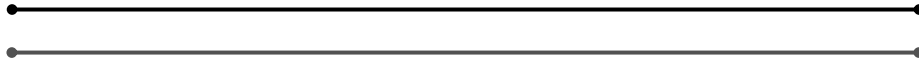




UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MÉXICO



FACULTAD DE PLANEACIÓN URBANA Y REGIONAL

EL ABANDONO DE VIVIENDA: CASO DEL CONJUNTO URBANO DE INTERÉS SOCIAL COLINAS DEL SOL, ALMOLOYA DE JUÁREZ, ESTADO DE MÉXICO.

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE LICENCIADO EN PLANEACIÓN TERRITORIAL

PRESENTA:

JUAN DE DIOS TORRES COLÍN

DIRECTOR DE TESIS:

DR. EN C.S. PEDRO LEOBARDO JIMÉNEZ SÁNCHEZ

TOLUCA DE LERDO, ESTADO DE MÉXICO; JUNIO DE 2024.

## ÍNDICE

<b>Antecedentes</b> .....	7
<b>Estado del arte</b> .....	8
<b>Planteamiento del problema</b> .....	10
<b>Justificación</b> .....	11
<b>Pregunta de investigación</b> .....	12
<b>Hipótesis</b> .....	13
<b>Objetivo general</b> .....	13
<b>Objetivos específicos</b> .....	13
<b>Metodología</b> .....	14
- Método .....	14
- Fundamentos teóricos de la investigación.....	14
- Ámbito temporal .....	15
- Fases de la investigación .....	15
<b>CAPÍTULO I</b> .....	17
<b>FUNDAMENTO TEÓRICO CONCEPTUAL PARA EL ENTENDIMIENTO DEL ABANDONO DE LA VIVIENDA EN LOS CONJUNTOS URBANOS</b> .....	17
<b>1.1. Enfoques sobre la promoción inmobiliaria capitalista</b> .....	17
<b>1.1.1. Modelo de Producción Fordista</b> .....	17
<b>1.1.2. Escuela Sociológica Francesa</b> .....	19
<b>a) Enfoque de Lefebvre: Espacio (Producción masiva de la vivienda)</b> .....	20
<b>b) Enfoque de Manuel Castells</b> .....	21
<b>c) El enfoque de David Harvey</b> .....	24
<b>1.1.3. Escuela Sociológica de Chicago</b> .....	25
<b>1.1.4. Modelo Neoliberal</b> .....	28
<b>1.2. Variables teóricas de la producción capitalista de la vivienda</b> .....	29

<b>1.2.1. Vivienda</b> .....	29
<b>1.2.2. Tipología de vivienda</b> .....	30
a) <i>Vivienda de interés social</i> .....	31
b) <i>Conjunto urbano habitacional</i> .....	31
c) <i>Vivienda residencial</i> .....	31
d) <i>Vivienda plurifamiliar</i> .....	32
e) <i>Vivienda unifamiliar</i> .....	32
<b>1.2.3. Promoción inmobiliaria</b> .....	33
<b>1.2.4. Conjunto urbano habitacional</b> .....	34
<b>1.2.5. Abandono de la vivienda</b> .....	36
a) <i>Inseguridad</i> .....	36
b) <i>Carencia de servicios básicos</i> .....	36
c) <i>Calidad de la vivienda</i> .....	37
d) <i>Movilidad y distancia</i> .....	38
<b>CAPITULO II</b> .....	40
<b>PROPUESTA METODOLÓGICA PARA EL ANÁLISIS DE LAS VARIABLES E INDICADORES DEL ABANDONO DE LA VIVIENDA</b> .....	40
<b>2.1. Marco referencial metodológico</b> .....	40
2.1.1 <i>“Abandono de vivienda de interés social en el fraccionamiento las Américas Ecatepec de Morelos, Estado de México”</i> .....	40
2.1.2 <i>“Impacto de las viviendas deshabitadas en el incremento de delitos (robo a casa habitación y homicidios) en Ciudad Juárez, Chihuahua, 2010”</i> .....	42
2.1.3 <i>Impacto “Periurbanización y municipalización de los conjuntos urbanos en Almoloya de Juárez, estado de México. 1995-2015.</i> .....	43
2.1.4 <i>“La problemática del abandono de la vivienda de interés social en las ciudades globales, una mirada desde sus habitantes”</i> .....	44
<b>2.2. Propuesta metodológica</b> .....	46
<b>2.2.1. Dimensión social</b> .....	48
a) <i>Población total del municipio</i> .....	48
<b>2.2.2. Dimensión urbana</b> .....	48
a) <i>Infraestructura y servicios</i> .....	48
- <i>Hidráulica</i> .....	48

-	<i>Sanitaria</i> .....	49
-	<i>Vial</i> .....	49
-	<i>Alumbrado público</i> .....	50
-	<i>Agua potable</i> .....	50
-	<i>Drenaje</i> .....	50
-	<i>Energía eléctrica</i> .....	51
b)	<i>Equipamiento</i> .....	51
c)	<i>Vivienda</i> .....	52
-	<i>Calidad de la vivienda</i> .....	52
<b>2.2.3.</b>	<b>Causas de abandono</b> .....	<b>53</b>
-	<i>Viviendas abandonadas</i> .....	53
-	<i>Inseguridad</i> .....	53
-	<i>Delincuencia</i> .....	54
-	<i>Equipamientos comprometidos</i> .....	54
-	<i>Movilidad y distancia</i> .....	55
<b>2.2.4.</b>	<b>Instrumentos de investigación</b> .....	<b>55</b>
-	<i>El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)</i> .....	55
-	<i>La Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL)</i> .....	56
-	<i>Planes Desarrollo Urbano</i> .....	56
-	<i>Documentos</i> .....	56
-	<i>Instituto de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)</i> .....	56
-	<i>Observación</i> .....	56
<b>CAPÍTULO III.</b>	.....	<b>57</b>
<b>CONTEXTO SOCIO TERRITORIAL DEL CONJUNTO URBANO HABITACIONAL COLINAS DEL SOL</b>	.....	<b>57</b>
<b>3.1. Caracterización del caso de estudio</b>	.....	<b>57</b>
a)	<i>Antecedentes de autorización</i> .....	57
b)	<i>Localización</i> .....	58
<b>3.2. Dimensión socio demográfico</b>	.....	<b>58</b>

a) <i>Evolución histórica de la población</i> .....	58
<b>3.3. Dimensión urbana</b> .....	59
a) <i>Usos del suelo</i> .....	59
b) <i>Habitacional</i> .....	60
c) <i>Comercial</i> .....	60
d) <i>Equipamientos</i> .....	61
e) <i>Áreas de donación</i> .....	62
<b>3.4. Obras de urbanización</b> .....	63
<b>3.4.1. Infraestructura y servicios</b> .....	63
a) <i>Infraestructura vial</i> .....	63
b) <i>Suministro de agua potable y descarga de aguas negras y pluviales</i> ...	64
c) <i>Alumbrado público</i> .....	65
d) <i>Energía eléctrica</i> .....	65
<b>CAPÍTULO IV</b> .....	68
<b>CAUSAS DEL ABANDONO DE LA VIVIENDA EN EL CONJUNTO URBANO COLINAS DEL SOL</b> .....	68
<b>4.1. Dinámica poblacional</b> .....	68
<b>4.2. Compromisos del desarrollador</b> .....	69
<b>4.3. Dinámica de abandono de las viviendas</b> .....	71
a) <i>Análisis por año</i> .....	71
b) <i>Viviendas deshabitadas</i> .....	72
<b>4.4. Causas de abandono de la vivienda</b> .....	72
a) <i>Inseguridad</i> .....	72
b) <i>Carencia de servicios básicos</i> .....	78
c) <i>Calidad de la vivienda</i> .....	79
d) <i>Movilidad y distancia</i> .....	81
<b>CONCLUSIONES</b> .....	85
<b>Bibliografía</b> .....	89

## **INTRODUCCIÓN**

En México se ha presentado un gran incremento de población y crecimiento urbano por lo cual existe una nueva formación de zonas residenciales, fraccionamientos y viviendas de interés social las cuales cuentan con precios más accesibles para la población, sin embargo, la mayor parte de estas viviendas se encuentran ubicadas en la periferia. A continuación, se presentarán los antecedentes de las viviendas de interés social y los trabajos que han estudiado la problemática de la vivienda de interés social localizada en la periferia y que por diversas razones son abandonadas por sus propietarios.

A su vez el presente trabajo se encuentra estructurado en seis apartados, introducción, Capítulo I, Capítulo II, Capítulo III, Capítulo IV y Conclusiones.

El primer apartado incluye, introducción, antecedentes del tema, planteamiento del problema, justificación, objetivo general y específico, metodología.

El capítulo I se refiere a la descripción teórica conceptual sobre los enfoques de la producción capitalista de la vivienda de acuerdo con diversos autores, a su vez se encontrarán las variables teóricas de la vivienda donde se mencionarán diversos conceptos relacionados.

El capítulo II se refiere al análisis e identificación de los factores del abandono de los conjuntos urbanos para comprender las principales causas de la misma.

El capítulo III hace referencia a la revisión del marco jurídico de los conjuntos urbanos autorizados para determinar cuántas viviendas se encuentran autorizadas oficialmente y analizar las que se encuentran inhabitadas por sus diversos factores.

El capítulo IV contendrá el análisis del abandono de la vivienda de acuerdo con la información documental investigada, identificar el cumplimiento de los compromisos y obligaciones del desarrollador, a su vez se mostrará la información recabada por medio de trabajo de campo.

Finalmente se encontrarán las conclusiones de la investigación mostrando los resultados obtenidos.

## **Antecedentes**

Para Cabrera y Guillen (2018) las ciudades globales han mostrado un incremento de la población y el crecimiento de la mancha urbana que entre otros fenómenos influyen en la formación de nuevas zonas residenciales, siendo la franja periurbana, donde suelen edificarse, especialmente las pertenecientes al sector de interés social. En este contexto, la pretensión de satisfacer las “necesidades” habitacionales, aunado a las políticas de vivienda, trae como resultado una producción masiva de fraccionamientos, lo que origina problemáticas como segregación urbana, el abandono de vivienda y la precarización e invasión de los inmuebles abandonados localizados en estos límites de la ciudad.

A su vez la vivienda de interés social se dirige al sector de población de bajos ingresos, hasta 2.6 salarios mínimos según el Estado Actual de la Vivienda en México (EAVM, 2015). Cuando el propietario habita dichas zonas habitacionales se percata de la escasez o ausencia de equipamiento e infraestructura y que los traslados al lugar de trabajo y de actividades agrega costos de transporte, que aunado a los problemas de falta de empleos formales orillan a los habitantes a abandonar las viviendas junto a los créditos hipotecarios adquiridos a través del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) siendo estas del sector público.

Según Mondragón Hidalgo (2019) el INFONAVIT, en diciembre de 2018 contabilizó 58 mil 659 créditos relativos a viviendas con un dictamen de abandono a nivel nacional (Gómez, 2019). El titular de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), Román Meyer Falcón (2019) menciona que las más de cinco millones de viviendas abandonadas o en desuso que existen en México pueden tener origen en la violencia en el entorno, en su localización alejada de centros de población, su baja calidad, la carencia de servicios y sus cuestionables modelos crediticios, situaciones que obligan a la actual administración a repensar el modelo de vivienda que ha prevalecido en los últimos sexenios, por lo que el problema de la vivienda de interés social producida en México se convirtió en problema de

compradores y no de vendedores, ya que los compradores no opinan sobre su vivienda a pesar de que ésta no cuente con las necesidades ni expectativas que los residentes tienen sobre una vivienda.

Una consecuencia de no contar con un modelo de producción de vivienda integral, es el desuso o abandono, de ahí la importancia de analizar la situación actual del modelo de construcción de vivienda en México para cubrir con las necesidades de las familias.

### **Estado del arte**

Cabrera y Guillen (2018) realizaron un estudio titulado “La problemática del abandono de la vivienda de interés social en las ciudades globales, una mirada desde sus habitantes”, en la Ciudad de Hermosillo, capital política del Estado de Sonora, cuyo objetivo fue identificar las representaciones sociales que emergen en un fraccionamiento de interés social localizado en la periferia y con indicios de abandono, así mismo identificar el sentido del lugar que desarrollan los habitantes, incluyendo tanto a propietarios como ocupantes (definiendo a los ocupantes como los moradores que habitan las viviendas abandonadas), también identificar las interacciones entre ambos grupos de residente. Dicha investigación realizó una metodología con enfoque cualitativo a través de una investigación descriptiva, utilizando las técnicas de entrevista y observación participante.

Debido a que con tales transformaciones se presentan fenómenos como la segregación, la precariedad, el rápido crecimiento de las periferias, el abandono de los nuevos fraccionamientos y la ocupación de viviendas en condiciones de abandono. Declara la OMS que son villas miseria y asentamientos de precaristas, situados por lo general al borde de las ciudades de países en desarrollo (Cabrera y Guillen 2018).

Por otra parte Morales Muñoz (2016) realizó un estudio titulado “Edificación vertical y horizontal de la vivienda de interés social: análisis integral costo/beneficio y su impacto en los barrios y la ciudad de Toluca” con el objetivo de un análisis integral costo/beneficio para determinar una solución para la creación de vivienda y sus ventajas, en donde menciona que la construcción de la vivienda de interés social



pretende darle continuidad al que ha registrado en los últimos años y con la verticalidad intra-urbana intenta otorgar mayor calidad de vida. Determinando mediante este análisis las problemáticas que conllevan este tipo de edificaciones. El estudio realiza método cualitativo-cuantitativo mediante variables demográficas, ingresos y el suelo urbanizable, utilizando instrumentos como la observación, análisis de datos financieros, de planeación territorial, etc.

Mondragón Hidalgo (2019) en su trabajo “Vivienda de interés social o interés social progresiva y su condición de habitabilidad Caso Conjunto Habitacional Geovillas del Nevado, Almoloya de Juárez Estado de México 2003 – 2019”, refieren que el objetivo fue analizar la política de la vivienda en el Estado Neoliberal para identificar cómo inciden en la condición de habitabilidad en conjuntos urbanos habitacionales. El trabajo sostiene que dicha política de vivienda ha incidido en la condición de habitabilidad en general, sobre todo en la de tipo de interés social e interés social progresiva.

Hurtado Aguado (2014) realizó un estudio titulado “Modelo de autogestión de vivienda de interés social para trabajadores con bajos ingresos: caso de estudio "crédito 2057 Tenango del Valle, Estado de México 1991- 2000” con el objetivo de exponer un modelo de autogestión como una herramienta básica para impulsar proyectos orientados a los sectores vulnerables, población carente de una vivienda digna económica. Destaca que la problemática de la producción de vivienda en las décadas recientes tiene dos aspectos fundamentales, la calidad de la vivienda por sí misma y las repercusiones urbanas que ha tenido la proliferación de conjuntos habitacionales que se desarrollan.

Tal problemática se ve reflejada en el deterioro de la calidad de vivienda ofrecida, los requerimientos de inversión no previstos y los servicios insatisfechos, por lo que la calidad de vivienda deficiente conlleva a filtraciones, hundimientos, instalaciones sanitarias defectuosas, etc. La realización de este trabajo fue mediante un método descriptivo que consiste en mostrar situaciones, eventos y hechos, fundamentando cómo es y cómo se manifiesta dicho fenómeno, especificando las propiedades, las características y los perfiles importantes de personas, grupos, comunidades u otros

fenómenos. La investigación aplica entrevista, encuesta y observación directa para obtener información acerca de la situación, necesidades de la población además del proceso de desarrollo y la construcción del proyecto.

Por otra parte, Iturbe Legorreta y Pérez Ortega (2018) en su estudio titulado "Periurbanización y municipalización de los conjuntos urbanos en Almoloya de Juárez, Estado de México. 1995-2015", menciona que el problema de la vivienda se acrecienta cada vez más en la entidad, al estar entre los principales lugares de crecimiento poblacional del centro del país, la mayor parte de las ciudades se expanden generando, por un lado, alta densidad de la población en determinadas zonas y, por otro lado, existen zonas con densidades de población muy bajas, promoviendo una estructura urbana fragmentada y con dispersión de la población.

En el municipio de Almoloya de Juárez como en muchos otros del Estado de México se han generado problemas producto de la construcción de viviendas en zonas periurbanas, que inicialmente son una respuesta a la demanda de vivienda, pero implícitamente provocan complicaciones desde lo territorial, económico y hasta en lo social. Por ello dicho trabajo tuvo por objetivo analizar la problemática socio-territorial en los conjuntos urbanos regularizados y construidos entre 1995 y 2015, a través del estudio de la vivienda, equipamiento, servicios, vías de comunicación y seguridad pública, para identificar el fenómeno de la periurbanización y el proceso de municipalización. La investigación utilizó entrevistas no estructuradas, estadísticas de instituciones gubernamentales y documentos de fuentes oficiales. Las entrevistas fueron realizadas a los funcionarios de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Estado de México y dos a funcionarios del municipio.

### **Planteamiento del problema**

El caso de estudio se localiza en Almoloya de Juárez, Estado de México, por lo que la problemática que se desea analizar corresponde al conjunto urbano Colinas del Sol, ya que para el año 2010 de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda de INEGI se muestra que el conjunto urbano contaba con un total de 4,566 viviendas de las cuales 1,875 se encuentran habitadas, 2,253 se encuentran deshabitadas y

438 viviendas particulares de uso temporal, dando como resultado un 49.34% de viviendas deshabitadas.

A su vez, de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda del año 2020 menciona que el fraccionamiento cuenta con un total de 6,665 viviendas de las cuales 3,329 se encuentran habitadas y 3,336 se encuentran deshabitadas. Siendo así que el 50.05% de las viviendas se encuentran abandonadas o deshabitadas. Por lo cual son cifras considerables ya que para el conjunto urbano solo la mitad de sus viviendas son funcionales.

Además de acuerdo con Iturbe Legorreta y Pérez Ortega (2018) se registraron un total de 222 denuncias respecto a la calidad constructiva de la vivienda, en las que se señalaron defectos y daños constructivos como humedades, entradas de agua, fugas en instalaciones hidráulicas, así como caída de plafones.

En este sentido la principal problemática es que el conjunto urbano cuenta con un porcentaje considerable de viviendas abandonadas o deshabitadas, ya que de acuerdo a lo anterior del año 2010 al año 2020 solo la mitad del total de las viviendas han sido funcionales. Es por ello que sería importante analizar las causas y motivos por los cuales estas viviendas se encuentran deshabitadas o en su caso analizar el abandono de ellas.

### **Justificación**

De acuerdo con Cabrera y Guillen (2018) y con base en el INEGI en el país existían 5 millones de viviendas en estado de abandono, por lo que el 35% y 40% eran casas deshabitadas por la imposibilidad de pagar la deuda hipotecaria. Mientras que el *Estado Actual de la Vivienda en México* (2015) se menciona que existen 200,000 viviendas en situación de abandono donde la mayoría ha sido financiada por INFONAVIT, una cifra que difiere a la del INEGI. Por otra parte, la localización de la vivienda aumenta la probabilidad de que una familia abandone su vivienda, la ubicación lejana a las fuentes de trabajo, aumenta el costo de transporte y disminuye el ingreso disponible para el pago de la hipoteca.

En mayo de 2015, el Centro de Investigación y Documentación de la Casa (CIDOC) en conjunto con la Sociedad Hipotecaria Federal, presentó un estudio donde hace diferencia entre la vivienda abandonada y la vandalizada, y según sus cifras, hasta el cierre de 2013, presentaron un registro de 119,960 casas vacías en el país. El análisis sostiene que, en 2010, México presentó un nivel de vivienda deshabitada de 14.2%, donde el Estado de México se ubica en el cuarto lugar a nivel nacional. “La vivienda abandonada se ha convertido en un lastre para la economía tanto de las ciudades, institutos de la vivienda y municipios, como para las familias”, detalla el documento (Diario del Estado de México, 2019).

En este sentido en el país existe un gran porcentaje de viviendas deshabitadas o abandonadas por lo cual sería importante conocer cuáles son las causas que conllevan a que en Colinas del Sol exista este porcentaje de viviendas deshabitadas ya que es uno de los conjuntos urbanos con mayor índice de viviendas deshabitadas, problemáticas e inseguridad, siendo el abandono de la vivienda el tema más mencionado de acuerdo con diversos noticieros y periódicos, en este sentido sería importante precisar los factores principales que indiquen el origen de esta problemática. Para que de esta manera se puedan atender las variables y factores más importantes siendo así que el porcentaje de viviendas deshabitadas pueda disminuir.

