



**INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL**  
**ESCUELA SUPERIOR DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA**  
**UNIDAD TECAMACHALCO**



SEMINARIO DE ADMINISTRACIÓN EN EL PROCESO CONSTRUCTIVO

ABANDONO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
EN EL FRACCIONAMIENTO LAS AMÉRICAS,  
ECATEPEC DE MORELOS, ESTADO DE MÉXICO

TRABAJO FINAL PARA OBTENER EL TÍTULO DE INGENIERO ARQUITECTO

PRESENTA: MEDINA GARCÍA JORGE ALBERTO

ASESORES: -DR. DE LA CRUZ GALLEGOS ARÍSTIDES  
-M. EN C. MARTHA LAURA BAUTISTA GONZÁLEZ  
-DR. HUMBERTO PONCE TALANCÓN

## Autorización de uso de la Obra

Instituto Politécnico Nacional

Presente

Bajo protesta de decir verdad el que suscribe Jorge Alberto Medina García con identificación: carta pasante (se anexa copia), manifiesto ser autor y titular de los derechos morales y patrimoniales de la obra titulada ABANDONO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL FRACCIONAMIENTO LAS AMÉRICAS, ECATEPEC, ESTADO DE MÉXICO, en adelante “La tesina” y del cual se adjunta copia, por lo que por medio del presente y con fundamento en el artículo 27 fracción II, inciso b) de la Ley Federal del Derecho de Autor, otorgo a el Instituto Politécnico Nacional, en adelante El IPN, autorización no exclusiva para comunicar y exhibir públicamente total o parcialmente en medios digitales.

“La tesina” por un periodo indefinido contado a partir de la fecha de la presente autorización, dicho periodo se renovará automáticamente en caso de no dar aviso expreso a “El IPN” de su terminación.

En virtud de lo anterior, “El IPN” deberá reconocer en todo momento mi calidad de autor del “Trabajo Terminal”.

Adicionalmente, y en mi calidad de autor y titular de los derechos morales y patrimoniales del “La tesina”, manifiesto que la misma es original y que la presente autorización no contraviene ninguna otorgada por el suscrito respecto del “Trabajo Terminal”, por lo que deslindo de toda responsabilidad a El IPN en caso de que el contenido del “La tesina” o la autorización concedida afecte o viole derechos autorales, industriales, secretos industriales, convenios o contratos de confidencialidad o en general cualquier derecho de propiedad intelectual de terceros y asumo las consecuencias legales y económicas de cualquier demanda o reclamación que puedan derivarse del caso.

Estado de México, 27 de enero de 2019

Atentamente



Jorge Alberto Medina García



# INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL

## SECRETARÍA DE SERVICIOS EDUCATIVOS

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN ESCOLAR

La Dirección de Administración Escolar del Instituto Politécnico Nacional, según documentos que obran en sus archivos hace constar que:



JORGE ALBERTO MEDINA GARCIA

Con número de boleta: 2011380846

Terminó íntegramente los estudios correspondientes a la carrera de:

INGENIERO ARQUITECTO

con sujeción a los planes de estudio vigentes, por lo que se le considera

## PASANTE

En cumplimiento de las disposiciones reglamentarias y para los usos legales que procedan, se expide la presente en la Ciudad de México, a

los CUATRO días del mes de DICIEMBRE de  
dos mil DIECIOCHO

FIRMA DEL INTERESADO

DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN ESCOLAR

MARISELA CABRERA ROJAS

JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CERTIFICACIÓN

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA  
INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL  
DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN ESCOLAR  
DEPARTAMENTO DE CERTIFICACIÓN

FABIÁN TAPIA ALBINO

Carta de Pasante No.

2018/421107

Elaboró  
ROCTAVIOE

### NOTA:

- 1.- El presente documento autoriza al Pasante a iniciar sus trámites de Titulación en la Escuela correspondiente.
- 2.- El presente documento acredita la conclusión de los estudios, no la autorización para el ejercicio profesional.
- 3.- ESTA CARTA DE PASANTE ES NULA:
  - a) Si no va acompañada con el original del Certificado o Boleta de Calificaciones expedida por la División de Registro y Certificación de Estudios.
  - b) Si no contiene todos los requisitos estipulados.
  - c) Si carece de las firmas de los funcionarios que la suscriben.
  - d) Si presenta raspaduras o enmendaduras.



302158



**INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL**  
**ESCUELA SUPERIOR DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA**  
**UNIDAD TECAMACHALCO**



TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PARA LA OPCIÓN DE  
SEMINARIO DE TITULACIÓN  
ADMINISTRACIÓN EN EL PROCESO CONSTRUCTIVO

Tema:

ABANDONO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL FRACCIONAMIENTO  
LAS AMÉRICAS, ECATEPEC DE MORELOS, ESTADO DE MÉXICO

Tesina:

Que para obtener el título de:

INGENIERO ARQUITECTO

Presenta:

MEDINA GARCÍA JORGE ALBERTO

Asesores:

Dr. Arístides de la Cruz Gallegos

Coordinador del Seminario de Titulación

M. en C. Martha Laura Bautista González

Dr. Humberto Ponce Talancón

Invitado Honorario Externo

Tecamachalco, Estado de México

Enero del 2019

IMAGEN DE LA TESINA



# ÍNDICE

PORTADA AUTORIZADA.....	A
AUTORIZACIÓN DE USO DE LA OBRA.....	B
CARTA PASANTE .....	C
PORTADA.....	I
IMAGEN DE LA TESINA.....	II
ÍNDICE .....	III
AGRADECIMIENTOS .....	IX
RECONOCIMIENTOS .....	XII
FICHA METODOLÓGICA .....	XIII
DICCIONARIO DE SIGLAS Y ABREVIATURAS .....	XVI
GLOSARIO .....	XVII
RESUMEN DE LA INVESTIGACIÓN .....	XXV
ABSTRACT.....	XXVI
INTRODUCCIÓN.....	1
<b>CAPÍTULO I. ESTRATEGIA METODOLÓGICA DE LA TESINA .....</b>	<b>4</b>
1.1. IDEA, CONVENIENCIA Y ALCANCE DE LA INVESTIGACIÓN.....	4
1.1.1. <i>Idea de la investigación.</i> .....	4
1.1.2. <i>Conveniencia de la investigación.</i> .....	6
1.1.3. <i>Alcance de la investigación.</i> .....	7
1.2. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN. ....	8
1.2.1. <i>Situación problemática.</i> .....	8
1.2.2. <i>Planteamiento del problema.</i> .....	8
1.2.3. <i>Delimitación del problema.</i> .....	9
1.3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	9
1.3.1. <i>General.</i> .....	9
1.3.2. <i>Específicos.</i> .....	10
1.4. PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN .....	10
1.4.1. <i>Principal.</i> .....	10
1.4.2. <i>Específicas.</i> .....	10
1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN .....	11
1.5.1. <i>Conceptual</i> .....	11
1.5.2. <i>Metodológica</i> .....	11
1.5.3. <i>De Factibilidad.</i> .....	12

1.5.4. De Viabilidad .....	12
1.5.5. De relevancia social .....	13
1.6. PROCESO DE LA INVESTIGACIÓN .....	13
1.6.1. Primera Fase:.....	14
1.6.2. Segunda Fase .....	15
1.6.3. Tercera Fase .....	15
<b>CAPÍTULO II. MARCO HISTÓRICO Y NORMATIVO.....</b>	<b>17</b>
2.1. ADMINISTRACIÓN .....	17
2.1.1. Historia de la Administración .....	17
2.1.2. Teorías de la administración .....	19
2.1.3. Teoría Clásica .....	21
2.1.4. La administración como método de aplicación .....	23
2.1.5. Administración en la construcción .....	25
2.2. HISTORIA DE LA VIVIENDA .....	27
2.2.1. Definición de Inmueble .....	27
2.2.2. Definición de vivienda .....	27
2.2.3. Situación actual de la vivienda .....	31
2.2.4. La vivienda en Latinoamérica y en el mundo.....	34
2.2.5. La vivienda en México.....	36
2.2.6. Desarrollo de las áreas de vivienda.....	41
2.2.7. Clasificación de la vivienda .....	43
2.2.8. Definición de vivienda deshabitada o de uso temporal. ....	43
2.2.9. Situación de las viviendas deshabitadas en México .....	44
2.2.10. El INFONAVIT y los cambios en materia de suelo y vivienda en México. ....	44
2.2.11. Problemáticas alrededor de las viviendas de interés social .....	46
2.3. NORMATIVA PARA LA VIVIENDA.....	47
2.3.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	47
2.3.2. Ley de Vivienda.....	47
2.3.3. Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria.....	48
2.3.4. Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 .....	48
2.3.5. Programa Sectorial De Desarrollo Agrario, Territorial Y Urbano 2013-2018 ...	49
2.3.6. Programa Nacional De Vivienda 2014-2018.....	49
2.3.7. Acuerdo Por El Que Se Agrupan Las Entidades Paraestatales Denominadas Comisión Nacional De Vivienda .....	50

2.3.8. Reglas De Operación Del Programa Del Programa De Acceso Al Financiamiento Para Soluciones Habitacionales.....	50
2.3.9. Estatuto Orgánico De La Comisión Nacional De Vivienda.....	51
2.3.10. Manual De Organización De La Comisión Nacional De Vivienda .....	51
2.3.11. Ley de Desarrollo Urbano.....	51
2.3.12. Ley de asentamientos Urbanos.....	51
2.3.13. Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.....	52
2.3.14. Normas Técnicas Complementarias.....	53
2.3.15. Organismos que gestionan la vivienda en México.....	53
2.3.16. Acceso al financiamiento.....	54
2.4. NORMATIVIDAD PARA LAS EMPRESAS EN LA CONSTRUCCIÓN EN MÉXICO .....	55
2.4.1. Leyes y normas para las empresas en México.....	55
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos .....	55
Ley general del trabajo.....	55
2.4.2. Leyes y Normas para las empresas Constructoras .....	56
2.4.3. Otras gestiones .....	57
Permiso de Uso de Suelo.....	57
<b>CAPÍTULO III. MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL .....</b>	<b>58</b>
3.1. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.....	58
3.1.1. ¿Qué es la vivienda de interés social? .....	58
3.1.2. Antecedentes de la vivienda de interés social .....	58
3.2. CONCEPTOS DE VIVIENDA .....	60
3.2.1. Programa Sectorial de Vivienda .....	60
3.2.2. Universidad Central de México (UCM) .....	61
3.2.3. Instituto de la Vivienda de la Universidad de Chile .....	61
3.2.4. Programa Hábitat, Conferencia De Naciones Unidas Para El Desarrollo .....	61
Como objeto, como producto .....	61
Como proceso .....	61
Como sistema .....	61
3.3. CONCEPTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL .....	62
MINVU, 1975, en HARAMOTO, 1983).....	62
MARTÍNEZ CORBELLA, 2001.....	62
GRUPO ADUAR, 2000.....	62
La Vis, Revista Metro cuadrado, enero 2019.....	62
Apuntes para la Historia de la Vivienda Obrera en México. Infonavit Vicente Leñero, 1992, p. 19.....	63
Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006 con apego al Plan de Desarrollo a la Vivienda como un factor de desarrollo social, 2001, s/p.....	63
Entrevista para la realización de mi investigación y proyecto de Tesis, “Fraccionamiento de Interés Social en Terreno Abrupto”, octubre del 2009 .....	63



3.4. PERCEPCIÓN DE LA VIVIENDA .....	64
Alison Smithson.....	64
Le Corbusier.....	64
Alvar Aalto.....	64
Zaha Hadid.....	64
Thomas Reid.....	64
Luis Barragán.....	64
3.5. ABANDONO.....	65
3.6. ABANDONO DE PROPIEDAD.....	68
3.6.1. <i>Modos de perder la propiedad o dominio</i> .....	69
3.6.2. <i>Mucha vivienda, poca supervisión</i> .....	69
3.6.3. <i>¿Vivienda abandonada o deshabitada?</i> .....	70
<b>CAPÍTULO IV. ESTUDIO DE CAMPO Y APORTACIONES.....</b>	<b>72</b>
4.1. ECATEPEC DE MORELOS, ESTADO DE MÉXICO.....	72
4.1.1. <i>Historia</i> .....	72
4.1.1.1. El Glifo.....	74
4.1.1.2. Etimología de Ecatepec .....	75
4.1.1.3. El Escudo .....	75
4.1.1.4. Personajes Ilustres.....	76
4.1.1.5. Cronología de Hechos Históricos.....	77
4.1.2. <i>MEDIO FÍSICO</i> .....	78
4.1.2.1. Localización.....	78
4.1.2.2. Extensión.....	78
4.1.2.3. Orografía .....	78
4.1.2.4. Hidrografía.....	79
4.1.2.5. Clima .....	79
4.1.2.6. Principales Ecosistemas .....	79
4.1.2.7. Características y Uso de Suelo.....	80
4.1.2. <i>Demografía</i> .....	81
4.1.2.1. Población Indígena.....	81
4.1.2.2. Pueblos Originarios .....	82
4.1.3. <i>Política y Gobierno</i> .....	83
4.1.3.1. Administración Pública Municipal.....	83
4.1.3.2. Representación Vecinal .....	85
4.1.4. <i>Economía</i> .....	86
4.1.4.1. Pobreza .....	87
4.1.4.2. Agricultura .....	87
4.1.4.3. Ganadería .....	88
4.1.4.4. Comercio .....	88
4.1.4.5. Industria.....	89
4.1.4.6. Actividad Minera.....	91
4.1.4.7. Servicios.....	92
4.1.5. <i>Educación</i> .....	92
4.1.6. <i>Seguridad Pública</i> .....	94
4.1.7. <i>Deportes y Parques</i> .....	95

4.1.8. Equipamiento e infraestructura Urbana .....	96
4.1.8.1. San Cristóbal, Cabecera Municipal .....	96
4.1.8.2. Vialidad.....	96
4.1.8.3. Movilidad, transporte público en el municipio de Ecatepec .....	100
4.1.8.4. Sector Salud.....	102
4.1.9. Problemática Actual .....	103
4.1.9.1. Abandono de vivienda en Ecatepec de Morelos.....	105
4.2. FRACCIONAMIENTO LAS AMÉRICAS.....	106
4.2.1. Descripción .....	106
4.2.1. Historia.....	106
4.2.3. Vías de Acceso .....	107
4.2.4. Fraccionamiento.....	108
4.2.5. Sector Salud.....	109
4.2.6. Problemáticas .....	109
4.2.7. Abandono de vivienda en “Las Américas” .....	110
4.2.7.1. Causas .....	110
4.2.7.2. Círculo vicioso .....	111
<b>4.3 HIPÓTESIS Y DESARROLLO DEL PROBLEMA</b> .....	112
4.3.1 Antecedentes .....	112
4.3.2 Definición del Problema.....	113
4.3.3. Teorías del comportamiento antisocial y delictivo.....	113
4.3.4. Integración Social.....	114
4.3.5. Carencia de Educación Emocional.....	115
4.3.6. Actividad Física, Ejercicio y Deporte.....	115
4.3.6.1. El deporte y sus beneficios cerebrales .....	116
4.3.6.2. El deporte y sus beneficios emocionales .....	117
4.3.6.3. Beneficios del Deporte para la Sociedad .....	118
<b>4.4 OBJETIVOS</b> .....	118
4.4.1 General .....	118
4.4.2 Específicos.....	119
<b>4.5 DIAGNÓSTICO</b> .....	119
<b>4.6 APORTACIONES</b> .....	120
<b>4.7 CONCLUSIONES</b> .....	121
4.7.1 Hallazgos.....	122
4.7.2 Sugerencias .....	123
<b>REFERENCIAS</b> .....	<b>124</b>

## Agradecimientos

A mis padres: por ser mi motor incombustible en cada uno de mis propósitos y metas, por su esfuerzo y dedicación a mi persona, por su paciencia, su tolerancia y su amor. Por ser quienes me han guiado y servido de apoyo en cada paso de mi vida, por entregar cada día un poco más de ellos con el único afán de verme crecer, los amo más que a nada en el mundo.

