UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA
Centro Universitario de Ciencias Sociales y Humanidades
División de Estudios Históricos y Humanos
Departamento de Geografía y Ordenación Territorial

UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA Vivienda social en la Zona Metropolitana de Guadalajara Año 14, Núm. 27

ISSN: 1665-0875

GEOCALLI

Cuadernos de Geografía

Vivienda social en la Zona Metropolitana de Guadalajara

Enero-junio de 2013
Año 14, Núm. 27

UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA
Centro Universitario de
Ciencias Sociales y Humanidades
División de Estudios Históricos y Humanos
Departamento de Geografía
y Ordenación Territorial

GEOCALLI
CUADERNOS DE GEOGRAFÍA

UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA
CENTRO UNIVERSITARIO
DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANIDADES
DIVISIÓN DE ESTUDIOS HISTÓRICOS Y HUMANOS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFÍA
Y ORDENACIÓN TERRITORIAL

VIVIENDA SOCIAL EN LA ZONA METROPOLITANA DE GUADALAJARA

Enero-junio de 2013
Año 14, núm. 27

Geocalli, Cuadernos de Geografía, Año 14, núm. 27, enero-junio de 2013, es una publicación semestral editada por la Universidad de Guadalajara a través del Departamento de Geografía y Ordenación Territorial, de la División de Estudios Históricos y Humanos del CUCSH. Avenida de los Maestros, puerta 3, Edificio N, Colonia Alcalde Barranquitas, C.P. 44260. Guadalajara, Jalisco, México. Teléfonos: (33) 38193381 y 38193386.
http://www. publicaciones cucsh.udg.mx/pperiod/geocalli/index.htm, revista.geocalli@csh.udg.mx. Editoras responsables: Lucía González Torreros y Mercedes Arabela Chong Muñoz. Reserva de Derechos al Uso Exclusivo 04-2011-100311310400-102, ISSN: 1665-0875, otorgados por el Instituto Nacional de Derecho de Autor. Impresa por Prometeo Editores, S.A. de C.V., Libertad 1457, Col. Americana, C.P. 44160. Guadalajara, Jalisco, México. Este número se terminó de imprimir el 28 de mayo de 2013, con un tiraje de 500 ejemplares.

Las opiniones expresadas por los autores no necesariamente reflejan la postura del editor de la publicación.

Queda estrictamente prohibida la reproducción total o parcial de los contenidos e imágenes de la publicación sin previa autorización de la Universidad de Guadalajara.

LATINDEX – Catálogo (Sistema Regional de Información en Línea para Revistas Científicas de América Latina, El Caribe, España y Portugal). Consultar: http://www.latindex.unam.mx.

GEOCALLI

DIRECTORIO
UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA

RECTOR GENERAL
Mtro. Itzcóatl Tonatiuh Bravo Padilla

VICE RECTOR
Dr. Miguel Ángel Navarro Navarro

SECRETARIO GENERAL
Mtro. José Alfredo Peña Ramos

CENTRO UNIVERSITARIO DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANIDADES

RECTOR DEL CENTRO
Dr. Héctor Raúl Solís Gadea

SECRETARIO ACADÉMICO
Dra. Ma. Gpe. Moreno González

SECRETARIO ADMINISTRATIVO
Mtra. Karla Alejandrina Planter Pérez

DIRECTORA DE LA DIVISIÓN DE ESTUDIOS HISTÓRICOS Y HUMANOS
Dra. Lilia V. Oliver Sánchez

JEFE DEL DEPARTAMENTO DE GEOGRAFÍA Y ORDENACIÓN TERRITORIAL
Mtro. Carlos Suárez Plascencia

JEFE DE LA EDITORIAL
Dr. Carlos Antonio Villa Guzmán

GEOCALLI

DIRECTORAS
Dra. Lucía González Torreros
Mtra. Mercedes Arabela Chong Muñoz

EDITORES
Mtra. Rosalba Castañeda Castro
Mtro. José Hildelgardo Gómez Sención

CONSEJO EDITORIAL

Dr. Luis Felipe Cabrales Barajas
Universidad de Guadalajara, México.
Dr. Julio Muñoz Jiménez
Universidad Complutense de Madrid, España
Dr. Miguel Ángel Troitiño Vinuesa
Universidad Complutense de Madrid, España
Dr. Luis Delgado Argote
CICESE, Ensenada, México
Dr. Luis Chías Becerril
Instituto de Geografía, UNAM, México
Dr. Omar Moncada Maya
Instituto de Geografía, UNAM, México
Dr. Ángel Massiris Cabeza
Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia
Dr. David Robinson
Syracuse University, USA

ÍNDICE

PRESENTACIÓN 9

Acerca del Autor 11

Vivienda social en Tlajomulco, Jalisco 13

1. Introducción 15

2. Definición de vivienda de interés social en la ZMG 18

3. Identificación y caracterización de los conjuntos de vivienda reducida 31

4. Una ciudad de viviendas baratas en tiempo "record": los fraccionamientos Hacienda Santa Fe y Chulavista 39

4.1 El proceso de promoción 41

4.2 El producto 46

4.3 Un paisaje homogéneo tendente al cambio 49

5. Nuevos paisajes y viejas alianzas. La irrupción del capital privado en la vivienda social 58

BIBLIOGRAFÍA 60

INFORMACIÓN PARA COLABORADORES 67

PRESENTACIÓN

Ser dueño de una vivienda es un anhelo del habitante de las grandes ciudades, sobre todo de la clase media, que busca tener un espacio propio que le permita vivir, reproducirse y echar raíces. Uno de los beneficios otorgados por el gobierno a la clase trabajadora es la creación de mecanismos de acceso a la vivienda social.

En México, los primeros programas de vivienda se remontan a 1934 en el Distrito Federal y en la década de 1970, instituciones gubernamentales como el FOVISSSTE, INFONAVIT, ofrecen vivienda barata, higiénica a los trabajadores como un beneficio otorgado por el gobierno.

La concentración de la población en las grandes áreas metropolitanas propicia el crecimiento urbano, que en la Zona Metropolitana de Guadalajara a partir del año 2000 empieza a extenderse en forma difusa y discontinua hacia los municipios como Tlajomulco de Zúñiga que presenta altas tasas de crecimiento demográfico.

Las políticas públicas de vivienda han sido un aliciente para la población que trabaja, les ha permitido tener acceso a una propiedad, formar su patrimonio, pero bajo el modelo que se estudia en el presente trabajo, la construcción de fraccionamientos masivos de interés social no ha satisfecho las expectativas de la población que adquirió una casa habitación, ya que desde sus inicios no se instrumentó una planeación urbana adecuada que involucre responsablemente a la iniciativa privada y al gobierno, y propició que la ciudad se extendiera o se desdoblara sobre el espacio rural, sin cubrir en su totalidad el acceso a los servicios para la población.

La entrega de este número de Geocalli, Cuadernos de Geografía, aborda el tema de la vivienda social tanto en el contexto español como en México.

Las directoras

Guadalajara Jalisco, mayo de 2013

ACERCA DEL AUTOR

Adrián Pina Fernández, es licenciado en Geografía por la Universidad Autónoma de Madrid y en la actualidad trabaja en el Instituto Nacional de Estadística en España. En 2010 realizó una estancia de investigación en la Universidad de Guadalajara (México), bajo la tutela del Dr. Luis Felipe Cabrales Barajas, ocupándose del fenómeno de la vivienda social. Sus líneas de investigación se centran en las novedades surgidas en torno a la vivienda social durante las últimas décadas (modelos edificatorios, mecanismos de acceso y grupos de beneficiarios), el tratamiento reciente del espacio público en la ciudad y los movimientos sociales urbanos. Prepara una tesis doctoral en el Departamento de Geografía de la Universidad Autónoma de Madrid, bajo la dirección de la Dra. Elia Canosa, sobre las viviendas de un dormitorio en Madrid. Ha realizado las siguientes publicaciones: (2011) "La toma de la Puerta del Sol en Madrid: crónica del movimiento social 15-M", *Métropolitiques*, 15 de junio. URL: http://www.metropolitiques.eu/La-toma-de-la-Puerta-del-Sol-en.html. (2011) "La prise de la Puerta del Sol à Madrid : chronique du mouvement social du 15 Mai", *Métropolitiques*, 14 juin. URL: http://www.metropolitiques.eu/La-prise-de-la-Puerta-del-Sol-a.html. (2012) "Aislamiento y segregación", *Ciudades, Revista Trimestral de la Red Nacional de Investigación Urbana* (México), nº 95, nuevas políticas urbanas, septiembre, p. 47-55.

VIVIENDA SOCIAL EN TLAJOMULCO, JALISCO

Resumen:

Un nuevo modelo de producción de vivienda social se ha extendido en las principales ciudades mexicanas. Su origen, a principios de los noventa, se vincula con la desregularización de las instituciones públicas de vivienda, que anteriormente controlaban el proceso promotor y su sustitución por mecanismos de ayuda financiera. La presente investigación se centra en caracterizar estos conjuntos habitacionales e identificar sus dimensiones en la Zona Metropolitana de Guadalajara, particularmente se analizan los casos de estudio de los enormes fraccionamientos Hacienda Santa Fe y Chulavista.

Palabras clave: neoliberalismo, vivienda de interés social, producción masiva de vivienda, paisaje urbano.

Abstract:

Mexico has recently witnessed the extension of a new form of social housing in many of its major cities. This process originated in the 1990s linked to the deregulation of public housing institutions that previously controlled the promotional process and replaced it with methods of financial assistance. This research focuses on those housing complexes and identifies their sizes and significance in the metropolitan zone of Guadalajara. It also

analyzes the case studies of the huge urban developments of Hacienda Santa Fe and Chulavista.

Keywords: neoliberalism, social housing, large-scle housing production, urban landscape.

1. Introducción

La confluencia de varios factores, en pleno proceso de expansión urbana sobre la corona exterior de la Zona Metropolitana de Guadalajara, Jalisco ha propiciado la difusión de un nuevo tipo de conjuntos habitacionales, destinado a las clases populares e inserto en un esquema de promoción que también incorpora cambios sustanciales con respecto al modelo dominante hasta 1990.

Coincide en una coyuntura económica alcista, a pesar de las crisis cíclicas que introducen ritmos abreviados y de una paulatina renuncia de los poderes públicos a la ordenación y gestión de la ciudad, coherente con el contexto mundial neoliberal.

En este sentido, en los noventa, el Estado inició un proceso de desregularización que ha permitido que sea únicamente la lógica de mercado la que dirija la dinámica urbana y en esta medida, los intereses privados han prevalecido sobre el interés público (Coulomb y Schteingart, 2006) organizando el espacio a través de la obtención del máximo beneficio.

Los organismos creados por el Estado para promover vivienda de interés social, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), Fondo para la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), etcétera, se han transformado drásticamente en mecanismos puramente financieros mediante la concesión de créditos hipotecarios (Siqueiros, 2009:65; Coulomb y Schteingart, 2006: 181-183).

En este contexto, la trascendencia de la modificación de los sistemas de tenencia de la tierra es mayor a partir de 1992, cuando la reforma salinista del artículo 27 constitucional establece modalidades jurídicas para desincorporar (prescribir) el suelo ejidal, y su posterior incorporación al régimen jurídico privado. Este hecho ha propiciado el surgimiento de numerosos programas que fomentan la desafectación del suelo ejidal para calificarlo como suelo urbano (reservas territoriales), en las cercanías de las ciudades (Flores, 2008:55) y así poder urbanizar en estos espacios.

En esta misma línea, nuevas intervenciones refuerzan la tendencia anunciada. En 1993 se crea la nueva *Ley de Asentamientos Humanos* (LGAH), derogando con ello la LGAH de 1976. Esta incorpora a los municipios la concesión de una mayor capacidad de decisión. De acuerdo al artículo 9º, fracción I, de la LGAH los municipios deberán formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales: de desarrollo urbano, de centros de población y los que deriven de estos, y evaluar y vigilar su cumplimiento.