A su vez se eligió Colinas del Sol principalmente por noticieros y periódicos los cuales muestran problemáticas respecto a la constructora, delincuencia, abandono, una deficiente calidad del conjunto urbano, esto mencionado por habitantes. Por otra parte, se tomó en cuenta por su gran cantidad de viviendas con las que cuenta y por la cercanía que se tiene para poder realizar trabajo de campo dentro del conjunto.

### **Pregunta de investigación**

¿Cuáles son los principales factores de abandono por parte de la población del conjunto urbano interés social Colinas del Sol?

## **Hipótesis**

Los factores sociales, económicos, territoriales y de seguridad, son los principales factores y causas de abandono, por parte de la población, de las viviendas del conjunto urbano de interés social Colinas del Sol, en virtud de que no cumplen con los requerimientos y compromisos establecidos por los promotores y desarrolladores.

## **Objetivo general**

- Analizar los factores y causas de abandono de las viviendas por parte de la población adquirente del conjunto urbano de interés social Colinas del Sol, ubicado en el municipio de Almoloya de Juárez, analizando los compromisos y obligaciones de los promotores y desarrolladores, los factores sociales, económicos, territoriales y de seguridad.

## **Objetivos específicos**

- Desarrollar el marco teórico conceptual para la comprensión de las variables de la vivienda, tipología de vivienda, elementos de la vivienda, conjunto urbano y la promoción inmobiliaria.
- Diseñar una propuesta metodológica que permita identificar las variables e indicadores para analizar el abandono de la vivienda en el conjunto urbano Colinas del Sol.
- Desarrollar un marco contextual territorial del conjunto urbano Colinas del Sol a fin de identificar los compromisos y obligaciones por parte del promotor y desarrollador para analizar el cumplimiento de según lo establecido en el acuerdo de autorización, analizando a su vez los factores sociales, económicos, territoriales y de seguridad.
- Identificar los principales factores y causas por las cuales los habitantes del conjunto urbano habitacional de interés social Colinas del Sol abandonan sus viviendas.

## **Metodología**

### - Método

Se pretende analizar la investigación mediante el método hipotético deductivo por medio de la observación del fenómeno a estudiar, la creación de una hipótesis para explicar dicho fenómeno, deducción de consecuencias o proposiciones más elementales de la hipótesis, verificación o comprobación de la verdad de los enunciados deducidos al comparar con la experiencia concreta. A su vez se analizará mediante un enfoque mixto (cualitativo-cuantitativo) y documental, integrando estadísticas de instituciones gubernamentales y documentos oficiales.

### - Fundamentos teóricos de la investigación

De acuerdo con Busquet (2013) la sociología urbana francesa se desarrolló conjuntamente a las políticas urbanas francesas desde los años 1960. Cuando estas políticas concebían el hecho urbano en su carácter global, la sociología hacía lo mismo. Cuando a finales de los años 1970 la sociología se orienta de nuevo sobre la escala local, el urbanismo hace otro tanto. Esta pasa por los movimientos sociales urbanos y por las ideas que estos transportan, como la relativamente nueva de participación o las más antiguas del carácter mixto del alojamiento versus la segregación o del espacialismo. De este modo, asistimos a una despolitización progresiva de la disciplina y más ampliamente de la cuestión urbana y de la cuestión social, lo que denota un cambio en los usos sociales de la sociología urbana y en la relación de los sociólogos con el poder. Si las ideas que guían las políticas urbanas, la manera de ver y de entender las sociedades urbanas, permanecen iguales, sólo varía la cuestión de la escala y la visión política se diluye.

Por otra parte, tras la reconstrucción de viviendas, redes e infraestructuras que siguió a la Segunda Guerra mundial, hacia mediados de los años 1950 tuvo lugar una urbanización masiva y acelerada bajo iniciativa de los poderes públicos que vino acompañada en Francia del desarrollo de la investigación urbana (1967), En ese contexto se institucionalizó la sociología urbana en Francia, aun cuando la ciudad y lo urbano fueran objetos privilegiados de las ciencias sociales desde los años 1950.

A su vez se da un crecimiento económico, auge demográfico y desarrollo de la sociedad de consumo, vino marcado por la construcción de grandes conjuntos de viviendas en la periferia de las grandes aglomeraciones, destinadas a alojar a la mano de obra rápidamente y al menor coste. Esos grandes polígonos tenían como objetivo reunir a las clases media y obrera, remitiéndose a una ideología civilizadora ligada a la idea de una mezcla social. Pero los problemas de vecindad y de sociabilidad se dejaron sentir muy pronto como resultado de la proximidad entre grupos sociales heterogéneos (Grégory Busquet , 2013, pág. 124).

En este sentido la sociología urbana francesa, surgida del estallido de la disciplina en diferentes campos se desarrollaría en la segunda mitad de los años 1960, entre otras cosas, en torno a la crítica de ese urbanismo, y eso incluso cuando, durante un tiempo, algunos pensadores de la sociedad urbana creyeron ver en esos grandes conjuntos habitacionales el sustrato de una nueva sociedad y del cambio social (Grégory Busquet , 2013).

- **Ámbito temporal**

La temporalidad de este trabajo será a partir del año 2003 fecha en que se autorizó el conjunto urbano en donde para este año se tienen autorizadas un total 8,535 viviendas, posteriormente, en el año 2007 la empresa Constructora Profusa S.A. de C.V. solicitó la aprobación de la construcción de 2,000 viviendas adicionales.

Por lo que para efectos de determinar el número de viviendas habitadas y no habitadas se tomará en cuenta la información arrojada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI. Por lo cual se analizará desde la fecha de autorización y los años de los censos de población en donde se tiene el registro del número de viviendas no habitadas, analizándolo hasta la actualidad.

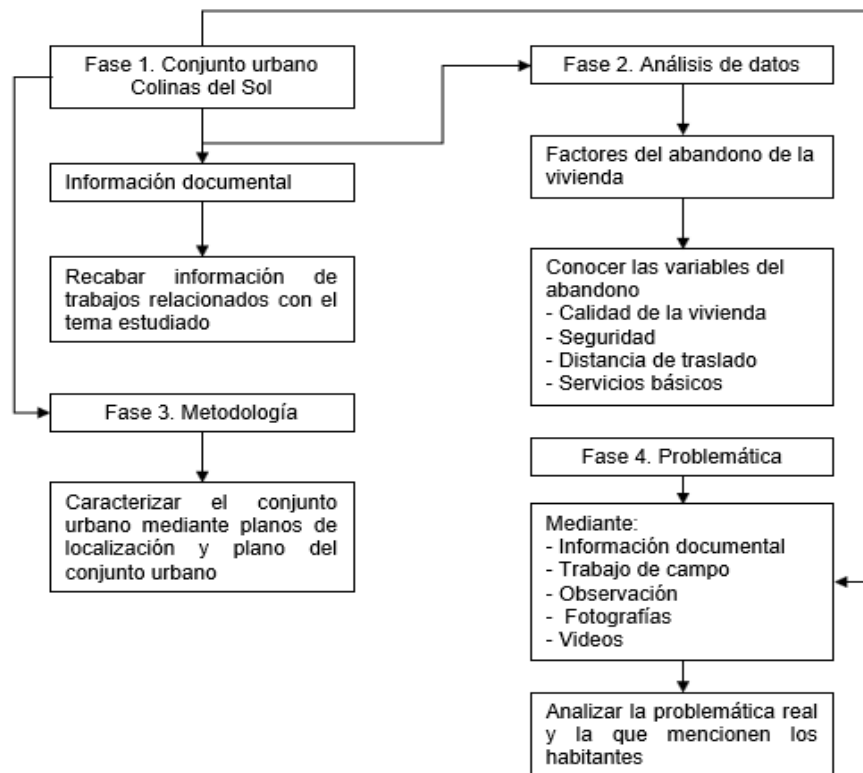
- **Fases de la investigación**

- o Fase1: Corresponde a la investigación documental a través de libros, tesis, periódicos, revistas, páginas web, etc. acerca de los trabajos similares o casos de estudio que se relacionan con este trabajo realizados en diferentes lugares, para contar con antecedentes, lo cual permitirá conocer cómo se

han investigado para identificar la problemática del abandono de la vivienda y los factores que conllevan.

- Fase 2: Lleva a cabo la metodología para el estudio del abandono de la vivienda en el conjunto urbano Colinas del Sol, comprende a los factores del abandono, lo cual se realiza mediante trabajo de campo recolección de información documental sobre las condiciones y razones del abandono de acuerdo con el testimonio de los residentes actuales en el conjunto urbano, cabe señalar que no se profundiza en la población que ya no habita en el conjunto urbano.
- Fase 3: Realiza la caracterización del conjunto urbano Colinas del Sol, localización, el contexto socio territorial del área de estudio.
- Fase 4: Identifica la problemática del abandono de la vivienda mediante trabajo de campo, observación directa, fotografías, videos y documentos para obtener las causas del abandono de la vivienda.

Esquema 1. Modelo metodológico de la investigación



Fuente: Elaboración propia.



## CAPÍTULO I.

### FUNDAMENTO TEÓRICO CONCEPTUAL PARA EL ENTENDIMIENTO DEL ABANDONO DE LA VIVIENDA EN LOS CONJUNTOS URBANOS

El objetivo de este capítulo es describir los principios teóricos y conceptuales que contextualizan el abandono de la vivienda a partir de conjuntos urbanos, se retoma el proceso del derecho a la ciudad a partir de la explicación teórica de los diferentes autores como Henri Lefebvre, Castells y David Harvey con la escuela sociológica francesa y la escuela de Chicago.

#### **1.1. Enfoques sobre la promoción inmobiliaria capitalista**

A continuación, se mostrarán los enfoques de la producción capitalista de la vivienda mencionando las características más importantes del modo de producción fordista, la escuela sociológica francesa desde los enfoques de Henry Lefebvre, Manuel Castells y David Harvey, la escuela sociológica de Chicago mencionando las características más relevantes como lo es la segregación, fragmentación, expansión urbana, periferia, etc. y finalmente el modelo neoliberal.

A su vez también se encontrarán las variables teóricas sobre la producción capitalista de la vivienda donde se mencionarán diversos conceptos relacionados con la vivienda como lo es vivienda, tipo de vivienda, promoción inmobiliaria, conjunto urbano y elementos de la vivienda en donde se definirá cada uno de ellos y se mencionaran sus características.

##### **1.1.1. Modelo de Producción Fordista**

En el estudio realizado por Zuccarino (2012) con base en De la Garza Toledo asevera que el fordismo es entendido como un tipo de proceso de producción con un sistema de máquinas en línea continua y una organización del trabajo parcializado, con control de tiempos y movimientos, estandarizado con producción

y consumo en masa y con una gestión estatal y un sistema de contratos colectivos y de salario indirecto que asegurarían su producción.

Neffa y De la Garza Toledo (2012) mencionan que este modelo debe ser enmarcado dentro de la denominada fase de la producción masiva, en donde existen varias fases en la historia económica de los países capitalistas en donde como primera etapa se tiene a la manufactura, una segunda etapa caracterizada por la gran industria y finalmente la producción masiva que da inicio a los fines del siglo XIX a partir del principio de organización científica del trabajo basada en técnicas y métodos. A su vez los principales rasgos de la organización productiva son la estandarización de los medios de producción y de los insumos y la especialización de los trabajadores, lo que habría llevado a una subordinación de estos.

En este sentido las grandes empresas incrementaban su producción y productividad sin mayores inversiones, siendo así que otro de los rasgos más importantes de la organización productiva es que existía un sistema de producción en serie, el pago de salarios va de acuerdo al rendimiento y la contratación de obreros si mayor calificación en donde el trabajo se ve limitado. El fordismo implicó una nueva norma de producción como lo es la mecanización de las cadenas de montaje, nuevas normas de consumo masivo, acceso a bienes de consumo durables por parte de los asalariados y nuevas formas de vida de los trabajadores urbanos (Zuccarino , 2012).

De acuerdo con Reta (2009) al fordismo se asocia al modelo de organización y gestión empresarial que tomó como base las experiencias de Henry Ford, a principios del Siglo XX, donde se combinaron o recrearon principios y técnicas como la introducción de la línea de montaje, donde los trabajadores debían ejecutar la parte asignada, intercambiable, según el ritmo impuesto por el transportador, la disposición de las máquinas en las fábricas, siguiendo los procesos que permitían suprimir movimientos innecesarios y tiempos muertos en la producción y el acento puesto en la administración salarial basada en la necesidad de ampliar los propios mercados, para ello era necesario elevar los ingresos de los trabajadores.

Por otra parte con base en Finkel (1994) la Escuela de la Regulación identifica al fordismo, a partir de la Segunda Guerra Mundial, con una fase del desarrollo

capitalista, donde se articula el régimen de acumulación intensiva y el modo de regulación monopolista, basado en el control de la dirección científica, en un sistema oligopólico de precios y en el establecimiento de la relación salarial a través de la negociación colectiva entre sindicatos, organizaciones empresariales y el Estado, por la que se regula socialmente el consumo.

A su vez con base en Hirsch (1992) refiere que, *“el fordismo fue posible gracias a una estructura económica- política que sustentaba valores normativos tales como el crecimiento, progreso, individualismo, consumismo, disciplina laboral, reforma social estatista e igualitarismo. Su establecimiento como modelo hegemónico tuvo consecuencias para las formas de socialización y para la estructura del sistema político, modificando la vida y las relaciones sociales. En tal sentido, se desarrolló una sociedad de masas convenientemente ‘modernizada’, compuesta por individuos atomizados, caracterizada por relaciones sociales mediadas a través del dinero, una división del trabajo y una economía industrial del tiempo impuestas desde el exterior, y una sociedad regulada e integrada por las cada vez más grandes organizaciones burocráticas”* (Reta, 2009, pág. 123).

### **1.1.2. Escuela Sociológica Francesa**

En el siglo XIX, las bases empíricas en Francia estuvieron dirigidas al análisis de la ciudad, donde comienza a parecer un conjunto de fenómenos, entre los más importantes se encuentran los cambios demográficos, las transformaciones ecológicas y espaciales, así como cambios en el trazado de la ciudad, los cuales generan a su vez modificaciones en el comportamiento social. Para los sociólogos franceses, la ciudad es un objeto de estrategias y políticas y de conflictos de poder. Desde esta perspectiva, la vivienda y el equipamiento, entre otros elementos, se integran intentando explicar la comprensión global del fenómeno capitalista al que pertenecen (Pacheco, 2013).

Entre las transformaciones urbanas ocurridas en Francia, acontecidas en el siglo XIX y producto de la aparición de la actividad industrial, destacan manifestaciones en cambios demográficos, expropiación de la tierra para la construcción de obras públicas entre muchas otras que provocaron cambios de la morfología de la ciudad.

El estado se consolida como conductor del desarrollo de las transformaciones de la estructura urbana con ayuda de la planeación, la acción de estado se refleja en las acciones de la planeación, la configuración de la estructura urbana, así como la ordenación del ordenamiento del territorio resulta moldeado por las necesidades colectivas de la sociedad (De Hoyos Martinez, Alvarez Vallejo, & Jimenez Martinez, 2015).

**a) Enfoque de Lefebvre: Espacio (Producción masiva de la vivienda)**

Lefebvre considera que el espacio es el reflejo de las conductas y prácticas sociales, son los habitantes quienes determinan el orden urbano, al tiempo que las prácticas sociales son las verdaderas creadoras de las instituciones que determinan la estructura urbana. La producción capitalista del espacio no es un medio exclusivo del sector inmobiliario, es también un mecanismo de la producción social, como tal resulta una de las principales causas de las contradicciones urbanas del fracaso del Estado en la dirección de la planeación (De Hoyos Martinez, Alvarez Vallejo, & Jimenez Martinez, 2015).

Henri Lefebvre (1901-1991) construyó su hipótesis de trabajo sobre el derecho a la ciudad como la posibilidad y la capacidad de los habitantes urbanos y principalmente de la clase obrera, de crear y producir la ciudad. Su producción teórica sobre lo urbano se dio en un contexto intelectual, marcado por los agudos antagonismos sociales de Francia en la década de 1960 y las rupturas epistemológicas en las ciencias sociales del momento. Precisamente en 1967, Henri Lefebvre escribió un ensayo titulado “El derecho a la ciudad”, en el que, con un énfasis filosófico y sociológico, planteó que el urbanismo moderno implementado por el Estado y el capital era una estrategia que, mediante la producción y racionalización del espacio, mercantilizaba la vida urbana (Molano, 2006).

El urbanismo moderno, según Lefebvre, había generado una mayor segregación espacial, el predominio del valor de cambio del espacio ahora mercantilizado, y la imposibilidad de que los trabajadores pudieran participar en las decisiones sobre la ciudad, confinados en una vida urbana enajenada por el consumo, la fragmentación de la cotidianidad y la exclusión espacial. Por ende, Lefebvre enunció el derecho a

la ciudad como el retorno de la clase obrera a la ciudad en calidad de productora del espacio y usufructuaria de su valor de uso. La experiencia urbana de la clase obrera y su cotidianidad no enajenada serían la fuente de las nuevas utopías urbanas (Molano, 2006).

Para Lefebvre (1972) esta visión de totalidad permitía una participación informada a los trabajadores y a los ciudadanos para ejercer el derecho a la ciudad y consiguientemente la producción del espacio. Si bien Lefebvre reconoció que el capitalismo instrumentaliza el espacio para planificarlo y favorecer su reproducción, también consideró que es en el espacio donde surgen las posibilidades de transformación. Ante las isotopías, esto es, la tendencia a la uniformización y en consecuencia el control capitalista del espacio (a través, entre otros, de conjuntos habitacionales o centros comerciales), aparecen las heterotopías, esto es, las maneras diferentes de ocupar el espacio en resistencia al capital, y así mismo las utopías urbanas, los lugares de transformación radical urbana (Molano, 2006).

La relación que existe es que para la construcción de este conjunto urbano se dio un cambio demográfico así como una transformación y una nueva estructura dentro del municipio ya que al situarse este asentamiento en la periferia provoca que la conectividad del centro del municipio hacia el conjunto urbano modifique esta estructura del municipio, a su vez la producción de esta vivienda se da a través del sector inmobiliario en donde el capitalista conlleva a una producción social la cual es este conjunto urbano de interés social, esto a su vez comienza a provocar una segregación donde los capitalistas son quienes toman la decisión en la construcción de este proyecto y quienes adquieren la vivienda no pueden participar en las decisiones. En este sentido Lefebvre (1972) menciona el derecho a la ciudad como el retorno de la clase obrera a la ciudad en calidad de productora del espacio y usufructuaria de su valor de uso.

### ***b) Enfoque de Manuel Castells***

Para Castells el espacio urbano es el producto de la forma en que se concreta un modo de producción económico específico básicamente de una estructura económica del sistema capitalista y como super estructura los componentes

jurídicos – políticos e ideológicos, factores que influyen en el actuar de la planificación lo cual previamente fue influenciado por el comportamiento del estado (De Hoyos Martinez, Alvarez Vallejo, & Jimenez Martinez, 2015).

El estado establece factores que inciden en la conformación de la estructura urbana, creando instrumentos jurídicos, políticos e ideológicos que, en conjunto con la planeación determina la configuración del espacio urbano y genera un sistema administrativo y de planeación que se constituye como un factor incapaz de controlar la estructura urbana, ya que el ordenamiento urbano es el resultado de las necesidades colectivas de la población, a su vez Castells se ha referido a la influencia del modelo económico y las prácticas sociales como principales agentes que configuran la estructura del territorio, postulado ejemplificado en los efectos del modelo neoliberal que influencia directa con la promoción inmobiliaria, situación que propicia acciones jurídicas implementadas por el Estado para la regulación de las acciones derivadas de este proceso (De Hoyos Martinez, Alvarez Vallejo, & Jimenez Martinez, 2015).