Gracias mamá: por acompañarme día a día, por no soltarme, por esperar, tolerar, respetar, resistir, por no doblarte ante nada, por demostrarme cada día que no me pudo tocar una mejor madre. Por tus noches de desvelos a mi lado, por estar siempre que te necesito, por tu entrega hacia nuestra familia, por tu forma de hacer tuyo cada reto mío que se ha puesto en nuestro camino; por demostrarme cada segundo que tengo la mejor madre del mundo.

Gracias papá: por tu rectitud, por tus valores, por creer en tus ideales y enseñarme a abrazar los míos; gracias por enseñarme que la dignidad es lo más importante que una persona posee, por insistir cada día en la importancia del orden y la disciplina. Gracias por tu constancia, gracias porque nunca nos has fallado, porque nunca nos ha faltado nada, gracias por guiar de manera apropiada nuestra familia.

A mis hermanos: por ser mis mejores amigos, mis cómplices en cualquier situación; gracias porque son una bendición, porque gracias a ustedes sé lo que es sentir esa necesidad de proteger y cuidar a los que amas de verdad.

Gracias Nan: por tu bronca manera de existir, porque tú me demostraste lo importante que es aferrarse a lo deseado, no ceder por más complicada que la situación parezca, debo confesar que no necesariamente estoy de acuerdo con muchas de tus actitudes, pero también debo reconocer que te admiro, porque te atreves a ser tú.

Gracias Tania: por demostrarme que la superación existe, por permitirme formar parte de tu crecimiento personal y profesional, por respetarme de la manera en que lo haces, por aceptar mis palabras de corrección y también de aliento. Gracias por apoyar tanto a la familia, gracias por hacernos de comer, por asistir a mamá cuando

lo necesita, por cuidar a Mely cada vez que es necesario, por ayudarme en mi trabajo cuando estoy saturado, gracias hermanita por ser tan noble.

Gracias Mely: porque sin duda eres lo mejor y más hermoso que pudo pasarle a nuestra familia, porque llegaste en un fuerte momento de crisis para hacernos recordar lo hermosa que es la vida, lo importante que es ser mejores cada día. Gracias mi niña por venir y recordarme, que por más ocupada que la agenda esté, siempre habrá tiempo para reventarnos.

Gracias Elizabeth Licon: porque me has acompañado, por estar a mi lado, por enseñarme que las personas pueden evolucionar y ser mejores, por demostrarme que el amor con voluntad lo puede todo. Gracias por querer formar parte de mi vida, por aferrarte a mí y nuestro futuro juntos, gracias porque tus cualidades y también tus defectos me han convertido en una mejor persona, gracias por ayudarme y apoyarme en todo, por convertir en tuyos cada uno de mis sueños y objetivos, gracias por todo amor mío, gracias por tu forma de ser y estar, te amo.

Gracias a mis amigos en general, pero especialmente dos de ellos, Zait Corona y Luis Héctor García, por acompañarme en este camino de maneras peculiares, por brindarme su apoyo en cada paso, por todos los buenos momentos, las risas y bromas, equivocarnos, aprender y crecer juntos.

Gracias a mis maestros, por cada enseñanza que me hoy resuena en mi mente con el afán de hacerme una mejor persona. Al Ing. Arq. Sergio Padilla Arochi, por creer en mi capacidad y en enseñarme que cuando uno quiere, puede y debe disfrutarlo. Al Ing. Arq. Salomón Guerrero, por su efusividad y su paciencia, por su tiempo y su confianza, por compartir sus conocimientos a manos llenas.

Gracias al Dr. Arístides de la Cruz, por demostrar que la humanidad va de la mano con el profesionalismo, por su infinita paciencia y sus ganas de ser un apoyo para sus alumnos.

Gracias al Maestro Ezequiel Colmenero, por compartir sus conocimientos y experiencias sin aprensiones, por su interés en apoyar y su profesionalismo y objetividad total.

Gracias a la profesora Rocío Urban, porque me sacó de mi área de confort varias veces, por estar al pendiente de todo y de todos, porque es una muestra de profesionalismo, gracias, sobre todo, por lo valioso de sus palabras en el ámbito profesional, porque nunca sabrá lo importante que fueron para mí.

Gracias al glorioso Instituto Politécnico Nacional, a mi vocacional CECyT #1 “Gonzálo Vázquez Vela”, y a mi amada ESIA Tecamachalco, porque me enseñaron el valor real del esfuerzo, por brindarme sus conocimientos, oportunidades y experiencias, porque en sus instalaciones pasé momentos inolvidables y muy importantes, porque en sus aulas encontré el carácter y actitud para enfrentarme a la vida.

## Reconocimientos

Primeramente, quiero reconocer a mi Madre, una persona con excelentes valores, demostrables y tangibles, que es una persona con gran personalidad, carácter y fortalezas. Ella es un ejemplo para seguir.

También reconocer a mi Padre, quien es un excelente ingeniero, que tiene el conocimiento y talento para desarrollar proyectos con gran liderazgo. Él es mi mejor ejemplo en mi vida profesional, es lo mínimo quisiera llegar a ser.

También quiero reconocer a los profesores de excelencia de la escuela, ya que son personas con la vocación de enseñar, personas con gran talento para esta profesión, importante es reconocerles su labor y hacerles saber que por ese apoyo el día de hoy pude cumplir un objetivo más.

Quiero así mismo reconocer la arquitectura mexicana, la cual hoy nos posiciona a nivel mundial con un gran carácter, que demuestra que el mexicano tiene enormes aptitudes y es totalmente capaz de estar a la altura de un país de primer mundo. Así mismo reconocer a todos aquellos arquitectos, artistas, profesionistas, y desarrolladores mexicanos, por haber generado una alta expectativa de nuestra cultura a través de nuestra arquitectura y demostrarnos que no hay fronteras inalcanzables.

Así también reconocer a mis profesores del seminario, guías y expertos profesionales y catedráticos del tema, ya que ellos nos dan el ejemplo de que los procesos deben de concluirse para iniciar otros mejores, que no hay excusa para siempre pensar en alcanzar más.

Por último, quiero reconocer al Instituto Politécnico Nacional, que tiene como objetivo principal otorgarnos las aptitudes necesarias para poder desarrollar nuestras metas y proyectos. Es un orgullo pertenecer a la mejor casa de estudios del país.

## Ficha metodológica

<b>Área de conocimiento</b>	<b>Físico – Matemáticas.</b>
<b>Disciplina del estudio</b>	Ingeniería y Arquitectura.
<b>Línea de investigación</b>	Abandono de vivienda.
<b>Sub línea de investigación</b>	Interés Social.
<b>Objeto y sujetos de estudio</b>	Objeto: Casa-Habitación de interés social. Sujeto: Habitantes de objeto.
<b>Problema</b>	Este trabajo de 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.
<b>Delimitación</b>	<b>Dar a conocer el documento</b> resultado de la investigación para contribuir a la disminución la problemática encontrada.  1.- Realizar un análisis para <b>comprender</b> qué <b>factores</b> influyen en el abandono de los inmuebles. 2.- <b>Encontrar áreas de oportunidad</b> para el mejoramiento de la calidad de vida en el área de estudio 3.- Poner los <b>resultados a disposición de</b> aquellos <b>interesados</b> y responsables en el tema.

<p><b>Hipótesis de trabajo</b></p>	<p><b>Componente principal uno: Pobreza, educación, inseguridad y calidad de vida.</b></p> <p><b>No se priorizan</b> las políticas y proyectos que apoyan la inclusión social, la reducción de la desigualdad y la pobreza, se enfrentan problemas de hacinamiento, vivienda no durable, carencia de algún servicio básico y <b>en general, condiciones precarias y de inseguridad</b> en la tenencia de la vivienda y limitaciones de desarrollo por su inadecuada localización con relación a la ciudad.</p> <p>Además de las condiciones físicas y normativas, la falta de servicios y la lejanía de los centros urbanos, la <b>delincuencia</b> es un factor fundamental para el abandono de vivienda.</p>
<p><b>Dimensiones</b></p>	<p>La investigación se realiza a pequeña escala dada la falta de tiempo para la ejecución de esta obra, sin embargo, estamos convencidos de que, con la información impresa en esta tesina, podremos evaluar muchos aspectos en común que tienen las comunidades que presentan el mismo fenómeno.</p>
<p><b>Variable independiente</b></p>	<p>La desarrolladora de unidades habitacionales.</p>
<p><b>Variable intermedia</b></p>	<p>Los habitantes de las viviendas.</p>
<p><b>Variable dependiente</b></p>	<p>Las viviendas</p>
<p><b>Indicadores</b></p>	<p>INEGI, BID, CANADEVI, CEPAL, CMIC, CONAPO, CONAVI, CONEVAL, CONOREVI, FONHAPO, FOVISSSTE, INFONAVIT.</p>
<p><b>Tipo de investigación</b></p>	<p>El tipo de investigación es aplicada, porque aborda un problema de la realidad social en un entorno específico que vive la sociedad, con un referente científico, que genera soluciones en materia de habitabilidad y crecimiento urbano.</p>



<b>Método</b>	<p>Científico-tecnológico, análisis a partir de referentes conceptuales hasta llegar a estudios de la realidad social.</p> <p>Inductivo-descriptivo, porque el objeto de estudio parte de lo más específico a lo más general y su resultado se refleja en un informe descriptivo de la investigación.</p> <p>No experimental, resultado de la investigación será un documento sin experimentación.</p>
<b>Técnica</b>	Observación documental y dual Encuesta-Cuestionario, por su aplicación como estudio de la situación actual en un conjunto habitacional y sus habitantes del fraccionamiento Las Américas.
<b>Instrumento</b>	Cuestionario, basado en 20 preguntas que se aplicarán a los habitantes de la zona de estudio y especialistas en construcción y desarrollo inmobiliario.
<b>Aportación</b>	Un diagnóstico realmente integral que aporte conocimientos de las causas y consecuencias que provoca este fenómeno de abandono de vivienda en nuestra sociedad, específicamente en el Estado de México. El diagnóstico sugiere contribuir a una mejora en la manera en que son analizados los perfiles y características de los ocupantes de un espacio, tomando en cuenta no sólo el ámbito económico y/o político, sino hacer mucho más importante el estudio social y psicológico de para quienes construimos.
<b>Autor</b>	Medina García Jorge Alberto
<b>Director de la investigación</b>	M en C. Martha Laura Bautista González.
<b>Asesor metodológico</b>	Dr. De la Cruz Gallegos Arístides Dr. Humberto Ponce Talancón.
<b>Lugar y fecha</b>	Estado de México, enero 2019.

## Diccionario de siglas y abreviaturas

<b>Nombre</b>	<b>Significado</b>
<b>CANADEVI</b>	Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda.
<b>CEPAL</b>	Comisión Económica para América Latina.
<b>FODA</b>	Fortalezas, Oportunidades Debilidades y Amenazas.
<b>CMIC</b>	Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción.
<b>INEGI</b>	Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
<b>CONAPO</b>	Consejo Nacional de Población.
<b>CONAVI</b>	Comisión Nacional de Vivienda.
<b>CONEVAL</b>	Cámara Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social.
<b>CONOROVI</b>	Consejo Nacional de Organismo Estatales de Vivienda.
<b>OTC</b>	Ordenamiento Territorial Comunitario
<b>CONAFOVI</b>	Consejo Nacional de Fomento a la Vivienda.
<b>FONHAPO</b>	Fondo Nacional de Habitaciones Populares.
<b>LGEEPA</b>	Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
<b>NOM</b>	Normas Oficiales Mexicanas.
<b>SEMARNAT</b>	Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
<b>DUIS</b>	Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables.
<b>REDD</b>	Reducción de Emisiones derivadas de la deforestación y degradación de los bosques.
<b>SEMA</b>	Secretaría de Ecología y Medio Ambiente.
<b>FOVISSSTE</b>	Fondo de la vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
<b>SHF</b>	Sociedad Hipotecaria Federal.
<b>INFONAVIT</b>	Instituto de Fondo Nacional de Vivienda para los trabajadores.
<b>DENUE- INEGI</b>	Directorio estadístico de Unidades Económicas

## Glosario

<b>Concepto</b>	<b>Descripción</b>	<b>Fuente</b>
<b>Arquitectura</b>	La arquitectura es dar forma a los lugares donde vive la gente, no es más complicado que eso, pero tampoco más sencillo que eso.	(Aravena, 2016)
<b>Construcción</b>	Técnica y actividad de la fabricación de obras de arquitectura e ingeniería, especialmente de edificios, infraestructura, vivienda, comercio y decoración.	(WordReference, 2012)
<b>Empresa constructora</b>	La empresa constructora es la unidad de producción, integrada por el capital y el trabajo, cuya actividad está al servicio del Bien Común y tiene fin lucrativo.	(Valcarce, 2004)
<b>Administración</b>	El concepto de administración hace referencia al funcionamiento, la estructura y el rendimiento de las organizaciones. El término proviene del latín administrare (“servir”) o ad manus trahere (“manejar” o “gestionar”).	(Gardey, Definicion.de, 2008)
<b>Planeación</b>	La planeación es la acción de la elaboración de estrategias que permiten alcanzar una meta ya establecida.	(C.A., 2011)
<b>Programación</b>	Programación es la acción y efecto de programar. Este verbo tiene varios usos: se refiere a idear y ordenar las acciones que se realizarán en el marco de un proyecto.	