Estos planes o programas municipales, se deben adecuar a la normativa federal y estatal, pero son los que definen la planificación y el crecimiento de los centros de población e incluso, como en el caso de Guadalajara, también de la metrópoli, al no existir un actual *Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada* que sustituya el caduco plan de 1982 (Cabrales, 2010:12).

Todos estos cambios, a principios de la década de 1990, que se encaminan hacia una inhibición del Estado y un mayor peso de las políticas neoliberales, no alentaban un futuro próspero

para la planificación urbana y menos cuando los gobiernos municipales con sus disputas partidistas, han propiciado una descoordinación metropolitana (Cabrales 2010:17). Por ello, el estilo de ordenación que ha prevalecido privilegia la ciudad por proyectos, mismos que se encuentran desconectados de la realidad de la metrópoli y tienen una orientación política neoliberal que no encuentra contrapesos públicos reales.

Por todas estas causas se generó una situación perfecta para que la iniciativa privada expandiera su mercado inmobiliario especulativo hacia "territorios no conquistados": las áreas periféricas y la población con bajo poder adquisitivo. Esto supuso un cambio en el modelo de crecimiento: de la expansión de nuevas zonas urbanas integradas en la ciudad heredada, por un modelo de ciudad difusa con un crecimiento insular, a saltos, donde aparecen numerosas piezas aisladas que se distribuyen en ambas márgenes de las carreteras principales y secundarias.

El nuevo modelo de producción ha venido a sustituir, desde mediados de la década de 1990, a las unidades habitacionales de interés social que hasta comienzos de esa misma década, eran financiadas por los organismos públicos de vivienda y promovidas por sindicatos de trabajadores que le asignaban una vivienda al beneficiario de un crédito otorgado. El sindicato le ofrecía la posibilidad de optar entre un par de unidades gestionadas por el mismo sindicato promotor. Esto sin duda daba lugar a prácticas clientelares y se prestaba a altos grados de discrecionalidad en la asignación de los créditos (Duhau, 2008:23).

El Estado producía "células verticales integradas al entorno urbano", puesto que la morfología edificatoria era vertical plurifamiliar y su localización correspondía con el límite de la mancha urbana (Siqueiros, 2009:64, Cruz, Palomar y Cabrales, 2000: 703). Sin embargo, la producción de estas viviendas sociales no pudo atender la fuerte demanda condicionada por la masiva inmigración de familias de bajos recursos. Su producción total fue insuficiente además a veces resultaba muy costosa (López, 1996). Este hecho cambió con el nuevo modelo de principios de los noventa. La conquista, por parte de la iniciativa privada, de un suelo más barato y las ayudas del Estado a través de la financiación y la permisividad, supusieron que surgiese una oferta competente en precios y en número de viviendas para satisfacer la necesidad de un amplio sector de la población que anteriormente, ante su ausencia, veían que su mejor opción era la ocupación ilegal en colonias irregulares de autoconstrucción (Regalado, 1995).

2. Definición de vivienda de interés social en la Zona Metropolitana de Guadalajara

Para poder establecer las dimensiones del fenómeno de los conjuntos habitacionales de viviendas baratas en la Zona Metropolitana de Guadalajara, es necesario clarificar el elemento básico: *la vivienda de interés social.*

Lo primero que se debe atender, puesto que el mercado inmobiliario es el operador que organiza toda la ciudad segre-

gando las diferentes clases sociales, es el precio de la vivienda (Roch, 2007). Los principales actores públicos y entidades financieras que integran el sector hipotecario mexicano realizaron una clasificación de tipos de vivienda según su precio, tomando como referencia y unidad de medida "las Veces de Salarios Mínimos Mensuales para el Distrito Federal"[1] (VSMMDF), para su conversión actualizada a pesos o a otra denominación, según se requiera (Fundación CIDOC y SHF, 2010:8).

La clasificación contempla seis tipos de vivienda: la económica, la popular y la tradicional, agrupados en la categoría de interés social, y la media, la residencial y la residencial plus (cuadro 1). En contraste, según el Código de Edificación de Vivienda de 2010, de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), la vivienda de interés social es aquella cuyo precio máximo de venta al público es de 15 salarios mínimos anuales vigentes en el Distrito Federal. Por lo que, para la CONAVI, la vivienda de interés social corresponde con la vivienda económica y popular, quedándose fuera de la clasificación la vivienda tradicional al comprenderse el precio de venta entre los 15 y 25 salarios mínimos anuales. Por tanto vamos a considerar que las viviendas de interés social son las económicas y populares, las cuales tienen un precio máximo de 350,000 pesos mexicanos.

1. El salario mínimo diario para el Distrito Federal vigente a partir del 1 de enero de 2010 es de 57.46 pesos, establecido por la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos mediante resolución publicada en el *Diario Oficial de la Federación* del 23 de diciembre de 2009. Este salario mínimo diario se debe multiplicar por 30.4 para obtener la unidad de medida "veces salarios mínimos mensuales para el Distrito Federal" (VSMMDF): 1VSMMDF = 1,746.784 pesos mexicanos.

Cuadro 1. Clasificación homologada de las viviendas según tipo y precio

Tipo de vivienda	VSMMDF*	Rangos de precios en pesos mexicanos*	Rangos de precios en euros**
Económica	Hasta 118	206,121	Hasta 12,552.8
Popular	118-200	206,121 - 349,357	12,552.8 - 21,275.8
Tradicional	200-350	349,357 - 611,374	21,275.8 - 37,232.7
Media	350-750	611,374 - 1' 310,088	37,232.7 - 79,784.3
Residencial	750-1500	1' 310,088 - 2' 620,176	79,784.3 - 159,568.7
Residencial plus	Más de 1500	Más de 2' 620,176	Más de 159,568.7

*Salario mínimo diario para el Distrito Federal vigente a partir de enero de 2010: 57.46 pesos.
**El cambio de divisas del peso mexicano a euros, para el día 16 de febrero de 2011, es: 1 peso mexicano = 0.0609 euros
Fuente: Elaboración propia a partir datos de Fundación CIDOC y Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF), (2010: 74).

La superficie es un factor clave de abaratamiento y por ello estas viviendas son reducidas en superficie en comparación con las otras viviendas más caras (cuadro 2).

Cuadro 2. Características de los tipos de vivienda: costo, promedio de la superficie en m² y del número de cuartos de la vivienda

	Tipos de vivienda					
	Económica	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Residencial plus
Promedios de la superficie en m²	w30	45	55	100	100-200	>200
Umbral Máximo Costo (VSM*)	118	200	350	750	1500	>1500
Número de cuartos de la vivienda	Baño Cocina 1 habitable usos múltiples 0.5 Garaje	Baño Cocina Sala Comedor 1 hab. 1 Garaje	Baño Cocina Sala Comedor 2 hab. 1 Garaje	Baño Cocina Sala Comedor 3 hab. 1-2 Garaje	Baño Cocina Sala Comedor > 3 hab. > 2 Garajes	Baño Cocina Sala Comedor > 3 hab. > 2 Garajes

*VSM: Veces Salario Mínimo.

Fuente: Elaboración propia a partir de Fundación CIDOC y SHF, CONAVI, (2010:55).

En el contexto español y, en general el europeo, las viviendas reducidas que están comprendidas entre los 40 y 54 m² útiles[2], equivaldrían a 50 y 70 m² construidos[3] (Moya, 2007).

2. Metro cuadrado útil (m² u). La superficie útil es aquella superficie de suelo, comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos. Queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales, por las canalizaciones o conducciones con sección superior a 100 cm², así como las terrazas, balcones, tendederos, etcétera, y aquellas superficies que no tengan 1.20 m de altura (Moya, 2007).
3. Metro cuadrado construido (m² c). La superficie construida es la superficie total de la vivienda, incluyendo espacios tecnológicos y comunes, y todos aquellos que complementan a la vivienda. Se excluye el garaje (Moya, 2007).

En el caso de México la superficie de la vivienda de interés social oscila entre 22.7 m² útiles, el mínimo establecido por el Reglamento Estatal de Zonificación, y 54 m². útiles, umbral máximo que la separa de la vivienda tradicional, más amplia y más cara.

En México (cuadro 3), el artículo 145 establece que para autorizar la construcción de una vivienda, debe estar constituida como mínimo por una pieza habitable con sus servicios completos de cocina, baño y lavadero. Por lo tanto la superficie mínima de una vivienda es de 22.70 m² útiles. (13.60 m² de la estancia-comedor, 3.00 m² de la cocina integrada, 2.40 m² de baño y 2.70 m² del cuarto de lavado). Esta vivienda, corresponde a los llamados estudios (en el caso de Madrid) o vivienda apartamento (Valencia) que no cuentan con dormitorio independiente. Por ello, la vivienda con dormitorio independiente alcanza como mínimo los 30 m² útiles.

Cuadro 3. Dimensiones mínimas en espacios habitables (superficie útil)

CUARTOS DE UNA VIVIENDA		México			España		Cataluña	
		Área (m²)	Lado (m)	Altura (m)	Área (m²)	Lado (m)	Área (m²)	Lado (m)
Piezas habitables	Habitación única o principal	7.50	2.60 x 2.90	2.30	10.00	2.80 x 2.60	8.00	1.90 x 1.90 (N*) y 1.80 x 1.80 (U**)
	Habitaciones adicionales	7.00	2.40 x 2.90	2.30	-	-	-	-
	Estancias (sala)	7.30	2.60	2.30	12.00	-	14 en N* y 10 en U**	-
	Comedor	6.30	2.60	2.30	-	2.70 x 3.00	-	2.70 x 2.70 (N*) y 2.40 x 2.40 U**)
	Estancia-comedor	13.60	2.60	2.30	13.00	-	16.00	-
	Estancia comedor-cocina		2.70	6.30	18.00	-		-
	Estancia-cocina-dormitorio				-	-	24.00	
	Alcobas	5.40	2.70 x 2.00	2.30	-	-	-	-
Piezas no habitables	Cocinas	3.00	1.50	2.30	5.00	1.60	5.00	1.40
	Cocinería integrada a Estancia-comedor	3.00	1.50	2.30	6.00	2.40	-	-
	Cuarto de lavado	2.70	1.60	2.30	-	-	-	-
	Cuarto de aseo, despensas y similares			2.10	-	-	-	-
	Baños y sanitarios	2.40	1.15	2.10	5.00	1.20	5.00	-

N*: Vivienda nueva
U**: Vivienda usada
Fuente: Elaboración propia basada en el *Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco*, 2010 y Normas Técnicas de Diseño de Calidad de la Vivienda Social, 1977 (Inglés, 2007).

Para el caso de España nos remontamos a las *Normas Técnicas de Diseño y Calidad de la Vivienda Social,* 1977, de rango estatal, derogadas en algunas comunidades autónomas españolas que tienen su propia ley, no contemplan viviendas unipersonales y establecen que a cada persona del programa familiar le corresponden 18 m². En este caso la vivienda más reducida, de dos ocupantes, tendrá 36 m². En el decreto de habitabilidad de Cataluña, la superficie útil tiene que ser mayor de 30 m², límite que se reduce a 20 m² en vivienda usada y dentro de esta incluso a 15 m² para edificios construidos antes de 1983, que ya tengan cédula de habitabilidad. En Madrid la vivienda mínima (con dormitorio independiente) debe tener una superficie útil de 38 m²; sin embargo, para viviendas con una estancia habitable única (estudios) el mínimo es de 25 m² (cuadro 4).

Cuadro 4. Dimensión mínima en m² útiles de la vivienda en México y en España

Tipo de vivienda	Superficie mínima en m² útiles			
	México	Estatal (España)	Madrid	Cataluña
Apartamento o estudio (sin dormitorio independiente)	22.7	-	25	-
Vivienda con dormitorio independiente	30.2	36	38	30(N*) y 20 (U**)

N*: Vivienda nueva
U**: Vivienda usada
Fuente: Elaboración propia basada en el *Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco*, 2008 y *Normas Técnicas de Diseño de Calidad de la Vivienda Social,* 1977 (Inglés, 2007).