A su vez Castells, (1974) realiza un gran aporte en la construcción de un instrumental teórico-metodológico, desde el cual se hace posible aprehender el fenómeno urbano en la sociedad contemporánea. Este deslizamiento teórico, pretende que de mundos ecológicos más o menos definidos - campo y ciudad - emanan comportamientos, valores y estilos de vida. Esto que significa, en últimas, que esos mundos son variables explicativas de la vida social. Señala Castells, que sin desconocer que, efectivamente, existen diferencias entre la ciudad y el campo, esos planteamientos, en términos de "culturas", obscurecen el hecho de que el sistema complejo de elementos sociales y materiales, los valores y su base material, son solo consecuencias directas del proceso de industrialización y, para algunos de esos rasgos, de la industrialización capitalista (Castells, 1974).

A su vez menciona que los problemas urbanos en cuestión no son ya problemas de integración, sino, sobre todo, problemas de gestión del sistema, considerado en su conjunto: Organización de las interdependencias espaciales en un medio tecnológico complejo, acción del sector público con vistas a la organización del

consumo en lo que respecta a necesidades colectivas, tentativas de control de las tensiones sociales producidas por la materialización en el espacio de los procesos de segregación étnica y social (Castells, 1974).

Por otra parte, como lo menciona Castells, (1974) pese a que el espacio es un elemento material y no un cuerpo teórico, hay allí una problemática plenamente justificada y que no hay que desechar a priori. Esa problemática, consiste, precisamente, en mostrar con una coherencia teórica, que sirva de delimitación de un aspecto de lo real (ciudad) y pueda dar cuenta de las coyunturas o procesos, la articulación entre el espacio y el resto de los elementos materiales de la organización social. Siendo así que:

"A falta de la especificación de ese ámbito de la realidad al que propiamente cuadra el nombre de "lo urbano, la sociología urbana ha venido tratando con preferencia dos tipos de problemas: 1) La relación al espacio; 2) Lo que podríamos designar como el proceso colectivo de consumo" (Castells, 1976: 60).

La discusión, apunta a si el objeto-ciudad está referido a una aglomeración de medios de consumo colectivo, como considera Castells quien, por esta vía, llega a la crítica de la segregación intraurbana y plantea la responsabilidad del sector público en la provisión de los servicios básicos y de las viviendas para la clase trabajadora. Así mismo promueve, el análisis de los movimientos sociales urbanos, y en particular, lo relacionado con el logro de niveles participativos, en las estructuras de poder locales, a fin de repercutir en las decisiones urbanas (Castells, 1974).

La propuesta de Castells, es que las ciudades han perdido su forma original, se han modificado, se han hecho sumamente complejas, conforme a nuevos procesos industriales, comerciales y de servicios, y con ese proceso de complejización, la industria abandona la ciudad y penetra en el campo, para tratar de evadir las deseconomías de escala, que se generan por la creciente concentración. Así, el espacio regional, según Castells, se convierte en el ámbito espacial de la industria. Esto provoca, de paso, la disolución de los dos polos de la vieja contradicción

campo-ciudad, y los fusiona en un solo sistema; la ciudad adquiere así, otros elementos estructurantes: los asociados al consumo colectivo, a los servicios, al comercio, a la banca, etc (Castells, 1974).

En este sentido se relaciona debido a que el estado es quien establece los instrumentos jurídicos, políticos e ideológicos en materia de planeación para el control de la estructura urbana y el ordenamiento de acuerdo al crecimiento de la población las necesidades que se tienen, es por ello que el modelo económico y a su vez la promoción inmobiliaria es quienes están configurando la estructura del territorio (Castells, 1974).

### ***c) El enfoque de David Harvey***

Por su parte David Harvey (1935) considera que el derecho a la ciudad expresado por los movimientos anticapitalistas urbanos es la posibilidad de transformar y recuperar la ciudad como bien común. El derecho a la ciudad es mucho más que la libertad individual de acceder a los recursos urbanos, se trata del derecho a la ciudad, además, un derecho común antes que individual, ya que esta transformación depende inevitablemente del ejercicio de un poder colectivo para remodelar los procesos de urbanización. La libertad de hacer y rehacer nuestras ciudades y a nosotros mismos es, como quiero demostrar, uno de nuestros derechos humanos más preciosos, pero también uno de los más descuidados.

Para Harvey (2007), en la década de 1970 se produce un cambio drástico en la acumulación del capital, y con ella la aparición de nuevas formas de “acumulación por desposesión”, que afectan de manera particular el espacio urbano. Al pasar del régimen de acumulación fordista keynesiano al “régimen de acumulación flexible”, comandado por los grandes capitales privados, que subordinan a los estados, se presentan situaciones como el incremento de la subordinación de países ante las imposiciones de la deuda externa, la mayor depredación de la naturaleza sometida a formas intensivas de explotación y la privatización a gran escala de los servicios sociales urbanos (Harvey, 2007).



De acuerdo con Harvey (2007), la inversión y el diseño para fragmentos urbanos ha impedido “diseñar un planeamiento urbano integral”. Además, esta competencia por dotar a las ciudades de elementos distintivos (ventajas competitivas) atractivos para la inversión de capital garantiza a los capitales una renta de monopolio, pues logran extraer ganancia al controlar ese elemento distintivo, específico. Para Harvey en este momento de acumulación flexible, la urbanización capitalista tiende a destruir la ciudad como bien común social, político y vital.

Continuando con el mismo autor, menciona que la producción del espacio debe mantenerse siempre como una posibilidad infinitamente abierta por lo que resulta difícilmente materializable. De esta forma Harvey (2007) señala que el derecho a la ciudad tiene que plantearse, no como un derecho a lo que ya existe, sino como un derecho a reconstruir y recrear la ciudad como un cuerpo político socialista con una imagen totalmente diferente, que erradique la pobreza y la desigualdad social y que cure las heridas de la desastrosa degradación medioambiental.

Es aquí que el sector inmobiliario tiene un papel importante ya que por medio del suelo se genera una ganancia gracias a las tendencias de la renta, nace el capitalista inmobiliario puesto que de acuerdo a la infraestructura, servicios y equipamiento el suelo contiene un valor que permite al mercado inmobiliario urbano modificar la estructura de la ciudad en el espacio permitiendo una nueva manera de comercializar es por ello que el sector inmobiliario entra para la construcción de este conjunto urbano y toma el control de la ubicación de él y asentándolo a la periferia.

### **1.1.3. Escuela Sociológica de Chicago**

De acuerdo con Ruiz (2016) la Escuela de Chicago, se distingue a un conjunto de trabajos de investigación en el campo de las ciencias sociales, realizado por profesores y estudiantes de la Universidad de Chicago, entre 1915 y 1940. Se trata de una sociología urbana, que desarrolla una serie de estudios, íntimamente ligados a problemas confrontados por la ciudad de Chicago, en una época de delincuencia y otras graves dificultades, en una urbe de crecimiento desproporcionado, poblada por miles de inmigrantes. Este interés por investigar el fenómeno social urbano a partir de la observación participante del investigador, va a ejercer una influencia

significativa en el progreso de algunos métodos originales de investigación en la sociología contemporánea. A su vez promueve la utilización de procedimientos con fines científicos, como instrumentos para la interpretación de aspectos de la realidad social en la búsqueda de la aproximación científica.

Por otra parte, su economía se basa en el capitalismo industrial, donde el capitalismo pasó de la producción en masa al consumo en masa. Debido a la diversidad cultural existente en la ciudad se generaron también disturbios raciales que se reflejaron en forma de competencia laboral, criminalidad y homicidios. Es a causa a este contexto social que Albión Woodbury funda el departamento de Sociología de Chicago en 1892 (Ruiz, 2016).

Por lo que en la primera generación el punto de partida para la construcción del conocimiento era desde dos enfoques: Nomotético: De carácter cuantitativo, buscaba generar leyes, Ideográfico: De carácter cualitativo y culturalista, buscaba las particularidades de los fenómenos. Por lo que Bajo la guía de Small los investigadores de Chicago se aplicaron a desarrollar el método empírico inclinado hacía un carácter cuantitativo (nomotético). Por otro lado, profesores como Herbert Mead, John Dewey, William Thomas y Florián Znaniecki se inclinaron por enfoques más culturalistas y cualitativos (ideográfico), utilizando técnicas etnográficas para el estudio de sociedades tribales, en un análisis de comunidades étnicas urbanas (Ruiz, 2016).

En la segunda generación la Ecología Humana se basa en tres tipos de teorías: Biologismo, Funcionalismo y Culturalismo. En este sentido nace la ecología humana como disciplina holística, que tratara de explicar los fenómenos humanos como procesos de adaptación de las poblaciones a un entorno ecológico. Por lo que la organización social en la ciudad para Park se da en dos niveles: biótico y cultural, que se mantienen por la interacción de la población, tecnología, costumbres y creencias y finalmente recursos naturales. Estas comunidades y su organización social, se materializa en forma de áreas naturales plasmadas dentro la ciudad, que responden a una necesidad de producción y cada una tiene historia natural (Ruiz, 2016).

Por lo que de acuerdo Engels la segregación es explicada desde los cambios en los modos de producción y sus influencias en la localización de la vivienda. Destaca la separación entre producción (trabajo) y reproducción (vivienda) que empezó con el capitalismo, la cual dejó las viviendas de los trabajadores vacías de recursos materiales y localizadas en lugares marginales que ya no eran relevantes para los asentamientos urbanos (Ruiz Tagle, 2016).

Esto también trajo importantes consecuencias para la estructura de las familias, cuyos miembros fueron divididos en roles de género, de producción y reproducción. La segregación es explicada por la modificación del suelo urbano, impulsado por la expansión de las llamadas sociedades civilizadas y consolidado por la ciencia y la racionalidad técnica. El racismo, como sistema de creencias y superioridad de grupo, promueve relaciones sociales basadas en la discriminación, el prejuicio, la violencia, la aversión y la opresión. La segregación es abrumadora y sus orientaciones diversas, pero en general se entiende a este fenómeno como la falta de interacción entre grupos sociales, que deviene de la separación de clases (segregación socioeconómica) la ubicación espacial (segregación residencial), los diferentes intereses y estilos de vida (segregación simbólica y cultural) y diferencias raciales o étnicas (segregación etno-racial) (Ruiz Tagle, 2016).

A su vez Redfield (sf) desarrolla el Modelo de Sociedad Folk. Una sociedad folk se caracteriza por ser una comunidad aislada y mayormente campesina, homogénea, se crea cultura y se preservan las tradiciones, así como posee un fuerte sentido de solidaridad. Posteriormente Redfield clasifica en tres grupos el tránsito de una sociedad simple a una compleja: Secularización: Pérdida de los valores religiosos, Desorganización: Trabajos colectivos e Individualización: Disminución del trabajo agrícola, aumento de la industrialización, diversidad de profesiones.

Esta escuela sociológica francesa a su vez tiene relación con colinas del sol ya que este se encuentra ubicado en la periferia como se mencionó anteriormente la vivienda alejada del trabajo, del centro de la ciudad esta periferia en la que se encuentra ubicado en conjunto urbano provoca que quienes viven ahí tengan que

trasladarse hasta sus lugares de trabajo debido a la lejanía en la que se encuentra ubicado colinas del sol.

#### **1.1.4. Modelo Neoliberal**

El modelo económico neoliberal radica la apertura comercial, es una versión del liberalismo, pero en el contexto de la globalización. El modelo neoliberal implementa el papel del estado como promotor en la creación del ambiente económico para la creación de mercados competitivos que motiven la inversión y generación de empleos. Para el caso mexicano los primeros indicios del modelo neoliberal comenzaron en 1985 con la incorporación del acuerdo conocido como el Acuerdo General sobre Aranceles Aduaneros y Comercio, en donde la adopción de este modelo implica la implementación de dos estrategias esenciales la liberación y la desregulación comercial (De Hoyos Martinez, Alvarez Vallejo, & Jimenez Martinez, 2015).

El sistema económico neoliberal comenzó a operar en el ámbito habitacional en el cual el estado cede la iniciativa privada la construcción de la vivienda, el estado adopta un papel de agente regulador en el proceso de desarrollo de la producción de la vivienda, puesto que la política que comienza a regir en el estado fue influenciada por organismos internacionales como lo es el banco mundial para la conformación de un estado eficaz, vinculado al logro de fines que busca el capital local que interactúa en el proceso de globalización, generando un proceso de especulación producto de la promoción inmobiliaria habitacional (De Hoyos Martinez, Alvarez Vallejo, & Jimenez Martinez, 2015).

Por otra parte, las reformas políticas del estado mexicano modificaron la carta magna y modificaron nuevas leyes que permitieron ordenar y regular el sector habitacional, así mismo las reformas económicas produjeron una apertura comercial que permitió la inversión de la iniciativa privada, dominando al mercado inmobiliario que en la actualidad genera procesos de desarrollo para todos los sectores sociales (De Hoyos Martinez, Alvarez Vallejo, & Jimenez Martinez, 2015).

## **1.2. Variables teóricas de la producción capitalista de la vivienda**

A continuación, se encontrará la definición de cada una de las variables teóricas de acuerdo con diversos autores para la comprensión detallada de cada una de estas variables.

### **1.2.1. Vivienda**

Haramoto (1998) menciona que partir de las conclusiones de HABITAT I de Vancouver en 1976, la vivienda se entiende como un sistema integrado por el terreno, la infraestructura de urbanización y de servicios, y el equipamiento social-comunitario dentro de un contexto cultural, socio-económico, político, físico-ambiental. La cual se presenta en diversas escalas y lugares, mediante la localización urbana o rural, barrio y vecindario, conjunto habitacional, entorno y unidades de vivienda.

Sus diversos atributos se expresan en aspectos funcionales, espaciales, formales (estéticas y significativas), materiales y ambientales. Desde un enfoque habitacional se incluye la planificación, la programación, el diseño, la construcción, la asignación y transferencia, el alojamiento y mantención, el seguimiento y evaluación. En dicho proceso participan como actores las personas y entidades de los sistemas público, privado, técnico-profesional y poblacional (Haramoto, 1998).

Por otra parte, de Hoyos Martínez y Carmona Vargas (s.f.) mencionan que la vivienda es una de las necesidades más importantes del ser humano la cual se encuentra demanda por la población, definiéndola como el espacio donde se desenvuelve la vida de la familia, en donde no solo se refiere al espacio físico o habitante que ocupa sino también al suelo en el que se construye y a la parte proporcional que le corresponde de redes de infraestructura, vialidades y equipamiento.

Mondragón Hidalgo (2019) menciona que la vivienda tiene como objetivo cubrir las necesidades de los individuos, entendiendo a la vivienda como todo ámbito protegido y estable que posibilita la intimidad personal y familiar, está integrada mediante la significación compartida a lo comunitario en cuanto a las costumbres y

a lo social encaminados a satisfacer las necesidades y las aspiraciones de sus habitantes. La vivienda representa una necesidad para los individuos adaptándose a la situación actual del individuo y adecuarse a las necesidades y expectativas que el individuo quiere que cumpla su vivienda de ahí que existan distintos tipos de viviendas (Mondragón Hidalgo, 2019).

De acuerdo con Pacheco Juárez (2013) la vivienda es el soporte material de un conjunto complejo de actividades, individuales, familiares y sociales: alimentación, reposo, ocio, relaciones sexuales de reproducción, relaciones interpersonales, etc., necesarias al mantenimiento de la capacidad productiva de los componentes de la familia y a la multiplicación de los individuos.

Para Gómez Solís (2018) la vivienda puede ser un espacio donde se come, se duerme y se trabaja, además de resguardo también es el lugar donde se produce para la subsistencia del grupo, se realizan procesos de endoculturación, en general estos usos y significados que suelen atribuirse a este espacio dependen del grupo que habita en él.

De acuerdo a los conceptos anteriores se entiende que la vivienda es un espacio físico en donde se ofrece refugio y descanso con el objetivo cubrir las necesidades del ser humano en donde se pasa la mayor parte del tiempo y se desenvuelve la vida de la familia, además se refiere al suelo donde se construye la vivienda y a lo proporcional que corresponde a la infraestructura, vialidades y equipamientos.

### **1.2.2. Tipología de vivienda**

Mondragón Hidalgo (2019) con base a la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) (2010) menciona que la vivienda es un ámbito físico-espacial que permite a las personas desarrollar sus actividades vitales básicas. El Código de Edificación de Vivienda se refiere a la vivienda como un producto parcial en proceso, que se realiza paulatinamente en función de las posibilidades materiales del usuario. En este sentido se presentan diversos tipos de vivienda y el concepto de cada uno de ellos.

*a) Vivienda de interés social*

Mondragón Hidalgo (2019) Toma como fundamento el precio y la forma de producción de la vivienda. Para el caso del Estado de México, establece que la vivienda de interés social es la que al término de la construcción o adquisición un valor mayor a 348,439 pesos y menor o igual a 452,973 pesos. Por su parte, Gómez Solís (2018) refiere que la vivienda de interés social es aquella cuyo uso en propiedad o alquiler es asequible, de manera que no resulte alto en el presupuesto familiar, en especial a personas de escasos recursos proporcionando alojamiento físico y social satisfaciendo los requisitos como lo son la seguridad, higiene, decoro, y que dote los servicios sociales correspondientes.

*b) Conjunto urbano habitacional*

De acuerdo con la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura (2023) menciona que:

“El conjunto urbano es la modalidad que se adopta en la ejecución del desarrollo urbano, que tiene por objeto estructurar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, las normas de usos, aprovechamientos y destinos del suelo, las obras de infraestructura, la urbanización y equipamiento urbano, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un predio ubicado en áreas urbanas o urbanizables” (párr. 1).

De acuerdo con la Facultad de Arquitectura y ciencias del Hábitat (2015) menciona que:

“Los conjuntos habitacionales son el grupo o lugar que está destinado a ser una vivienda que tiene que estar bien resguardado y adecuado para el ser humano que habitará la vivienda construida; donde se podrá realizar diferentes actividades ya sea de uso privado o colectivo” (p. 5).

*c) Vivienda residencial*

Es una construcción que pretende crear un ambiente de funcionalidad y seguridad a través de un diseño arquitectónico lujoso, moderno y práctico.

Mondragón Hidalgo (2019) menciona que la vivienda residencial es la que tenga al término de la construcción o adquisición un valor mayor a 1,875,236 pesos y menor o igual a 3,116,946 pesos.

Camacho Cano (2016) define a la vivienda residencial como:

“La vivienda residencial es aquella que cuenta con todas las comodidades, jardines, servicios e instalaciones de calidad y con espacios amplios y variados. Los acabados en pisos, muros y cubiertas son de primera y frecuentemente son diseñadas por arquitectos con experiencia los cuales para su realización se entrevistan con los futuros usuarios para detectar sus gustos y necesidades. Se ubican en fraccionamientos con todos los servicios y equipamiento, generalmente privados y cerrados con vigilancia continua. Sus formas pertenecen a alguna corriente arquitectónica o bien son propuestas novedosas que retoman elementos de otros lugares o combinan diversas propuestas. Es el tipo de vivienda que todo arquitecto quisiera construir cuándo menos una vez en la vida, sin restricción de presupuesto” (p. 36).

*d) Vivienda plurifamiliar*

Mauduit Morón (2018) argumenta que se refiere a la vivienda situada en un edificio constituido por viviendas agrupadas con accesos y elementos comunes, resolviendo en régimen de propiedad horizontal o comunidad de propietarios el mantenimiento y utilización de los elementos y servicios comunes y las reglas de vecindad.

Arbotante 21 Promociones Inmobiliarias (2023) menciona que una vivienda plurifamiliar se define como una construcción residencial que alberga a varias unidades de vivienda independientes en un mismo edificio. Estas unidades pueden ser apartamentos, pisos o dúplex, y suelen compartir áreas comunes como pasillos, escaleras o zonas de recreación.

*e) Vivienda unifamiliar*

Piedrasanta Reyes (2019) menciona que:

“La vivienda unifamiliar es el tipo de vivienda creada para que habite una familia, puede ser una residencia habitual permanente o temporal. Por lo



general, es de uno o dos pisos y se les puede encontrar en conjuntos habitacionales o en barrios normales. Estas se dividen en tres tipos: la aislada o exenta, la pareada y la adosada” (p. 10).

Sanchez del Pozo (2018) menciona que las viviendas unifamiliares son aquellas que está ocupadas por una única familia, por lo que se diferencian de las viviendas colectivas en las cuales suelen vivir más familias. Cuando hablamos de viviendas colectivas nos estamos refiriendo a viviendas que se encuentran formando parte de una finca urbana (párr. 2).