<b>Control</b>	Se realiza mediante la elaboración de tablas o gráficas que permiten conocer las consecuencias de un atraso o un adelanto en cualquier actividad de un proceso productivo, y tomar las correspondientes decisiones.	(Suarez Salazar, 2005)
<b>Dirección</b>	La responsabilidad absoluta sobre la coordinación de recursos humanos y de capital de una empresa, para satisfacer en forma óptima al cliente, al accionista y al personal que la integra en forma continua y perdurable.	(Suarez Salazar, 2005)
<b>Sustentabilidad</b>	La sustentabilidad (o sostenibilidad) es un término que se puede utilizar en diferentes contextos, pero en general se refiere a la cualidad de poderse mantener por sí mismo, sin ayuda exterior y sin agotar los recursos disponibles.	(Guerrero, 2018)
<b>Inmueble</b>	Se consideran inmuebles todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente, al terreno, tales como las parcelas, urbanizadas o no, casas, naves industriales, o sea, las llamadas fincas, en definitiva, que son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionar daños a los mismos, porque forman parte del terreno o están	

	<p>anclados a él. Etimológicamente su denominación proviene de la palabra inmóvil. A efectos jurídicos registrales, en algunas legislaciones los buques y las aeronaves tienen consideración semejante a la de los bienes inmuebles.</p>	
<b>Calidad</b>	<p>La calidad es una cualidad para una propiedad inherente de cualquier cosa que permite que la misma sea comparada con cualquier otra de su misma especie. La palabra calidad tiene múltiples significados. De forma básica, se refiere al conjunto de propiedades inherentes a un objeto que le confieren capacidad para satisfacer necesidades implícitas o explícitas.</p>	(Internacional, 2015)
<b>Impacto Ambiental</b>	<p>La modificación del ambiente ocasionado por la acción del hombre o la naturaleza.</p>	(LEGEPA, 1988)
<b>Megalópolis</b>	<p>Fue introducido por el geógrafo Jean Gottmann en la década de 1960. Se refiere a un continuo urbano de considerable extensión (cientos de kilómetros) originado como consecuencia del crecimiento de una ciudad hasta tomar contacto con el área de influencia de otra ciudad y así sucesivamente. Este crecimiento se produce en cada ciudad por la concentración de actividades y población a expensas del espacio circundante, y</p>	

	se encuentra favorecido por los nuevos medios de comunicación y transporte.	
<b>Estandarización</b>	Es el proceso de ajustar o adaptar características en un producto, servicio o procedimiento; con el objetivo de que éstos se asemejen a un tipo, modelo o norma en común.	(Economía, 2005)
<b>Vivienda</b>	<p>Lugar cerrado o cubierto para ser habitado por personas.</p> <p>Si bien la palabra vivienda es sinónimo de casa habitación, de alojamiento, de hogar, no ha sido definida concretamente por la legislación civil mexicana. Tenemos el concepto de domicilio dado por el artículo 29 del Código Civil para el Distrito Federal que abarca tanto la morada como el lugar donde se tiene el principal asiento de los negocios pero que no denota específicamente a la vivienda. La vivienda, explica Verwilghen, es un concepto que abarca a la vez la acción de habitar y la infraestructura que le sirve de apoyo. Es el lugar donde una persona vive, reposa, se alimenta, goza de sus pasatiempos; es sentimentalmente hablando “el santuario de su vida privada”.</p>	
<b>Innovación</b>	Son ideas originales que generan valor, social o económico, de forma sostenible	(Bankinter, 2017)

<b>Investigación cualitativa</b>	El método de investigación cualitativa es la recogida de información basada en la observación de comportamientos naturales, discursos, respuestas abiertas para la posterior interpretación de significados.	(Sinnaps, 2018)
<b>Investigación cuantitativa</b>	Es una forma estructurada de recopilar y analizar datos obtenidos de distintas fuentes. La investigación cuantitativa implica el uso de herramientas informáticas, estadísticas, y matemáticas para obtener resultados.	(Research, 2018)
<b>Método</b>	Procedimiento concreto que se emplea, de acuerdo con el objeto y con los fines de la investigación, para propiciar resultados coherentes. Es una serie de pasos sucesivos que conducen a una meta.	(EcuRed, 2018)
<b>Método deductivo</b>	Es un tipo de razonamiento lógico que hace uso de la deducción por una conclusión sobre una premisa particular.	(Investigación, 2004)
<b>Planeación Estratégica</b>	La planeación estratégica es una actividad administrativa y un proceso organizacional que define la dirección y el objetivo de una organización en el largo plazo.	(Económica, 2018)
<b>Productividad</b>	La productividad es una medida económica que calcula cuántos bienes y servicios se han producido por cada factor utilizado durante un periodo determinado.	(Economipedia, 2015)

<b>Dirección estratégica</b>	Es el proceso de formulación de estrategias para el desarrollo de la organización, buscando obtener una mayor participación en el mercado (competitividad estratégica) y rendimientos superiores al promedio.	(Universidad, 2015)
<b>Administración estratégica</b>	Es un proceso de evaluación sistemática de un negocio y define los objetivos a largo plazo, identifica metas y objetivos, desarrolla estrategias para alcanzar estos y localiza recursos para realizarlos.	(ESAN, 2016)
<b>Vivienda Social</b>	Es una solución provisoria para la familia, que dura hasta que pueda inscribirse en el sistema único de postulación (o similar) por lo tanto se trata de una vivienda para esperar la casa definitiva y propia, digna, sana, con agua, alcantarillado y luz.	
<b>Conjunto Habitacional</b>	Se identifica además por el trazado de sus límites administrativos. Territorio conformado por una agrupación de unidades de viviendas, que pueden ir desde agrupaciones mínimas (12-25 viviendas) hasta las de gran tamaño (400-1500 viviendas), de una densidad variable, un equipamiento comunitario y social básico, una organización de elementos espaciales y nodales, que en conjunto con el espacio intersticial (vacío o construido), conforman la estructura del conjunto. Se dice de un conjunto de	



	<p>viviendas concebidas dentro de un concepto integral, generalmente aprobado como un único proyecto o programa por la autoridad pertinente, casi siempre dentro del formato de propiedad horizontal compartida.</p>	
<b>Sociedad</b>	<p>Conjunto de personas que se relacionan entre sí, de acuerdo con unas determinadas reglas de organización jurídicas y consuetudinarias, y que comparten una misma cultura o civilización en un espacio o un tiempo determinados.</p>	
<b>Ser Social</b>	<p>El concepto de sujeto social está vinculado a las características del ser humano. Cada persona es un individuo, con características y motivaciones únicas. A la vez, todas las personas necesitan de otras para desarrollarse plenamente. Esto quiere decir, por lo tanto, que el ser humano es un sujeto social.</p> <p>Como sujeto social, el ser humano requiere de la interacción y de la convivencia con otros seres humanos para educarse, desarrollarse y hasta reproducirse. No existe ser humano que puede vivir únicamente como individuo, aislado de los demás. De hecho, el ser humano adquiere su condición humana a partir de su vínculo con otros.</p>	

<b>Perfil Psicológico</b>	Cada ser humano es único, individual y diferente. Incluso aunque una persona tenga características similares a otra, su perfil psicológico es totalmente único. Un perfil que muestra aquellos principales rasgos del carácter de una persona es como un esquema que muestra, a grandes rasgos, la esencia del modo de ser.	
---------------------------	---	--

## Resumen de la investigación

Este trabajo de 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.

Se pretende dar a conocer la serie de acontecimientos o sucesos que dan pie a que gran parte de los inmuebles de las colonias de Ecatepec de Morelos sean abandonados o dejados por sus propietarios, con la intención de que se pueda entender el fenómeno que está sucediendo actualmente en este lugar desde una perspectiva objetiva, con la cual se logre determinar la validez que tuvo el haber planeado dichos asentamientos en esta región de la zona metropolitana. Además de ser un trabajo informativo que dará a conocer de qué manera ciertas situaciones en específico han provocado que la población del Fraccionamiento “Las Américas” en Ecatepec de Morelos abandone sus casas; en esta investigación entenderemos el porqué de este fenómeno en muchos otros municipios del Estado de México.

La manera en la que se realiza este trabajo de investigación es por medio de un método inductivo descriptivo, en el cual partimos de una problemática específica que ocurre actualmente en un lugar en determinado y que pretende obtener un panorama general de la situación, mostrando las causas por las cuales en el Fraccionamiento “Las Américas” en Ecatepec de Morelos, Estado de México; el abandono de las inmuebles del tipo interés social ha ido en aumento con el paso del tiempo.

## Abstract

This research work approaches the problems that currently arise within the conurbated towns of the State of Mexico, especially in the town of Ecatepec de Morelos and very specifically in "Las Américas" suburb, about the desertion of the houses in the last 10 years. A series of housing complexes have been developed, which mostly consist of buildings that are of the social interest type and that over time have been abandoned by their owners.

It is intended to publicize the series of events that give rise to much of the buildings of the towns of Ecatepec de Morelos are abandoned or left by their owners, with the intention that you can understand the phenomenon that is currently happening in this place from an objective perspective, with which it is possible to determine the validity of having planned these settlements in this region of the metropolitan area. In addition to being an informative work that will reveal how certain specific situations have caused the population of the "Las Américas" Fraccionation in Ecatepec de Morelos to leave their homes; In this investigation we will learn the reason for this phenomenon in many other municipalities of the State of Mexico.

The way in which this research work is done is by means of a descriptive inductive method, in which we start from a specific problem that currently occurs in a certain place and that seeks to obtain a general panorama of the situation, showing the causes for which in the "Las Américas" Fraccionation in Ecatepec de Morelos, State of Mexico; the abandonment of house of the social interest type has been increasing with the passage of time.

## Introducción

La arquitectura no puede ser vista solamente como un ente técnico o material, nuestro ejercicio profesional implica una alta consciencia ética y social, lo cual, no ocurre en la actualidad.

Según cifras oficiales del EDOMEX, entre 1999 y 2011, varios gobiernos estatales en el Estado de México aprobaron la edificación de 364 conjuntos urbanos que sumaron en conjunto 720,422 viviendas en lo que antes fueron campos, milpas, cerros y ejidos, pero donde varios de ellos no tenían servicios básicos como agua ni drenaje.

El problema de la desocupación habitacional en el Estado de México se replicó en municipios SEMIRURALES de toda la ZMCM, que, aunque la idea fue que se poblaran, la lejanía con los centros de trabajo, centros de estudio y recreación, paulatinamente fue haciendo que los pobladores las fueran dejando e inclusive en pleno abandono.

HABITAT INTERNATIONAL COALITION (2013), señaló que esta problemática nacional cuenta con casi 5,000,000 de viviendas abandonadas en el país, derivando conflictos sociales y económicos que han propiciado que cientos de miles de familias hayan perdido su patrimonio, lo que ha causado afectaciones financieras inclusive a organismos públicos de vivienda y constructoras, donde éstas han visto caer hasta en 60% el precio de sus acciones en el mercado de valores por no contar con la liquidez de la misma venta de las casas-habitación.

Durante 2015 el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) empezó a negociar convenios con gobiernos estatales para el rescate de estas viviendas; en particular, específicamente con los gobiernos de Coahuila, Tamaulipas, Morelos y Estado de México. En el caso concreto del INFONAVIT, cinco de cada 10 viviendas abandonadas se ubican en Tamaulipas, Chihuahua, Nuevo León y Estado de México. Estos datos dejan en evidencia la falta de interés que tienen los organismos gubernamentales, así como las constructoras y

desarrolladoras, que en su supuesto el programa de ayuda a los ciudadanos, piensan en todo, menos en ellos.

El EDOMEX (2018) tiene un déficit de 850 mil hogares, pero también 500 mil unidades de vivienda abandonadas. La mayoría están en Ecatepec, Tecámac, Zumpango, Ixtapaluca, Toluca, Huehuetoca, Tultitlán, Chalco y Cuautitlán Izcalli. En los últimos 18 años de los gobiernos de Arturo Montiel Rojas, Enrique Peña Nieto y Eruviel Ávila Villegas se autorizaron 446 conjuntos urbanos con 803 mil 290 viviendas, que según el Colegio de Arquitectos y Urbanistas el 60 por ciento de las viviendas tiene deficiencias y otro 40 por ciento son conjuntos clandestinos, es decir, sin contar con los permisos de ley.

El principal objetivo es presentar esta información al gobierno federal en turno, ya que, aunque deben conocerla, será importante no dejar de poner “el dedo en el reglón”, la sociedad y su estabilidad en todos sentidos son el eje de evolución de cualquier país y nosotros como arquitectos tenemos una tarea importante respecto a dicha premisa.

Más de medio millón de viviendas en la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) están abandonadas por la falta de planeación sustentable, lo que ha generado desarrollos habitacionales cada vez más alejados de las áreas urbanas y centros laborales. Es un problema serio y a ello hay que agregarle que muchos de los municipios donde han otorgado el mayor número de créditos hipotecarios en años recientes muestran un claro síntoma de no haber estado preparados para ello, de ahí los altos índices de vivienda abandonada. El surgimiento de comunidades abandonadas en la periferia de las ciudades mexicanas es una realidad que obedece en gran medida al otorgamiento de un gran número de créditos hipotecarios en municipios de escasa competitividad en materia de vivienda en el país.

El Programa de Ordenación del Área Metropolitana (POZM), muestran que, de 6,510,353 casas; 694,175 están desocupadas. De este total, 211,245 que representan el 30.4%, se ubican en delegaciones políticas capitalinas y 78,959 restantes, en municipios de Hidalgo. Sin embargo, en el Estado de México, se

agudizó el problema, pues se contabilizaron 403,971, principalmente en Tecámac, Zumpango y Huehuetoca. En esta región, considerada como una de las metrópolis más densamente pobladas de México, habitan 21 millones de personas, que significan más de un tercio del total del país, de las cuales 53% viven en 59 municipios mexiquenses conurbados, 42% en la Ciudad de México y 5% en 21 municipios del estado de Hidalgo.

La dispersión ya no es impulsada únicamente por las colonias populares como sucedió en las décadas anteriores. Los principales causantes son ahora los nuevos proyectos (conjuntos) de vivienda institucional que se ubican a distancias crecientes de los centros urbanos, dejando grandes vacíos entre estos y los territorios continuos, como es el caso de Tecámac, Zumpango y Huehuetoca. Esta región ha crecido de manera discontinua y eso obstaculiza el acceso a los bienes y servicios públicos. Los desarrollos ya no son una solución, pues en este momento la política pública en la materia está en entredicho. Más de 10% de las viviendas de la ZMVM están vacías y aun así siguen construyendo, por una inercia institucional y “compromisos”.

El estudio de este complejo tema implica una profunda indagación de índole política, económica, cultural, poblacional, pero, sobre todo, social. Requiere de visitas y registros en campo, entrevistas a personas que viven en carne propia esta realidad y la confrontación de dichos testimonios con los datos oficiales.

Las repercusiones de las decisiones erróneas de quienes las toman en el país son evidentes, falta de trabajo, falta de oportunidades, pésimo nivel educativo, ignorancia y pobreza extrema, son motivo y a la vez consecuencia de este círculo vicioso.

La arquitectura y sus ramas afines, así como sus ciencias de apoyo, conllevan una fuerte responsabilidad sobre el gran problema que el abandono de vivienda representa, dicho fenómeno, así como algunos otros, como lo son la excesiva densidad poblacional al centro de la ciudad, la inaccesibilidad a núcleos urbanos de servicios y trabajo que requieren ciertas poblaciones, el no interés por satisfacer plenamente las necesidades de los habitantes de un espacio arquitectónico acorde

y óptimo. Son solo algunos ejemplos de la forma en que hemos olvidado, la esencia de nuestro quehacer profesional.