En comparación con las normas estatales de España, en México, la superficie mínima permitida es 6 m² menor. Sin embargo, si se compara con Cataluña las dimensiones totales de la vivienda son iguales (30 m²) en el caso de ser de nueva construcción, pero si son viviendas usadas su superficie puede reducirse hasta los 20 m² (cuadro 5). Las importantes diferencias que existen entre las viviendas reducidas, en México y en España, no se encuentran en la superficie sino en los destinatarios, en la tipología de la vivienda y su localización.

Las viviendas económicas y populares, en la Zona Metropolitana de Guadalajara, México, son resultado de una profunda búsqueda de la iniciativa privada, por reducir sus costos totales. Evidentemente, para llegar a reducir tanto los costos han tenido que rebajar hasta el límite la calidad de la vivienda en todos los aspectos: materiales, localización, superficie mínima, etcétera y a su vez, en el conjunto habitacional: equipamientos, servicios e infraestructuras (Núñez, 2007:131).

Lógicamente por la baja calidad que tienen estos conjuntos, los destinatarios de las viviendas serán aquellos sectores de población con bajo poder adquisitivo, sin atender a los argumentos desarrollados en el contexto europeo de que estas viviendas, por su condición de reducidas, deben ser ocupadas por familias con un tamaño de 1 ó 2 miembros (Vinuesa, 2007a:24). Mientras que, en México el tipo de familia predominante que adquiere estas viviendas corresponde a las que tienen progenitores jóvenes con 2 ó 3 hijos menores de 15 años, por lo que el tamaño medio de los hogares es de 4.5 miembros (INEGI, 2010). Estas

familias desean tener una vivienda en propiedad pero sus bajos ingresos añadidos a su poca capacidad de ahorro convierten a esta opción en la única posible (Cabrales, 2010:8). De hecho, de los 5'131,010 derechohabientes ahorradores precalificados sin crédito en el *Plan de Financiamiento de 2010 del Infonavit,* [4] el 44% (2'241,630) tienen un VSMMDF de entre 0 a 2.6, convirtiéndose en demandantes evidentes de viviendas económicas y populares.

Según Vinuesa (2007a: 51), para el caso español, es conveniente incluir en las nuevas promociones como mínimo un 25% de viviendas reducidas (30-45 m^2), de las cuales tres cuartas partes deben ofrecerse en régimen de arrendamiento, al considerarse transitorias. Además otro 25% debería corresponder a unidades entre 45 y 60 m^2, más reducidas que las convencionales pero con mayores dimensiones que las anteriores y, en esta medida, más favorables a una mayor estabilidad de los residentes. De esta manera, siguiendo a este autor, en torno al 50 % de los demandantes de vivienda en España lo serían del tamaño reducido, un porcentaje algo superior a las estimaciones hechas por el Plan de Financiamiento mexicano.

Mayor contraste entre ambas realidades supone el carácter mixto de las promociones propuestas en España, donde las viviendas reducidas se combinan con las convencionales y no como sucede en México, que el propio *Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco* —artículo 53 del Capítulo IX— diferencia el espacio habitacional según su densidad y

4. Organismo que concentra el 60% de todos los créditos otorgados en México (Informe INFONAVIT, 2009).

tipología sin dar pie a la heterogeneidad y la mezcla. La tipología habitacional de la vivienda reducida abarca: H4-U, habitacional unifamiliar[5] de densidad alta y H4-H, habitacional plurifamiliar[6] horizontal de densidad alta. El artículo 60 establece que los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación de densidad alta (tipo H4-U y H4-H) estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos establecidos en el cuadro 5.

Cuadro 5. Lineamientos establecidos para las zonas de habitación densidad alta

HABITACIONAL DENSIDAD ALTA H4		
LINEAMIENTOS	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H4-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H4-H
Densidad máxima de habitantes /ha	290	435
Densidad máxima de viviendas /ha	58	87
Superficie mínima de lote	90 m^2	120 m^2 / 60 m^2
Frente mínimo de lote	6 m lineales	8 / 4 metros lineales

Fuente: Elaboración propia a partir del *Reglamento de Zonificación* del estado de Jalisco (2008).

Hay que aclarar que el art. 61 del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco (2008) permite, si la autoridad municipal lo autoriza, manejar la tipología plurifamiliar horizontal como unifamiliar, es decir, considerando lotes individuales de

5. La habitación unifamiliar se define como una casa habitación por familia en un lote individual (*Reglamento de Zonificación del estado de jalisco,* 2010).
6. La habitación plurifamiliar horizontal por viviendas para dos o más familias dentro de un mismo lote independientemente del régimen de propiedad que se constituya, con la característica que pueden ser aisladas, adosadas o superpuestas, estas últimas en un número no superior a dos unidades (*Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco*, 2010).

familias desean tener una vivienda en propiedad pero sus bajos ingresos añadidos a su poca capacidad de ahorro convierten a esta opción en la única posible (Cabrales, 2010:8). De hecho, de los 5'131,010 derechohabientes ahorradores precalificados sin crédito en el *Plan de Financiamiento de 2010 del Infonavit,*[4] el 44% (2'241,630) tienen un VSMMDF de entre 0 a 2.6, convirtiéndose en demandantes evidentes de viviendas económicas y populares.

Según Vinuesa (2007a: 51), para el caso español, es conveniente incluir en las nuevas promociones como mínimo un 25% de viviendas reducidas (30-45 m^2), de las cuales tres cuartas partes deben ofrecerse en régimen de arrendamiento, al considerarse transitorias. Además otro 25% debería corresponder a unidades entre 45 y 60 m^2, más reducidas que las convencionales pero con mayores dimensiones que las anteriores y, en esta medida, más favorables a una mayor estabilidad de los residentes. De esta manera, siguiendo a este autor, en torno al 50 % de los demandantes de vivienda en España lo serían del tamaño reducido, un porcentaje algo superior a las estimaciones hechas por el Plan de Financiamiento mexicano.

Mayor contraste entre ambas realidades supone el carácter mixto de las promociones propuestas en España, donde las viviendas reducidas se combinan con las convencionales y no como sucede en México, que el propio *Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco* —artículo 53 del Capítulo IX— diferencia el espacio habitacional según su densidad y

4. Organismo que concentra el 60% de todos los créditos otorgados en México (Informe INFONAVIT, 2009).

tipología sin dar pie a la heterogeneidad y la mezcla. La tipología habitacional de la vivienda reducida abarca: H4-U, habitacional unifamiliar[5] de densidad alta y H4-H, habitacional plurifamiliar[6] horizontal de densidad alta. El artículo 60 establece que los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación de densidad alta (tipo H4-U y H4-H) estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos establecidos en el cuadro 5.

Cuadro 5. Lineamientos establecidos para las zonas de habitación densidad alta

HABITACIONAL DENSIDAD ALTA H4		
LINEAMIENTOS	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H4-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H4-H
Densidad máxima de habitantes /ha	290	435
Densidad máxima de viviendas /ha	58	87
Superficie mínima de lote	90 m^2	120 m^2 / 60 m^2
Frente mínimo de lote	6 m lineales	8 / 4 metros lineales

Fuente: Elaboración propia a partir del *Reglamento de Zonificación* del estado de Jalisco (2008).

Hay que aclarar que el art. 61 del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco (2008) permite, si la autoridad municipal lo autoriza, manejar la tipología plurifamiliar horizontal como unifamiliar, es decir, considerando lotes individuales de

5. La habitación unifamiliar se define como una casa habitación por familia en un lote individual (*Reglamento de Zonificación del estado de jalisco,* 2010).
6. La habitación plurifamiliar horizontal por viviendas para dos o más familias dentro de un mismo lote independientemente del régimen de propiedad que se constituya, con la característica que pueden ser aisladas, adosadas o superpuestas, estas últimas en un número no superior a dos unidades (*Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco*, 2010).

60 m² con un frente de 4 m, con la finalidad de fomentar las viviendas de interes social. Por lo que, aunque se les trata como modelos diferentes, al tener distintos umbrales de densidades, el tipo plurifamiliar horizontal se convierte, generalmente en estos fraccionamientos, en viviendas unifamiliares con un lote menor que la tipología unifamiliar. En definitiva, el subtipo no hace referencia a varias alturas sino a lotes más pequeños.

En España la vivienda reducida unifamiliar apenas tiene incidencia por su disparidad con las superficies de las viviendas unifamiliares en uso. Estas suelen ser mucho mayores y desarrollarse en varias plantas ocupando la escalera un valioso espacio extra (Ontiveros, 2007: 95). Frente a ellas, las viviendas reducidas se consideran especialmente aptas para actuaciones en tipologías plurifamiliares verticales en cascos históricos o núcleos consolidados, donde abundan parcelas que, bien por sus dimensiones o por sus irregularidades, difícilmente admiten otro programa. Además esta localización central se adecua a los requerimientos de los destinatarios (hogares unipersonales o de dos miembros formados por jóvenes, divorciados, ancianos, etcétera). En contraste, en México las promociones de vivienda reducida se van a localizar en suelo periférico, lo cual constituye uno de los pilares fundamentales de este nuevo modelo que comienza a partir de 1990 y hoy en día está en plena expansión. Como ya se ha señalado, la modificación de los sistemas de tenencia de la tierra con la reforma salinista de 1992, ha permitido a la iniciativa privada ampliar el espectro de la localización de sus promociones. El proceso de globalización multiplica el efecto

difusor de este hecho acentuando las posibilidades aparentes de movilidad. Las distancias no parecen tener importancia y en consecuencia, se originan nuevas áreas urbanas al instante, surgidas de la nada (Díaz y Hernández, 2010:33).

La localización de las nuevas promociones responde claramente a un factor de rentabilidad para los actores privados puesto que promueven sus desarrollos en zonas periféricas alejados de la mancha urbana consolidada, donde el suelo es barato. Además muchas de las empresas compran importantes reservas de suelo con fines especulativos de acumulación para obtener las plusvalías de la revalorización del suelo por su cambio de uso (Más, 1996:255)

Esta nueva fórmula promotora adopta un modelo de crecimiento de difusión suburbial, denominado insular, fragmentado o encapsulado, produciendo multitud de piezas urbanas dislocadas y cerradas que se presentan como "autosuficientes" ya que, supuestamente, cuentan con todos los servicios y equipamientos necesarios. La única unión con el resto de la ciudad es a través de una gran vía de comunicación. El territorio urbanizado: antiguos campos de cultivo, corresponde al suelo más barato, afectado incluso por riesgos naturales, inundaciones principalmente.

El sistema de producción es en serie, creando conjuntos residenciales masivos unifamiliares, en los cuales se repite hasta la exageración un mismo prototipo de vivienda, con componentes y materiales estandarizados de baja calidad (Duhau, 2008).

Por consiguiente, este modelo que incorpora rasgos ensayados en las urbanizaciones privadas de lujo tipo country

a conjuntos populares, genera muchos conflictos y dificultades. Sus déficits en todos los campos acaban provocando problemas de movilidad, accesibilidad, segregación social, deterioro de los espacios públicos, transformación de los usos del suelo, actividades delictivas, etcétera. Cuentan con todos los inconvenientes de este tipo de urbanizaciones, sin poder disfrutar de sus beneficios como la calidad y exclusividad de sus servicios y equipamientos, buen mantenimiento de los espacios, seguridad, etcétera.

Por último, hay que destacar la alianza de los agentes implicados en la producción de este modelo de vivienda: la iniciativa privada, como protagonista fundamental de todo el proceso promotor y el Estado, dando apoyo mediante la permisividad, la flexibilidad y el financiamiento. El respaldo económico no es exclusivo del Estado (aunque el mayor porcentaje de viviendas sociales se realizan con créditos hipotecarios de instituciones públicas) puesto que la iniciativa privada también ha entrado en la financiación representando el 15 % de créditos otorgados para vivienda nueva (Fundación, 2009) además, Bancas y Sofoles (Sociedades Financieras de Objeto Limitado) realizan créditos hipotecarios en Unidades de Inversión (UDIs[7]).