Como se pudo observar se presentaron los diversos tipos de vivienda es por ello que a continuación se seguirán definiendo las siguientes variables teóricas.

### **1.2.3. Promoción inmobiliaria**

De Hoyos Martínez, et al., (2015) menciona que la promoción inmobiliaria habitacional se ha convertido en un factor determinante para la construcción de la estructura urbana de las ciudades edificando equipamiento, vivienda, infraestructura, industria, áreas comerciales y de servicio, entre otras. A su vez se ha consolidado como una forma de producción capitalista que se deriva del modelo neoliberal y que continúa impactando con la globalización. La producción de vivienda en el Estado de México se ha realizado conforme al Libro Quinto del Código Administrativo (2001) y su reglamento (2002) mediante las figuras jurídicas de división del suelo que han reafirmado la producción de la vivienda de manera formal para el mercado y está definido por el modelo capitalista el cual crea una forma de producción de la vivienda masiva (De Hoyos Martinez, Alvarez Vallejo, & Jimenez Martinez, 2015).

Realia (2023) define que el promotor inmobiliario es la persona física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, toma la iniciativa de promover viviendas para su compraventa. Es decir, entre sus responsabilidades principales está la decisión, programación y financiación de las obras de edificación con recursos propios o ajenos (párr. 1).

A su vez Realia (2023) menciona que, entre sus distintas acciones, las promotoras inmobiliarias tienen el poder de decisión, impulso, planificación y financiación de

una nueva edificación que, posteriormente, podrá poner en marcha la comercialización de la vivienda o promoción de viviendas. Un promotor detecta un suelo en el que puede ser interesante construir y vender viviendas. Los motivos pueden ser varios: es barato, está bien ubicado, tiene perspectivas de aumento de valor, se puede hacer un proyecto interesante, hay demanda y fácil venta (párr. 1-2).

#### **1.2.4. Conjunto urbano habitacional**

Iturbide Legorreta y Pérez Ortega (2018) de acuerdo con la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura existen diversos tipos de conjuntos urbanos en relación a las características de construcción de sus viviendas: habitacional social progresiva, habitacional popular, habitacional medio, habitacional residencial, habitacional residencial alto y campestre, industrial, agroindustrial, abasto, comercio y servicio, científicos y tecnológicos, y mixtos. De acuerdo al artículo 50 del reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México se establecen como medidas mínimas para los distintos tipos de viviendas:

- A) Social progresivo, incluyendo las modalidades de lotes con servicios y lotes con pies de casa: 4m de frente y 60 m<sup>2</sup> de superficie.
- B) Interés social: 4m de frente y 60 m<sup>2</sup> de superficie.
- C) Popular: 6m de frente y 90 m<sup>2</sup> de superficie.
- D) Medio: 9m de frente y 120 m<sup>2</sup> de superficie.
- E) Residencial: 9m de frente y 150 m<sup>2</sup> de superficie.
- F) Residencial alto: 10m de frente y 250 m<sup>2</sup> de superficie.
- G) Campestre: 25m de frente y 2000 m<sup>2</sup> de superficie.

A su vez mencionan que existen conjuntos urbanos abiertos y cerrados, definiendo a los conjuntos urbanos cerrados como agrupaciones sociales que se encuentran acordonados por vallas y dispositivos de seguridad para controlar el acceso de bienes y personas. Estos pueden identificarse claramente ya que están delimitadas

físicamente por bardas, muros, rejas etc., dentro existen infinidad de casas, del mismo tipo de construcción, hay presencia de escuelas, centros comerciales, jardines o parques, etc., para facilitar la vida de sus habitantes evitándoles el hecho de salir del conjunto. A diferencia los conjuntos urbanos abiertos no presentan tanta seguridad para el acceso, no hay casetas de vigilancia en la entrada y cualquiera puede entrar, pero claramente están delimitados del resto de la ciudad, ya que estos conjuntos suelen tener un orden, vivienda construida ya sea verticalmente o horizontalmente con un diseño igual para todas las viviendas.

De acuerdo con Mondragón (2019) los conjuntos urbanos habitacionales que se localizan en zonas consolidadas y cercanas a centros de población, en donde costo del suelo es mayor comparado con los predios que se localizan en la periferia de los centros de población, es por ello que la vivienda de interés social en México se construye en la periferia de las ciudades y en ocasiones, sin servicios básicos como: energía eléctrica, dotación de agua potable, drenaje y carecen de vialidades o de transporte público para el sostenimiento de la población que reside en estos.

A su vez mencionan que la relación entre distancia, movilidad y la habitabilidad parte de como la localización de los conjuntos urbanos habitacionales, particularmente los de vivienda de interés social, están integrados físicamente a la ciudad, esto se refiere a la accesibilidad que tienen los residentes a servicios, equipamiento urbano, espacios públicos, comercios, centros de abasto y medios de transporte, sin embargo, existen casos de conjuntos urbanos habitacionales que se localizan en zonas emplazadas o lejanas a estos servicios provocando una inversión mayor en costos de transporte y tiempo provocado por lo que implica desplazarse desde ese lugar hasta un centro de población en donde se localicen servicios y equipamiento urbano para satisfacer ciertas necesidades de los residentes.

Pacheco Juárez (2013) mencionan que el conjunto urbano es una modalidad en la ejecución del desarrollo urbano, que tiene por objeto estructurar, ordenar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, la zonificación y normas de usos y destinos del suelo, la ubicación

de edificios y la imagen urbana de un sector territorial de un centro de población o de una región.

Y a su vez el conjunto urbano ha sido adoptado como una nueva modalidad de edificación de viviendas que se caracteriza por construir viviendas con vialidades, infraestructura y equipamiento esto es para un desarrollo óptimo dentro de las ciudades.

Por otra parte, se continúa con las variables en donde se mencionarán los aspectos que van en relación con el abandono de vivienda.

### **1.2.5. Abandono de la vivienda**

A continuación, se presentarán los principales aspectos relacionados con el abandono de la vivienda como lo es su definición a través de diferentes autores de cada uno de ellos y sus características.

#### *a) Inseguridad*

Tapia Pérez (2013) menciona que la inseguridad pública es uno de los temas que más han preocupado a la sociedad mexicana en los últimos años. Es por ello que cada vez son más frecuentes las demandas de ciudadanos y de empresas que piden una acción más efectiva por parte de las autoridades para erradicar una actividad que genera temor e incertidumbre entre la población y cuantiosas pérdidas económicas.

Según la Cámara de Diputados (2017) el término de inseguridad surge de la contradicción del sistema normativo y la aparición de distintos fenómenos multicausales de violencia, esto es la ausencia total o parcial de seguridad tanto cuantitativa como cualitativa en experiencias propias o ajenas, además la sociedad se vuelve más vulnerable ante la posibilidad de ser víctima de un hecho grave.

#### *b) Carencia de servicios básicos*

De acuerdo con CONEVAL (2021) los servicios básicos que dispone una vivienda son tan importantes como los materiales de los que está construida. La disponibilidad de servicios básicos afecta las condiciones sanitarias y las

actividades que los residentes de la vivienda pueden desarrollar. Se considera que una persona presenta la carencia por acceso a servicios básicos en la vivienda si reside en una vivienda con al menos una de las siguientes características:

- El agua se obtiene de un pozo, río, lago, arroyo, pipa; o bien, el agua entubada la adquieren por acarreo de otra vivienda, o de la llave pública o hidrante.
- No cuentan con servicio de drenaje o el desagüe tiene conexión a una tubería que va a dar a un río, lago, mar, barranca o grieta.
- No disponen de energía eléctrica.
- El combustible que se usa para cocinar o calentar los alimentos es leña o carbón sin chimenea (CONEVAL, 2021).

*c) Calidad de la vivienda*

De acuerdo con Haramoto (1998) la calidad de la vivienda, establece una relación inseparable entre la vivienda como producto y la vivienda como satisfactor de necesidades humanas que permite fijar ciertos niveles de calidad.

Los criterios formulados por la Comisión Nacional de Vivienda CONAVI (2010) para el indicador de calidad y espacios de la vivienda incluyen dos subdimensiones: el material de construcción de la vivienda y sus espacios. De acuerdo con estos criterios, se considera como población en situación de carencia por calidad y espacios de la vivienda a las personas que residan en viviendas que presenten, al menos, una de las siguientes características:

- El material de los pisos de la vivienda es de tierra.
- El material del techo de la vivienda es de lámina de cartón o desechos.
- El material de los muros de la vivienda es de barro o bajareque; de carrizo, bambú o palma; de lámina de cartón, metálica o asbesto; o material de desecho.
- La razón de personas por cuarto (hacinamiento) es mayor que 2.5.

#### *d) Movilidad y distancia*

La movilidad y la distancia se analizan a partir de la localización del conjunto urbano habitacional. Molar y Aguirre (2013), mencionan que una de las grandes preocupaciones evidenciadas, es la falta de conexión y correlación entre el espacio físico y el residente, teniendo en cuenta que en este proceso median aspectos que se conectan directamente con la cultura y, por tal razón, complejizan dicha relación para lograr habitabilidad. La localización de los conjuntos urbanos habitacionales está regida en mayor parte por el precio del suelo, el cual influye directamente en los intereses de los inversionistas inmobiliarios (Alguacil, 1998).

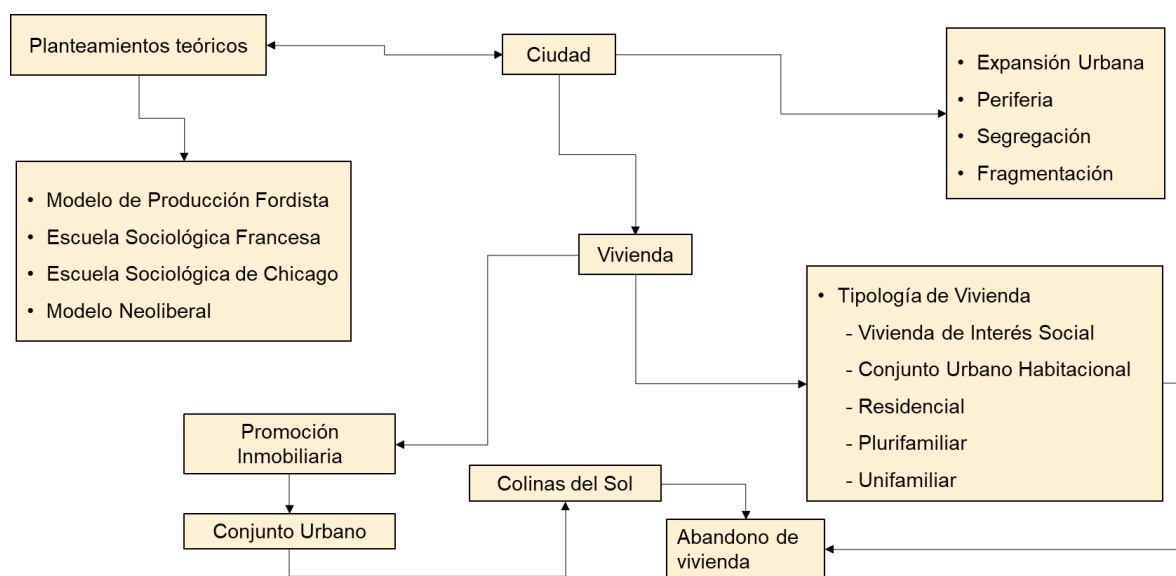
Los conjuntos urbanos habitacionales que se localizan en zonas consolidadas y cercanas a centros de población, el costo del suelo es mayor comparado con los predios que se localizan en la periferia de los centros de población, razón por la cual los nuevos desarrolladores de vivienda de interés social en México construyen a la periferia de las ciudades y en ocasiones, sin servicios básicos como: energía eléctrica, dotación de agua potable, drenaje y carecen de vialidades o de transporte público para el sostenimiento de la población que reside en estos (Moreno, 2008).

La relación entre distancia, movilidad y la habitabilidad del entorno de la vivienda según Alcalá (2007), parte de como la localización de los conjuntos urbanos habitacionales, particularmente los de vivienda de interés social, están integrados físicamente a la ciudad, esto se refiere a la accesibilidad que tienen los residentes a servicios, equipamiento urbano, espacios públicos, comercios, centros de abasto y medios de transporte, sin embargo, existen casos de conjuntos urbanos habitacionales que se localizan en zonas emplazadas o lejanas a estos servicios provocando una inversión mayor en costos de transporte y tiempo provocado por lo que implica desplazarse desde ese lugar hasta un centro de población en donde se localicen servicios y equipamiento urbano para satisfacer ciertas necesidades de los residentes (Moreno, 2008).

Alguacil (1998) señala que la localización de los conjuntos urbanos habitacionales que son construidos en suelos de bajo costo, por lo general son en las periferias de las ciudades, repercutiendo en la incapacidad de ciertos sectores de la sociedad

para acceder a una vivienda, los cuales están obligados a recorrer grandes distancias entre la localización del conjunto urbano habitacional y su lugar de trabajo, su escuela, centros de abasto, entre otros aspectos que inciden en la habitabilidad del entorno de la vivienda debido a que repercute directamente en la utilización de recursos económicos y tiempo de los residentes (Alguacil, 1998).

### Esquema 2. Fundamentos Teóricos Conceptuales



Fuente: Elaboración propia.

El esquema anterior presenta el resumen del capítulo I el cual hace referencia a los planteamientos teóricos y conceptuales que se tomaron en cuenta para esta investigación los cuales definieron características importantes de cada uno de estos conceptos y teorías. Por otra parte, se da pauta al siguiente apartado en el cual se presenta el capítulo II.

## CAPITULO II.

### PROPUESTA METODOLÓGICA PARA EL ANÁLISIS DE LAS VARIABLES E INDICADORES DEL ABANDONO DE LA VIVIENDA

El objetivo de este capítulo es diseñar una propuesta metodológica sobre las variables e indicadores en conjuntos urbanos habitacionales que determinan el abandono de vivienda.

#### **2.1. Marco referencial metodológico**

Con la finalidad de identificar las variables e indicadores referentes al abandono de la vivienda mediante las investigaciones que van en relación con el tema de estudio, en este apartado se abordan las variables e indicadores identificadas en las diversas investigaciones y trabajos desarrollados que se relacionan con el objeto de estudio.

##### *2.1.1 “Abandono de vivienda de interés social en el fraccionamiento las Américas Ecatepec de Morelos, Estado de México”*

Uno de los estudios localizados relacionados con el objeto de estudio de la investigación, es el desarrollado por Medina (2019), quien realizó el trabajo titulado Abandono de vivienda de interés social en el fraccionamiento las Américas Ecatepec de Morelos, Estado de México, en donde la línea de investigación es el abandono de vivienda, con el objeto y sujeto de estudio es la casa – habitación de interés social y los habitantes de objeto.

La investigación aborda la problemática que se presenta actualmente dentro de los municipios conurbados del Estado de México, especialmente en el municipio de Ecatepec de Morelos y muy específicamente en el fraccionamiento “Las Américas”, sobre el abandono de los inmuebles en los últimos 10 años. Se han desarrollado una serie de conjuntos habitacionales, los cuales en su mayoría constan de inmuebles que son del tipo interés social y que con el paso del tiempo han sido abandonados por sus propietarios (Medina García , 2019).



En este trabajo se abordan diversas variables como lo son la desarrolladora de unidades habitacionales, los habitantes de las viviendas y las viviendas, esto clasificado en la vivienda de interés social, tomando en cuenta diferentes unidades de medida, las cuales son: el número de viviendas abandonadas, pobreza, educación, inseguridad y la calidad de vida, mediante el cuestionario como principal instrumento de su investigación.

Esta investigación pretende dar a conocer el documento resultado de la investigación para contribuir a la disminución la problemática encontrada. Esto mediante la realización de un análisis para comprender qué factores influyen en el abandono de los inmuebles, a su vez encontrar áreas de oportunidad para el mejoramiento de la calidad de vida en el área de estudio y poner los resultados a disposición de aquellos interesados y responsables en el tema (Medina García , 2019).

Tabla 1. Variables e Indicadores del “*Abandono de vivienda de interés social en el fraccionamiento las Américas Ecatepec de Morelos, Estado de México*”

Dimensión	Subdimensión	Variable	Clasificación	UM	Indicadores	Instrumentos	Fuente	Representación
Territorial	Abandono de vivienda	La desarrolladora de unidades habitacionales.	Interés Social	Número de viviendas abandonadas	Condiciones	Cuestionario	INEGI BID CANADEVI CEPAL CMIC CONAPO CONAVI CONEVAL CONOREVI FONHAPO FOVISSSTE INFONAVIT	Gráfica
		Los habitantes de las viviendas	Casa-Habitación de interés social	Pobreza				
		Las viviendas		Educación				
				Inseguridad				
		Calidad de vida						

Fuente: *Elaboración propia.*

La tabla anterior presenta las variables e indicadores identificadas en esta investigación descrita anteriormente, los cuales nos ayudan a conocer el abandono de la vivienda, además la tabla se encuentra dividida en dimensiones y subdimensiones desglosando así las principales variables, como es que se clasifican, cuál será la unidad de medida, el indicador, que instrumentos se utilizaron, que fuentes se consultaron y finalmente de qué manera fue representado en esta investigación.

*2.1.2 “Impacto de las viviendas deshabitadas en el incremento de delitos (robo a casa habitación y homicidios) en Ciudad Juárez, Chihuahua, 2010”*

Otro estudio es el desarrollado por Fuentes (2015), cuyo trabajo titulado El impacto de las viviendas deshabitadas en el incremento de delitos (robo a casa habitación y homicidios) en Ciudad Juárez, Chihuahua, 2010, se enfoca en las viviendas de interés social abandonadas, que se elaboró utilizando las fuentes de información primarias.

La primera se refiere a información sobre los robos a casa habitación y homicidios, tomando en cuenta como unidades de medida la población insegura, la tasa de robos por cada 100 habitantes, la tasa de homicidios por cada 100 habitantes y el porcentaje de vivienda deshabitada esto mediante el análisis de datos como principal instrumento (Fuentes Flores, 2015).

El principal objetivo es analizar los efectos de la vivienda deshabitada en la concentración de la violencia, en específico, delitos como robo a casa habitación y homicidios a nivel de área geostadística básica en Ciudad Juárez, Chihuahua (Fuentes Flores, 2015).

Tabla 2. Variables e Indicadores del “*Impacto de las viviendas deshabitadas en el incremento de delitos (robo a casa habitación y homicidios) en Ciudad Juárez, Chihuahua, 2010*”

Dimensión	Subdimensión	Variable	Clasificación	UM	Indicadores	Instrumentos	Fuente	Representación
Vivienda	Viviendas deshabitadas	Robos a casa habitación	Interés Social.	Población sin seguridad	Seguridad y vigilancia	Análisis de datos	INEGI	Gráfica

				Tasa de robos por 100 habitantes				
		Homicidios		Tasa de homicidios por 100 habitantes				
				Porcentaje de viviendas deshabitadas				
Abandono de viviendas	Vivienda			Periferia	Servicios	Entrevistas, teoría, datos, interpretación, análisis de datos		
	Residentes			Indicios de abandono	Infraestructura			
				Propietarios				

*Fuente: Elaboración propia.*

La tabla anterior presenta las variables e indicadores identificadas en esta investigación descrita anteriormente, los cuales nos ayudan a conocer el impacto de las viviendas deshabitadas, además la tabla se encuentra dividida en dimensiones y subdimensiones desglosando así las principales variables, como es que se clasifican, cuál será la unidad de medida, el indicador, que instrumentos se utilizaron, que fuentes se consultaron y finalmente de qué manera fue representado en esta investigación.

### *2.1.3 Impacto "Periurbanización y municipalización de los conjuntos urbanos en Almoloya de Juárez, estado de México. 1995-2015*

Iturbe y Pérez (2018) en su estudio titulado Periurbanización y municipalización de los conjuntos urbanos en Almoloya de Juárez, Estado de México. 1995-2015, tiene como objetivo analizar la problemática socio-territorial en los conjuntos urbanos regularizados y construidos entre 1995 y 2015 en el municipio de Almoloya de Juárez a través del estudio de los factores de vivienda, equipamiento, servicios, vías de comunicación y seguridad pública, para identificar el fenómeno de la periurbanización y el proceso de municipalización que se está dando en el municipio (Iturbe Legorreta & Pérez Ortega, 2018).