El presente trabajo de investigación centra su atención en realizar una descripción de los acontecimientos que suceden alrededor de la situación que se presenta actualmente en las colonias de Ecatepec de Morelos en el Estado de México, en las cuales las viviendas del tipo interés social que se encuentran en desarrollos habitacionales, construidos en un periodo no mayor a los 20 años, son inmuebles que en su mayoría han sido comprados a crédito y que los propietarios han preferido abandonar debido a múltiples causas. Explicar dichas causas es precisamente la intención de este trabajo de investigación, con el cual se llevará a cabo una indagación que recopile la información necesaria que a su vez brinde el fundamento suficiente para dar a conocer cuáles son las causas generales que han provocado el abandono de los inmuebles en dicho municipio.

Se pretende llevar a cabo esta investigación con el soporte de un capítulo relacionado con el desarrollo metodológico en el cual se plasme un proceso, mediante el cual se determine el objetivo del presente. Se llevará a cabo un planteamiento de la situación actual, así como de la situación en los últimos años. La información se concentrará en un capítulo llamado marco teórico, en donde además de describir la situación se hará mención de que es la vivienda de interés social, así como sus características y hacia quien va dirigido. Contiene también un capítulo dedicado a la integración de las normativas y fundamentos legales que soportan y regulan el desarrollo de este tipo de viviendas.

Se realizará un capítulo dedicado al estudio de campo, así como las posibles aportaciones de personas que viven la situación del municipio en el día a día y que sin duda podrán aportar para encontrar las causas que provocan el tema central. Se presentan finalmente las conclusiones y los posibles hallazgos identificados con el trabajo tanto de escritorio como de campo, procurando evidenciar los motivos por el cual un porcentaje alto de la población que adquiere un “patrimonio” en esta zona del Estado de México.



El desarrollo de este trabajo adquiere un valor importante, ya que radica en el conocimiento de las causas que producen una “situación” o “problemática” que aqueja no sólo al municipio de Ecatepec, sino a un gran número de municipios en el Estado de México y también en otros estados del País. Al tener fundamentadas dichas causas en este trabajo, los encargados de la gestión para el desarrollo de este tipo de conjuntos habitacionales podrán hacer uso de este documento para determinar si es o no importante considerar que, al presentarse esta problemática en este lugar específico y ser descrita aquí, es posible que pueda suceder nueva o recurrentemente en cualquier lugar del país, y que finalmente no se logren los objetivos trazados como desarrolladores y/o planeadores urbanos. De igual manera, este trabajo de investigación ayudará a que sean atendidas las causas que originan la problemática, de tal manera que ayude a dar solución a las mismas y mejorare la situación actual de estos desarrollos habitacionales.

# Capítulo I. ESTRATEGIA METODOLÓGICA DE LA TESINA

## 1.1. Idea, conveniencia y alcance de la investigación

### 1.1.1. Idea de la investigación.

Dentro del municipio de Ecatepec de Morelos específicamente en el fraccionamiento “Las Américas”, 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, cuya característica principal es la superficie de los lotes, con un área de alrededor de los 40m<sup>2</sup>.

Estos conjuntos habitacionales en su mayoría son desarrollados con la supuesta intención de brindar un patrimonio a miles de familias, que por medio de créditos hipotecarios se les da la facilidad de adquirir un bien patrimonial, el cual siendo por medio de un crédito, obliga a los propietarios a llevar una deuda por un periodo largo de tiempo.

En general los propietarios que logran adquirir una casa dentro de estos conjuntos habitacionales son personas que actualmente radican en los alrededores de la ciudad de México.

Ecatepec es uno de los 125 municipios que conforman al Estado de México. Se ubica al noreste de la entidad y al norte del valle de México, limitando al sur con la Ciudad de México y siendo parte de la zona metropolitana del Valle de México. Su cabecera es la localidad de San Cristóbal Ecatepec. El municipio está habitado por 1.6 millones de personas, siendo la entidad más poblada del estado y la segunda con mayor cantidad de habitantes en el país, solo superada por la delegación Iztapalapa de la Ciudad de México. Igualmente es el tercer municipio más densamente poblado del estado, con 13 mil habitantes por kilómetro cuadrado, solo superado por Chimalhuacán y Nezahualcóyotl.

Se localiza al noreste de la ciudad de México en dirección a Pachuca a una distancia aproximada de 30km o 1hr y 30min en transporte particular. Esta distancia y tiempo de traslado repercuten directamente en las condiciones de calidad de vida de cada persona que invierte 3 a 4hrs de cada día en traslados de sus trabajos a sus casas. Indudablemente la distancia, los tiempos de recorrido, las dimensiones de las viviendas, la falta de oportunidades, la lejanía de los servicios básicos, entre muchos

otros factores; han provocado que con el paso del tiempo gran parte del número total de casas que han sido entregadas a sus propietarios sean abandonadas al poco tiempo, dejándolas sin utilización y produciendo una sensación de desolación, descuido y abandono en la imagen urbana de diversas colonias, especialmente en éste fraccionamiento.

En 2015 Ecatepec fue reconocido como el municipio con mayor número de personas en situación de pobreza y pobreza extrema a nivel nacional, 786 mil 843 personas, según datos del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (Coneval).

Llama la atención el hecho de que el lugar en donde es ahora un asentamiento poblacional de una serie de conjuntos habitacionales, que ha venido creciendo gracias a la inversión del gobierno, de empresas inmobiliarias particulares y de empresas públicas, no sea realmente un lugar adecuado para este tipo de asentamientos y para brindar patrimonios a miles de personas que buscan obtener un hogar.

El hecho de tener que recorrer diariamente cerca de 70km-100km para poder trasladarse de un punto de interés a otro, es un punto que inquieta de manera importante por el simple hecho de que existe un desgaste físico, pero más importante aún, un desgaste mental. El saber que el patrimonio que tienes, o que te hicieron creer que tenías, está en un punto tan lejano a tus necesidades primarias, a lo que supuestamente lo mantiene vivo, eso definitivamente es una carga psicológica grande. Existe una gran cantidad de personas que diariamente invierten gran parte de su tiempo en los traslados, esta situación está directamente relacionada con el hecho de que gran parte de la población laboralmente activa que vive en el fraccionamiento “Las Américas” tienen sus centros de trabajo en lugares más cercanos a la capital. Al presentarse esta situación las personas que laboran y que son en su mayoría los que mantienen a sus familias que dependen directamente de ellos, con el paso del tiempo van creándose una tendencia al incremento de una mala calidad de vida, que aunado a otras causas provocan la búsqueda de un lugar donde poder habitar que fundamentalmente se encuentre cerca de su zona de

trabajo. Esto provoca que los inmuebles adquiridos inicialmente dejen de ser ocupados y queden deshabitados.

Este tema del abandono se estudia también para aportar a los propietarios o futuros propietarios de casas de interés social, cuáles pueden ser las implicaciones que podría tener el obtener un inmueble en este tipo de desarrollos inmobiliarios. De igual manera se analiza este tema para las instituciones encargadas de la gestión de la construcción de este tipo de edificaciones tomen en consideración las circunstancias que darán como resultado de este trabajo, el inminente abandono de las viviendas.

Implica de una manera muy particular el conocer situaciones reales que aporten cierto carácter de acción para generar una reacción de la misma magnitud, es decir, al saber cuáles son las causas que provocan el abandono de los inmuebles, den pie a que se tomen acciones directas en materia de solucionar o tratar de encaminar a las posibles soluciones.

#### 1.1.2. Conveniencia de la investigación.

Este trabajo de investigación tiene como propósito fundamental conocer las causas por las cuales Ecatepec, sigue siendo un espacio urbano en el que una gran parte de los propietarios que adquieren un inmueble en este lugar lo hacen con la intención de obtener un bien, pero no con el fin de adquirir un lugar donde vivir.

En estos días, al caminar por las colonias Ecatepec es evidente que existe un porcentaje alto de desocupación inmobiliaria, basta con recorrer alrededor de una manzana para darse cuenta de tan importante situación. En las fachadas de las casas se muestran gran cantidad de letreros que evidencian la falta de habitantes en dichos inmuebles.

Se pretende realizar este trabajo de investigación por medio del acercamiento a la situación actual, llevando a cabo una técnica llamada encuesta cuestionario, la cual aportará información muy acertada y precisa de los mismos propietarios quienes establecerán las causas reales que serán plasmadas en este documento. La información resultante será organizada y procesada de tal manera que sea clara y concisa para ser dada a conocer en esta tesina. A partir de tener esta información

se podrá dar un diagnóstico basado en la información y la investigación realizada para determinar las principales causas reales que producen este éxodo de personas y propietarios en Las Américas. Una vez definidas las causas y sabiendo que la problemática podría tener una solución de podrá generar una solución que contribuya a la mejora de la utilización de los inmuebles en este punto en específico. Por este motivo es que presta importancia el tratar de entender la situación actual que más que un problema es una situación real que da pie a iniciar una investigación para tratar de entender las causas y motivos que generan esta problemática. De igual manera tiene como propósito dar pie a abrir una puerta a la investigación y generar de alguna manera ideas que puedan aportar soluciones o consideraciones para la realización de conjuntos habitacionales de este tipo y aumente su utilización en cuanto a los inmuebles.

#### 1.1.3. Alcance de la investigación.

Al realizar la recopilación de la información contenida en este documento se obtendrá un diagnóstico integral que ayudará a determinar las causas que producen la problemática inicial que radica en el abandono de inmuebles en un lugar en específico.

Este diagnóstico podrá describir de manera sustancial los acontecimientos que suceden alrededor del tema. Se podrá de esta manera especificar que o cuáles son los motivos que orillan a las familias que adquieren una propiedad por medio de créditos hipotecarios a adquirir sus patrimonios, pero no ocuparlos y dejarlos abandonados.

De esta manera, obteniendo el origen del problema, se podrá tomar como fundamento este documento en la construcción de nuevos desarrollos habitacionales para que aporten a las comunidades, así como a los propietarios en particular una mejora en la utilización de los inmuebles que se encuentran en estas mismas situaciones.

## 1.2. Problema de investigación.

### 1.2.1. Situación problemática.

Este trabajo de 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.

### 1.2.2. Planteamiento del problema.

Todo el proceso de la investigación es indispensable pues cada una de sus distintas etapas aporta un elemento básico para el estudio, sin embargo, el punto crucial es el planteamiento del problema pues de él depende la formulación de los objetivos, la hipótesis, las variables, la justificación del trabajo, el marco teórico y el método de investigación, prácticamente de toda la investigación.

Se pretende dar a conocer la serie de acontecimientos o sucesos que dan pie a que gran parte de los inmuebles de las colonias de Ecatepec de Morelos sean abandonados o dejados por sus propietarios, con la intención de que se pueda entender el fenómeno que está sucediendo actualmente en este lugar desde una perspectiva objetiva, con la cual se logre determinar la validez que tuvo el haber planeado dichos asentamientos en esta región de la zona metropolitana. Además de ser un trabajo informativo que dará a conocer de qué manera ciertas situaciones en específico han provocado que la población del Fraccionamiento “Las Américas” en Ecatepec de Morelos abandone sus casas; en esta investigación entenderemos el porqué de este fenómeno en muchos otros municipios del Estado de México.

### 1.2.3. Delimitación del problema.

En la actualidad en México se construyen una cantidad considerable de conjuntos habitacionales, todos ellos surgen de la necesidad de dar solución a la problemática del desarrollo poblacional. En los últimos aproximadamente 20 años, en todo el país la población y el número de familias han crecido de una manera exponencial, lo cual genera o da como consecuencia que se necesiten mayor número de patrimonios propios. Teniendo este problema latente, el gobierno toma como línea de acción el desarrollo de ciertos espacios destinados a la vivienda, con esto se pretende lograr cubrir esta compleja área de oportunidad.

Atendiendo a esta problemática general que atañe a todo el país, los inversionistas levantan la mano para contribuir a cubrir la necesidad y al mismo tiempo obtener ganancias. Es así como se gestiona la creación de conjuntos habitacionales que darán viviendas a miles de personas.

Sin embargo, este acontecimiento que pretende cubrir la necesidad de miles de personas, muchas ocasiones tiene un efecto un tanto diferente o que probablemente se sale de la línea a cubrir. Y es así como llegamos a una zona ubicada en la parte de noreste de la ciudad de México, a unos cuantos kilómetros del centro de la ciudad.

La problemática se resume entonces en que estos conjuntos habitacionales que se han construido en esta zona, con el tiempo han sido lugares donde las viviendas son abandonadas por los mismos propietarios. Este efecto se presenta constantemente y es una situación real que sigue existiendo y que se pretende estudiar para determinar sus causas.

## 1.3. Objetivos de la investigación

### 1.3.1. General.

Dar a conocer de manera objetiva e integral el presente documento de investigación, que analiza los problemas que aquejan a los habitantes del fraccionamiento las américas en Ecatepec, Estado de México; así como los factores que propician que dichos habitantes abandonen sus viviendas.

### 1.3.2. Específicos.

**Específico 1:** -Realizar un análisis de la situación actual de las personas que viven en el Fraccionamiento Las Américas, para comprender qué factores influyen en la toma de decisiones para el abandono de sus inmuebles.

**Específico 2:** -Encontrar opciones de mejora para la calidad de vida de las personas que permanecen en las comunidades, en donde se presenta el fenómeno de abandono de vivienda, mediante el diagnóstico objetivo de las causas de este, e identificando las posibles áreas de oportunidad.

**Específico 3:** Poner el presente documento a disposición de instituciones y encargados de la planeación y ejecución de conjuntos urbanos, unidades habitacionales y particulares; con el afán de generar consciencia acerca de la responsabilidad del quehacer profesional que nos corresponde.

## 1.4. Preguntas de investigación

### 1.4.1. Principal.

¿Cuáles son las causas reales que provocan el abandono de las viviendas de interés social en el Fraccionamiento “¿Las Américas” en Ecatepec de Morelos, Estado de México?

### 1.4.2. Específicas.

¿Qué importancia tiene el que las viviendas de interés social se construyan en la periferia o a los alrededores de los importantes centros de trabajo?

¿Cómo ayudaría el desarrollar un diagnóstico a lograr mejorar la ocupación en estos lugares?

¿Por qué nadie atiende las necesidades sociales?

¿Por qué no se piensa en el perfil psicológico de la persona que habitará el espacio arquitectónico?

¿Por qué no se piensa en mejorar las condiciones de las unidades existentes, en lugar de construir más?



## 1.5. Justificación de la Investigación

La relevancia que tiene este proyecto de investigación radica en que actualmente en México la población sigue creciendo exponencialmente tanto en la capital como en sus alrededores, de esta manera se crean los desarrollos habitacionales en la periferia de la ciudad en donde se logra apreciar notablemente una problemática que afecta la ocupación y utilización de los inmuebles construidos y vendidos a miles de personas.

### 1.5.1. Conceptual

La intención de analizar esta problemática por medio de un trabajo de investigación es para dar a conocer una serie de factores que afectan directamente en la construcción de un conjunto habitacional, y que éste no sea utilizado a su máxima capacidad y mucho menos cumpla con los objetivos de tu concepción. Abordar este tema desde este punto de partida aportará un fundamento y soporte analizado, que ayudará en un futuro a mostrar el efecto que pudiera tener el realizar desarrollos habitacionales en las mismas condiciones que las del tema en cuestión.

El beneficio social deberá ser el generador de las ideas para la mayor y mejor utilización de los inmuebles de interés social ubicados en Ecatepec, con la intención de que los conjuntos habitacionales logren ser espacios en los que los propietarios quieran permanecer.

