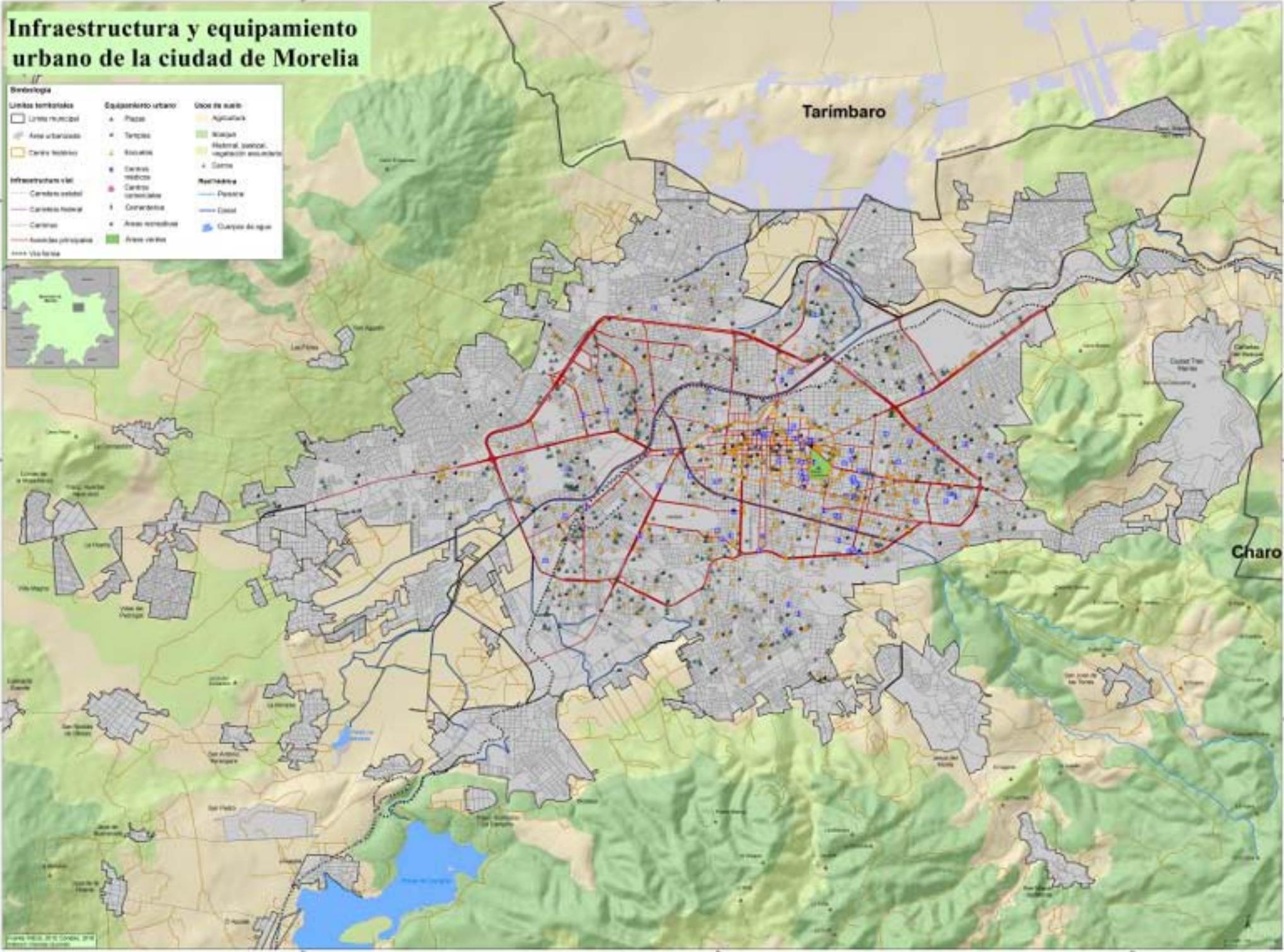
1	TIPO INTERES SOCIAL	"JARDIN DE LA MONTAÑA II" EN SU PRIMER ETAPA
2	DESARROLLO HAB. TIPO RESIDENCIAL	"RINCON MONTE BELLO"
3	FRACC. HAB. TIPO INTERES SOCIAL	"SAN MARCOS"
4	CONJ. HAB. TIPO INTERES SOCIAL	"ALBORADA"
5	DESARROLLO MIXTO HAB. Y COM. EN CONDOMINIO	"SANTA CATALINA"
6	TIPO INTERES SOCIAL	"JARDIN DE LA MONTAÑA II" EN SU SEGUNDA ETAPA
7	CONJ. HAB. TIPO INTERES SOCIAL	"VILLA MAGNA" RESERVA
8	CONJ. HAB. TIPO INTERES SOCIAL, CONDOMINIO HORIZONTAL	"ALBATROS"

AUTORIZACIONES 2017

1	CONJ. HAB. CONDOMINIO VERTICAL	"PALMAS PALOMA"
2	CONJ. HAB. TIPO INTERES SOCIAL	"ALAMEDA"
3	CONJ. HAB. TIPO INTERES SOCIAL	"TERRAZAS QUINCEO"