7. Las UDIs son unidades de valor que establece el Banco de México para solventar las obligaciones de los créditos hipotecarios o de cualquier acto mercantil o financiero. Se comenzaron a utilizar en México después de la crisis económica de 1994-1995 por las Sofoles, con el objeto de brindar la posibilidad de adquirir créditos hipotecarios a personas físicas que no eran susceptibles de crédito en las entidades financieras del Estado. Su valor se incrementa diariamente para mantener el poder adquisitivo del dinero y es publicado en el *Diario Oficial de la Federación.* El valor de las UDI's se establece tomando en cuenta las variaciones del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC o IPC), es decir, tomando en cuenta la inflación (*El Informador,* 2008. Sección:PR, pág. 12-A).

Se trata de una unidad muy variable con respecto al peso mexicano, puesto que el 4 de abril de 1995, día en que comenzaron a utilizarse, el valor de cada UDI correspondía a 1 peso. Para el día 6 de julio de 2009 1 UDI corresponde a 4,2521 pesos mexicanos. En catorce años se había multiplicado por cuatro su valor, lo que implica que aquellos que en 1995 pidieron un préstamo hipotecario en UDIs están pagando actualmente mensualidades cuatro veces más caras que las iniciales. En definitiva, en estos casos, el precio final de la vivienda no corresponde con su precio original sino que se ha disparado desproporcionadamente, provocando el impago de la hipoteca de miles de familias.

3. Identificación y caracterización de los conjuntos de vivienda reducida

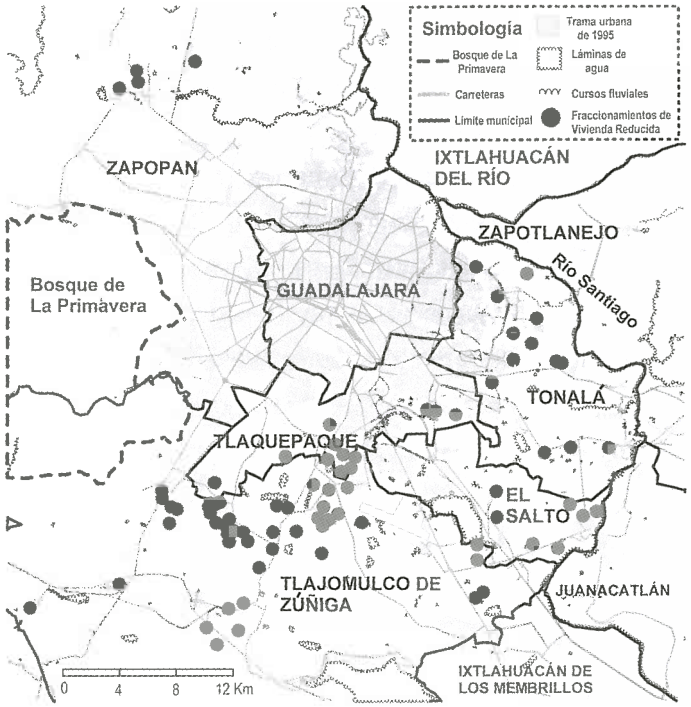
En el caso concreto de la Zona Metropolitana de Guadalajara, los fraccionamientos de vivienda social han tenido y aún mantienen un papel fundamental en la configuración de la metrópoli. Se han detectado 79 conjuntos urbanos (figura 1) construidos entre 1995 y 2006, que han consumido 2,349.12 ha de suelo periférico, lo cual representa un 33% del total del suelo ocupado en este periodo: 7,000 ha (INEGI, 2005 y 2010). Del total de promociones identificadas se obtiene una media de extensión de 16 ha, aunque en realidad existen grandes variaciones en sus tamaños: desde menores de una hectárea, hasta fraccionamientos que por sí solos obtienen la calificación de núcleo barrial con superficies entre 30 y 80 ha e incluso tres

casos en Tlajomulco, con más de 100 ha, alcanzan el rango de ciudad (Chulavista con 224 ha, Hacienda Santa Fe con 308 ha y Silos con 100 ha). La media de la superficie de la vivienda es de 45.86 m^2 construidos, con 1.67 habitaciones y 1.03 cuartos de baño en promedio y un precio de 288,760 pesos mexicanos, con un mínimo de 195,000 y un máximo de 350,000.

Estos fraccionamientos se han distribuido en el sur y sureste de la metrópoli, principalmente en el municipio de Tlajomulco de Zúñiga que ha experimentado un brusco crecimiento de población pasando de un escenario rural en 1990 con 62,675 habitantes, distribuidos en varias localidades urbanas, a un ámbito netamente urbano en 2010 con 416,626. En mayor medida este acelerado crecimiento se debe a que este municipio se ha especializado en albergar viviendas reducidas, el 86.85 % (124,731) de los nuevos lotes construidos entre 1990 y 2009 (143,613) corresponden a vivienda de interés social[8].

8. Datos facilitados por la Unidad de Planeación del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga.

Figura 1. Localización de los fraccionamientos de vivienda reducida en la Zona Metropolitana de Guadalajara hasta 2006.



Fuente: Elaboración propia. La identificación de los fraccionamientos de vivienda reducida se ha realizado por medio de la base de datos de INFONAVIT que permitía ver el precio y dimensiones de la vivienda y de los planes urbanos municipales de los municipios metropolitanos para detectar su tipo habitacional. El cálculo de hectáreas consumidas se ha hecho a través de la imagen satélite de *Google Earth* de 2006.

Este masivo y acelerado crecimiento, como no podía ser de otra manera, ha generado multitud de problemas urbanos y medioambientales en todo su territorio.Los propios documentos oficiales como son el Plan General de Tlajomulco (Ayuntamiento de Tlajomulco, 2010: 51) y Proyecto de Ordenamiento Ecológico Territorial (Ayuntamiento de Tlajomulco, 2009: 22) apuntaban que el enorme crecimiento de Tlajomulco se ha efectuado a partir de los corredores urbanos con multitud de piezas periféricas dispersas y desordenadas. Ello ha ocasionado un caos en el sistema urbano y natural en todo el término municipal, así como multitud de deficiencias y conflictos en cuanto a la dotación de infraestructuras y servicios urbanos. Asimismo, el deterioro y consumo de espacios agrícolas y naturales de valor ecológico, no sólo ha generado una pérdida de recursos naturales sino que además, estos espacios son ahora más susceptibles de riesgos naturales. Todo ello se ha producido en un marco político caracterizado por la falta de planificación y el déficit del entramado institucional, que muestra una gran debilidad de dispositivos legales capaces de regular la conducta de los actores sociales, económicos y políticos.

Detrás de estos desequilibrios generados por el modelo y por el fuerte aumento de población, está la corrupción generalizada en las instituciones públicas, tal como se ha denunciado por especialistas y profesionales en foros muy distintos. "El desarrollo urbano ha sido un problema histórico de Tlajomulco, y una fuente de corrupción", señaló el ex alcalde Enrique Alfaro (Ferrer, 2010b). Al menos, las dos anteriores

administraciones han ejercido numerosos actos corruptos en materia urbanística (Ramírez, 2007 y Herrera, 2009b).

Por todo esto, es necesario comprender el elemento central que ha ocasionado este desorden: los fraccionamientos de viviendas baratas. En Tlajomulco de Zúñiga las promociones de vivienda económica y popular se han localizado principalmente en el eje de desarrollo de la Avenida de la Concepción, desde Santa Cruz del Valle hasta la cabecera municipal Tlajomulco de Zúñiga, que corresponde al "boom" inmobiliario de estos conjuntos habitacionales, habido entre 2000 y 2010. Destaca por su extensión, y su gran concentración de habitantes, la localidad urbana de Hacienda Santa Fe con 87,000 habitantes (INEGI, 2010). Estos fraccionamientos también se localizan, de forma menos masiva, en otro eje de desarrollo, al este del municipio, en el trayecto de la carretera a Chapala y en la periferia inmediata de localidades urbanas consolidadas en expansión como son: San Sebastián el Grande, Santa Cruz de las Flores y San Agustín.

En estos espacios urbanos el promedio de hijos nacidos vivos está entre 1.8 y 2 (INEGI, 2010); no obstante, el peso de los menores de 15 años representa casi la mitad de la población, del 42 al 48 %, lo cual indica el fuerte dinamismo de estos ámbitos, habitados en su mayoría por hogares de progenitores jóvenes con hijos.

En cuanto al nivel de educación de la población de estos conjuntos urbanos obtienen unos valores intermedios, en el promedio de estudios de la población, con respecto a la media del municipio de 9.1 y del Estado de Jalisco de 8.8, puesto

que en algunos fraccionamientos superan esta media y en otros es menor (8 y 10). Esto se debe a que el analfabetismo es prácticamente nulo y alrededor del 66% de la población ha alcanzado de manera satisfactoria los estudios de secundaria (33%) o postbásica (33%) (INEGI, 2010). Sin embargo, como anunciaban varias noticias en los periódicos, la cobertura educacional en los fraccionamientos presentaba serios déficits. En 2010 un promedio diario de 25 familias establecen su residencia en ese municipio, por lo tanto las aulas se encuentran saturadas, como por ejemplo en el fraccionamiento Galaxia la Providencia, donde hay escuelas con aulas que tienen hasta 60 niños (El Informador, 2010). El ciclo escolar 2009-2010 comenzó en Tlajomulco con 31 escuelas pendientes de construir, mientras que miles de estudiantes estudian en bodegones, patios de casas o aulas prefabricadas (*El Informador,* 2009a).

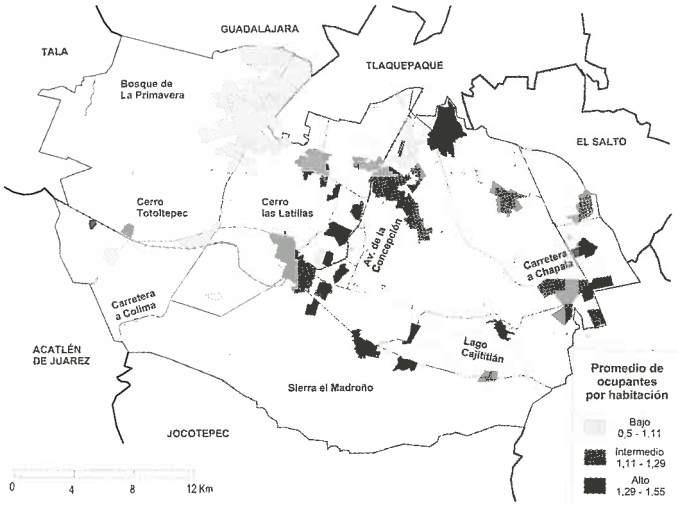
Estos conjuntos habitacionales representan valores intermedios, con respecto al total del municipio, tanto en el porcentaje de habitantes con seguro popular que es del 3-5%, como en el de desocupados de 2-5%.

Uno de los mayores problemas que presentan estos espacios urbanos es que muestran los mayores ratios de viviendas deshabitadas, superando 35% en todas las promociones. En torno a un 5% de las viviendas están en alquiler y 60% habitadas. Este elevado porcentaje de viviendas desocupadas se debe a varios factores: en primer lugar su carácter reciente, pero también incide tanto la imposibilidad del pago del crédito (principalmente aquellos que son en UDI´s) como

su fracaso inicial por debilidad de la demanda, como la lejanía de estos desarrollos que condicionan altos costos económicos (por transporte) y la necesidad de invertir mucho tiempo en los traslados. En último lugar, el aumento de la inseguridad y de la degradación de estos fraccionamientos. Los núcleos de Paseos del Valle y La Purísima cuentan en 2010 con un porcentaje de viviendas desocupadas de 78% y 66% respectivamente. Se deduce que un elevado porcentaje de abandono de viviendas repercute de manera muy negativa en estos fraccionamientos, acelerando un proceso de abandono y deterioro.