### 1.5.2. Metodológica

La metodología desarrollada en este proceso metodológico tendrá su justificación en que expresa un proceso lógico expresado en las siguientes fases;

- 1) Planteamiento de la Idea,
- 2) Determinación de conveniencia y beneficios,
- 3) Delimitación de problemas, objetivos y preguntas de investigación;

- 4) Planteamiento de la hipótesis de trabajo indicando factores internos (variable dependiente) y factores externos (variable independiente),
- 5) Definición del tipo de investigación, método, técnica y el instrumento de aplicación.

También se denota que la metodología utilizada en esta investigación será científica-tecnológica; esto ya que abordará el problema de análisis a partir de referentes conceptuales hasta llegar a estudios de la realidad social. Así mismo será de tipo no experimental ya que el resultado de la investigación será un documento que pueda ser aplicativo, más no se realizará experimentación durante la investigación. Finalmente será de carácter deductivo, ya que se abordará la investigación desde lo general hasta lo particular.

#### 1.5.3. De Factibilidad

El Estado de México es un lugar que presenta características que dan factibilidad a esta investigación, principalmente por su dinámica de necesidad y requerimiento de servicios en todos los campos, desde básicos hasta especializados. La factibilidad de la investigación tiene sustento con las leyes y la reglamentación tanto generales, es decir, a nivel mundial, como las particulares, como lo pueden ser de cada sitio en particular en donde potencialmente a futuro se podrían crear proyectos y sus respectivas construcciones.

#### 1.5.4. De Viabilidad

El siguiente análisis tiene viabilidad certera, de manera que denotará la realidad de la situación problemática, brindando además los pasos a seguir para poder “mediar” la contingencia actual.

#### 1.5.5. De relevancia social

Con esta investigación se pretende primordialmente, que a través de espacios arquitectónicos correctos que permitan el esparcimiento y el deporte y desarrollo físico, se pueda mostrar a los habitantes de la región una forma sana de integración social que permita que, principalmente la juventud se mantenga alejada de los factores que desencadenan la delincuencia. Proporcionar educación completa, práctica, técnica y teórica a cerca del desarrollo de la salud física.

La delincuencia es un fenómeno muy representativo desde el siglo pasado, es uno de los problemas criminológicos que crece cada día más. Los niveles de inseguridad causados por esta situación son un lastre muy pesado en materia de productividad y competitividad. Por otro lado, la juventud que ha extraviado el rumbo pierde la seguridad de su destino y la angustia de no ser aceptado se convierte en un mal, siendo la insurrección, la rebeldía y la delincuencia el arma utilizada para demostrar su rechazo a la sociedad. En México existe un incremento de la delincuencia en adolescentes, a simple vista se observa en la región noreste de la Ciudad de México, dando origen a peleas callejeras, atracos a personas mayores, indefensas, mujeres, entre otros delitos que representan el 75% del total en toda la ciudad; incurriendo, además, a temprana edad en vicios como el alcoholismo y la drogadicción. Cada semana más de 3 menores de edad son detenidos por hechos delictivos y trasladados a lugares donde tienen que pagar su condena.

#### 1.6. Proceso de la Investigación

El plan de estructura de la tesina en su apartado de estrategia metodológica considera las siguientes fases que comprende desde su inicio, el desarrollo y el informe con los elementos que explican los resultados obtenidos entre los que destacan: aportación, conclusiones, hallazgos, limitaciones y las recomendaciones para realizar trabajos futuros y en consecuencia fortalecer la línea investigación de la presente tesina.

### 1.6.1. Primera Fase:

1. Reflexión sistematizada de la idea que tiene el autor acerca del fenómeno a estudiar, especificando el ¿Qué? ¿Por qué? ¿Para qué? ¿Cómo? y ¿Cuáles son las repercusiones en la empresa constructora, en su estructura ocupacional y en los clientes?
2. Explicación de la conveniencia para realizar la investigación en su vertiente económica y de políticas a seguir en la administración de los procesos de construcción.
3. Explicación del alcance o beneficio social con énfasis en la trascendencia de bienestar, producto de las aportaciones para la edificación en el marco de la modernidad.
4. Identificación personal acerca del problema de la investigación, basada en los siguientes aspectos:
  - La situación problemática que permita conocer los efectos que ocasiona no haber abordado este tema de investigación.
  - Problema de investigación, el cual consiste en redactar un problema que refleje la relación con alguno de los problemas descritos y conciliar con los tres criterios rectores: mencionar el problema, sus posibles causas y las consecuencias.
  - Delimitación del problema, el cual consiste en redactar un problema vinculado con el problema del inciso (4.2) y responder a los tres criterios para su elaboración: mencionar el problema, el espacio y la temporalidad.
  - Objetivos de la investigación, se debe tomar como base el objetivo general vinculado con la delimitación del problema de investigación y destacar qué se va a lograr, cómo y para qué. Así mismo, la redacción de los tres objetivos específicos debe estar vinculados para su estructuración con el objetivo general. (Redactar: (1) Diagnóstico de la situación prevaleciente, (2) Sustento conceptual; sustentado en un autor o en alguna aportación teórica y (3) Redactar el objetivo específico relacionado con la aportación de la tesis.
  - Preguntas de investigación, para ello se debe considera la pregunta principal que sea congruente con el objetivo general y las preguntas específicas

vinculadas con los objetivos específicos. En ambos casos se debe pensar en una redacción en preguntas abiertas, nunca dicotómicas, cuya respuesta es SI o NO y evitar caer en este error.

### 1.6.2. Segunda Fase

Concebir el diseño de la investigación con fundamento en los siguientes criterios de carácter metodológico:

1. Tipo de investigación cualitativa, cuantitativa o mixta y explicar por qué.
2. Hipótesis de trabajo de la investigación, la cual debe expresar una afirmación o supuesto de tipo condicionado para su aceptación o rechazo.
3. Variables de estudio clasificadas en variables dependientes o factores internos de la organización y variables independientes o factores externos que influyen en la hipótesis.
4. Método de la investigación deductivo, porque el análisis parte de los aspectos más generales a los aspectos más específicos.
5. Técnica de aplicación la entrevista, porque se realiza una entrevista individual entre el entrevistado y el entrevistador. Se sugiere que sean ambos expertos en procesos de construcción (ingenieros arquitectos).
6. Instrumento cuestionario, porque se utilizan de tres a cinco preguntas a profundidad, relacionadas con la hipótesis de trabajo.

### 1.6.3. Tercera Fase

2. Una vez aprobado el instrumento y la forma de calificar, interpretar y de señalar los criterios para su aplicación, se procede a la selección de los entrevistados para efectuar la entrevista profesional en tiempo y forma.
3. Análisis del contenido de la tesina para evaluar su consistencia de acuerdo con el proceso mencionado.
4. Con los resultados obtenidos y debidamente analizados e integrados, se elabora el informe de la tesina, destacando: aportaciones; conclusiones; hallazgos; limitaciones y, propuesta de temas a investigar en lo futuro.

5. Referencias clasificadas en libros, revistas; investigaciones de interés, documentos históricos y legales; además de fuentes en línea.
6. Apéndices en relación con las disposiciones jurídicas y normativas, y del propio instrumento de la investigación y aquella información que a juicio de los autores de las tesinas consideren aplicables para su mejor entendimiento.
7. Estructura capitular que comprende los apartados de la tesina; además de las secciones de la información preliminar y la concluyente.

(Talancón, 2018)

## Capítulo II. MARCO HISTÓRICO Y NORMATIVO

### 2.1. Administración

La administración es la base de este proyecto, esta tiene su importancia en todos aquellos aspectos que determinan la logística y organización de la empresa. Por lo tanto, en el siguiente capítulo se analizarán las bases de la administración. También es de fundamental importancia conocer la historia de las empresas tanto generales como de construcción y su aplicación hoy en México y en el mundo. Por último, pero no menos importante es necesario saber al marco que de qué normas y leyes se encuentran los aspectos administrativos de las empresas constructoras en México ya que con este marco referencial se podrá obtener la suficiente información para delimitar las cualidades de la empresa a constituir.

#### 2.1.1. Historia de la Administración

Originalmente los nómadas recolectaban alimentos, cazaban y se unían en celdas, las cuales muchas veces por no tener organización terminaban desapareciendo.

Con el paso del tiempo se establecieron sistemas de mandato donde había jerarquías, esto denotaba y garantizaba la prosperidad de los pueblos, por lo tanto, se crearon reglas y códigos de manera sistemática y bien definidas. Aquí en este proceso Aristóteles y Confucio contribuyeron a definir el orden de las cosas siendo pioneros de la administración.

Con la caída del imperio Romano de occidente y dar paso la edad media, identificaron que las conquistas tenían que estar planeadas y organizadas para lograrse con éxito, y luego la división de tierras para una correcta organización. Quienes cuidaban las tierras eran grupos de vasallos, y el señor feudal les procuraba protección, y la iglesia regía estos sistemas, y según el esfuerzo había vasallos que lograban mejores rangos sociales, esto lo podemos ver hoy en día con los asensos por jerarquías. Así también los comerciantes empezaron a requerir impulsores de contabilidad que controlaran las ganancias y productos.

Con nuevas ideas, máquinas, y descubrimientos empezaron a surgir fábricas reemplazando los talleres artesanales, Adam Smith predecesor de la economía como ciencia, sentó las bases del pensamiento para la revolución industrial y manifestó que la división del trabajo era vital para el aumento de producción. Tiempo después Charles Babagge demostró como tenía que dividirse el trabajo con un sistema de costos en función de su rendimiento, pero para esto se necesitaban herramientas que auxiliaron a los procesos tal como la división departamental. Este proceso dio pauta al nacimiento de la Administración como ciencia gracias a Robinson Towne (1888).

Taylor es el padre de la administración científica, él fue ingeniero mecánico y economista, estudió la organización del trabajo, así como la estandarización de las herramientas del trabajo, así también precisó los 4 principios que revolucionarían la manera de administrar en esa época.

1. Ciencia de ejecución sustituyendo el modelo empírico.
2. Selección científica y capacitación a los colaboradores.
3. Colaboración cordial de las partes en el proceso.
4. Responsabilidad compartida entre obreros y gerente.

(Taylor, 1891)

Luego Henry Fayol se enfocó directamente en la estructura general contando con 6 principios, siendo más teóricos que los de Taylor ya que el anterior era más práctico.

1. Funciones técnicas: a través de la producción de bienes y servicios
2. Funciones comerciales: conocer que es lo que se va a necesitar para producir, comprar y vender.
3. Funciones financieras: para sacar más ganancias usando lo existente sin desperdiciar nada.
4. Funciones de seguridad: aplicables a las personas y bienes
5. Funciones contables: es decir, inventarios, balances, costos, pronósticos y estadísticas



6. Funciones administrativas: las que coordinan las funciones anteriores, que estaban en desarrollo siendo objeto de estudio para Fayol, donde identifica el modelo del proceso administrativo.

(Fayol, 1917)

Por su parte Frank Bunker Gilbreth, estableció el sistema Therbling, el cual es un sistema de movimientos básicos que realizan trabajadores usando películas y micrómetro para registro de tiempo analizando tiempos y movimientos, sistema de uso de la tarjeta personal y la profesionalización como disciplina, además de escribir el libro Estudio de movimientos aplicados (1919) y Psicología de la Administración.

(Gilbreth, 1919).

### 2.1.2. Teorías de la administración

Con el aparecer de todas estas visiones de ver y asimilar como deber ser la administración de las empresas se crean diferentes teorías basadas en su enfoque, las cuales son presentadas en el cuadro siguiente.

(Cristina, 2013)

<b>Teorías administrativas</b>	<b>Exponentes</b>	<b>Principales enfoques</b>	<b>Énfasis</b>
<b>Administración Científica</b>	Taylor	Racionalización del trabajo en el nivel operacional	En las tareas
<b>Teoría Clásica</b>	Fayol	Organización Formal	En la estructura
<b>Teoría Neoclásica</b>	Mayo y Munsterber,	Principios generales de la administración, funciones del administrador, Organización formal	En la estructura

<b>Teoría de la Burocracia</b>	Webber	Burocrática, racionalidad organizacional	En la estructura
<b>Teoría de las Relaciones Humanas</b>	Mayo	Organización formal e informal, motivación, liderazgo, comunicaciones y dinámica de grupos.	En las personas
<b>Teoría del comportamiento organizacional</b>	Maslow Mc Gregor	Estilos de administración, teoría de las decisiones, integración de los objetivos organizacionales e individuales.	En las personas
<b>Teoría del desarrollo organizacional</b>	Warren Bennis y Richard Beckhard	Cambio organizacional planeado, enfoque de sistema abierto.	En las personas
<b>Teoría estructuralista</b>	Thompson, Etzioni, Blau, Thompson, Burton Clarke y Viet	Análisis intraorganizacional y análisis ambiental, enfoque de sistema abierto.	En el ambiente
<b>Teoría de la contingencia</b>	Chandler	Administración de la tecnología	En la tecnología
<b>Administración por objetivos</b>	Humble, Levison y Lodi	Técnica de planeación y control administrativo	Estructura y personas
<b>Gestión estratégica</b>	Drucker	La razón de ser de la organización, que algunas formalizan en la misión, su visión empresarial y los valores que quieren que guíen su actuación teniendo en cuenta que la Gestión	En las personas

		estratégica, se divide en tres grandes partes: análisis estratégico, formulación y la implantación de la estrategia	
<b>Gestión por competencias</b>	David McClelland de la Universidad de Harvard y John Atkinson	Se basa en la motivación humana. describe que la acción económica y empresarial de las personas está ligada a las motivaciones humanas, identificando tres sistemas importantes de motivación: 1) Los logros, 2) el poder y 3) la pertenencia	En las personas dentro de los procesos al emplear tecnología

*Tabla 1, Villareal Toral Evolución de la administración (2013)*

### 2.1.3. Teoría Clásica

La teoría clásica distingue las funciones de Planificar, Organizar, Dirigir, Controlar y Prever.

La eficiencia se define como la ciencia aplicada a los logros, o uso de una metodología de procesos exactos para obtener los mejores resultados.