Este estudio toma en cuenta las variables de migración, movilidad, servicios básicos, ya que analiza cómo es que los residentes migran hacia otros lugares debido a la lejanía que tienen los conjuntos urbanos, a su vez analiza cómo es la

movilidad y la distancia de traslado de los conjuntos urbanos hacia el centro de la ciudad y al otro lado de la ciudad y finalmente analiza cómo es la calidad de los servicios básicos de los conjuntos urbanos esto lo lleva a cabo mediante entrevistas trabajo de campo (Iturbe Legorreta & Pérez Ortega, 2018).

Tabla 3. Variables e Indicadores del “*Impacto "Periurbanización y municipalización de los conjuntos urbanos en Almoloya de Juárez, estado de México. 1995-2015”*”

Dimensión	Subdimensión	Variable	Clasificación	UM	Indicadores	Instrumentos	Fuente	Representación
Vivienda	Conjuntos urbanos	Nacimiento y de lugar de residencia	Interés Social.	Municipalización de los servicios básicos	Migración	Entrevistas, trabajo de campo	INEGI INFONAVIT SEDESOL	Cartográfica
				Distancia de traslado	Movilidad			
		Periurbanización y municipalización			Servicios básicos			
					Calidad de la vivienda			

*Fuente: Elaboración propia.*

La tabla anterior presenta las variables e indicadores identificadas en esta investigación descrita anteriormente, los cuales nos ayudan a conocer el abandono de la vivienda, además la tabla se encuentra dividida en dimensiones y subdimensiones desglosando así las principales variables, como es que se clasifican, cuál será la unidad de medida, el indicador, que instrumentos se utilizaron, que fuentes se consultaron y finalmente de qué manera fue representado en esta investigación.

#### 2.1.4 “La problemática del abandono de la vivienda de interés social en las ciudades globales, una mirada desde sus habitantes”

Cabrera y Guillen (2018) Realizaron un estudio, realizando su investigación en la Ciudad de Hermosillo, capital política del Estado de Sonora. Con el objetivo de identificar las representaciones sociales que emergen en un fraccionamiento de

interés social localizado en la periferia y con indicios de abandono, así mismo será importante identificar el sentido del lugar que desarrollan los habitantes, incluyendo tanto a propietarios como ocupantes (definiendo a los ocupantes como los moradores que habitan las viviendas abandonadas).

Debido a que con tales transformaciones se han presentado nuevos fenómenos como la segregación, la precariedad, el rápido crecimiento de las periferias, el abandono de los nuevos fraccionamientos y la ocupación de viviendas en condiciones de abandono Por lo que para llevar a cabo esta investigación se realizó con una metodología con un enfoque cualitativo a través de una investigación descriptiva, utilizando las técnicas de entrevista y observación participante, mediante los instrumentos los cuales son un guion de entrevista y un guion de participación.

Tabla 4. Variables e Indicadores de la “*La problemática del abandono de la vivienda de interés social en las ciudades globales, una mirada desde sus habitantes*”

Dimensión	Subdimensión	Variable	Clasificación	UM	Indicadores	Instrumentos	Fuente	Representación
Vivienda	Problemática del abandono	Vivienda	Interés Social.	Periferia	Servicios	Entrevistas Teoría Datos, Interpretación Análisis de datos	INEGI SEDESOL	Cartográfica
		Residentes		Indicios de abandono	Infraestructura			

*Fuente: Elaboración propia.*

La tabla anterior presenta las variables e indicadores identificadas en esta investigación descrita anteriormente, los cuales nos ayudan a conocer la problemática del abandono de la vivienda, además la tabla se encuentra dividida en dimensiones y subdimensiones desglosando así las principales variables, como es que se clasifican, cuál será la unidad de medida, el indicador, que instrumentos se utilizaron, que fuentes se consultaron y finalmente de qué manera fue representado en esta investigación.

## 2.2. Propuesta metodológica

De acuerdo con las variables e indicadores identificadas en las investigaciones relacionadas con el tema de estudio, a continuación, se encontrará la propuesta metodológica para el análisis de las viviendas deshabitadas en el conjunto urbano Colinas del Sol.

Una vez identificadas las variables e indicadores utilizados en distintas investigaciones, se procedió a diseñar la propuesta metodológica para la presente investigación, a continuación, se encontrará la propuesta de variables e indicadores la cual se divide en tres dimensiones las cuales son social, urbano y causas de abandono, esta tabla permitirá conocer cómo es que se debe de medir e identificar las principales causas de las viviendas deshabitadas.

*Tabla 5. Propuesta metodológica para el análisis de las viviendas deshabitadas*

Matriz general

Dimensión	Subdimensión	Variable	Clasificación	UM	Indicadores	Instrumentos	Fuente	Representación
Social	Demográfica	Número de viviendas abandonada	Cantidad	Condiciones y calidad	Situación de la vivienda	Observación	Trabajo de campo y documental	Grafica
		Calidad de vida	Condiciones	Calidad	Características	Observación		Grafica
Urbana	Usos del suelo	Habitacional	Número de viviendas	Numero	Estadístico	Documental	INEGI, Gaceta de Gobierno	Grafica
			Tipología	Popular, media, interés social				Documental
			Materiales	Calidad				Documental y grafica
		Comercial	Tipo de comercio	Tiendas Oxxo	Numero			
	Infraestructura	Hidráulica	Tipo de servicio	Calidad	Características	Estadístico	Secretaria de desarrollo urbano e infraestructura,	Grafica

		Sanitaria					INFONAVIT, INEGI	
		Vial	Tipo de vías	Numero				
		Alumbrado Publico	Vial	Calidad				
	Equipamiento	Educativo	Tipo de equipamiento	Calidad y Clasificación	Características	Estadístico	Gaceta de Gobierno, documental y trabajo de campo	Documental y grafico
		Publico						
		Deportivo						
	Vivienda	Acciones	Viviendas autorizadas	Numero	Cantidad	Documental	Gaceta de Gobierno	
			Viviendas realizadas					
		Calidad	Estructura	Estado de la vivienda	Tipo de construcción	trabajo de campo	observación	
Causas de abandono	Inseguridad	Tipo	Gravedad	Casos	Población	Documental	Trabajo de campo	Documental
	Delincuencia							
	Materiales	Condiciones	Calidad	Material	Estado de la vivienda	Observación	Trabajo de campo y documental	Grafica
	Equipamientos comprometidos	Falta de equipamientos	Tipo de equipamiento	Equipamientos sin realizar	Acuerdo de autorización	Documental	Gaceta de Gobierno	Documental
	Movilidad y distancia	Numero de transporte publico	Distancia	Calidad del transporte	Lejanía	Documental	Trabajo de campo	Documental

Fuente: Elaboración propia.

De acuerdo con la tabla anterior a continuación se definirán las variables e indicadores mostradas para conocer las características de cada una de estas variables e indicadores.

### **2.2.1. Dimensión social**

Bajo este rubro, el análisis de la demografía, consistirá en el desarrollo de las siguientes variables fundamentales para comprender las características sociodemográficas del municipio de Almoloya de Juárez y a su vez del conjunto urbano colinas del sol.

#### *a) Población total del municipio*

De acuerdo con INEGI (2020) hace mención que la población total son personas, nacionales o extranjeras, que residen habitualmente en el país en viviendas particulares o colectivas. Incluye a los mexicanos que cumplen funciones diplomáticas en el extranjero y a los familiares que viven con ellos, a la población sin vivienda y una estimación de población en viviendas sin información de ocupantes. Por lo cual para esta investigación se tomará en cuenta el Censo de Población y Vivienda (2005) y el Censo de Población y Vivienda (2010 - 2020).

### **2.2.2. Dimensión urbana**

En este apartado se analizarán las siguientes variables con dimensión territorial para conocer cuáles son las características territoriales con las que cuenta el conjunto urbano.

#### *a) Infraestructura y servicios*

##### *- Hidráulica*

De acuerdo con el Sistema Nacional de Información del Agua (SINA, 2019). Conagua considera que la cobertura de agua potable incluye a las personas con agua entubada proveniente del servicio público de agua, pozo comunitario o pozo particular; o que la obtienen por llave pública. La cobertura se calcula a partir de



datos censales, de conteos de población y vivienda; y de la encuesta intercensal. Al 2015, la cobertura nacional de acceso al agua entubada era de 95.3% (97.8% urbana, 87.0% rural), en tanto que la cobertura nacional de agua entubada en la vivienda o predio era de 94.4% (97.2% urbana, 85.0% rural) (Comisión Nacional del Agua, 09 de octubre de 2019).

- *Sanitaria*

De acuerdo con Monroy (2015) menciona que la infraestructura sanitaria es el conjunto de tuberías de conducción, conexiones, obturadores hidráulicos en general; con el objetivo de retirar de las construcciones en forma segura las aguas negras y pluviales, además de evitar los gases y malos olores que provengan de los muebles sanitarios.

- *Vial*

Gudiño (2015) menciona que las vialidades sirven a los movimientos que ocurren en el territorio en la que juega un papel clave en la materialización de sus procesos y dinámicas, destacando la expansión de las ciudades, la propagación espacial de determinados procesos económicos y sociales, la transformación del espacio rural, por lo que las carreteras y vialidades se relacionan con los rasgos culturales y naturales del territorio.

A su vez Gudiño (2015) con base en el Libro Séptimo de Comunicaciones y Transportes menciona que las vialidades son un conjunto de vías jerarquizadas que facilitan la comunicación entre las diferentes áreas de la actividad económica y las clasifica de la siguiente manera:

- Infraestructura vial primaria es aquella que está integrada por carreteras, pasos vehiculares, avenidas, calzadas, y calles que comunican a dos o más municipios.
- Infraestructura vial local es aquella que está integrada por pasos vehiculares, avenidas, calzadas, calles y cerradas que permiten la comunicación al interior del municipio y la interacción con la red vial primaria (Olvera Gudiño, 2015).

- *Alumbrado público*

La Comisión Nacional para el Uso Eficiente de la Energía (2015) menciona que el alumbrado público se refiere a un servicio que consiste en proveer la iluminación mínima necesaria en los espacios públicos y vialidades, de forma que se garantice la seguridad de peatones y vehículos (CONUEE, 06 de octubre de 2015 ).

- *Agua potable*

Delgado Chávarri y Falcón Barboza (2019) definen al agua potable como;

“Nombre que se da a todas las instalaciones, equipos, tuberías y accesorios necesarios para captar, transportar, tratar y distribuir el agua a los usuarios” (p. 9).

En donde para satisfacer la demanda poblacional, un sistema de agua potable debe poseer captación y conducción del agua, plantas de tratamiento, almacenamiento de agua, estaciones de bombeo, y redes de distribución referidos al agua para consumo humano (p.10).

De acuerdo con Carreño (2019) es el agua cuyas características físicas, químicas y microbiológicas han sido tratadas a fin de garantizar su aptitud para consumo humano (p. 12).

- *Drenaje*

De acuerdo con (Bonilla Granados, Ramón Valencia, & Ramón Valencia, 2022) mencionan que el drenaje es una:

“Tubería encargada de transportar las aguas residuales recibidas de las descargas domiciliarias hasta la planta de tratamiento, Se construye bajo tierra, a menudo al medio de las calles importantes, de manera que cada una de las viviendas de esa vía puedan conectarse para la evacuación apropiada de las aguas residuales; están conectadas entre sí por medio pozos de inspección y suelen ser de materiales como PVC, acero galvanizado, hormigón, polietileno, entre otros” (p. 14).

## - *Energía eléctrica*

Martínez (2018) definen a la energía eléctrica como el conjunto de equipos, sistemas, mecanismos de control, seguridad, protección y redes de distribución usados por empresas del ramo eléctrico para generar, transmitir y distribuir energía eléctrica. En todo el mundo, las empresas que proporcionan el suministro de energía eléctrica, en zonas urbanas y rurales, clasifican el tipo de servicio que ofrecen a los usuarios con el propósito de poder establecer y definir no sólo las tarifas de pago por el servicio que se proporciona, sino también las características técnico-arquitectónicas que los propietarios de inmuebles, ingenieros y arquitectos deben considerar en el proyecto arquitectónico, a efectos de poder diseñar adecuadamente una instalación eléctrica. En el caso de nuestro país, la empresa que proporciona el servicio eléctrico es la Comisión Federal de Electricidad (CFE) (Martínez, 2018).

### *b) Equipamiento*

De acuerdo con el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México (2020) en su artículo 66. Los equipamientos urbanos se ocuparán cuando se hayan concluido las obras de urbanización, a efecto de asegurar su funcionalidad, y de acuerdo con su demanda con base en la ocupación de lotes o de viviendas terminadas, lo cual se acreditará conforme a la respectiva Acta de Supervisión. En los conjuntos urbanos habitacionales los equipamientos destinados a educación deberán estar concluidos a la fecha de solicitud del tercer permiso de enajenación y se entregarán dotados de las instalaciones y mobiliario básicos.

Artículo 127. III. Deberá construir las obras de equipamiento en las áreas de donación destinadas para tal efecto:

- Jardín de niños
- Escuela primaria o secundaria
- Jardín vecinal y área deportiva
- Obra de equipamiento urbano regional

### c) *Vivienda*

Caballero Ávila (2016) con base en INEGI menciona que la vivienda es una unidad de observación por ser el lugar de residencia habitual de las personas, donde atienden sus necesidades y funciones más inmediatas. Al ser un recinto físicamente ubicable, asociado generalmente a un domicilio reconocido socialmente, la vivienda se convierte en un elemento base de la planeación, levantamiento, seguimiento y evaluación de la cobertura censal. Es también unidad de análisis de sumo interés para la sociedad mexicana por reflejar las condiciones de vida de la población. Su importancia responde a diferentes razones, estrechamente conectadas entre sí.

#### - *Calidad de la vivienda*

De acuerdo con el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México (2020) en el artículo 161 menciona que la autoridad competente podrá aplicar medidas de seguridad para evitar:

- Los defectos de la construcción existente o en ejecución, por deficiencias en su edificación o en la calidad de los materiales empleados.
- La inestabilidad del suelo o inseguridad de la construcción existente o en ejecución La carencia o estado deficiente de instalaciones y dispositivos de seguridad contra los riesgos de incendio, contaminación, sismos u otros.
- Las deficiencias peligrosas en el mantenimiento de las estructuras de los edificios.

A su vez Zaruma Campoverde (2022) mencionan que:

“La calidad de una vivienda nueva, ampliada, remodelada o regenerada puede medirse en base a dos parámetros fundamentales, uno relacionado con la concepción de su arquitectura integral y el otro relacionado con la estructura o esqueleto que la sostiene; parámetros que, sumados a la eficiencia y eficacia del sistema constructivo aplicado en su construcción, su precio, el agrado por lo recibido etc., da como resultado la calidad final que tendría una vivienda” (párr. 1).

Por otra parte, a continuación, se definirán las variables e indicadores para la comprensión de las causas de abandono de la vivienda.

### **2.2.3. Causas de abandono**

A continuación, se definirá lo que se entiende por viviendas abandonadas mostrando la diferencia entre vivienda banalizada, vivienda abandonada y vivienda deshabitada.

#### *- Viviendas abandonadas*

De acuerdo con el Atlas de Abandono de Vivienda (2016) con base en INEGI menciona que es conveniente diferenciar el término “vivienda deshabitada” y “vivienda abandonada” (Murat Hinojosa, 2015).

- Vivienda vandalizada: aquella que no se encuentra ocupada, no tiene mobiliario, no tiene mantenimiento, tiene ventanas o puertas dañadas y puede o no tener grafitis, es decir, que muestra evidenciade daños causados de forma deliberada.
- Vivienda abandonada: aquella que no se encuentra ocupada, sin mobiliario y sin mantenimiento; es decir, que muestra características intermedias de deterioro de la garantía, se observa el descuido del inmueble como pasto crecido, acumulación de correspondencia, desgaste de pintura, etc.
- Vivienda deshabitada: aquella que, aunque no se encuentra ocupada, muestra características que aparentan estado de conservación aceptable de habitabilidad, como por ejemplo cortinas, registros y medidores colocados en su lugar, correspondencia debajo de la puerta, ventanas y puertas en buen estado, etc.

#### *- Inseguridad*

De acuerdo con el Atlas de Abandono de Vivienda (2016) refiere que, al incluir la inseguridad como una de las posibles causas del abandono de vivienda, es necesario diferenciar entre la noción subjetiva de inseguridad y los hechos objetivos.

En el primer caso, el sentimiento de inseguridad de los individuos se construye a partir de sus propias experiencias, del imaginario colectivo, y las fantasías difundidas a través de los mismos miembros de la sociedad, lo cual implica que se pueden sentir inseguros sin realmente estar directamente enfrentados a situaciones violentas en su cotidianidad, pero que el discurso político y mediático alientan.

Por otro lado, la inseguridad reflejada por hechos objetivos se sustenta en registros estadísticos de varios tipos de delitos, principalmente homicidios, asaltos, robo a casa habitación, entre otros.

En temas de vivienda, se ha creado una respuesta por parte de los habitantes por el ambiente de inseguridad. Se trata de una serie de estrategias hostiles de segregación y protección por medio de muros, alambrados, vigilancia, control de accesos, entre otros medios que repercuten negativamente en el tejido social y en el uso del espacio público.

- *Delincuencia*

La delincuencia es un conjunto de infracciones de fuerte incidencia social cometidas contra el orden público, es un fenómeno social que pone en riesgo la seguridad pública de la sociedad, convirtiéndose en un problema que se da en todas las capas socialmente negativas que va a lo contrario fijado por la ley (Chacín, s.f.).

- *Equipamientos comprometidos*

(Franco Calderón & Zabala Corredor, 2012) Mencionan que los equipamientos urbanos han tenido históricamente un papel fundamental en la atención de las necesidades básicas de los ciudadanos y han sido instrumentos valiosos para la construcción de comunidades solidarias dotaciones que la comunidad entiende como imprescindibles para el funcionamiento de la estructura social y cuya cobertura ha de ser garantizada colectivamente. Esto significa que los equipamientos son espacios que cumplen una doble función pues, además de proveer servicios esenciales, contribuyen en la construcción y en el fortalecimiento de la vida colectiva. Esto es posible si el equipamiento se concibe, desde el primer esquema de diseño, como un lugar que no solo debe prestar un servicio

determinado, sino como un espacio para propiciar el encuentro, promover el uso adecuado del tiempo libre y generar sentido de pertenencia y orgullo a través de un alto valor estético.

- *Movilidad y distancia*

De acuerdo con (Suárez Lastra, Galindo Pérez, & Reyes García, 2019) definen a la movilidad como:

“La acción de desplazarse entre lugares, con el propósito de realizar actividades. La disposición de los usos del suelo junto con los deseos de viajar de un lugar a otro son los elementos básicos de la movilidad urbana. El componente principal de la movilidad es la velocidad, por lo que los individuos (en igualdad de circunstancias) eligen racionalmente la ruta que les permite llegar de un punto A, a un punto B de la manera más rápida.” (p. 256).

Por otra parte, la eficiencia de un viaje está ligada a la elección del modo de transporte. Dicha decisión se toma con base en diversas variables, como la distancia, el propósito, el costo, el tiempo, la comodidad, las características de la ruta y diversas condiciones de conveniencia. La importancia de cada una de esas variables en la elección del modo depende de las características socioeconómicas del sujeto que realiza la acción y de cómo las pondera (Suárez Lastra, Galindo Pérez, & Reyes García, 2019).

#### **2.2.4. Instrumentos de investigación**

A continuación, se presentarán los instrumentos los cuales se tomarán en cuenta para el desarrollo de esta investigación, mencionando de qué manera serán útiles cada uno de los instrumentos.

- *El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).*

En donde a través de este medio se podrá obtener información referente a la población total de Almoloya de Juárez, así como información territorial del conjunto

urbano para que de esta manera se pueda saber el porcentaje de población que vive en el conjunto urbano y conocer las características territoriales para hacer un estudio más detallado.

A su vez nos permitirá conocer todas las características de la infraestructura con la que cuenta el municipio y el conjunto urbano, así como los servicios con los que cuenta e información referente a la vivienda de colinas del sol.