Estos conjuntos, al ser viviendas reducidas ocupadas en su gran mayoría por hogares de 4 miembros, presentan los mayores niveles de hacinamiento del municipio (figura 2), junto con las localidades rurales ubicadas alrededor del lago Cajititlán, con un promedio de ocupantes por cuarto (pieza habitable) de 1.4 a 1.6.

Figura 2. Promedio de ocupantes por pieza habitable.



Fuente: Elaboración propia a partir del *Censo de Población y Vivienda de INEGI*, 2010.

Estas urbanizaciones, en comparación con las localidades consolidadas, con una fuerte presencia de la vivienda de autoconstrucción, anteriores a 1990, no cuentan con grandes carencias en sus infraestructuras básicas. El porcentaje de viviendas sin agua corriente es mínimo (0-1%) y no encontramos ningún fraccionamiento que sobresalga en déficits de electricidad y drenaje. Sin embargo se han detectado en los comienzos de estas urbanizaciones, numerosas irregularidades que han propiciado fuertes déficit en infraestructuras básicas, debido

a que las promotoras venden las viviendas sin entregar el fraccionamiento al municipio y sin haber acondicionado el conjunto habitacional para que cuente con agua potable, alcantarillado, alumbrado, recolección de basura, etcétera. El Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga no se hace cargo de los servicios públicos como alumbrado, mantenimiento de áreas verdes, redes de drenaje y recolección de basura, hasta que las constructoras entregan formalmente los fraccionamientos acondicionados y pagan los impuestos correspondientes (*El Informador*, 2009b). Este panorama generó una precariedad temporal de servicios básicos que, poco a poco, se ha ido solventando.

Al ser conjuntos habitacionales destinados exclusivamente para familias de escaso poder adquisitivo, los porcentajes de bienes y servicios en sus viviendas son los más bajos de todo el municipio, superando estos índices a las localidades urbanas de autoconstrucción. La mayoría de las promociones de vivienda reducida tienen un porcentaje entre el 8 y 25% de viviendas con computadora e Internet y del 30-44% con automóvil.

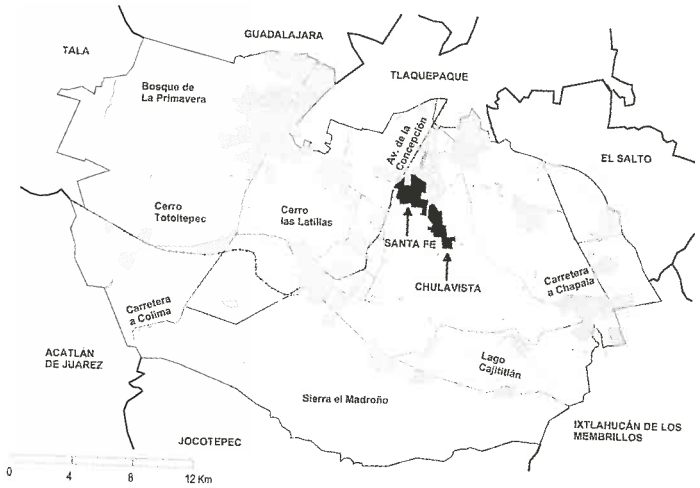
4. Una ciudad de viviendas baratas en tiempo "récord": los fraccionamientos Hacienda Santa Fe y Chulavista

Los fraccionamientos Hacienda Santa Fe y Chulavista constituyen por sus dimensiones un proyecto de construcción de una auténtica ciudad de viviendas económicas y populares, realizada de una manera muy rápida, en 7 años. Santa Fe ocupa una extensión de 308 ha y alberga 17,040 viviendas mientras que

Chulavista se ha desarrollado en 224 ha con 14,462 viviendas[9]. En total, 31,502 viviendas y un consumo de suelo de 532 ha.

Estas promociones se localizan en el distrito del Valle de la Concepción, en el centro norte del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga (figura 3), junto a las antiguas colonias de Concepción del Valle y Unión del Cuatro.

Figura 3. Localización de los fraccionamientos Hacienda Santa Fe y Chulavista en el municipio de Tlajomulco de Zúñiga.



Fuente: Elaboración propia.

9. Datos facilitados por la Dirección de Planificación y Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga.

Como se ha señalado, Tlajomulco hasta 1990 tenía un crecimiento urbano moderado. Concretamente en el Distrito de Valle de la Concepción, los núcleos poblacionales eran pequeños y estaban ligados a la actividad agraria en explotaciones rústicas privadas y ejidales. Sin embargo, este escenario cambia por completo en las últimas dos décadas cuando se produce un acelerado abandono de cultivos como consecuencia del cambio a una dinámica urbana caracterizada por conjuntos habitacionales de vivienda barata para la clase media-baja, en su mayoría cerrados.

4.1. El proceso de promoción

Varios son los agentes implicados en el proceso de promoción de los fraccionamientos Hacienda Santa Fe y Chulavista. El protagonista principal en la escena es la empresa Proyectos Inmobiliarios de Culiacán[10] (PICSA) que asume el proceso de promoción, construcción y gestión de los dos fraccionamientos. Primero desarrolló en menos de cinco años (de 2002 a 2006), Santa Fe y ya en paralelo, en sólo tres años desde 2005, Chulavista. Esta última debe considerarse una continuación de Santa Fe, puesto que se han promovido de manera conjunta además, en clara continuidad espacial, con vialidades y calles conectadas entre sí.

10. El Grupo PICSA se constituyó en la escritura pública núm. 2,387 de fecha 30 de marzo de 1998, donde figura como propietaria la Compañía HOMEX. Esta corporación es de las más importantes en la industria inmobiliaria mexicana, anualmente construyen más de 51,000 casas, fue de las primeras en promover vivienda de interés social y en la actualidad constituye su especialidad y su mayor fuente de ingresos

Esta compañía ha acaparado casi todas las tareas promotoras a excepción de la financiación de los créditos hipotecarios, que mayoritariamente ha recaído sobre las instituciones públicas y en una menor medida, en los bancos y sofoles que realizan sus créditos en UDIs. No obstante, los medios de comunicación han destacado Chulavista y Hacienda Santa Fe como zonas muy afectadas por impagos (*El Informador*, 2008). Al ser fraccionamientos de interés social, PICSA ha decidido destinar la gran mayoría de las viviendas a programas de financiación pública y los organismos del Estado han aceptado siempre y cuando cumplan con las leyes estatales y federales. Al ser aprobados los planes municipales por la administración competente, el INFONAVIT sobreentiende que ya se cumplen las leyes; sin embargo, en la práctica han financiado numerosas viviendas insertas en fraccionamientos que incumplían numerosos puntos de la ley. Este también es el caso del fraccionamiento Hacienda Santa Fe, que se vendía como un modelo a seguir, hasta el punto de que el presidente de la República, en aquel momento, Vicente Fox Quesada, lo inauguró en 2004 (*El Informador*, 2008).

Por ejemplo, en la ficha técnica del proyecto urbanístico, en la cual no se ha realizado el estudio de impacto ambiental obligatorio, se señala que esta zona no presenta áreas inundables, cuando sí han sucedido episodios de inundación (*El Informador*-De Loza, 2011). De la misma manera sucede con el estudio geofísico, el cual no se realizó, sin embargo se señala que el suelo no presenta ninguna restricción, pese a que en varios sectores se localizan arcillas expansivas. Otro incumplimiento se

centra en los mínimos de edificabilidad impuestos: la superficie de la sala de estar de la vivienda tipo Aralia II tiene 7.15 m^2 cuando el mínimo es de 7.30 m^2. También se incumplió todo lo establecido en materia de arbolado urbano. Se proyectaba un árbol dentro de cada lote y un árbol de tipo regional en la acera, es decir, dos árboles por vivienda; sin embargo, la gran mayoría de ellos nunca fueron plantados. A Chulavista, que presenta las mismas irregularidades mencionadas, se le suma una situación más crítica puesto que después de tres años de su construcción sólo las 5 primeras etapas han sido entregadas al ayuntamiento por lo que todavía en febrero de 2011, faltan 13 etapas por regularizar (*El Informador*-De Loza, 2011b).

El desarrollo de la promoción se inicia a partir del acceso a la propiedad del suelo de la empresa, mediante multitud de contratos de compraventa. Actúa en todos ellos como apoderado Julián de Nicolás Gutiérrez y los vendedores corresponden a propietarios privados de suelo rústico en el caso de la antigua Hacienda Santa Fe y propietarios de suelo ejidal en el resto (Ejido Lomas de la Tejeda y Ejido de Cuexcomatitlán). El cambio de jurisdicción de los ejidos es tan reciente que a la gran mayoría de los ejidatarios se les concede el título de propiedad entre 1998 y 2003.[11] La compra de las parcelas se realiza a familias enteras[12] de manera individualizada. Un mismo día realizan la compra de las parcelas

11. Años observados en los contratos de compraventa de los proyectos urbanísticos de los fraccionamientos en los que se les concede el título de propiedad a las familias ejidales.
12. Destacan principalmente por el número de hectáreas vendidas a las familias Pérez (32 ha), Ortiz (39 ha) y Gómez (35 ha).

que decida vender la familia al mismo precio, sin tener en cuenta su continuidad espacial o si se destinarán al fraccionamiento concreto. En muchos casos simplemente responde a un proceso de acumulación de terrenos rústicos, con el objetivo de especular y obtener las plusvalías cuando llegue el momento de urbanizar.

En Santa Fe los precios del suelo[13] son muy bajos entre los 120 y 200 pesos el m^2. En Chulavista el precio del suelo[14] presenta una importante oscilación, de 97 a 250 pesos por m^2 y, por norma general, aquellos que consiguen vender a un mejor precio son los que lo hacen más tarde, bien porque se ha incrementado el valor del suelo como consecuencia de la influencia urbanizadora, o porque tenían una finca, clave para continuar el desarrollo. De todas maneras, la diferencia temporal es pequeña, puesto que en poco más de un año, se había completado la adquisición de todos estos terrenos. La construcción inmediata se pudo realizar gracias a la concesión, en poco más de tres meses, de las licencias correspondientes.

La distribución de los precios finales del suelo, por m^2, en Chulavista se engloba en tres rangos de 97 a 110 (15% con 25 ha en total), de 130 a 150 (58% con 95 ha.) y de 170 a 250 pesos (25% con 43 ha). La media resultante de todas es de 156.73 pesos por m^2. A partir de estas cifras, puede estimarse el peso del valor del suelo en el precio final de venta de la vivienda. Tanto

13. Para Santa Fe sólo se ha dispuesto de dos contratos de compraventa, por lo que la muestra no es muy representativa pero sí orienta sobre el precio del metro cuadrado.
14. Para Chulavista se han localizado contratos de compra venta que alcanzan un total de 163.9 ha y el fraccionamiento tiene 224.8 ha. No se dispone de todos los contratos pero sí una muestra representativa.

en Santa Fe como en Chulavista, el precio del m^2 construido en el mercado se sitúa en los 6,000 pesos.[15] En consecuencia, para una vivienda de 45 m^2 construidos, el porcentaje de repercusión del suelo en el precio final sería de un 2.5%, proporción muy reducida si se compara con la situación española donde el suelo llega a representar entre un 30% y un 50% del precio de venta. En áreas metropolitanas como Madrid, la media siempre es más alta y en lugares céntricos muy valorados puede alcanzar hasta un 75% (Moya, 2007:56).

Por otra parte, la estructura de la propiedad, la red de caminos y los aspectos físicos del lugar son un condicionante vital para las promociones urbanas. Estas promociones se han desarrollado a lo largo de un valle de morfología plana sin fuertes desniveles. El parcelario de la propiedad combina las pequeñas parcelas, de menos de 5 ha, con otras de tamaño medio, de menos de 30 ha en una disposición ortogonal. En el caso de Santa Fe, esta estructura ha condicionado el plano de la promoción, que tiene la misma orientación de las parcelas norte-sur y este-oeste. Sin embargo, en el caso de Chulavista, sólo ha condicionado las cinco primeras etapas, el resto se han desarrollado conjuntamente como una gran pieza independiente de la organización rústica previa.