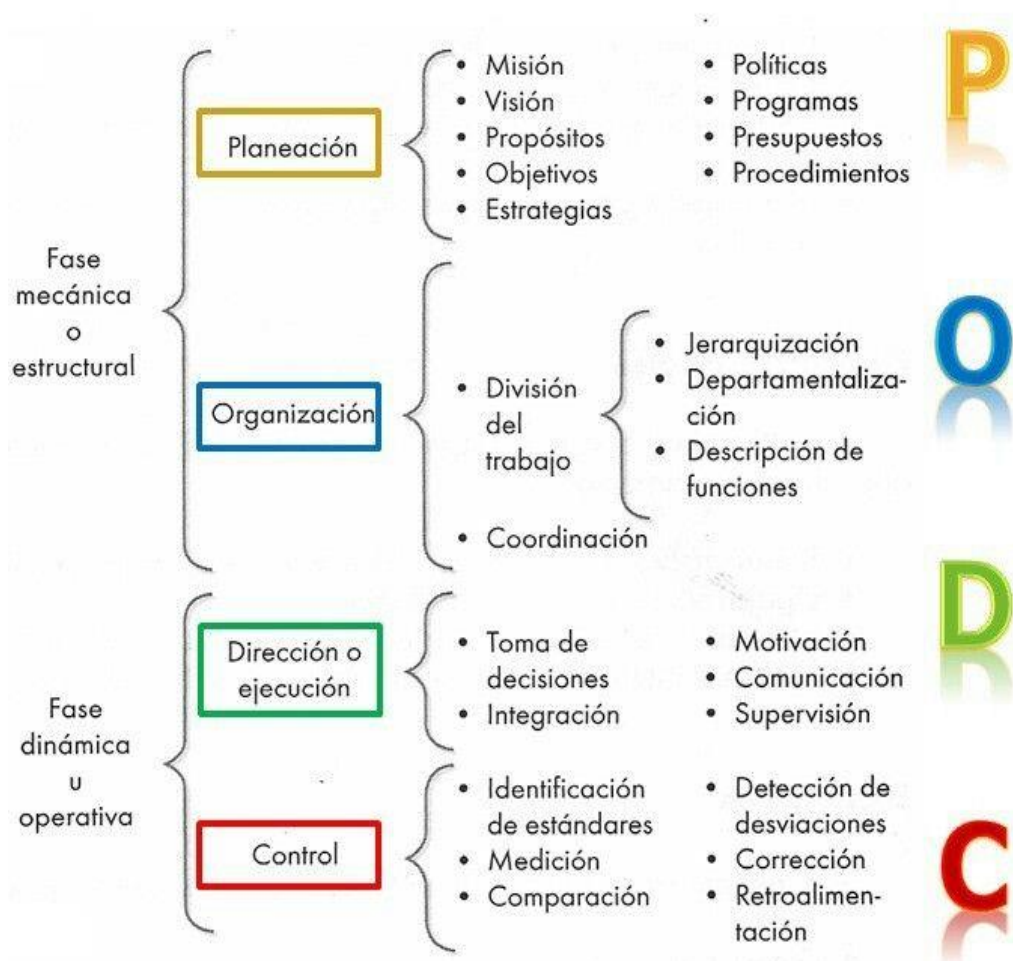
La Planificación implica los tres estados del tiempo: el pasado, conocimiento profundo del negocio en todo su detalle; presente, los requisitos reales para que el emprendimiento pueda llevarse a cabo; y futuro, la experiencia y expectativas proyectadas como una realidad plausible.

La Organización, es un concepto positivista que implica “orden es progreso”. El orden tiempo espacial, pasado-presente-futuro, es también un orden jerárquico al que debe de obedecer toda organización y ese escalonamiento aplica al ordenamiento empresarial y productivo.

La Dirección, marca un rumbo como vector, un índice hacia donde conducir los logros, un “sentido”, un “hacia”. Esta función, puede ser compartida o realizada por un solo líder o política. Con un plan y una organización, debemos seguir determinada secuencia de pasos para el logro positivo.

El Control, es como el gradiente del timón, confirma, ajusta y alerta para realizar la correcta corrección ante cualquier deflexión o desvío. Aunque creamos que manteniendo el timón firme vamos siempre hacia la dirección fijada, existen muchos vientos y corrientes que nos van empujando a un lado u otro, lo cual requiere de verificación y corrección anticipada y en tiempo.

La siguiente imagen resume la estructura de la administración.



#### 2.1.4. La administración como método de aplicación

El objetivo de la administración es el estudio de las organizaciones de elementos o personas que ofrezcan o presenten un bien o servicio.

Su principal característica es la creación de herramientas y técnicas que sirvan para aprovechar los recursos operativos (humanos, financieros, materiales, tecnológicos, conocimiento, entre otros) y así poder planificar, dirigir organizar y controlar los recursos hacia el crecimiento y estabilidad de las organizaciones.

Esto se presenta en los puntos de importancia siguientes;

1. Crea y ejecuta conocimiento relevante sobre la forma correcta de uso y

- optimización de los recursos con que se cuente para operar una organización.
2. Otorga efectividad a los esfuerzos humano.
  3. Permite el crecimiento sustentable de las organizaciones.
  4. Genera información relevante sobre la forma correcta de tratar los recursos de operación, sobre todo de los recursos humanos que son un elemento indispensable en cualquier organización y deben ser cuidados dado la reflexión de los mismo y posible migración hacía otras organizaciones.
  5. Mide el desempeño y crea información relevante para realizar los cambios pertinentes que mejoren la operación de las organizaciones.
  6. Reduce costos de operación.

Por lo tanto, la importancia de la administración recae en que con la utilización de esta puede tener estabilidad una empresa, y en caso de no tenerla, dicha empresa se irá a bancarrota en un periodo muy corto. Las empresas mejor posicionadas hoy (20) se caracterizan por esta administración siendo:

<b>1. Apple</b>	<b>2. Berkshire Hathaway</b>	<b>3. Wells Fargo &amp; Co</b>
<b>4. Alphabet</b>	5. Facebook	6. Tencent Holdings
<b>7. Microsoft</b>	8. Exxon Mobil	9. Alibaba
<b>10. Amazon</b>	11. Johnson & Johnson	12. General Electric
<b>13. Google</b>	14. Jpmorgan Chase & Co	15. Samsung
<b>16. AT&amp;T</b>	17. Ind & Comm Bk Of China	18. Nestlé
<b>19. Bank Of America</b>	20. Procter & Gamble	21. China Mobil

*20 empresas más fuertes, Economista (2017)*

Usando de ejemplo estas empresas es notable que sus procesos de administración son los correctos, lo cual garantiza y beneficia a cada uno de los individuos involucrados con el negocio, tanto Cliente, Empresario y Empleado.

### 2.1.5. Administración en la construcción

Para alcanzar una administración eficaz, es necesario tener una estructura de pre-organización de esta, esto siendo un esquema general para determinar la administración ideal aplicable al ámbito de la construcción.

Los principios fundamentales de la administración son los siguientes y se muestran en la ilustración no 3;

- Planificación
- Organización
- Dirección
- Control
- Empresa

Los siguientes incisos denotan la estructura ideal de la administración para ser eficaz y poder ser efectiva en su aplicación.

- Metodología de la investigación.
  - ◆ Idea, objeto y alcance
  - ◆ Definición y delimitación del objetivo
  - ◆ Objetivos generales y específicos
- La empresa Constructora
  - ◆ Creación, permanencia, clasificación
  - ◆ Marco jurídico, elementos fundamentales.
  - ◆ Clasificación y giro de la empresa
- La administración en la construcción
  - ◆ Enfoques y principios de administración
  - ◆ Teorías de administración
  - ◆ Proceso administrativo y habilidades de los administradores
  - ◆ Administración sustentable y financiera.
- Planeación en la construcción.
  - ◆ Planeación estratégica, misión, visión, valores, filosofía

- ◆ Ámbito externo, FODA
- ◆ Estrategias, metas, objetivos, acciones e indicadores.
- ◆ Toma de decisiones y planeación operativa
- ◆ Programación; ruta crítica y diagrama de Gantt.
- ◆ Presupuesto de obra; costos directos e indirectos
- ◆ Catálogo de conceptos y cuantificación
- ◆ Reglamento de construcciones
- ◆ Políticas, normas y procedimientos
- ◆ Concursos de obra en las construcciones
- Organización en la construcción.
  - ◆ Diseño organizacional y tipos de organigramas
  - ◆ Autoridad y poder, Coordinación eficaz y efectiva.
  - ◆ Organigramas de empresas constructoras, actividades y funciones del personal de una empresa constructora.
  - ◆ Manual de organización.
  - ◆ Manual de procedimientos y flujogramas.
- Dirección en la construcción.
  - ◆ Teorías de liderazgo
  - ◆ Teorías de motivación
  - ◆ Comunicación y negocios.
  - ◆ Administración de Recursos Humanos.
  - ◆ Equipos de trabajo, grupos y comités.
- Control de obra
  - ◆ Conceptos de control y el control del proceso constructivo
  - ◆ Supervisión de obra y control del personal
  - ◆ Control del material, almacén, inventarios, proveedores y fletes.
  - ◆ Control de flujo de efectivo y financiero
  - ◆ Control de calidad y pruebas de laboratorio
  - ◆ Control de seguridad e higiene y medio ambiente en la obra
  - ◆ Bitácora y auditoría de obra



- ◆ Administración de operaciones
- ◆ Sistemas de información.

(Bautista, 2018)

Así entonces este trabajo tiene que considerar todos estos puntos de la manera más específica posible, ya que cada uno de los incisos y sub incisos son requerimiento para no tener fallas en el objetivo de esta investigación.

## 2.2. Historia de la vivienda

### 2.2.1. Definición de Inmueble

Edificio o casa destinados a vivienda u otro fin y que son propiedad de alguien. Por lo tanto, podemos decir que inmuebles es sinónimo de vivienda.

### 2.2.2. Definición de vivienda

Según el INEGI, para los censos socio demográficos, 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:

- La vivienda es un derecho universal y nacional, por lo que la política pública tiene como objetivo primordial la implementación de planes, programas y proyectos de vivienda vinculados con los asentamientos humanos, así como con el desarrollo urbano, local y territorial sustentable.
- La vivienda, como espacio inmediato de desarrollo individual y familiar, debe ofrecer a sus ocupantes privacidad y protección del ambiente natural y social; espacio suficiente para funciones vitales y actividades domésticas; además de

servicios básicos e instalaciones sanitarias que aseguren su salud y al mismo tiempo garanticen el desarrollo humano y la integración social.

- Como factor de desarrollo económico y social, la vivienda involucra a diferentes actores: la administración pública en sus tres órdenes (federal, estatal y municipal), las organizaciones de la sociedad civil y las asociaciones privadas relacionadas con la industria de la construcción, los fabricantes de productos para este ramo y las instituciones financieras.

## Desarrollo del sector de la construcción.

1952-1970

ESTADO

Como importante promotor del desarrollo del país y utilizó la obra pública como promotor de la economía y del desarrollo regional.

### AUGE DE LA OBRA PÚBLICA

1933

**BANOBRAS**  
Banco Nacional de Obras y servicios

Que controlaba:

- Aspectos financieros y bancarios de la obra pública.

### CREACION DE EMPRESAS NACIONALES

1947

ICA (Ingenieros Civiles y Asociados).  
Bufete Industrial  
GUTSA Gutiérrez Cortina y Asociados  
TRIBASA (Tribasa Basálticos)

Trabajaron para:

- Gobierno Federal
- PEMEX
- Comisión Federal de Electricidad

### ESTABLECIMIENTO DE CMIC

1953

CMIC (Comisión Mexicana de la Industria de la Construcción)

### DEMANDA Y CONSTRUCCION DE VIVIENDA

1953

FONHAPO (Fondo Nacional de Habitaciones Populares)  
INFONAVIT (Fondo Nacional de Habitaciones Populares)

Se dio pauta a:

- Construcción de multifamiliares

### CONSTRUCCIÓN DE CAMINOS Y CARRETERAS

1960

- Este rubro absorbió el 70 % de los recursos destinados a la infraestructura.
- Banco Interamericano de Desarrollo (BID) aportó 95 millones de dólares.
- Con otros fondos el país se construyeron:

Se construyeron 9,300 km de caminos, 4,700 km de carreteras estatales 11 km fedéras.

85 presas, 14 presas de gran irrigación para años posteriores pasaron a ser 35

## **SOBREDEMANDA DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS IREGULARES**

**1971**

Luis Echeverría

- La obra pública tiene mayor auge.
- Se crea el Instituto de seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y EL Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de las Fuerzas Armados Mexicanas (FOVISSSFAM).
- Debido a la alta demanda de vivienda se generan asentamientos irregulares.

## **CREACION DEL SISTEMA CUTZAMALA**

**1976-1982**

José López Portillo

- 2 millones de los habitantes de la Ciudad de México carecían de conexiones domiciliarias de agua potable.
- El BID financio 170 millones de dólares para la obra de Cutzamala, obras de captación, tratamiento y conducción de agua y ampliación de los sistemas de desagüe en Tijuana, Monterrey y Guadalajara.
- En 1980 se publicó la “Ley de Obras Publicas”
- En 1982 se publica las “Reglas Generales y Lineamientos para la Integración de Precios Unitarios”
- Comienzan a gestarse empresas desarrolladoras

## **CRECIMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO**

**1988-1994**

Carlos Salinas de Gortari

- Se implementa el programa de “Carreteras Concesionadas” que fracaso al poco tiempo.
- El mercado Inmobiliario tuvo un importante crecimiento en desarrollo de vivienda de todos los niveles financiada por créditos de interés social y fondos gubernamentales.
- En 1993 se crearon las “Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL) como respuesta al TLC y que fortalecieron el financiamiento inmobiliario.
- Se permitió la transferencia de la propiedad agraria (ejidos)
- En 1944 fue el año con más ventas de vivienda, 54

### 2.2.3. Situación actual de la vivienda

En años recientes el importe del mercado inmobiliario en el país ha mostrado un desempeño por encima de la inflación. México no presenta riesgo de una burbuja de precios en los diferentes segmentos del mercado de la vivienda, como lo ocurrido en Estados Unidos antes de la crisis, a pesar de que su ritmo de crecimiento sea muy por encima de la inflación. De acuerdo con el índice SHF de Precios de la Vivienda, emitido por Sociedad Hipotecaria Federal, hasta septiembre de 2015 se superó el 6.5% de incremento anual, muy por encima del desempeño general de la inflación para el mismo periodo, que fue de 2.61% anual. Este panorama, favorable, es debido a un comportamiento estructurado en los precios de la vivienda, aunado a que en años previos hubo incrementos más elevados; además de una demanda real de vivienda la cual está absorbiendo el inventario, a diferencia de aquel 2007 cuando en Estados Unidos el incremento fue desmedido, sin fundamento y por lo mismo especulativo.

José Ángel Borbolla, director general de Tinsa en México, puntualizó que localmente, no hay peligro de vivir una burbuja de precios en el mercado residencial, pues no se presentan elementos para pensar en un riesgo de este tipo. Por su parte, el informe Situación Inmobiliaria México de BBVA Bancomer señala: “Los precios de la vivienda en México vivieron su mayor auge en el lapso 2006-2008, periodo en el cual la demanda se detonó como consecuencia de las reformas a la Ley de Vivienda”. En este mismo contexto, los analistas de la institución financiera consideran: “Los precios de la vivienda se han alineado hacia el equilibrio del mercado, conforme se acopla al crecimiento de otros índices como el de costo de uso de la vivienda (renta), a la vez que mantiene tasas de crecimiento superiores a las de los precios al consumidor”. Asimismo, estimaron que algunos factores de oferta han sido relevantes en la determinación de los ciclos de precios de la vivienda. Por ejemplo, los costos de construcción han mantenido mayor sincronía con la apreciación de los inmuebles a partir de 2010, año en que el perfil del consumidor comenzó a exigir viviendas de mayor valor y con ello se ha mantenido la tendencia positiva en el crecimiento de los precios, afirmaron. El especialista de Tinsa afirmó no estar “viendo indicadores que nos preocupen en estos momentos,

pero sin duda hemos visto (tomando de referencia el indicador de la SHF) que en los dos trimestres (segundo y tercero de 2015) el precio de la vivienda se ha desempeñado por arriba de los niveles que mostró en los años anteriores”. Asimismo, considera que hay varias razones para fundamentar que este comportamiento no es un riesgo. El primero es que el crecimiento más acelerado de los precios en la vivienda se ha dado en los últimos tres o seis meses, no se ha dado en un periodo largo, digamos superior a 12 meses. “Por lo tanto no estamos hablando de una tendencia, sino de una coyuntura”.