- *La Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL)*

Permitirá obtener información referente a la población del conjunto urbano en diferentes años para conocer cuántos habitantes existían en los primeros años como es que este número va disminuyendo debido al abandono de la vivienda

- *Planes Desarrollo Urbano*

Este medio permitirá obtener información referente al municipio, así como lo que se establece para obtener datos acerca del diagnóstico como lo es población, equipamiento, infraestructura.

- *Documentos*

Los documentos nos darán pauta a encontrar diversos archivos con información diferente como lo pueden ser tesis relacionadas con el tema de estudio, en donde se podrá recabar información referente al conjunto urbano.

- *Instituto de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)*

Permitirá poder hacer un análisis más detallado acerca del conjunto urbano, créditos que se otorgaron para los adquirientes de estas viviendas y finalmente las cualidades que tiene para comprender más a detalle el conjunto urbano.

- *Observación*

Esto nos dará información mediante el trabajo de campo el cual permitirá conocer cómo es que se encuentra físicamente y visualmente la vivienda, las vialidades, la estructura de las viviendas, el alumbrado público, etc.



## CAPÍTULO III.

### CONTEXTO SOCIO TERRITORIAL DEL CONJUNTO URBANO HABITACIONAL COLINAS DEL SOL

El objetivo de este capítulo es dar a conocer el contexto socio territorial, bajo el cual se dio la creación del conjunto urbano y así comprender los principales componentes desde su autorización hasta la construcción, número de viviendas, extensión o superficie, los equipamientos propuestos para que de esta forma se analicen las características actuales de cómo se encuentra conformado y si se cumplió o no lo establecido en la autorización del conjunto urbano colinas del sol.

#### **3.1. Caracterización del caso de estudio**

##### *a) Antecedentes de autorización*

El conjunto urbano Colinas del Sol, se encuentra ubicado en el municipio de Almoloya de Juárez, donde de acuerdo a la Gaceta de Gobierno del Estado de México (2003-2007) se han autorizado 10,535 viviendas, en una superficie de 1' 391,419.925 m<sup>2</sup> mismas que fueron construidas en dos etapas:

La primera etapa fue autorizada y publicada en la Gaceta del Gobierno del Estado de México, en el año 2003 (GEM, 2003), de tipo mixto (habitacional social progresivo, comercial y de servicios), para desarrollar 8,535 viviendas, en una superficie de terreno de 1' 100,000.00 m<sup>2</sup>.

La segunda etapa, fue autorizada y publicada en la Gaceta del Gobierno del Estado de México, en el año 2007 (GEM, 2007), para desarrollar 2,000 viviendas de tipo habitacional social progresivo, en una superficie de terreno de 291,419.925 m<sup>2</sup>.

## b) Localización

Como se puede observar en la figura 1, el Conjunto Urbano Colinas del Sol se encuentra delimitado con una línea roja el cual se encuentra ubicado en el camino Almoloya-Calixtlahuaca s/n, Rancho San José Amealco, en el municipio de Almoloya de Juárez, Estado de México, sobre la calle Centenario de la Revolución.

*Figura 1. Localización del Conjunto Urbano Colinas del Sol*



*Fuente: Elaboración propia con base en Google Earth.*

Por otra parte, en el siguiente apartado se presentará la información referente a la dimensión social, en la cual se encontrará la información referente a la población en distintos años la cual va de año 2005, 2010 y 2020.

## 3.2. Dimensión socio demográfico

### a) Evolución histórica de la población

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda (2005) la población en el conjunto Colinas del Sol fue de 1693 habitantes de los cuales 838 son hombres y 855 son mujeres. A su vez conforme con el Censo de Población y Vivienda (2010)

el conjunto contaba con un total de 6,640 habitantes de los cuales 3272 son hombres y 3368 son mujeres y finalmente de la misma manera de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda (2020) se contaba con un total de población de 11,505 habitantes para el 2020 (Instituto Nacional de Estadística y Geografía , 2020).

### **3.3. Dimensión urbana**

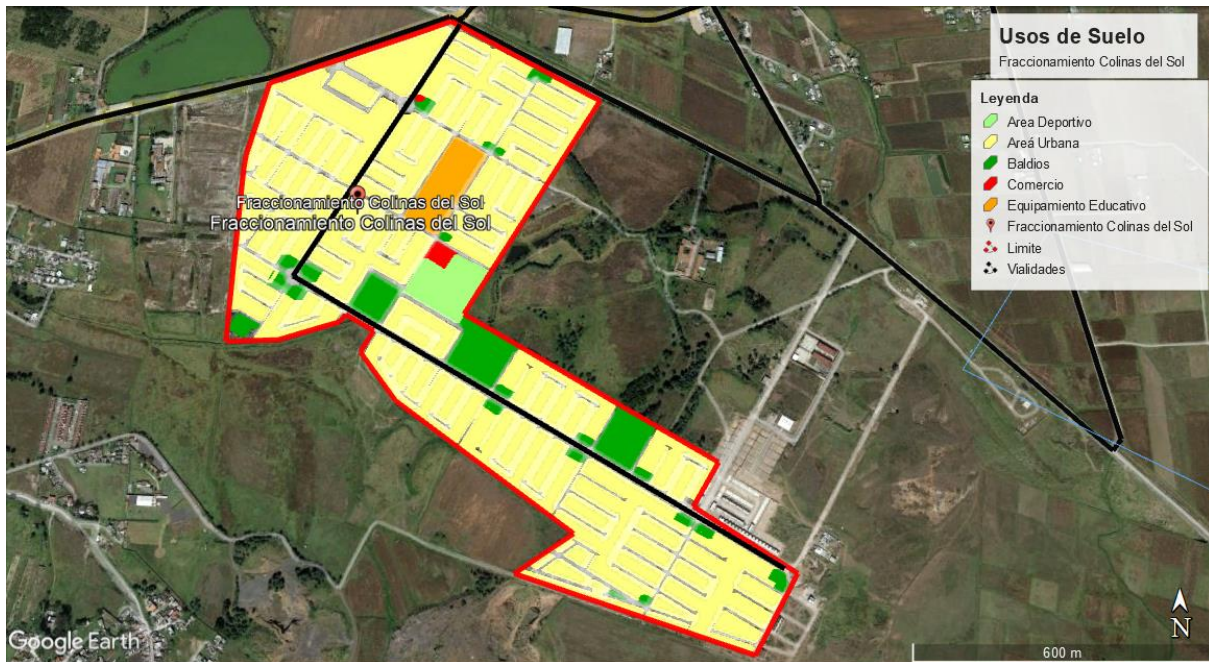
De acuerdo a las Gacetas del Gobierno del Estado de México (GEM, 2003 y 2007), el conjunto urbano Colinas del Sol se encuentra conformado por 112 manzanas, 2,314 lotes y 8,535 viviendas, de acuerdo a la segunda autorización, en el año 2007 se agrega un total de 37 manzanas, 574 lotes y 2.000 viviendas, es decir un total de 149 manzanas.

#### *a) Usos del suelo*

Conforme al acuerdo de autorización (GEM 2003,2007), el Conjunto Urbano Colinas del Sol, se encuentra conformado por los siguientes usos del suelo:

Principalmente como se puede observar en la figura 2, en color amarillo predomina el área urbana correspondiente a las viviendas, posteriormente en color verde se encuentran los baldíos, en color rojo el uso de suelo comercial y finalmente en color anaranjado las escuelas.

Figura 2. Usos de Suelo del Conjunto Urbano Colinas del Sol



Fuente: Elaboración propia con base en Google Maps y GEM (2003, 2007).

#### b) Habitacional

De acuerdo al apartado anterior (figura, 2) se puede observar la distribución del uso de suelo habitacional el cual se encuentra en color amarillo, en donde de acuerdo con las Gacetas del Gobierno del Estado de México (GEM, 2003 y 2007) en el Conjunto Urbano Colinas del Sol se han desarrollado 10,535 viviendas de tipo social progresivo: en la primera etapa, se desarrollaron 8,535 viviendas y en la segunda etapa, 2,000 viviendas.

#### c) Comercial

De acuerdo al trabajo de campo y como se muestra a continuación en la figura 3, se logró identificar que a lo largo del conjunto existe comercio el cual es de uso mixto ya que adaptan las viviendas para colocar diversos comercios y servicios para los habitantes del conjunto urbano. Sin embargo, los comercios más representativos del conjunto urbano es el mercado público y una tienda Bodega Aurrera Express de gran magnitud y funcionalidad dentro del municipio.



Figura 3. Comercios y Servicios del Conjunto Urbano Colinas del Sol



Fuente: Elaboración propia con base en Google Maps y GEM (2003, 2007).

d) Equipamientos

Conforme al acuerdo de autorización, los equipamientos comprometidos a desarrollar en el Conjunto Urbano Colinas del Sol, por parte de la constructora y luego la donación municipal son:

Tabla 6. Equipamientos conforme al Acuerdo de Autorización

Tipo	Clasificación	Número	Características
Educativo	Jardín de Niños	3	Dos de 9 aulas, Uno de 6 aulas
	Escuela Primaria	3	Dos de 18 aulas Una de 12 aulas
	Escuela Secundaria	2	Una de 20 aulas Una de 6 aulas
	Escuela Preparatoria	1	Una de 20 aulas

Comercio	Mercado Público	1	Superficie de 5,400 metros
Servicios	Guardería	1	Con 8 módulos de cunas
Espacio Público	Jardín Vecinal	1	Superficie de 225,740 metros
Deportivo	Área Deportiva	1	Una superficie de 28,7400

*Fuente: Elaboración propia con base en el Acuerdo de Autorización (GEM, 2003 y 2007).*

#### e) Áreas de donación

De acuerdo a las Gacetas del Gobierno del estado de México (GEM, 2003, 2007), la superficie de donación al municipio corresponde a 189,595,667 metros cuadrados.

*Figura 4. Áreas de Donación*



*Fuente: Elaboración propia con base en Google Earth.*

### **3.4. Obras de urbanización**

Con base en el cuadro de las obras de urbanización comprometidas por reglamento se han identificado obras e infraestructuras:

La infraestructura y servicios a desarrollar en el conjunto urbano Colinas del Sol, consisten en lo siguiente:

#### **3.4.1. Infraestructura y servicios**

##### *a) Infraestructura vial*

De acuerdo a las Gacetas del Gobierno del estado de México (GEM, 2003, 2007) se deberán realizar las acciones y obras de infraestructura primaria necesarias para su adecuada incorporación a la estructura vial de la zona, mismas que se señalan en el dictamen emitido por la Dirección General de Vialidad.

A su vez la superficie de vías públicas en el Conjunto Urbano Colinas del Sol es de 421,058,744 m<sup>2</sup> de viabilidades, de los cuales 313,321,649 m<sup>2</sup> corresponden a la primera etapa y de 107,737,095 m<sup>2</sup> en la segunda etapa.

En donde se puede observar a continuación (figura 5), las vialidades primarias dentro del conjunto se encuentran representadas en color negro, a su vez las vialidades secundarias se representan en color azul y finalmente en color vino las vialidades privadas.



Figura 5. Infraestructura Vial del Conjunto Urbano Colinas del Sol



Fuente: Elaboración propia con base en Google Maps y GEM (2003, 2007).

*b) Suministro de agua potable y descarga de aguas negras y pluviales*

Se deberán realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de los servicios al conjunto urbano en base al dictamen expedido por la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM).

Con base en el acuerdo de Acuerdo de Autorización (GEM, 2003 y 2007), menciona que la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM), expidió el dictamen de factibilidad de dotación de servicios de agua potable y drenaje para el desarrollo con fecha 3 de marzo del 2003. A su vez el General Estatal de la Comisión Nacional del Agua determino el derecho de vía de las zonas federales dentro del predio. Y finalmente de acuerdo con el Superintendente Zona Toluca de la Comisión Federal de Electricidad manifestó que es factible suministrar de energía eléctrica al desarrollo.

En lo concerniente al abastecimiento de agua potable es proporcionado por el sistema municipal a través de una derivación de la línea que abastece a la ciudad



de Toluca, misma que inicia en la caja rompedora de presión ubicada en el tanque “Pericos” operada por la Comisión Nacional de Agua (GEM, 2018).

Y finalmente el sistema de alcantarillado sanitario corresponde a un sistema separado, las aguas pluviales se infiltran al subsuelo por medio de pozos de absorción y el excedente se conduce al cauce natural. Las aguas negras se conducen a una planta de tratamiento de acuerdo a la norma vigente de la Comisión Nacional del Agua.

*c) Alumbrado público*

Se deberán instalar al conjunto urbano luminarias colocadas en los postes de energía eléctrica, ubicados en las banquetas y camellones según corresponde.

*d) Energía eléctrica*

De acuerdo con la Gaceta del Gobierno de la aprobación del conjunto en su primera etapa signado por el superintendente Zona Toluca de la Comisión Federal de Electricidad, manifestó que es factible suministrar energía al desarrollo. Se incorporaron líneas de alta tensión con cables entre postes de concreto y con transformadores, y baja tensión aérea hasta acometidas a cada predio.

Conforme al acuerdo de autorización, se deberán realizar las siguientes obras de urbanización al interior del desarrollo:

*Tabla 7. Obras comprometidas en el Acuerdo de Autorización*

Etapa	Obras comprometidas
Etapa 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Red de distribución de agua potable hasta la toma domiciliaria</li> <li>• Red separada de drenaje pluvial y sanitario o el sistema que en su caso sea determinado por el H. Ayuntamiento de Almoloya de Juárez</li> <li>• Red de distribución de energía eléctrica</li> <li>• Red de alumbrado publico</li> <li>• Guarniciones y banquetas</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pavimento en arroyo de calles y en su caso en estacionamientos y andadores</li> <li>• Jardinería y forestación</li> <li>• Sistema de nomenclatura para las vías publicas</li> <li>• Señalamiento vial</li> </ul>
Etapa 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Red de distribución de agua potable hasta la toma domiciliaria y los sistemas que se emplearan para el ahorro, reusó y tratamiento del agua</li> <li>• Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, así como para la infiltración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente</li> <li>• Red de distribución de energía eléctrica</li> <li>• Red de alumbrado público, debiéndose utilizar sistemas y elementos ahorradores de energía eléctrica</li> <li>• Guarniciones y banquetas</li> <li>• Pavimento en arroyo de calle y en su caso en estacionamientos y andadores</li> <li>• Jardinería y Forestación</li> <li>• Sistema de nomenclatura para las vías publicas</li> <li>• Señalamiento vial</li> </ul>

*Fuente: Elaboración propia con base en el Acuerdo de Autorización (GEM, 2003 y 2007).*

De acuerdo a la tabla anterior con base en el Acuerdo de Autorización (GEM, 2003 y 2007) estas son las obras que la constructora se comprometió a realizar en sus dos etapas autorizadas.

Cabe mencionar que de acuerdo al trabajo de campo realizado e información documental utilizada para esta investigación en cuanto al agua potable y drenaje el conjunto urbano cuenta con estos servicios, de la misma manera en cuanto a energía eléctrica cuenta con este servicio colinas del sol, esto de acuerdo al trabajo de campo e información obtenida por INEGI (2020). Por otra parte, en cuanto al trabajo de campo se logró identificar que el conjunto urbano cuenta con alumbrado público el cual no se encuentra funcionando. A su vez en cuanto a guarniciones,

banquetas y pavimento en las vialidades el conjunto urbano cuenta con estas tres las cuales se encuentran deterioradas y finalmente en cuanto a la nomenclatura y señalamiento vial no se logró identificar señalamiento vial ni nomenclatura en el trabajo de campo.

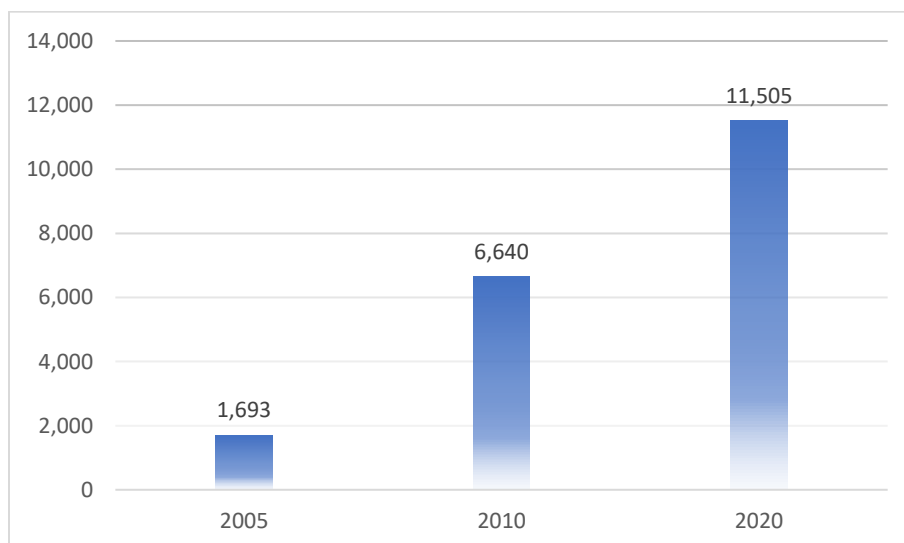
**CAPÍTULO IV.**  
**CAUSAS DEL ABANDONO DE LA VIVIENDA EN EL CONJUNTO URBANO**  
**COLINAS DEL SOL**

En este capítulo se encontrará el análisis del abandono de vivienda del conjunto urbano en donde se analizará el comportamiento de la población en distintos años, los compromisos del desarrollador y las obras que se realizaron y finalmente la dinámica del abandono de la vivienda analizando el total de viviendas, las viviendas ocupadas y las desocupadas.

**4.1. Dinámica poblacional**

De acuerdo con el capítulo anterior, el comportamiento de la población que se tiene en diferentes años es que para el año 2005 se tenía un total de 1,693 habitantes, lo cual para el año 2010 existe un incremento considerable teniendo para este año un total de 6,640 habitantes y finalmente para el año 2020 existió un incremento de la población teniendo un total de 11,505 habitantes esto de acuerdo con los Censos de Población y Vivienda de INEGI.

*Gráfica 1: Comportamiento de la población*



*Fuente: Elaboración propia.*

Conforme a la gráfica anterior se puede observar que del año 2005 al año 2010 existió un incremento de población del **74.50%** teniendo una gran cifra de habitantes, del año 2010 al 2020 hubo un incremento del **57.71%** conforme a este comportamiento de la población en los apartados siguientes se encontrarán algunas de las principales causas que han provocado o motivado al abandono de vivienda en el conjunto urbano habitacional Colinas del Sol.

#### **4.2. Compromisos del desarrollador**

Conforme al Acuerdo de Autorización del conjunto urbano publicado en las gacetas de gobierno (GEM, 2003 y 2007) Se menciona que la constructora del conjunto urbano está comprometido a desarrollar obras de equipamiento para cumplir con lo previsto en el artículo 59 fracción 1 y 61 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México deberán construir en el área de donación municipal del desarrollo urbano las siguientes obras de equipamientos en el Conjunto Urbano Colinas del Sol.

*Tabla 8. Equipamientos comprometidos conforme al Acuerdo de Autorización*

<b>Tipo</b>	<b>Clasificación</b>	<b>Número</b>
Educativo	Jardín De Niños	3
	Escuela Primaria	3
	Escuela Secundaria	2
	Escuela Preparatoria	1
Comercio	Mercado Público	1
Servicios	Guardería	1
Espacio Publico	Jardín Vecinal	1
Deportivo	Área Deportiva	1

*Fuente: Elaboración propia con base en el Acuerdo de Autorización (GEM, 2003 y 2007).*

En la siguiente tabla se podrá encontrar la información de las obras de equipamiento comprometidas en donde se dividen en tipo de equipamiento, la clasificación, la cantidad de equipamientos comprometidos, la cantidad de equipamientos

realizados y el déficit de cada uno de ellos, comparando entre si lo que se comprometió y lo que se realizó, con base en el recorrido de campo.