El papel del gobierno municipal de Tlajomulco que dispone de las competencias fundamentales en la planificación del territorio ha sido fundamental para estos desarrollos. El marco normativo, constituido por una larga serie de planes: Plan Ur-

15. Como parte de la investigación, se realizó un estudio de precios de la vivienda para todo el municipio de Tlajomulco de Zúñiga con una muestra entre obra nueva y segunda mano de 500 viviendas.

bano Municipal, Plan de Ordenación Ecológico, Plan Parcial del Distrito Santa Fe, etcétera, que se ajustan a las directrices estatal y federal, no ha puesto límites a la expansión urbana rápida y poco previsora. Incluso, la administración local la ha favorecido abaratando los costos e incluso incurriendo en repetidas ocasiones en la ilegalidad al aceptar promociones que incumplían numerosos artículos de las normativas estatales y federales. Por otra parte, todas las licencias (construcción, urbanización, alineamiento y asignación de número oficial) que tienen que pagar las empresas desarrolladoras, según los artículos 146 y 147 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, han contado con un 50 % de descuento.

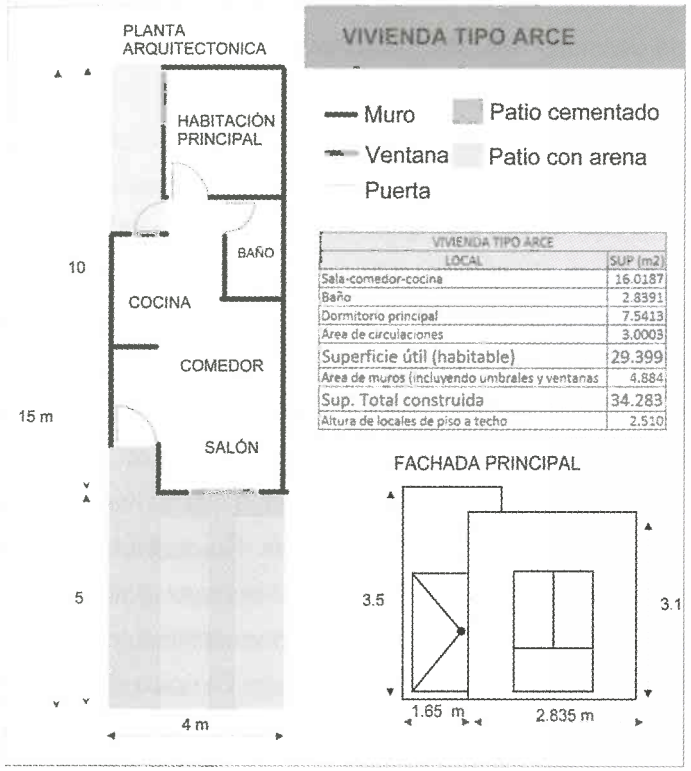
4.2. El producto

El producto ofrecido es la vivienda unifamiliar de características casi idénticas, en promoción masiva que condiciona una fuerte homogeneidad social además de morfológica. En Santa Fe, a estos rasgos hay que sumar el aislamiento y los fuertes problemas de movilidad generados por su diseño cerrado con 14 etapas divididas en 45 "clusters" que presentan una configuración cerrada por muros perimetrales, con un único punto accesible vigilado por una garita. Además del encerramiento de cada cluster, todo el fraccionamiento Santa Fe se encuentra delimitado por muros que lo separan del resto de los fraccionamientos de la zona. En cambio Chulavista se proyectó con un plano abierto aunque con una sola carretera de acceso, la arteria principal de Santa Fe, que en la actualidad se encuentra saturada.

Como en todos los fraccionamientos de vivienda de interés social, la zonificación establece que el tipo habitacional es de densidad alta (H4). En Chulavista la media de viviendas por hectárea es de 67.61, por encima de los 55.31 de la media de Santa Fe. Esto se debe a una configuración más compleja, 54% de viviendas corresponden al modelo plurifamiliar horizontal (H4-H), 36% al unifamiliar y 9% a una mixtura entre ellas. En cambio Santa Fe tiene 41.4% de plurifamiliar horizontal (H4-U) y 58.6% de unifamiliares (H4-U). Los dos tipos habitacionales corresponden a viviendas unifamiliares, la diferencia es el tamaño de los lotes: 60 m^2 para la tipología plurifamiliar horizontal y 90 m^2 para la unifamiliar.

Son varios los modelos de vivienda que se han desarrollado en Hacienda Santa Fe y Chulavista. No obstante, todas son viviendas unifamiliares muy parecidas entre sí: dimensiones reducidas, mismos materiales y calidades, destinatarios, precios, formas, manera de producción, etcétera. La única diferencia patente de un modelo al otro es la superficie y la altura. A modo de ejemplo, se ha selecionado una vivienda de las más pequeñas (29.39 m^2 útiles), tipo Arce (figura 4) de la etapa 3 de Chulavista, y una de las más grandes (52.85 m^2 útiles), tipo Aralia (figura 5) de la etapa 14 de Santa Fe.

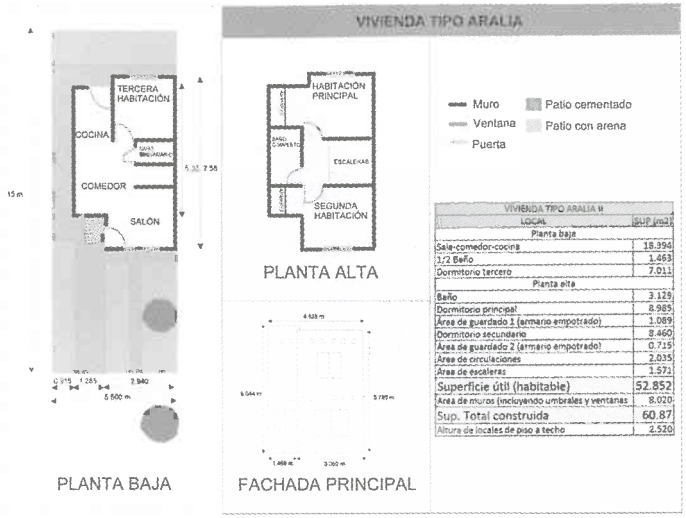
Figura 4. Vivienda tipo Arce.



VIVIENDA TIPO ARCE	
LOCAL	SUP (m2)
Sala-comedor-cocina	16.0187
Baño	2.8391
Dormitorio principal	7.5413
Area de circulaciones	3.0003
Superficie útil (habitable)	29.399
Area de muros (incluyendo umbrales y ventanas	4.884
Sup. Total construida	34.283
Altura de locales de piso a techo	2.510

Fuente: Elaboración propia, a partir del proyecto arquitectónico de la etapa 3.

Figura 5. Vivienda tipo Aralia.



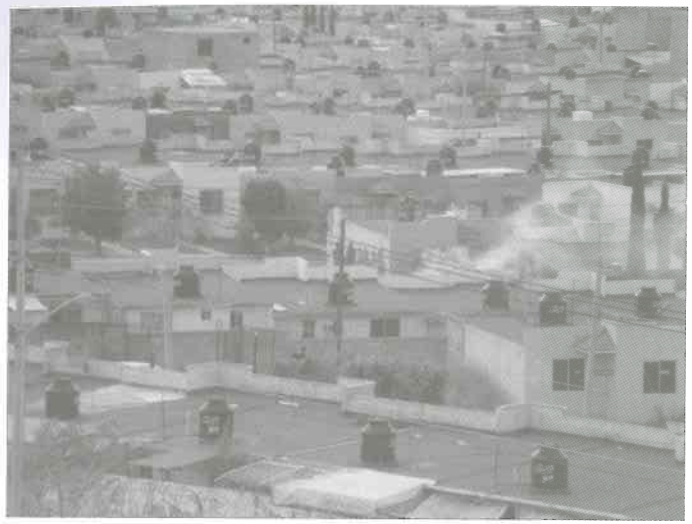
VIVIENDA TIPO ARALIA II	
LOCAL	SUP (m2)
Planta baja	
Sala-comedor-cocina	18.394
1/2 Baño	1.463
Dormitorio tercero	7.011
Planta alta	
Baño	3.129
Dormitorio principal	8.985
Área de guardado 1 (armario empotrado)	1.089
Dormitorio secundario	8.460
Área de guardado 2 (armario empotrado)	0.715
Área de circulaciones	2.035
Área de escaleras	1.571
Superficie útil (habitable)	52.852
Área de muros (incluyendo umbrales y ventanas	8.020
Sup. Total construida	60.87
Altura de locales de piso a techo	2.520

Fuente: Elaboración propia, a partir del proyecto urbanístico de la etapa 14.

4.3. Un paisaje homogéneo tendente al cambio

El paisaje característico de estos espacios se ve dominado por la multiplicación de modelos de vivienda unifamiliar de una o dos alturas que se distribuyen en hileras interminables (figura 6), creando una imagen repetitiva y uniforme (Rodríguez, I; 2006 y 2008).

Figura 6. Vivienda seriada del Fraccionamiento Hacienda Santa Fe.



Fuente: Fotografía realizada por el autor. Noviembre, 2009.

Esta profunda similitud edificatoria, con miles de viviendas de características semejantes en cada promoción y mismos precios, condiciona la concentración espacial de residentes con características socioeconómicas muy homogéneas. A pesar de esto, entre Santa Fe y Chulavista existen pequeñas diferencias en el diseño que han determinado una leve desigualdad en el poder adquisitivo de los habitantes. Chulavista tiene una situación más periférica y menos accesible, por norma general sus viviendas son más pequeñas, la densidad de habitantes por hectárea es mayor y se ha construido en la mitad de tiempo.

De todas maneras, en todo el sector se ha producido un acelerado y masivo crecimiento, 31,502 viviendas en 7 años,

lo que ha generado desequilibrios y carencias en cuanto a dotaciones de servicios y equipamientos, conflictos sociales, deterioro y abandono de los espacios públicos, etcétera, tal como se ha señalado anteriormente para todo el municipio.

Esta situación se ha visto agravada por el inadecuado diseño que presentan estas promociones con muros perimetrales que reducen la movilidad peatonal, un espacio público sobredimensionado que aumenta la sensación de inseguridad, la instalación de pocos comercios de proximidad y un centro comercial en un extremo, etcétera. A todo esto se le suma que se plantean como piezas urbanas unifuncionales, exclusivamente residenciales sin presencia cercana de tejido productivo. Además el producto se ofrece inacabado, sin contar con todos los equipamientos y servicios que se detallan en el proyecto urbanístico. El consecuente abandono de este espacio por parte del ayuntamiento ha incrementado la escasez y el deterioro, aspectos que se han visto más acentuados en Chulavista por contar con más de dos tercios de las etapas de manera irregular.

A pesar de estas deficiencias los ciudadanos se adaptan e intentan cubrir sus necesidades a partir de realizar actividades comerciales en sus viviendas y de utilizar parte del espacio público para desarrollar un mercado informal diario que proporciona al vecindario un remedio del comercio de proximidad. La ley municipal ampara esta opción y por tanto la extensión de un uso mixto, comercial y residencial.

Sin embargo, existen numerosos casos en los que se incurre en la ilegalidad, bien por no comunicar al municipio la

actividad para evitar pagar los correspondientes impuestos o bien porque al instalar este comercio se producen modificaciones en el espacio que no están permitidas, como por ejemplo el derribo del muro (barda perimetral) (figuras 7 y 8).

Figura 7. En determinados puntos los propios habitantes han tirado el muro para poder pasar. Chulavista.

Fuente: Fotografía realizada por el autor. Febrero de 2010.

Figura 8. Actividad comercial situada en el muro perimetral. Santa Fe.

Fuente: Fotografía realizada por el autor. Febrero de 2010.