Un segundo elemento es que, en periodos anteriores, en particular entre 2006 y 2008, el crecimiento en los precios de la vivienda estuvo por arriba del 6%; después, de 2009 a 2013, fue un periodo en que el crecimiento se ajustó a un ritmo del 4%; recientemente, vemos nuevamente crecimientos superiores al 6 por ciento. Estos comparativos “demuestran que en otros periodos se dieron incrementos de magnitudes similares a las actuales y no se generó especulación en el mercado”.

Como tercera razón, los indicadores de precios también permiten observar la diferencia que ha tenido el comportamiento en el precio de la vivienda nueva y la usada. Durante 2013 y 2014 la vivienda nueva tuvo un desempeño por abajo del 3% y la vivienda usada empezó a crecer por arriba de ese nivel, lo que respondía un poco a la mayor demanda de este mercado por los cambios en las reglas del sector; sin embargo, hoy ambos segmentos del mercado están creciendo a un ritmo similar, se han emparejado. De la mano con lo anterior, el cambio en la política de vivienda –con la actual administración federal– y una producción de edificaciones mejor ubicadas, representan componentes que justifican que el precio de la vivienda crezca en proporción mayor, respecto de los productos que había antes.

Otro componente importante que describe José Ángel Borbolla es que la demanda es real, porque sigue habiendo una necesidad significativa de vivienda en el país. Adicionalmente, describe que los créditos hipotecarios, que son importantes para soportar esta demanda, tienen tasas razonables en relación con lo que sucede en los mercados globales y los parámetros de otorgamiento de los bancos siguen

siendo lógicos, “por lo que no hay un indicador que nos diga que puede haber una demanda ficticia”.

El último de los elementos que el analista considera interesante es el comparativo de precios de la Ciudad de México y Guadalajara contra otras de América Latina como Lima (Perú), Santiago (Chile) y Bogotá (Colombia), además se observa una razonable similitud; es decir, hay un componente que indica que no existe ningún desajuste a nivel internacional, incluso si nos comparamos con Sao Paulo (Brasil), estamos por debajo.

El informe Situación Inmobiliaria México describe que previo a la crisis internacional de 2008, en México se registró un auge inmobiliario impulsado principalmente por las reformas a la Ley de Vivienda, las cuales permitieron a los trabajadores emplear su fondo de ahorro para la vivienda en productos de cofinanciamiento con el sistema bancario, detonando una demanda –habitacional– no vista en décadas. En ese contexto, de los 8.2 millones de créditos totales que el Infonavit otorgó desde su creación en 1972 hasta 2014, más del 50% se colocaron en la última década. En conjunto con lo anterior, el modelo de financiamiento a la construcción de vivienda, principalmente a través de la modalidad del crédito puente (vigente a la fecha), consolidó la cadena productiva del sector. De esta manera, se aseguraba la colocación de la vivienda que se construía con mayor rapidez y, al mismo tiempo, fluían los recursos para continuar edificando en grandes proporciones.

Por lo tanto, la combinación favorable de factores de oferta y demanda en una industria que llevaba varios años con poco dinamismo dio impulso a lo que fue el ciclo de apreciación de la vivienda más importante en la historia reciente de México. De acuerdo con datos de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), entre 2006 y 2007 la vivienda se apreció en promedio 7.5% en esos dos años; mientras que los precios al consumidor crecieron 3.8% y el componente de uso de la vivienda (rentas) solamente creció 3.3% en el mismo período respectivamente”.

Finalmente, el informe señalado indica: “Los ciclos de precios de la vivienda en México han sido poco explorados; en parte porque la información estadística al respecto está en proceso de madurez y también porque el ciclo inmobiliario más

importante, que culminaría con la crisis de 2008 no dejó ver con claridad todos los cambios estructurales ajenos a la demanda. Si bien, es cierto que esta última explicó gran parte del auge de precios la primera década de este siglo, algunos desequilibrios por el lado de la oferta ayudan a explicar los ciclos más recientes”.

#### 2.2.4 La vivienda en Latinoamérica y en el mundo

La ciudad que habitamos es el laboratorio donde arquitectos y urbanistas han experimentado mediante la construcción física de ideas que, más o menos pensadas y estudiadas, no han tenido un factor muy alto de reversibilidad. Así, capa sobre capa se han ido haciendo y rehaciendo las ciudades. Numerosas son las disciplinas que han interactuado en la formación, desarrollo y evolución de éstas. La ciudad, por tanto, es un elemento vivo reflejo de la sociedad que lo habita.

En Europa el 80% de la población vive en ciudades; en Latinoamérica, el 70%. La diferencia radica en la elevada tasa de crecimiento de esta última y en su inequidad entre clases sociales que se acentúa progresivamente, siendo la más diferenciada del mundo según el informe de la CEPAL de 2012. Sin embargo, el trabajo de los especialistas del diseño y la construcción tan sólo está dirigido al 10% de la población mundial. Esto quiere decir que el otro 90% está fuera del campo de actuación de los profesionales y, por lo tanto, se ha desarrollado sin control y con malas condiciones de habitabilidad.

La vivienda y sus condiciones precarias son actualmente uno de los problemas más graves de las ciudades latinoamericanas. La gran demanda y los pocos recursos de la población para satisfacer sus condiciones básicas hacen que estos últimos necesiten de ayuda del gobierno para emprender la construcción o el mejoramiento de sus viviendas.

El problema de la vivienda no debe analizarse de manera aislada, son muchos los factores que intervienen en su desarrollo y evolución, por lo tanto, el estudio debe de ser multidisciplinario. Además, este problema no se puede comprender sin antes



tener un panorama global y particular de cómo han crecido las ciudades y cuáles han sido los factores involucrados.

En la Europa del siglo XIX apareció la preocupación por las condiciones de habitabilidad provocadas por la Revolución Industrial. El movimiento migratorio del campo a la ciudad llevó a estas últimas a aumentar rápidamente su población, teniendo como consecuencia el hacinamiento y las malas condiciones de salubridad. Desde la política y la ética surgieron las primeras intenciones de solucionar estos problemas, que afectaban a las clases sociales más bajas, y aparecieron las primeras normativas urbanísticas que regularon acciones tanto habitacionales como urbanas, cuyo principal objetivo era conseguir un mejoramiento de las condiciones higiénicas. Fueron varios los arquitectos que dedicaron parte de su obra al estudio y búsqueda de soluciones para una vivienda enfocada a la clase social más baja, cuyos requerimientos eran limitados. Así nacieron proyectos de unidades habitacionales en los que se experimentaron los conceptos de esta nueva arquitectura dirigida un cliente con características diferentes. La vivienda social estaba destinada a satisfacer las necesidades básicas de habitabilidad de las clases sociales con menos recursos. El pensamiento funcionalista llegó a reducir el concepto de “vivienda social” a “vivienda mínima”, y, por lo tanto, a “vivienda barata”, lo cual implicó una reducción de la calidad del espacio y los materiales, bajando la calidad de las condiciones de habitabilidad.

En Latinoamérica el motivo de crecimiento de las grandes ciudades ha sido muy parecido, mas no desde el punto de vista espacial y geográfico. En el caso de México, la industrialización se produjo en los años 30; durante la década siguiente las principales ciudades del país sufrieron consecuencias muy parecidas a las del resto de Latinoamérica. La población rural se desplazó a las ciudades y el crecimiento demográfico de la Ciudad de México se disparó hasta duplicarse.

La demanda habitacional creció y los primeros nuevos pobladores comenzaron a instalarse en las vecindades de la zona céntrica de la ciudad. Más tarde, debido a los cambios de gestiones en las rentas, parte de la población que pudo permitírsele comenzó a comprar terrenos en la periferia, desarrollando fraccionamientos

populares. Tras la prohibición del gobierno local de la construcción y urbanización de nuevos terrenos, lejos de regular el crecimiento de la ciudad, provocó la ocupación ilegal del territorio mediante asentamientos irregulares, algunos removidos por antiguos fraccionadores o líderes locales. Actualmente, la población que vive en estas “colonias populares” es el 65% de la ciudad. Este mismo fenómeno es el que ha llevado a las principales ciudades latinoamericanas a tener carencia de vivienda y exceso de población de escasos recursos como demandantes de ésta. En países como Chile, Brasil o Colombia también llevan años de implementación de programas gubernamentales de vivienda social que trabajan en la mejora de sus condiciones. Otras consecuencias, como la degradación del medio ambiente y la inequidad, exclusión y agudización de la pobreza, son relevantes a la hora de un análisis profundo del proceso del crecimiento de las grandes ciudades latinoamericanas. En México, el problema de la vivienda es causado por varios factores además del desmedido crecimiento demográfico, como son la migración descontrolada, el ineficaz sistema financiero, la inadecuada legislación y el deficiente sistema administrativo.

#### 2.2.5. La vivienda en México

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

En 1916, el Primer Jefe Constitucionalista, Venustiano Carranza, redujo los pagos de renta de vivienda a la mitad y hasta tres cuartas partes de su valor, y en 1917 se estableció en el texto original de la Constitución, en la fracción XII del artículo 123,

la obligación a los patrones de otorgar a sus trabajadores viviendas cómodas e higiénicas.

En 1925 la Dirección de Pensiones Civiles fue creada, teniendo, entre sus principales atribuciones, la de otorgar créditos a los trabajadores del Estado para la construcción o adquisición de vivienda. El 20 de febrero de 1933 el Ejecutivo Federal creó el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, SA., la institución que hoy conocemos como Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos. (Banobras).

En las primeras décadas de este siglo los arquitectos incursionaron en el diseño habitacional destinado a las clases sociales trabajadoras del país. De esta manera, se favoreció el aumento de población en los centros históricos de las ciudades y al mismo tiempo la aparición de barrios nuevos, generados por la población trabajadora en la periferia de las ciudades. Junto a estos fenómenos apareció la vivienda pública, primero en la Ciudad de México y más tarde en otras localidades del país, cuyo diseño fue auspiciado por el Estado. En los años 20 el arquitecto Juan Seguro construyó el edificio Isabel, y unos años después - en 1935 – el edificio Ermita en el Distrito Federal, unos de los primeros edificios obreros. La importancia de crear viviendas para trabajadores siguió creciendo, y en 1929 y 1932 se celebraron los primeros concursos con el intento de mejorar y densificar las viviendas obreras. Entretanto, otras resoluciones políticas fueron aprobadas.

En 1934 un decreto presidencial facultó al Departamento del Distrito Federal para construir viviendas destinadas a sus trabajadores de ingresos mínimos. En 1940, a causa de que México entró en guerra contra el eje Berlín-Roma-Tokio, se decretó la congelación de rentas de viviendas para habitación. Además, en ese mismo año, se integró el Comité Intersecretarial de la Habitación para los Trabajadores.

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

En las décadas de los 40's y 50's, con la aparición de las instituciones gubernamentales encargadas de fomentar la producción de vivienda, se dio una aproximación a la problemática y a la necesidad de satisfacer con grandes cantidades de vivienda a una población creciente y carente de recursos. Estos primeros diseños de viviendas sociales respondieron a ciertos parámetros universales que se desplegaron en todo el mundo con el llamado Movimiento Moderno Internacional de Arquitectura. Estos primeros ejemplos contemplaban en su diseño un conjunto integral en el que se juntaban vivienda, educación, comercio y recreación. El Centro Urbano Presidente Miguel Alemán, de Mario Pani en 1949, marcó el principio de una serie de desarrollos que pretendía la solución al problema de la vivienda. Desarrollos como éste se siguieron realizando durante varios años; como ejemplo tenemos el Conjunto Habitacional Nonoalco Tlatelolco y el Multifamiliar Presidente Juárez en el Distrito Federal y los Condominios Constitución en Monterrey.

En 1954 se decretó la primera ley condominal: la Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales. En ese mismo año se fundó el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), cuyo objetivo principal fue el de "atender las necesidades habitacionales de los estratos sociales económicamente débiles". En 1963 el Gobierno Federal constituyó en el Banco de México el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (Fovi) como una Institución promotora de la construcción y la mejora de la vivienda de interés social, para otorgar créditos a través de la banca privada.

Hasta 1970 la población del país prácticamente se duplicó en comparación a 1950, lo que se tradujo en una presión sobre el suelo para la construcción de vivienda. En números absolutos ésta creció en aproximadamente tres millones de nuevas viviendas.

Considerando que en este tiempo la población pasó de ser mayoritariamente rural a urbana - de 35% en 1940 a 58.7% en 1970 - son evidentes los problemas de densidad, infraestructura y hacinamiento que enfrentaron las incipientes ciudades del país y que causaron distintas acciones políticas. En la década de los 60, el

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

En febrero de 1972 se obligó a los patrones, a través de una reforma constitucional, a que mediante aportaciones se constituyera el Fondo Nacional de la Vivienda y con ello establecer un sistema de financiamiento de otorgamiento de crédito barato y suficiente para adquirir vivienda. Esto originó al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit). En 1973 se creó el Fideicomiso de Interés Social para el Desarrollo de la Ciudad de México (Fideurbe) y al siguiente año surgió la Comisión para la Tenencia de la Tierra (Corett). En mayo de ese mismo año, se creó por decreto, en adición a la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado (Issste), el Fondo de la Vivienda del Issste (Fovissste) para otorgar créditos hipotecarios a los trabajadores. Alrededor de este tiempo aparece el primer surgimiento de algunos de los grandes desarrolladores de vivienda de interés Social como Sare y Grupo Geo.

En 1984 vino la reforma constitucional que elevó a rango supremo el derecho a una vivienda digna y decorosa, insertando un párrafo cuarto al artículo 4to de la Constitución de la República, dando pie a la aprobación de la Ley Federal de Vivienda. En septiembre de 1985 la Ciudad de México sufrió el terremoto más grande en su historia. El movimiento telúrico registró 8,1 grados según la escala de Richter, durando alrededor de dos minutos. El siniestro convirtió la ciudad en un gran rompecabezas de desastres. Escuelas, hospitales, edificios de gobierno y viviendas estaban derrumbadas o dañadas, sin mencionar que las líneas de comunicaciones, electricidad, servicios hidráulicos y sanitarios estaban también afectadas. Para combatir tal destrucción, se organizó un grupo de trabajo conformado por ingenieros y arquitectos de la UNAM, del Colegio de Arquitectos de México y del IPN. La primera misión consistió en realizar un censo para identificar y

hacer un recuento de los daños con el fin de comenzar la reconstrucción que tanto necesitaban las 2,831 edificaciones que habían sufrido daños de algún tipo o se encontraban en ruinas. En la reconstrucción se utilizaron nuevas técnicas de construcción y materiales mucho más resistentes para eludir desastres similares en el futuro. Mientras esto ocurría, los 33,000 damnificados contabilizados fueron reubicados en 131 albergues y 72 campamentos al aire libre con sanitarios y cocinas colectivas. Este fenómeno natural, además de traer graves consecuencias económicas, introdujo un cambio en la forma de pensar, reglamentar y construir la arquitectura en México. Las viviendas y departamentos construidos por el gobierno federal tenían acabados modestos, pero representaron un enorme avance si se les compara con el viejo cuarto redondo de vecindades con servicios comunes, generalmente poco prácticos.