*Tabla 9. Comparación entre equipamientos comprometidos, equipamientos realizados y déficit (INEGI 2019)*

<b>Tipo</b>	<b>Clasificación</b>	<b>Comprometidos</b>	<b>Realizados</b>	<b>Déficit</b>
<b>Educativo</b>	Jardín De Niños	3	2	1
	Escuela Primaria	3	2	1
	Escuela Secundaria	2	2	0
	Escuela Preparatoria	1	0	1
<b>Comercio</b>	Mercado Público	1	1	0
<b>Servicios</b>	Guardería	1	0	1
<b>Espacio Público</b>	Jardín Vecinal	1	0	1
<b>Deportivo</b>	Área Deportiva	1	0	1

*Fuente: Elaboración propia con base en el Acuerdo de Autorización (GEM, 2003, 2007).*

De acuerdo a la tabla anterior se puede observar que en los equipamientos educativos en el jardín de niños se comprometieron tres equipamientos de los cuales se realizaron 2 por lo cual existe un déficit de 1 equipamiento, en la escuela primaria de la misma manera se comprometieron 3 equipamientos, se realizaron 2 y existe un déficit de 1 equipamiento, en cambio en la escuela secundaria se comprometieron 2 equipamientos de los cuales se realizaron 2 por lo cual no existe un déficit y finalmente en la escuela preparatoria se comprometió 1 equipamiento del cual no se realizó por lo cual existe un déficit de 1 equipamiento.

Por otra parte, en el equipamiento comercial se comprometió 1 equipamiento y se realizó 1 por lo cual no existe déficit y finalmente en los equipamientos de servicios espacios públicos y deportivos se comprometió una guardería, un jardín vecinal y un área deportiva de las cuales no se construyó ninguno de estos equipamientos y existe un déficit de cada uno de ellos.

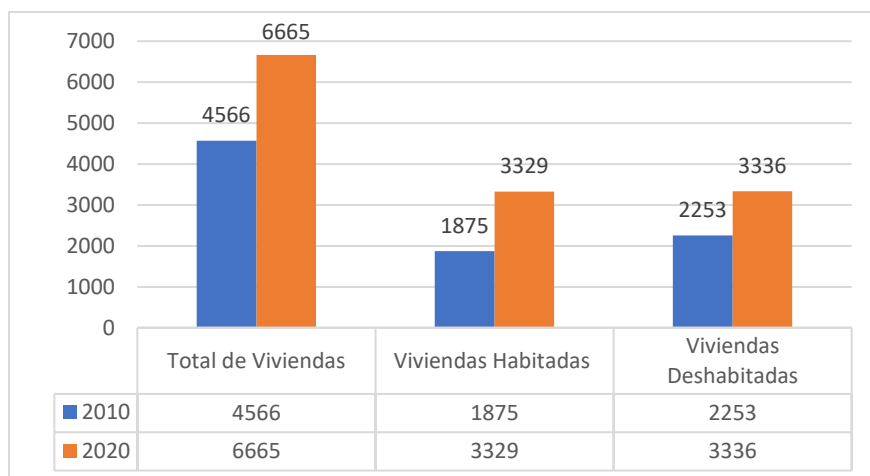
En este sentido tomando en cuenta que de acuerdo a lo comprometido analizando desde el equipamiento educativo no se realizó la escuela preparatoria y la guardería lo cual conlleva a que la población se vea obligada a trasladarse al centro de Toluca o al centro del municipio de Almoloya de Juárez en busca de estos equipamientos sumando a su vez que se tiene un déficit de la construcción de un jardín de niños y una escuela primaria, considerando así que este traslado conlleva tiempo e incrementa costos para la población que necesite trasladarse. Y finalmente tomando en cuenta que no se realizó el jardín vecinal ni el área deportiva de la misma manera conlleva a que la población tenga que trasladarse en busca de algún área deportiva o algún jardín.

### 4.3. Dinámica de abandono de las viviendas

#### a) Análisis por año

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda de INEGI (2010 y 2020), el comportamiento de las viviendas para estos años ha sido de la siguiente manera.

*Grafica 2. Comportamiento de la vivienda del año 2010 al 2020*



*Fuente: Elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda 2010 y 2020.*

Como se puede observar en la gráfica anterior para el año 2010 de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2010 el **49.34%** de las viviendas se encuentran deshabitadas. Considerando que para este año de acuerdo con el total de viviendas habitadas y deshabitadas faltan un total de 438 viviendas las cuales INEGI las catalogo como viviendas particulares de uso temporal.

Por otra parte para el año 2020 de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020 el **50.05%** de las viviendas se encuentran deshabitadas.

#### *b) Viviendas deshabitadas*

Con base en el Acuerdo de Autorización del conjunto urbano publicado en las gacetas de gobierno (GEM, 2003 y 2007) a la constructora Profusa, S.A de C.V se le autorizaron un total de 10,535 viviendas de las cuales con base en el Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI solo contabilizo un total de 6,665 viviendas. Tomando en cuenta esta última cifra y basándonos en los datos de INEGI como se mencionó en el apartado anterior para el año 2010 el **49.34%** de las viviendas se encuentran deshabitadas y para el año 2020 **50.05%** de viviendas están deshabitadas. Por lo cual estas cifras son considerables ya que en la temporalidad de estos datos el conjunto urbano no ha logrado habitar en su totalidad estas viviendas.

#### **4.4. Causas de abandono de la vivienda**

##### *a) Inseguridad*

Como se menciona en el Atlas de Abandono de Vivienda (2016) existen dos tipos de inseguridad la cual es la noción subjetiva de inseguridad la cual se refiere a los sentimientos de inseguridad de los individuos construida a partir de sus propias experiencias del imaginario colectivo y las fantasías difunticas a través de los miembros de la sociedad, lo cual implica que se pueden sentir inseguros sin realmente estarse enfrentando a situaciones violentas. Y por otro lado la inseguridad reflejada por hechos objetivos que se sustenta en registros estadísticos de varios tipos de delitos como lo son homicidios, asaltos, robo a casa habitación, entre otros.



Siendo este último el que predomina en el conjunto urbano ya que de acuerdo a periódicos y noticieros del Estado de México en su mayoría presentan en sus notas robo a casa habitación, comercios, asaltos, robo de vehículos, asesinatos, balaceras. A su vez de acuerdo a la información recabada en trabajo de campo el acceso al conjunto urbano Colinas del Sol es peligroso por su alto índice de inseguridad y delincuencia, es por ello que si no se cuenta con una vivienda propia o personas conocidas dentro del conjunto urbano se corre un gran riesgo al ingresar a este lugar ya que algunos de los habitantes en su mayoría jóvenes son quienes hacen inseguro el acceso a otras personas que no sean residentes esto se menciona de acuerdo a habitantes aledaños a Colinas del Sol.

Por otra parte, al platicar con habitantes del conjunto urbano se mencionó que efectivamente colinas del sol tiene un gran índice de delincuencia ya que se menciona que existen asaltos, robos, vandalismo en lo cual las autoridades no se encuentran vigilando, cuando existe algún problema y llaman a las autoridades se les mencionan a los habitantes que no pueden acudir al conjunto urbano ya que este no pertenece al municipio y es por ello que no acuden a los llamados de la población, esto es un gran conflicto ya que el municipio de Almoloya de Juárez y Toluca no apoya a la población con elementos de la policía.

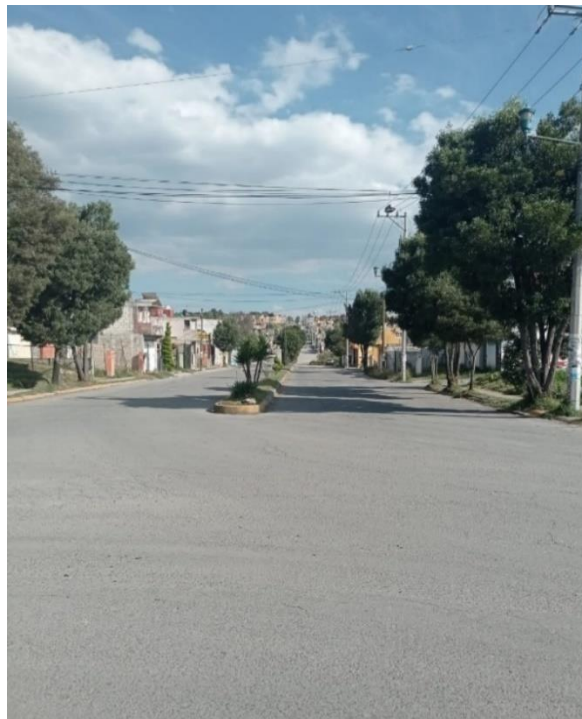
Otro factor importante es la falta de luminaria sobre las vialidades ya que estas no cuentan con ningún tipo de lámparas y las pocas vialidades que tienen luminaria no funcionan lo cual conlleva a que exista una mayor inseguridad, a continuación, en la siguiente imagen se puede observar las vialidades las cuales no cuentan con luminarias.

*Imagen 1. Luminarias*



*Fuente: Fotografías Tomadas en trabajo de campo, noviembre 2021.*

*Imagen 2. Luminarias*



*Fuente: Fotografías Tomadas en trabajo de campo, noviembre 2021.*

### *Imagen 3. Luminarias*



*Fuente: Fotografías Tomadas en trabajo de campo, noviembre 2021.*

Por otra parte, como se menciona en el Atlas de Abandono de Vivienda (2016) en temas de vivienda, se ha creado una respuesta por parte de los habitantes por el ambiente de inseguridad. En donde se crean estrategias hostiles de segregación y protección por medio de muros, alambrados, vigilancia, control de accesos, entre otros medios que repercuten negativamente en el tejido social y en el uso del espacio público.

Siendo así que de acuerdo con el trabajo de campo se logró identificar dentro del conjunto urbano que en vialidades privadas los vecinos se organizan para colocar rejas las cuales cuentan con alambre de púas en la entrada de la vialidad para restringir el paso y solo permitir el acceso a habitantes o familiares, esto conlleva a que se tenga un control de quien entra y tener una mayor seguridad. A continuación, en la siguiente imagen se puede observar las rejas que se colocan en la entrada de las calles.

*Imagen 4. Rejas de Seguridad*



*Fuente: Fotografías Tomadas en trabajo de campo, noviembre 2021.*

Finalmente, el vandalismo es uno de los problemas que se presenta con mayor frecuencia ya que se pudo observar en el recorrido de campo viviendas abandonadas que se encuentran vandalizadas con grafiti, vidrios rotos, basura afuera de las viviendas, basura en terrenos baldíos, a continuación, en las siguientes imágenes se podrá observar el vandalismo que existe.

*Imagen 5. Vandalismo*



*Fuente: Fotografías Tomadas en trabajo de campo, noviembre 2021.*

*Imagen 6. Vandalismo*



*Fuente: Fotografías Tomadas en trabajo de campo, noviembre 2021.*



*Imagen 7. Vandalismo*



*Fuente: Fotografías Tomadas en trabajo de campo, noviembre 2021.*

*b) Carencia de servicios básicos*

De acuerdo a la información documental investigada y con base en el Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI) tomando en cuenta el total de viviendas arrojadas en este censo se mostrará a continuación el total de las viviendas que cuentan con los servicios básicos:

*Tabla 10. Servicios básicos por vivienda 2020*

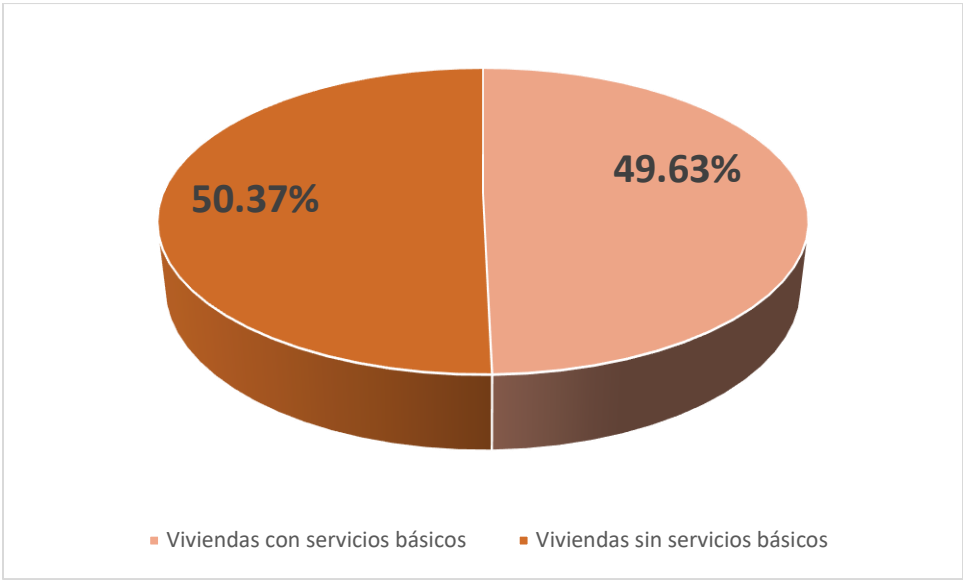
<b>Total de Viviendas</b>	<b>Servicios</b>		
	<b>Agua</b>	<b>Drenaje</b>	<b>Energía Eléctrica</b>
6665	3322	3328	3313

*Fuente: Elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda 2020.*

Con base en la tabla anterior solamente el 49.84% de las viviendas cuentan con el servicio de agua potable, a su vez el 49.93% cuentan con drenaje y finalmente el 49.70% cuentan con energía eléctrica esto tomando en cuenta el total de viviendas contabilizadas por INEGI.

Final mente de acuerdo con los datos del Censo de Población y Vivienda de acuerdo a las 6,665 viviendas solamente 3,308 viviendas cuentan con los tres servicios básicos, considerando que son datos presentados por INEGI (2020) siguiente grafica se puede observar el porcentaje que representa.

*Grafica 5. Porcentaje de viviendas con servicios y sin servicios básicos*



*Fuente: Elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda 2020.*

*c) Calidad de la vivienda*

Como lo menciona Iturbe Legorreta y Pérez Ortega (2018) se registraron un total de 222 denuncias respecto a la calidad constructiva de la vivienda, en las que se señalaron defectos y daños constructivos como humedades, entradas de agua, fugas en instalaciones hidráulicas, así como caída de plafones.

Por lo que de acuerdo a la información recabada y al trabajo de campo se logró identificar que la calidad de las viviendas no es la más óptima ya que algunas viviendas se encuentran en deplorables condiciones de fachadas, existe vandalismo en algunas viviendas como lo es grafiti, ventanas rotas, basura tirada, sin embargo, son las viviendas abandonadas las que se encuentran en deplorables condiciones como se puede observar en las siguientes imágenes.

*Imagen 8. Vandalismo*



*Fuente: Fotografías Tomadas en trabajo de campo, noviembre 2021.*

*Imagen 9. Calidad de la vivienda*



*Fuente: Fotografías Tomadas en trabajo de campo, noviembre 2021.*



*Imagen 10. Calidad de la vivienda*



*Fuente: Fotografías Tomadas en trabajo de campo, noviembre 2021.*

Como se puede observar en las imágenes anteriores la calidad de las viviendas de las fachadas son deficientes ya que se encuentran deterioradas y vandalizadas estas en su mayoría son las viviendas que se encuentran abandonadas o las viviendas en las cuales sus dueños no la habitan seguido, estructuralmente hablando las viviendas en el recorrido de campo se pueden identificar que se encuentran en óptimas condiciones ya que por motivos de la emergencia sanitaria Covid-19 no se logró ingresar a viviendas para identificar las condiciones en las que se encuentran.

#### *d) Movilidad y distancia*

En cuanto a la movilidad y distancia el municipio cuenta con diferentes vías de comunicación la cual es Almoloya de Juárez – Toluca, también existe una vialidad que conecta hacia el libramiento Toluca - Atlacomulco, pero debido a la ubicación del conjunto urbano y que este se encuentra a la periferia del municipio de Almoloya

de Juárez el tiempo de traslado para el centro de la ciudad de Toluca o al centro del municipio es largo, principalmente para las personas que tienen que trasladarse al centro de la ciudad por motivos de trabajo o para llevar a sus hijos a la escuela es un trayecto largo, cabe mencionar que puede existir población que tenga que trasladarse a fabricas que se pueden encontrar ubicadas en Lerma aumentando aún más el tiempo de traslado, trafico, etc.

Por otra parte, solo existe una ruta de autobuses que viajan hasta el centro de la ciudad por lo cual al ser una sola ruta de autobuses hace que el paso de los mismos sea tardado, por lo que la otra manera de trasladarse es transbordando del conjunto urbano hacia el centro de Almoloya de Juárez y de ahí tomar un autobús o un taxi para trasladarse al centro de la ciudad lo cual incrementa el tiempo de traslado y a su vez el costo.

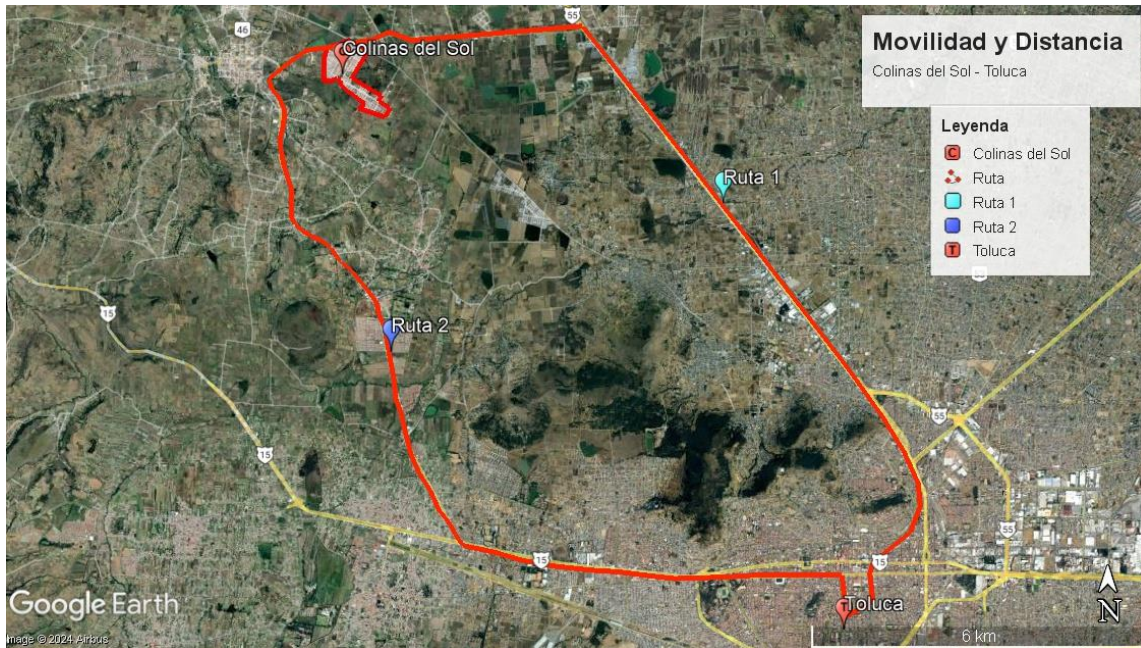
A su vez de acuerdo con (Reséndiz del Angel, 2016) menciona tres principales trayectos del conjunto urbano los cuales son:

El recorrido más común del conjunto urbano es de Colinas del Sol a Toluca ya que es una zona especializada en actividades industriales, comerciales y de servicios que además de satisfacer las necesidades provee de empleo, bienes y servicios a la población de otras localidades, es por ello que el municipio de Toluca cuenta con áreas específicas que ofrece una fuente de trabajo y que con base en la ubicación del empleo la población puede trasladarse con los recursos a su alcance como lo es el transporte y las vialidades.

En donde principalmente existen dos vías que permiten a la población trasladarse las cuales son:

1. De norte a sur a través de la autopista de cuota Toluca – Atlacomulco la cual es una de las más utilizadas por el camión de Colinas del sol – Toluca.
2. La carretera de Almoloya de Juárez entronque con Zinacantepec utilizada por taxis colectivos.