Las deficiencias de movilidad, cobertura y frecuencia del transporte público, entre los dos fraccionamientos y zonas cercanas, ha condicionado que nuevamente la población desarrolle un negocio informal ocupando este vacío: las mototaxis y bicitaxis (Fonseca, 2009). Al ser la situación insostenible, el 12 mayo de 2010 se regularizaron en estos fraccionamientos 250 mototaxis (*La Jornada Jalisco,* mayo de 2010).

Por otro lado, el diseño del espacio público en Hacienda Santa Fe, al ubicarse en su mayor parte en el interior de los clusters cerrados, crea también fuertes contradicciones en su tratamiento final. Jurídicamente, una vez cedidos son propiedad

del Ayuntamiento, él tiene la obligación de hacerse cargo de estos espacios, pero alega que al encontrarse encerrados son los propios habitantes los que tienen que encargarse de su mantenimento. El resultado final ha sido un abandono por parte de la administración que ha propiciado su deterioro y el consecuente aumento de la inseguridad.

Otra de las modificaciones del modelo original que se han producido corresponde a las ampliaciones y transformaciones en las viviendas. Los propios residentes en la búsqueda de una identidad y diferenciación con el resto, además de mejorar su calidad de vida, modifican sus viviendas. *El Código de Edificación de Vivienda* regula estas acciones y obliga a que siempre que se realice una ampliación, el propietario debe solicitar el permiso de dicha operación detallando qué se pretende realizar. Las ampliaciones pueden ser en altura, aprovechando la estructura existente, pero no se autoriza alterar la superficie construida en el lote. Las vallas y bardas están permitidas con una altura máxima de dos metros. En toda ampliación hay que pagar el correspondiente impuesto. Puesto que Santa Fe tiene más años de vida, las modificaciones en las viviendas han sido más variadas e intensas que en Chulavista. Muchos de estos cambios según sus habitantes se realizan sin obtener los permisos y muchos otros incumplen directamente la normativa. Sin embargo el ayuntamiento es condescendiente con este tipo de acciones y su respuesta es precisamente no hacer nada.

Por otra parte, un derivado de estas deficiencias e irregularidades ha sido el proceso continuo de abandono del espacio,

por parte de los habitantes y del Ayuntamiento, esto es más acusado en Chulavista (figuras 9 y 10). Según el *Censo de Población y Vivienda de INEGI, 2010*, 34% de las 36,722 viviendas de la localidad Urbana de Santa Fe (engloba Santa Fe y Chulavista) están desocupadas (abandonadas y no vendidas por la promotora), un total de 13,213 viviendas.

Figura 9. Viviendas abandonadas, donde se puede apreciar la ausencia de puertas y ventanas, y el crecimiento en el patio de vegetación ruderal.

Fuente: Fotografías realizadas por el autor. Febrero de 2010.

Figura 10. Los espacios públicos tienen un aspecto de solares en los que se acumula basura.

Fuente: Fotografías realizadas por el autor. Febrero de 2010.

La imposibilidad de pago de los créditos en UDIs y la insatisfacción de vivir en un espacio con serios problemas de accesibilidad, de equipamientos, de seguridad, propician la salida de los primeros compradores y la llegada de grupos relacionados con el tráfico de drogas y robos con violencia, que alquilan las viviendas a precios muy bajos durante breves periodos de tiempo. Sólo en el fraccionamiento de Chulavista existen identificadas ocho bandas de delincuentes (pandillas) y la situación es tan extrema que siete de cada diez delitos cometidos en la zona del Valle se producen en este fraccionamiento (Ferrer, 2010a). Hay que destacar la aparición de pandillas organizadas de alto riesgo

que imitan los hábitos de las existentes en Centroamérica (como Los Maras). Éstos son Los Tiesos en Chulavista y Los Pelones en Santa Fe (*El Informador,* junio 10 de 2010d).

Con el propósito de solucionar los problemas de abandono y de inseguridad en la zona, a partir de 2010 el Ayuntamiento preparó una serie de medidas para lograr fortalecer el tejido social y construir un sentido de pertenencia. Primero, se firmó un convenio de coordinación con el INFONAVIT, que permite vender las casas abandonadas a un menor costo (*El Informador*, septiembre 17 de 2010c). Por ejemplo, una vivienda cuyo precio original fue de 270,000 pesos se venderá en 220,000, debido a que se entregan en las mismas condiciones en las que está actualmente (*El Informador*, diciembre 2 de 2010b). Por otra parte, se inició "El operativo integral de Chulavista" en que se refuerza la presencia policial, a la vez que se realizan tareas de mejora del medio urbano y se instauran actividades que integren y cohesionen a los habitantes. En la primera semana se produjo una disminución del 36% de los delitos, se plantaron 200 árboles, se recogió 50% de la maleza, se instauraron talleres de arte, pintura, teatro, literatura, etcétera, y se formaron equipos de futbol y de baloncesto (*El Informador*-De Loza, 2010).

En resumen, los primeros años de estos fraccionamientos se caracterizan por presentar irregularidades, carencias en infraestructuras, servicios y en mantenimiento de las áreas públicas, además de partir de un diseño muy inadecuado e inacabado. Con el paso de los años el Ayuntamiento va solventando ciertos déficits a la vez que se ocupa de su mantenimiento y en

paralelo, los habitantes van realizando adaptaciones para cubrir sus necesidades, lo que genera una mutación del paisaje original, muy banal, hacia otro más identitario.

5. Nuevos paisajes y viejas alianzas. La irrupción de capital privado en la vivienda social

El nuevo modelo de producción de vivienda está reconfigurando la Zona Metropolitana de Guadalajara bajo la asociación de los poderes públicos y privados. El Estado financia sus proyectos y articula una serie de normativas y planes de ordenación que no restringen, sino que apoyan, los negocios del capital privado que no persigue la consecución de una ciudad sostenible con alta calidad de vida y bienestar social, sino aumentar sus propios beneficios de manera inmediata.

Este nuevo modelo que invade de manera fragmentada y acelerada las periferias de las grandes ciudades, con multitud de fraccionamientos divididos y, al tiempo, concentrados espacialmente, presenta baja calidad, elevada homogeneidad social, alto aislamiento físico y una morfología excesivamente uniforme. Por tanto, estos cinturones periféricos de pobreza, altamente segregados, muestran una fuerte exclusión social y marginación, producto en gran medida, de la desidia de los poderes públicos en sus competencias sociales y en su responsabilidad en la ordenación coherente de los territorios.

Atendiendo a los planteamientos más críticos, sigue siendo el Estado, por medio de su acción multiforme, quien determina la estructura de los mercados de la vivienda, del trabajo, de los títulos educativos y también de la distribución de bienes y servicios de base. Por tanto estos lugares corresponden a la planificación proyectada del Estado sobre ese territorio (Wacquant, 2007:18-19) y él es el único actor capaz de acabar con sus propios mecanismos de segregación y marginación social (Marcuse, 2005:15).

El nuevo modelo resultado de esta coalición, condena a la marginación y a la exclusión a los pobladores de estos desarrollos dirigidos a las clases bajas, que sin duda suponen un negocio que genera altísimos beneficios a la iniciativa privada.

Por todo ello, el actor público debe recuperar el interés por la ciudad y al menos planificar el territorio e implementar políticas mitigadoras contra la pobreza y la segregación, controlar a la iniciativa privada de manera rigurosa y generar un plan de ciudad a largo plazo que luche contra la inmediatez de la empresa privada.

BIBLIOGRAFÍA

Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga (2009): *Ordenamiento Ecológico Territorial de Tlajomulco de Zúñiga de 2009*, Tlajomulco de Zúñiga, Gobierno Municipal, 542 p.

_____(2010): *Plan de Desarrollo Municipal de Tlajomulco de Zúñiga 2010*, Tlajomulco de Zúñiga, Gobierno Municipal, 112 p.

Cabrales, L. F. (2010): "El de atrás paga: el modelo metropolitano de Guadalajara", en Octavio Urquidez -coord-, *La reinvención de la metrópoli. Algunas propuestas. Zapopan*: El Colegio de Jalisco, pp. 75-96.

Comisión Nacional de Vivienda (2010): *Código de Edificación de Vivienda 2010*, México, Gobierno Federal, 332 p.

Coulomb y Schteingart. (2006): *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de Hoy*, México D.F., Universidad Autónoma Metropolitana, 552 p.

Cruz, H., Palomar, M. y Cabrales, L. F. (2000): "Sistematización de la Producción de Suelo Urbano en la Zona Metropolitana de Guadalajara mediante la Implementación de un SIG", Universidad de Alcalá, 690-710 p. (Disponible en http://age.ieg.csic.es/metodos/docs/IX_3/Cruz_Heriberto.PDF) Consultado el 14 de octubre de 2009.

Díaz, V. L. y Hernández, C.A. (2010): "Imaginarios habitacionales de la vivienda de lujo frente a la globalización. El caso de la ciudad de Guadalajara", *Arquitectura, ciudad y entorno*, p. 33-44, (Disponible en http://upcommons.upc.edu/revistes/bitstream/2099/9343/7/ACE_14_SA_12.pdf) Consultado el 10 de febrero de 2012.

Duhau, E (2008): "Los nuevos productores del espacio habitable". *Ciudades 79*, julio-septiembre de 2008, RNIU, Puebla, México, pp. 21-27.

El Informador- DE LOZA, I (2011): "Lluvias sacan a flote defectos en la Avenida Concepción del Valle", *El Informador* 4 de julio de 2011, (http://www.informador.com.mx/jalisco/2011/304574/6/lluvias-sacan-a-flote-defectos-en-la-avenida-concepcion-del-valle.htm) Consultado el 3 de diciembre de 2011.

_____(2011b): " Pretende Tlajomulco regularizar 100% de fraccionamientos para 2012", *El Informador* 10 de febrero de 2011, (http://www.informador.com.mx/jalisco/2011/270132/6/chulavista-podria-ser-recibido-totalmente-este-ano-alfaro.htm) Consultado el 5 de marzo de 2012.

_____(2010): "Presumen que operativo integral de seguridad en Chulavista ha dado resultados óptimos", *El Informador* 12 de agosto de 2010, (http://www.informador.com.mx/jalisco/2010/225318/6/presumen-que-operativo-integral-de-seguridad-en-chulavista-ha-dado-resultados-optimos.htm) Consultado el 15 de marzo de 2012.

El Informador (2008): "Créditos hipotecarios ahorcan el bolsillo de vecinos de Tlajomulco", Guadalajara, *Informador* 24 de noviembre, (http://www.informador.com.mx/jalisco/2008/56893/6/creditos-hipotecarios-ahorcan-el-bolsillo-de-vecinos-de-tlajomulco.htm) Consultado el 8 de enero de 2010.

_____(2009): "Más de 50,000 alumnos, sin maestro", Guadalajara, *Informador* 19 de septiembre, (http://www.informador.com.mx/jalisco/2010/234674/6/crecimiento-de-tlajomulco-impide-satisfa-

cer-demanda-educativa.htm) Consultado el 8 de enero de 2010.

_____(2010): "Crecimiento de Tlajomulco impide satisfacer la demanda educativa", Guadalajara, *Informador* 31 de agosto, (http://www.informador.com.mx/jalisco/2009/133542/6/mas-de-50-mil-alumnos-sin-maestro.htm) Consultado el 10 de marzo de 2012.

_____(2010b): "El Infonavit ofrece casas abandonadas a menor precio", Guadalajara, *Informador* 2 diciembre, (http://www.informador.com.mx/jalisco/2010/253334/6/el-infonavit-ofrece-casas-abandonadas-a-menor-precio.htm) Consultado el 11 de marzo de 2012.

_____(2010c): "El Infonavit rematará las viviendas abandonadas en Tlajomulco", Guadalajara, *Informador* 17 de septiembre, (http://www.informador.com.mx/jalisco/2010/253334/6/el-infonavit-ofrece-casas-abandonadas-a-menor-precio.htm) Consultado el 10 de marzo de 2012.