Infraestructura y equipamiento urbano de la ciudad de Morelia

Símbolos		
Limites territoriales	Equipamiento urbano	Uso de suelo
□ Límite municipal	▲ Plazas	■ Agricultura
▨ Área urbanizada	▲ Templos	■ Bosques
▨ Área turística	▲ Escuelas	■ Industrial, comercial, investigación científica
Infraestructura vial	● Centros médicos	▲ Centros
— Carretera estatal	● Centros comerciales	Recreativa
— Carretera federal	● Guarderías	— Paseos
— Carreteras	● Áreas recreativas	— Canchales
— Autopistas principales	■ Áreas verdes	— Campos de agua
— Vías férreas		



Autorizaciones para la construcción de fraccionamientos en los años 2002 - 2017

Simbología

Limites territoriales

- Límite municipal
- Avenidas principales
- Área urbanizada

Red hídrica

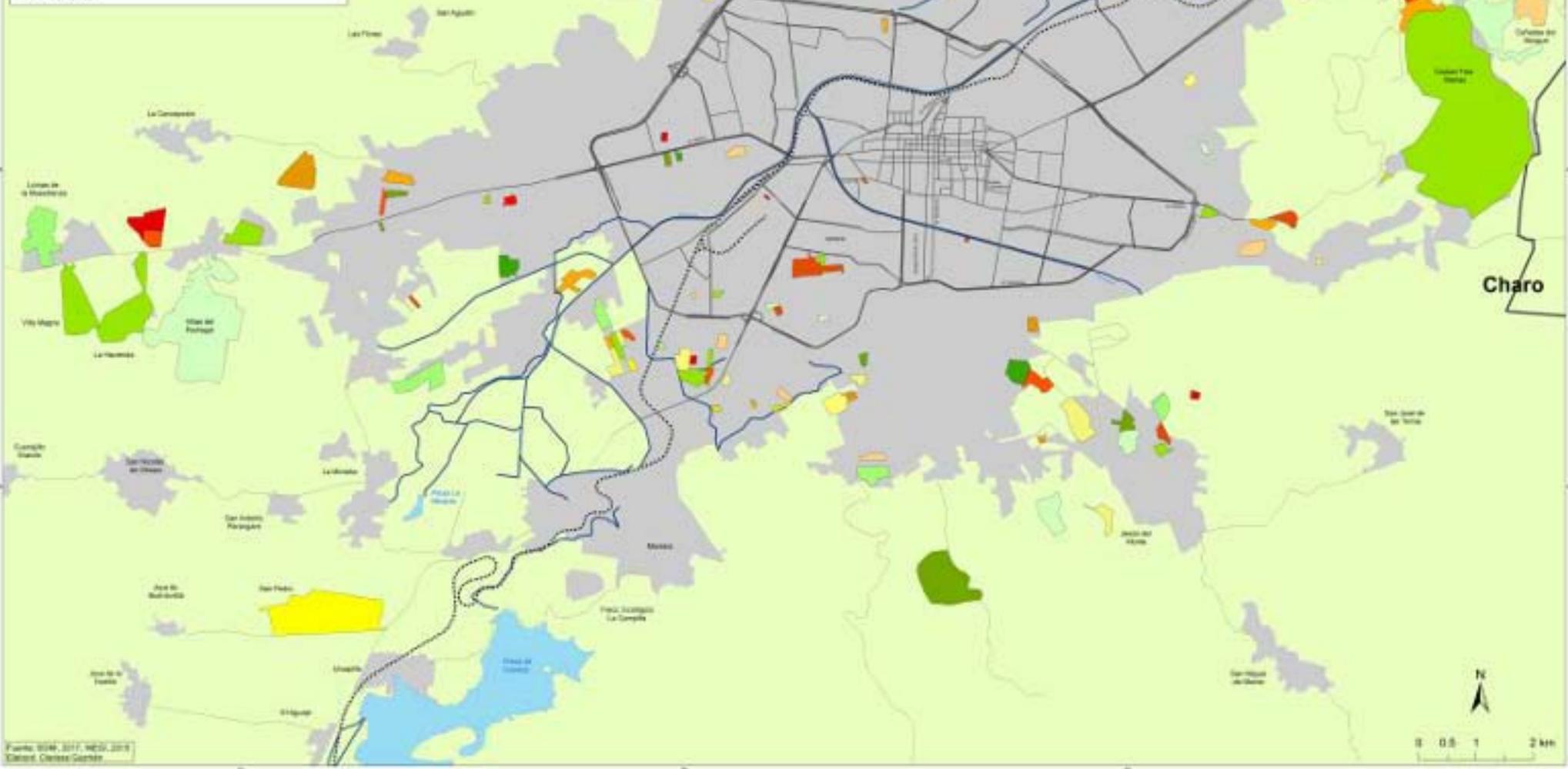
- Cuerpos de agua
- Canal

Infraestructura vial

- Carretera estatal
- Vía tierra

Año de las autorizaciones de los fraccionamientos

2017	2012	2009
2016	2011	2005
2015	2010	2004
2014	2009	2003
2013	2008	2002
	2007	



Fuente: 2004, 2011, 2003, 2014
 Elaboró: Carlos Guevara