Figura 6. Ruta 1. Colinas del Sol-Toluca

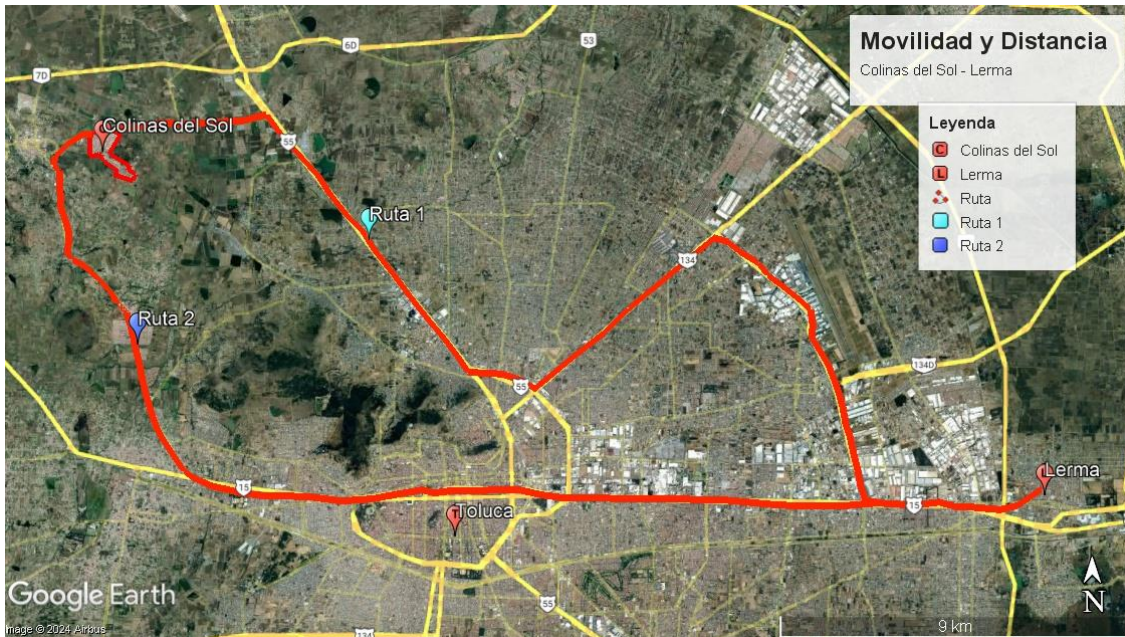


Fuente: Elaboración propia con base en Google Maps.

El segundo recorrido va de Colinas del Sol a Lerma este trayecto lo considera más complejo ya que no existe ninguna ruta de transporte público, siendo así que la población debe de transbordar repercutiendo en el tiempo de traslado que va desde 1 hora y más de 2 horas. En donde las principales rutas a seguir son: 1. De norte a sur por la autopista de cuota Toluca – Atlacomulco continuando por la avenida Alfredo del Mazo y terminando en la avenida Paseo Tollocan y San Mateo Atenco. La ruta No. 2 es por la carretera Almoloya de Juárez entronque con Zinacantepec en dirección hacia Toluca, Paseo Tollocan y San Mateo Atenco, siendo este recorrido el más largo y complejo ya que cruza por tres o cuatro municipios.



Figura 7. Ruta 2. Colinas del Sol-Lerma



Fuente: Elaboración propia con base en Google Maps.

Y finalmente el tercer recorrido va de Colinas del Sol a Metepec en donde principalmente este municipio se encuentra especializada en comercio y servicios, en donde el recorrido es similar al de Lerma.

Figura 8. Ruta 3. Colinas del Sol-Metepec



Fuente: Elaboración propia con base en Google Maps.

## CONCLUSIONES

El presente trabajo de investigación respecto al abandono de vivienda realizado en el Conjunto Urbano Colinas del Sol en el municipio de Almoloya de Juárez se logró cumplir con el objetivo general ya que se lograron identificar las características principales Colinas del Sol de acuerdo con la información obtenida en el acuerdo de autorización del conjunto urbano, analizando de la misma manera los factores y causas de abandono de las viviendas por parte de la población adquirente.

A su vez de acuerdo con los objetivos específicos se desarrolló un marco teórico conceptual, en donde principalmente se identificó la relación que existe entre estas teorías y el conjunto urbano ya que en cuanto al modelo de producción fordista se promueve la especialización, la transformación del esquema industrial y la reducción de costos, a través de una estrategia de expansión del mercado. La razón es que, si hay mayor volumen de unidades y su costo es reducido, en donde principalmente para el conjunto urbano se crea mayores unidades de vivienda a costos más accesibles. Por lo que desde el enfoque de Lefebvre menciona que la producción de la vivienda se da a través del sector inmobiliario, esto comienza a provocar una segregación donde los capitalistas son quienes toman la decisión en la construcción de este proyecto y quienes adquieren la vivienda no pueden participar en las decisiones.

A su vez como lo menciona David Harvey el sector inmobiliario tiene un papel importante en donde de acuerdo a la infraestructura, servicios y equipamiento el suelo contiene un valor que permite al mercado inmobiliario urbano modificar la estructura de la ciudad el sector inmobiliario entra para la construcción de este conjunto urbano y toma el control de la ubicación de él y asentándolo a la periferia, de la misma manera en la escuela sociológica de Chicago existe la segregación es explicada desde los cambios en los modos de producción y sus influencias en la localización de la vivienda. destaca la separación entre producción (trabajo) y reproducción (vivienda) que empezó con el capitalismo.

Por otra parte en cuanto los conceptos nos permitió conocer más a fondo el tema de vivienda, en este sentido la información investigada sobre temas relacionados

permitió diseñar una propuesta metodológica la cual permitió identificar las variables e indicadores precisos con los cuales se analizó el abandono de vivienda, de la misma manera mediante la información documental se logró desarrollar un marco teórico contextual el cual permitió identificar los compromisos y obligaciones de los desarrolladores y promotores y finalmente de acuerdo a la información obtenida en trabajo de campo y la información documental dio pauta a generar información actual y antecedentes existentes en el área de estudio logrando así identificar los principales factores y causas del abandono de vivienda en Colinas del Sol.

Por otra parte la investigación se abordó principalmente desde la parte cuantitativa debido a que se obtuvieron datos arrojados por INEGI y datos del acuerdo de autorización publicada en la Gaceta de Gobierno del Estado de México , en donde estos datos permitieron analizar principalmente población por años y población actual para analizar el comportamiento de la población, a su vez se obtuvo información del total de viviendas autorizadas, total de viviendas realizadas de acuerdo con el censo de población y vivienda, viviendas habitadas y viviendas deshabitadas para que de la misma manera se lograra analizar el comportamiento que ha existido desde la autorización del conjunto urbano.

De la misma manera el acuerdo de autorizado en Toluca de Lerdo, Estado de México, permitió identificar datos como los son los equipamientos comprometidos analizando de la misma manera tomando en cuenta los datos de INEGI para identificar los equipamientos comprometidos y los equipamientos realizados comprobando así si se cumplió con lo establecido en la gaceta de gobierno. A su vez la investigación también se abordó desde la parte cualitativa tomando en cuenta de la misma manera información arrojada por INEGI, el acuerdo de autorización, información documental, Google Earth los cuales permitieron obtener las particularidades e información más precisa para contextualizar al conjunto urbano, a su vez el trabajo de campo permitió observar más de cerca el fenómeno desde el punto de vista de sus habitantes y conocer la distribución y estado actual del conjunto urbano.

El planteamiento del problema principal fue analizar principalmente las causas de abandono de la vivienda en Colinas del Sol ya que de acuerdo con INEGI (2010,2020) para estos años solo el 50% de Colinas del Sol ha sido útil en cuanto a la habitabilidad de sus viviendas. A su vez existen denuncias respecto a la calidad de las viviendas, inseguridad, calidad de los servicios básicos e infraestructura información de pobladores del conjunto urbano,

Por otra parte, se logró comprobar la hipótesis ya que son los factores sociales, territoriales, de seguridad y el incumplimiento de los requerimientos y compromisos establecidos en el acuerdo de autorización por los promotores y desarrolladores en la Gaceta de Gobierno siendo las principales causas del abandono de la vivienda por parte de la población.

Donde de acuerdo a lo investigado se llegó a la conclusión de que la principal causa de abandono de la vivienda en el conjunto urbano es la inseguridad ya que con base en la información recabada en trabajo de campo e información documental el acceso al conjunto urbano Colinas del Sol es peligroso por su alto índice de inseguridad y delincuencia, por lo cual si no tienes una vivienda propia o personas conocidas dentro del conjunto urbano se corre un gran riesgo al ingresar a este lugar ya que algunos de los habitantes en su mayoría jóvenes son quienes hacen inseguro el acceso a otras personas que no sean residentes esto se menciona de acuerdo a habitantes aledaños a Colinas del Sol.

Por otra parte, se mencionó que efectivamente Colinas del Sol tiene un gran índice de delincuencia ya que existen asaltos, robos, vandalismo en lo cual las autoridades no se encuentran vigilando, cuando existe algún problema las autoridades no pueden acudir al conjunto urbano ya que este no se encuentra municipalizado es por ello que no hay presencia por parte de la autoridad a los llamados de la población, esto es un gran conflicto ya que al no estar municipalizado no se apoya a la población con elementos policiales.

Otro factor importante es la falta de luminaria sobre las vialidades ya que estas no cuentan con ningún tipo de lámparas y las pocas vialidades que tienen luminaria no funcionan lo cual conlleva a que exista una mayor inseguridad.

Por otra parte, el incumplimiento por parte de los desarrolladores del conjunto urbano de acuerdo a lo establecido en el acuerdo de autorización conlleva a una deficiente calidad en cuanto a la vivienda, a la infraestructura, el déficit de equipamientos y servicios, y finalmente en no hacerse responsables ante las problemáticas que se presentan en el conjunto ya que a la población no se les da respuesta ante estos problemas.

En este sentido los resultados de la investigación fueron los esperados ya que a lo largo de la investigación se lograron identificar las causas de abandono de la vivienda ya que el objetivo principal era conocer cuáles eran los factores que conllevaban al abandono de las viviendas en el conjunto urbano Colinas del sol.

Las limitantes del trabajo de investigación fue el trabajo de campo ya que por motivos de seguridad y de la inseguridad que se vive era riesgoso estar haciendo recorridos dentro del conjunto urbano en este sentido estas fueron las limitaciones.

Esta investigación logro aportar e identificar las causas que propician al abandono de la vivienda en donde se mencionan por que se da este abandono de la vivienda para que se pueda tomar como ejemplo a futuros desarrolladores y realicen un mejor trabajo en conjuntos urbanos habitacionales y conozcan estos factores de abandono y logren evitarlos en futuros conjuntos urbanos.

Las recomendaciones serian principalmente municipalizar el conjunto urbano ya que no se encuentra municipalizado y es por ello que el municipio de Almoloya de Juárez no brinda seguridad al conjunto urbano cuando este solicita apoyo policial lo cual conlleva a que se de esta inseguridad, por otra parte continuar haciendo denuncias sobre la inseguridad que viven, sobre la calidad de la vivienda y de los materiales que se tienen y a la constructora por fraudes inmobiliarios para que las autoridades correspondientes tomen cartas en el asunto y no permitan la construcción de más conjuntos urbanos de este tipo y que conlleven a estas características.



## Bibliografía

- Administrativo, R. d. (2020).  
<https://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/rgl/vig/rglvig107.pdf>.
- Arbotante 21 Promociones Inmobiliarias. (2023). *¿Qué es una vivienda plurifamiliar?: tipos y características*. Obtenido de <https://arbotante21.es/vivienda-plurifamiliar-caracteristicas-y-ventajas/>
- Bonilla Granados, C. A., Ramón Valencia, J. A., & Ramón Valencia, J. D. (2022). *Sistema de drenaje urbano*. Colombia.
- Caballero Avila, N. D. (2016). *Abandono de inmuebles de interes social en Santa Teresa en el municipio de Huehueoca*. Estados y municipios Alumbrado público.
- Cabrera Granillo, D. A., & Guillén Lúgigo, M. (2018). *La problemática del abandono de la vivienda de interés social en las ciudades globales, una*. México: COMECSO.
- Camacho Cano, D. (2016). *Las alternativas del arquitecto: vivienda residencial en San Pedro Cholula, Puebla*. México.
- Cámara de Diputados. (2017). *Centro de Estudios Sociales y de Opinion Pública*. México.
- Castells, M. (1974). *La cuestion urbana, Siglo XXI*. México: S.A México.
- Chacín, L. U. (s.f.). *Teorizacion de la categoria*. Obtenido de <https://virtual.urbe.edu/tesispub/0085106/fase01.pdf>
- Comision Nacional del Agua. (09 de octubre de 2019). *Conagua*. Recuperado el 2021, de <https://www.gob.mx/conagua/acciones-y-programas/infraestructura-hidroagricola>
- CONEVAL. (2021). *Carencia por acceso a servicios básicos de la vivienda*.
- CONUEE. (06 de octubre de 2015 ). *Estados y municipios Alumbrado público*. Obtenido de <https://www.gob.mx/conuee/acciones-y-programas/estados-y-municipios-alumbrado-publico>
- De Hoyos Martínez , J. E., & Carmona Vargas, R. (s.f.). *Construccion (vivienda)*.
- De Hoyos Martinez, J., Alvarez Vallejo, A., & Jimenez Martinez, J. (2015). *Habitar la vivienda*. México.
- Delgado Chávarri, C., & Fálcon Barboza, J. (2010). *Evaluación del abastecimiento del agua potable para gestionar adecuadamente la demanda poblacional*

*utilizando la metodología siras 2010 en la ciudad de Chongoyape, Choclayo, Lambayeque, Perú. Lima Perú.*

- Diario del Estado de México. (12 de 02 de 2019). *Portal*. Obtenido de <https://diarioportal.com/2019/12/02/deshabitadas-15-de-las-viviendas-infonavit-a-causa-de-la-inseguridad/>
- Franco Calderón, Á. M., & Zabala Corredor, S. K. (2012). *Los equipamientos urbanos como instrumentos para la construcción de ciudad y ciudadanía*. Bogotá Colombia.
- Fuentes Flores, C. M. (2015). *El impacto de las viviendas deshabitadas en el incremento de delitos (robo a casa habitación y homicidios) en Ciudad Juárez, Chihuahua, 2010*. México .
- Garrido Salazar, R. (s.f.). *Dirección de Vialidad*. Obtenido de <http://www.vialidad.cl/areasdevialidad/laboratorionacional/MaterialCursos/Normativa%20vigente%20IRITipos%20SingularidadesInstrumentosPrecisiones%20y%20Multas%20de%20IRI.pdf>
- Gómez Solís, M. T. (2018). *Estudio comparativo sobre patrones de habitabilidad: el caso de autoproducción de vivienda y de vivienda de interés social*. México.
- González Monroy, B. (2015). *Materiales mas comunes en instalaciones hidráulicas y sanitarias*. México.
- Grégory Busquet . (2013). *La sociología urbana francesa y la evolución de las políticas urbanas en los años 1960 a los años 1980 : ¿Porosidades, impermeabilidades o afinidades electivas?* Madrid, España .
- Hábitat, F. d. (2015). *Conjuntos habitacionales*.
- Haramoto, E. (1998). *Qué significa apreciar o valorar la calidad de la vivienda. Qué aspectos de la vivienda se pueden y se deben medir o valorar*. Santiago de Chile.
- Hurtado Aguado, E. Y. (2014). *Modelo de autogestión de vivienda de interés social para trabajadores con bajos ingresos: caso de estudio "Credito 2057 Tenango del Valle" Estado de México 1991-2000*. Mexico.
- Inmobiliarias, A. P. (s.f.). Obtenido de <https://arbotante21.es/vivienda-plurifamiliar-caracteristicas-y-ventajas/>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía . (2020). *Censo de Población y Vivienda 2020*. México.

- Iturbe Legorreta, M., & Pérez Ortega, Z. E. (2018). *"Periurbanización y Municipalización de los Conjuntos Urbanos en Almoloya de Juárez, Estado de México. 1995-2015"*. México.
- Martínez. (2018). *Principios teóricos básicos para diseñar una instalación eléctrica*.
- Mauduit Morón, J. (2018). *Nota aclaratoria en relación con las diferencias entre las categorías de vivienda unifamiliar y plurifamiliar y su incidencia en las obras de adecuación de locales a viviendas*. Sevilla.
- Maya Doro, L. (2019 - 2021). *Plan de Desarrollo Municipal*. México.
- Medina García , J. A. (2019). *"Abandono de vivienda de interés social en el fraccionamiento las Américas Ecatepec de Morelos, Estado de México"*. México.
- Molano Camargo, F. (2006). *El derecho a la ciudad: de Henri Lefebvre a los análisis sobre la ciudad capitalista*. Bogotá, Colombia.
- Mondragón Hidalgo, S. (2019). *Vivienda de interés social o interés social progresiva y su condición de habitabilidad Caso: conjunto habitacional, Geovillas del Nevado, Almoloya de Juárez Estado de México 2003 - 2019*. México.
- Morales Muñoz, G. E. (2016). *"Edificación vertical y horizontal de la vivienda de interés social: Análisis integral costo/beneficio y su impacto en los barrios de la ciudad de Toluca"*. México.
- Murat Hinojosa, A. (2015). *Atlas del abandono de vivienda*. Mexico .
- Niño Cotrina, J. M., & Garcia Chozo, M. X. (2021). *Diseño y optimización del sistema de drenaje de aguas pluviales de la urbanización El Chilcal* .
- Olvera Gudiño, C. A. (2015). *Vialidad y sus efectos territoriales en cuatro municipios metropolitanos. caso de estudio vialidad las torres, 1990-2010. A 20 años de su funcionamiento* . México.
- Pacheco Juárez, J. A. (2013). *Equipamientos en conjuntos urbanos. La oferta autorizada y no autorizada en el caso de Los Sauces IV, Toluca*. México.
- Piedrasanta Reyes , K. M. (2018). *Propuesta de diseño arquitectónico de vivienda social en conjunto habitacional sostenible, en el municipio de San Lucas Sacatepéquez, Guatemala*. Guatemala.
- Realia. (2023). *¿Que es un promotor inmobiliario?* Obtenido de <https://www.realia.es/inmopedia/que-es-promotor-inmobiliario>
- Reséndiz del Angel, C. (2016). *El modo de vida urbana en la zona metropolitana de la ciudad de toluca: El caso del Conjunto Urbano Colinas del Sol, Almoloya de Juárez*. México.

- Reta, V. E. (2009). *Las formas de organizacion del trabajo y su incidencia en el campo educativo*. Aegentina.
- Ricarte Carreño. (2019). *Guia de agua segura*. Ecuador.
- Ruiz Tagle, J. (2016). La segregación y la integración en la sociología urbana: revisión de enfoques y aproximaciones críticas para las políticas públicas. *Revista INVI*, 31(87), 9 - 57.
- Sanchez del Pozo , G. (2018). *Urbanismo* . Obtenido de <https://www.urbanismo.com/unifamiliares/>
- Secretaria de Desarrollo Social (SEDESOL). (2015). *Catalogo de Localidades*. México.
- Secretaría de Desarrollo urbano e Infraestructura. (2023). *Características de los conjuntos urbanos condominios*. Obtenido de [https://sedui.edomex.gob.mx/conjuntos\\_urbanos#:~:text=El%20conjunto%20urbano%20es%20la,las%20obras%20de%20infraestructura%2C%20la](https://sedui.edomex.gob.mx/conjuntos_urbanos#:~:text=El%20conjunto%20urbano%20es%20la,las%20obras%20de%20infraestructura%2C%20la)
- SEDESOL. (8 de julio de 2011). *Medición de la pobreza Calidad de la vivienda* . Recuperado el 2021, de [http://dgtic.sedesol.gob.mx/work/models/SEDESOL/Resource/2004/1/images/boletin\\_vivienda.pdf](http://dgtic.sedesol.gob.mx/work/models/SEDESOL/Resource/2004/1/images/boletin_vivienda.pdf)
- Serveis, A. O. (s.f.). Recuperado el 2023, de <https://amerehijos.com/que-es-una-vivienda-plurifamiliar/#:~:text=Vivienda%20plurifamiliar%3A%20aquella%20situada%20en,y%20las%20reglas%20de%20vecindad>.
- Suárez Lastra, M., Galindo Pérez, C., & Reyes García, V. (2019). *Movilidad y transporte, como nos movemos en la Ciudad de México*. México.
- Tapia Pérez, J. (2013). *La inseguridad pública: causas y consecuencias*. México.
- Zaruma Campoverde, J. A. (2022). *LinkedIn*. Obtenido de ¿Calidad de viviendas? parámetros de medicion: <https://es.linkedin.com/pulse/calidad-de-viviendas-par%C3%A1metros-medici%C3%B3n-zaruma-campoverde>
- Zuccarino , M. (2012). *Modelos estadounidense-fordista y japones-toyotista ¿Dos formas de organizacion productiva contrapuestas?* Colombia.