_____(2010d): "Detectan pandillas que imitan hábitos de los maras", Guadalajara, *Informador* 10 de junio, (http://www.informador.com.mx/primera/2010/208434/6/detectan-pandillas-que-imitan-habitos-de-los-maras.htm) Consultado el 15 de marzo de 2012.

Ferrer, M. (2010a): " Tlajomulco destina 10 mdp para Plan Integral de Seguridad en Chulavista", *La Jornada de Jalisco* 5 de agosto de 2010, (http://www.lajornadajalisco.com.mx/2010/08/05/index.php?section=politica&article=004n1pol) Consultado el 15 de marzo de 2012.

_____(2010b): "Durante 2009 entregaron de manera irregular licencias de construcción en Tlajomulco: Alfaro", *La Jornada de Jalisco* 22 de enero de 2010, (http://www.lajornadajalisco.com.mx/2010/01/22/index.php?section=politica&article=003n2pol) Consultado el 8 de marzo de 2012.

Flores, C. E. (2008): "Suelo ejidal en México. Un acercamiento al origen y destino del suelo ejidal en México. De lo comunal a lo privado", cuaderno de Investigación Urbanística, nº 57, p. 1-85.

Fonseca (2009): "Futuras autoridades atenderán transporte", Guadalajara, *Informador* 24 de noviembre, (http://www.informador.com.mx/jalisco/2009/157091/6/futuras-autoridades-de-tlajomulco-se-involucraran-en-transporte-alfaro.htm) Consultado el 12 de enero de 2010.

Fundación CIDOC y SHF (2009): *Estado Actual de la Vivienda en México 2009*, México, Gobierno Federal, 192 p.

_____2010): *Estado Actual de la Vivienda en México 2010*, México, Gobierno Federal, 162 p.

Gobierno del Estado de Jalisco (2008): *Reglamento Estatal de Zonificación de Jalisco,* Guadalajara, Gobierno del Estado de Jalisco, 130 p.

Gobierno del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga. Unidad de Planeación del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga

Herrera, L. (2009): "Ayuntamiento de Tlajomulco debe actuar por irregularidades: Diputado Alfaro", Guadalajara, *Informador* 13 de septiembre, (http://www.informador.com.mx/primera/2008/38154/6/ayuntamiento-de-tlajomulco-debe-actuar-por-irregularidades-diputado-alfaro.htm) Consultado el 12 de enero de 2010.

Inglés, F. (2007): "Normas de diseño aplicadas a VR" en MOYA González, L,(2007): *VR Vivienda reducida*, Madrid, editorial Mairea Libros, 35-48 p.

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (1995): *I Conteo de Población y Vivienda* 1995, México, (http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/proyectos/ccpv/cpv1995/default.aspx). Consultado el 5 de abril de 2012.

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (2005): *II Conteo de Población y Vivienda* 2005, México, (http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/proyectos/ccpv/cpv2005/Default.aspx). Consultado el 8 de abril de 2012.

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (2010): *XIII Censo General de Población y Vivienda*, México, (http://www.censo2010.org.mx/). Consultado el 9 de abril de 2012.

La Jornada, Jalisco (2010): "Tlajomulco regularizó los mototaxis en sus dos fraccionamientos más grandes", Guadalajara, *La Jornada, Jalisco* 12 de mayo, (http://www.lajornadajalisco.com.mx/2010/05/12/index.php?section=politica&article=007n1pol) Consultado el 9 de marzo de 2012.

López, E. (1996): *La vivienda social: una historia*, México, Programa Editorial Red Nacional de Investigación Urbana, Centro de Estudios Metropolitanos y ORSTOM, 507 p.

Marcuse, P. (2005): "Enclaves Yes, Guettos No: Segregation and the State" en VARADY, D. P.(2005): *Desegregating the City*, New York, State University of New York, pp.15-30.

Más, R. (1996): "La promoción inmueble en España 1846-1995", *Ciudad y territorio. Estudios Territoriales*, Vol. XXVIII (107-108), pp.241-269.

Moya, L. (2007): "Costes de producción ajenos a la construcción" en MOYA GONZÁLEZ, L,(2007): *VR Vivienda reducida*, Madrid, editorial Mairea Libros, pp. 55- 58.

Núñez, B. (2007): "Grandes desarrollos habitacionales en la Zona Conurbada de Guadalajara", *Estudios sobre Estado y Sociedad,* Vol. XIII, nº 39, pp.111-137.

Ontiveros, E. (2007):"Clasificaciones tipológicas" " en MOYA GONZÁLEZ, L,(2007): *VR Vivienda reducida*, Madrid, editorial Mairea Libros, pp. 85-105.

Ramírez, Z. Y. (2007): "Detectan en Tlajomulco altos índices de corrupción en los funcionarios de la anterior administración", *La Jornada de Jalisco* 8 de enero de 2007, (http://www.lajornadajalisco.com.mx/2007/01/08/index.php?section=politica&article=006n1pol) Consultado el 4 de enero de 2010.

Regalado, J. (1995): *Lucha por la vivienda en Guadalajara,* Guadalajara, Universidad de Guadalajara, 258 p.

Roch, F. (2007): "Sobre el precio de la vivienda, del suelo y otras confusiones", *Vientos Sur,* Nº 92, p. 84-89, (Disponible en http://www.vientosur.info/articulosabiertos/vientosur92-plural-sobreelpreciodelavivienda-fernandoroch.pdf) Consultado el 13 de noviembre de 2011.

Rodríguez, I. (2006): "Vivienda Social Latinoamericana: La clonación del paisaje de la exclusión", *Arquitectura ciudad y entorno*, p. 20-55, (Disponible en http://upcommons.upc.edu/revistes/bitstream/2099/2022/1/TEM_isabelrodriguez_ARTICULO.pdf) Consultado el 24 de noviembre de 2011.

_____(2008): "Luces y sombras de la vivienda social latinoamericana. El papel de la iniciativa privada", en Vivienda protegida. *Encuentro Internacional,* Consejería de Ordenación del Territorio

y Vivienda de Castilla-La Mancha, Toledo (Disponible en http://es.scribd.com/doc/52269364/Luces-y-sombras-en-la-vivienda-social-mexicana) Consultado el 24 de noviembre de 2011.

Siqueiros (2009): "El entorno habitacional formal e informal" en: Rodríguez Gómez, G. (2009): Diagnóstico sobre la realidad social, económica y cultural de los entornos locales para el diseño de intervenciones en materia de prevención y erradicación de la violencia en la región centro: el caso de la Zona Metropolitana de Guadalajara , Jalisco. Comisión Nacional para Prevenir y Erradicar la violencia contra las mujeres, p.62-96 (Disponible en http://www.conavim.gob.mx/work/models/CONAVIM/Resource/pdf/Guadalajara.pdf) Consultado el 26 de noviembre de 2011.

Vinuesa, J. (2007a): "La oferta reciente de VR" en Moya González, L. (2007): *VR Vivienda reducida,* Madrid, editorial Mairea Libros, p. 31-34

Vinuesa, J. (2007b): "Cohesión social, densidad y régimen de tenencia" en Moya González, L, (2007): *VR Vivienda reducida*, Madrid, editorial Mairea Libros, p. 49-52

Wacquant, L. (2007): *Los condenados de la ciudad gueto, periferias y Estado*, Buenos aires, Siglo XXI Editores, 373 p.

INFORMACIÓN PARA LOS COLABORADORES

Los trabajos deben acompañarse de una solicitud por escrito dirigida a la Dirección Editorial de la revista y firmada por el autor (es), en la que se indicarán los siguientes datos:

•Título del trabajo.
•Nombre, domicilio y correo electrónico.
•Nombre de la Institución donde labora.

NORMAS PARA LA PRESENTACIÓN DE ORIGINALES

1. Los manuscritos deberán ser trabajos originales e inéditos y no deberán someterse para la publicación simultánea a otra revista.
2. Extensión: Los trabajos tendrán una extensión de entre 50 y 60 cuartillas, en tamaño carta, a doble espacio.
3. Ilustraciones: Los mapas, gráficas, tablas e imágenes, serán numerados según su orden de aparición y debidamente referenciados en el texto, señalando siempre su procedencia o fuente de referencia del autor. Es indispensable que las fotografías y recursos cartográficos sean de buena resolución. Las tablas y gráficas deberán realizarse en Excel y anexarlas en archivo independiente. El número de mapas, gráficas, tablas e imágenes no deberá ser mayor de 10 y serán entregados en formato media carta. Por cuestiones técnicas, la Editorial se reserva el derecho de seleccionar la cantidad de ilustraciones.

4. Monedas y Medidas. En caso de manejarse en el texto tablas, cuadros o gráficas, cifras monetarias diferentes al peso mexicano, éstas deberán presentarse en su equivalente en dólares americanos. Las medidas (de peso, longitud, capacidad, etc.) deberán expresarse en el sistema métrico decimal.
5. Autores: Bajo el título general se colocará el nombre del o los autores, incluyendo a pie de página la profesión o cargo principal con el que desean ser presentados.
6. Resumen: Todos los trabajos deberán incluir un resumen no mayor de 10 líneas sobre el objetivo, método y conclusiones del trabajo, así como las palabras clave dentro del desarrollo del tema.
7. Notas de pie de página: Deberán ser numeradas con notación progresiva.
8. Bibliografía: Las referencias citadas en el texto deberán presentarse en el formato APA .
9. Abreviaturas: Se incluirá un listado de las abreviaturas y su significado, ubicándolo después de la bibliografía consultada.
10. Datos académicos: En hoja aparte, deberá incluirse una breve referencia sobre el o los autores, con extensión máxima de 10 líneas, respecto a su formación académica, experiencia profesional más destacada, actual posición laboral, y en su caso, principales publicaciones.
11. El Consejo Editorial de GEOCALLI, Cuadernos de Geografía decidirá la pertinencia de publicar los originales que se le presenten, atendiendo a las características formales y

calidad del contenido. A la brevedad posible se remitirá el dictamen avalado por el Comité Editorial.
12. El trabajo deberá entregarse en CD y el archivo de texto en Word. Además se anexarán dos impresiones que cumplan con los requisitos ya señalados.

GEOCALLI, Cuadernos de Geografía.
Departamento de Geografía y Ordenación Territorial.
Avenida de los Maestros y Mariano Bárcena, 1er. Piso,
Guadalajara, Jalisco, México. C. P. 44260
Teléfono. y Fax. (33) 8193381 y 8193386
Correo Electrónico: revista.geocalli@csh.udg.mx

Visítenos en la página: www.cucsh.udg.mx

Números anteriores de

GEOCALLI, Cuadernos de Geografía

1. Políticas urbanas en Ciudad Guzmán
2. Análisis territorial de Tonalá
3. Las regiones geomorfológicas del estado de Jalisco
4. Regiones y globalización
5. Paisaje, instrumento de gestión
6. Región y método
7. Límites municipales en Jalisco
8. Morfología urbana y propiedad inmobiliaria
9. Gestión turística en centros históricos
10. Usos y funciones en centros históricos
11. Cartografía del turismo
12. Mapa social de Guadalajara
13. Geografía y ordenamiento territorial
14. Desarrollo territorial y paisaje
15. Evolución regional de Tierra del Fuego
16. Amenazas por agrietamiento en el Valle de Tesistán
17. El ecoturismo y su conceptualización
18. Diferenciación del bienestar en Argentina
19. Cartografía histórica
20. La Geografía de Carl Sauer

21- 22 - 23. Denominación de Origen del Café y Desarrollo Regional

24. Análisis diacrónico del paisaje: Presa Zimapán
25. Tsunamis en Jalisco
26. Tendencias y cambios recientes en la red urbana Argentina

El número 27 de GEOCALLI Cuadernos de Geografía,
se terminó de imprimir en el
mes de mayo de 2013 en los talleres
de Prometeo Editores S.A. de C.V.
Libertad 1457, Col. Americana C.P. 44160,
Guadalajara, Jalisco.Tiraje: 500 ejemplares.
Diagramación en Prometeo Editores por: Daniel Martín
López Gallegos. Corrección: Raúl Ramírez García.