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

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

Este fenómeno, que en algún momento presentaba una buena oportunidad para los ejidatarios, con el tiempo se fue transformando. En esa fecha surgieron en la escena de la construcción varias empresas que se dedicaron a construir viviendas de carácter social con las mismas características físicas, ocupando esas extensiones

enormes de tierra. Problemas, como la nula normativa urbana en la mayoría de estos terrenos, hicieron que se crearan grandes desarrollos sin infraestructura ni servicios; al mismo tiempo se le dio respuesta a la demanda de vivienda, pero con un producto poco eficiente y con muchas limitaciones. En el año 2000, como parte de la propuesta de campaña del presidente Vicente Fox Quezada, se propuso un ritmo anual de financiamiento de 750,000 viviendas, logrando así un crecimiento de 2,350,000 viviendas en su sexenio, pretendiendo un ritmo de 2,300 viviendas por día - la mayoría en la periferia de las ciudades.

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

*La vivienda social en México pasado presente futuro. Sánchez Corral Javier. Agosto 2009.*

#### 2.2.6. Desarrollo de las áreas de vivienda

Un aspecto muy importante para el diseño y desarrollo de vivienda de cualquier tipo es el tamaño de esta. Las dimensiones de cualquier construcción son determinadas por las necesidades, el presupuesto y la finalidad de cada proyecto. En el caso de la vivienda, ésta debe ser capaz de contener los espacios para las actividades esenciales de un estilo de vida particular. Hablando de vivienda económica, como su nombre lo indica, el presupuesto es la principal limitante de este tipo de desarrollo; el objetivo de esta clase de producto es proveer de una vivienda digna a personas de bajo poder adquisitivo. Con el fin de lograr esto, la mayoría de las veces, el tamaño de la vivienda estará restringida hasta donde los costos lo permitan.

Si analizamos históricamente las dimensiones de la vivienda en México sucede algo peculiar: en los primeros años del siglo XX se presentó un incremento en sus dimensiones; sin embargo, a partir de 1980 éstas volvieron a disminuir. Son muchas las razones que pueden influir en las dimensiones de la vivienda económica, las más importantes son los precios de los predios y de la construcción misma, y el ingreso económico que perciben las personas a las que están destinados estos productos. La construcción aumentará su costo debido a la inflación económica, y en el caso de los predios se considera el costo debido a la ubicación, proyección del crecimiento urbano e infraestructura de un lugar. Eso provoca que se busquen lotes en zonas ubicadas en la periferia de las ciudades (zona conurbada) que, como resultado de su lejanía y falta de infraestructura, resultan muy económicos y viables para desarrollos económicos unifamiliares, pero provocan situaciones complicadas para el desarrollo de la vida diaria de los usuarios, como lo son los largos traslados y la carencia de seguridad pública entre otros, concluyendo con el abandono de la vivienda. Otro de los factores a tener en mente cuando se realiza una comparación de la vivienda de bajo costo es el ingreso económico. La mayoría de las personas con alcance a este tipo de productos percibe menos de cuatro salarios mínimos, por lo que depende en gran medida de los movimientos de este índice. Todo lo anterior conlleva a la gran problemática que se ha venido comentando, en donde la vivienda carece de calidad en materiales y sufre la reducción de los espacios interiores, lo que podría marcar una tendencia que, de continuar, ocasionaría productos cada vez más pequeños y de menor calidad, dado el constante incremento inflacionario y los salarios mínimos que crecen a menor ritmo. La disminución de las dimensiones de la vivienda y la ubicación de estos nuevos desarrollos detonan el crecimiento de la mancha urbana, que crece descontroladamente y sin un orden en la mayoría de los casos. Además, provoca que la respuesta de los ciudadanos a la necesidad de una vivienda sea la autoconstrucción, lo cual tiene otros problemas implícitos. El desarrollo de la vivienda social nos lleva a cuestionar hasta dónde se puede llegar antes de buscar replantear los esquemas de vivienda unifamiliar económica en la periferia de las ciudades.



### 2.2.7. Clasificación de la vivienda

Según el Código de edificación de vivienda segunda edición 2010 de la CONAVI, las principales características que diferencian a las viviendas son: precio final en el mercado, forma de producción, y superficie construida o número de cuartos, entre otros.

#### **Clasificación por precio:**

Toma como fundamento el precio y la forma de producción de la vivienda. La vivienda se clasifica en económica, popular y tradicional, llamadas comúnmente como viviendas de interés social, así como las viviendas media, residencial y residencial plus, construyéndose en conjuntos habitacionales y fraccionamientos.

#### **Clasificación por forma de construcción:**

La construcción de vivienda puede ser por encargo a desarrolladores privados o por autoconstrucción. La autoconstrucción se entiende como la edificación de una construcción destinada para vivienda realizada de manera directa por el propietario, poseedor o usuario, de forma individual, familiar o colectiva, la cual puede desarrollarse mediante la contratación de terceros o por autoconstrucción.

#### **Clasificación por número de viviendas por lote:**

Este tipo de vivienda puede ser definida como: Unifamiliar o Plurifamiliar.

### 2.2.8. Definición de vivienda deshabitada o de uso temporal.

Existe una enorme complejidad alrededor del concepto de vivienda por lo que ha sido aún más difícil tratar de concretar una definición sobre la vivienda “abandonada o desocupada”, hasta el momento sólo se tienen definiciones similares que se han encontrado de manera oficial en México por parte del Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI, el Centro de Investigación y Documentación de la Casa CIDOC y la Sociedad Hipotecaria Federal SHF, sin embargo es de relevancia hacer notar que esta definición viene manejándose a partir del año 2005 aproximadamente y no ha sido de mayor interés para las instituciones

gubernamentales tenerla definida ya que es preferible mantener el tema aislado mientras se busca alguna solución.

De acuerdo con el INEGI, la *vivienda deshabitada* es aquella “vivienda particular que está totalmente construida y disponible para ser habitada y que al momento del levantamiento censal no tiene residentes habituales, no es de uso temporal y no es utilizada como local con actividad económica”. Por otro lado, para el CIDOC y la SHF existe un término a parte del de vivienda deshabitada que es *la de uso temporal*; la de uso temporal es usada de vez en cuando, cada fin de semana, dos veces a la semana, cada tercer día etc. y además en ocasiones no se usa como vivienda, sino como comercio, oficina, bodega, etc.

#### 2.2.9. Situación de las viviendas deshabitadas en México

En el 2005 según datos del Censo de Población y Vivienda 2005 por parte del INEGI. El 14% del total de las viviendas en México fueron calificadas como Viviendas Deshabitadas, las viviendas deshabitadas han aumentado desde el 2000 al 2005, en términos absolutos, de 3.02 a 4.25 millones, que en porcentaje del total significa un crecimiento del 11.6% al 14%. Entre 2005 y 2010 la vivienda deshabitada se mantuvo prácticamente sin cambio en porcentajes del torno al 14%. Aunque en números absolutos las cifras pasaron de 4.3 millones a 5 millones de viviendas, una diferencia de 721 mil. La proporción del parque habitacional sumando la vivienda deshabitada y la de uso temporal asciendo al 21 % para el año de 2010. Por otra parte, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores INFONAVIT en el 2010 reveló que dos de cada diez viviendas financiadas a nivel nacional por este instituto se encontraban deshabitadas.

#### 2.2.10. El INFONAVIT y los cambios en materia de suelo y vivienda en México.

En 1972 surge la idea de crear una institución que se encargue de garantizar las aportaciones de los patrones para la creación de un fondo, es decir, el INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores) dedicado a

acoger la demanda de los asegurados por el IMSS y de los empleados federales, respectivamente. El INFONAVIT se crea con el propósito de otorgar créditos a los trabajadores para que puedan adquirir vivienda en propiedad, mejorar o ampliar la vivienda de los empleados del IMSS y de los empleados federales respectivamente.

Durante el período de 1988–1994, se llevan a cabo importantes modificaciones en materia de vivienda y desarrollo urbano; se reformaron leyes relacionadas con el suelo, dejando la libertad a ejidatarios y comuneros de negociar sus terrenos en forma privada con agentes privados o públicos. Estos cambios en el artículo 27 constitucional fueron el parteaguas en las políticas del suelo en México, propiciando el interés exagerado por el suelo ejidal periférico por parte de los promotores inmobiliarios, y la pérdida de capacidades de control del mercado por parte de los gobiernos estatales y municipales que no han sabido cómo controlar el crecimiento urbano (Espinosa Ortiz, 2014: 138), en donde al amparo de las modificaciones al artículo 27 constitucional, varias empresas inmobiliarias adquirieron millones de metros cuadrados de suelo de origen ejidal en las periferias de varias ciudades del país y construyeron miles de viviendas (García, 2010:43)

En el lapso de 1995 a 1999, los únicos recursos financieros disponibles para la individualización de créditos provenían en mayor medida de INFONAVIT, lo que fue determinante para el crecimiento y consolidación de las grandes empresas desarrolladoras de vivienda. Sin embargo, la crisis dejó fuera a las compañías medianas y pequeñas, así como a las exclusivamente constructoras que no contaban con recursos crediticios para comprar suelo y construir. En este contexto se puede decir que la década de los noventa, fue la década en que varios de los gobiernos de América Latina incluyendo al mexicano, deja de invertir en la construcción directa de vivienda para la población de bajos recursos, enfocándose más bien en la facilitación de los esfuerzos del mercado privado, y es ahí también cuando el INFONAVIT dentro de sus múltiples modalidades se da cuenta que la clave no era la construcción de casas, sino la administración de fondos de ahorro, es decir, le convenía más ser crediticio; es entonces cuando dentro del artículo 42 de su ley surge la línea 2 y comienza a ser una de las mayores ejercidas por sus

derechohabientes; esta línea consiste en otorgar crédito para la adquisición en propiedad de viviendas existentes ya sea vivienda usada o con alguna antigüedad constructiva, en lugar de lo que hacía la línea 1 que financiaba la construcción de conjuntos de vivienda para posterior a su construcción ser adquiridos por los trabajadores, mediante créditos que les otorgaba el Instituto. Este método resulto benéfico para la clase media y perjudicial para los pobres al no permitirles competir con los agentes subsidiados de desarrollo y entidades de bienes raíces. Aunado a esto se suman las inadecuadas políticas para establecer reservas territoriales para la vivienda de bajos ingresos reduciendo las opciones de vivienda para los pobres.

#### 2.2.11. Problemáticas alrededor de las viviendas de interés social

Muchos desarrolladores inmobiliarios que construyeron fraccionamientos ubicados a las orillas de las zonas periféricas de los municipios ponen en venta viviendas de tipo residencial, ofreciendo imaginarios de estilos de vida a manera de suburbios estadounidenses; garantizando seguridad, transporte y todos los servicios públicos. Sin embargo, con el paso del tiempo, los desperfectos en las viviendas comienzan a salir; algunos compradores que habían adquirido sus casas por medio de créditos bancarios ven impagables sus mensualidades y otros resisten con la deuda, que tendrán que pagar durante los próximos 20 o 30 años.

Entre 2001 y 2011, con el llamado “boom inmobiliario”, los desarrolladores inmobiliarios tomaron el control de las políticas públicas de vivienda y construyeron moradas alejadas de los centros de trabajo, carentes de servicios básicos y con materiales de baja calidad. Este conjunto de factores ha contribuido a que el fenómeno de la vivienda se haya convertido más en un problema que en una solución sustentable y de largo plazo. (Blas, 2015)

Esto se puede comprobar de igual manera en número reales al analizar los indicadores de la dotación de servicios por vivienda para el Estado de México, cuando se ha observado el aumento de número de viviendas en condiciones de precariedad con la existencia de una enorme cantidad de unidades de vivienda que

no tiene todos los servicios o les falta alguno, como es el caso de los conjuntos habitacionales que se están estudiando.

### 2.3. Normativa para la vivienda

En la actualidad la vivienda de interés social lleva consigo una serie de normativas que ayudan en el desarrollo de estas. Esta normatividad tiene que ver con todo aquello que permitirá reglamentar y normar la construcción de las viviendas. Dicha normativa comprende desde el documento principal que elabora gobierno federal en turno, el cual se llama Plan Nacional de Desarrollo, hasta la normatividad local ya sea municipal o delegacional.

Todas estas normas que establecen una serie de lineamientos van a permitir que este tipo de viviendas se puedan gestionar en diferentes puntos de la República Mexicana, dicho de otra manera, estos documentos legales aportarán los parámetros que deberá llevar la construcción de este tipo de viviendas. Para el caso específico de la zona de Las América en Ecatepec Estado de México, se recurre a la normativa local o en su defecto a la normativa de la actual Ciudad de México, antes llamado Distrito Federal, el cual no esta tan alejado de este lugar.

#### 2.3.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

El artículo séptimo consagró mediante su reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1983, a el derecho a la vivienda como una garantía individual de segunda generación.

#### 2.3.2. Ley de Vivienda

Es el marco jurídico que regula la materia de vivienda y reglamenta el artículo séptimo constitucional (publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2006).

### 2.3.3. Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria

En esta normatividad se regula en particular lo relacionado a la administración y operación de los recursos públicos de subsidio, que en el caso de la CONAVI constituye la herramienta económica para inducir la política nacional de vivienda y para la atención de la población de escasos recursos.

### 2.3.4. Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018

A través del Plan Nacional de Desarrollo publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de mayo de 2013, se fijan objetivos, metas, estrategias y prioridades, en base al ejercicio de las atribuciones del Ejecutivo Federal en materia de regulación y promoción de la actividad económica, social, política, cultural, de protección al ambiente y aprovechamiento racional de los recursos naturales y determina, entre otras, las acciones generales de planeación y desarrollo urbano y territorial, vinculados todos con la materia de vivienda.

Si bien el Plan Nacional de Desarrollo no comprende el desarrollo o creación de vivienda de Interés social en México como una línea principal de acción, tiene dentro de sus cinco líneas de acción el fomentar el crédito por parte de la banca y esto ayuda a generar que las empresas inmobiliarias logren conseguir de manera más importante apoyo por parte del gobierno para la generación de créditos que se traducen en la creación de viviendas de interés social.

El Plan Nacional de Desarrollo es, primero, un documento de trabajo que rige la programación y presupuestarían de toda la Administración Pública Federal; ha sido concebido como un canal de comunicación del Gobierno de la República, que transmite a toda la ciudadanía de una manera clara, concisa y medible la visión y estrategia de gobierno de la administración en curso.

Para lograr que México alcance su máximo potencial se establecen como metas nacionales: un México en paz, un México incluyente, un México con educación de calidad, un México próspero y un México con responsabilidad global. Asimismo, se presentan estrategias transversales para democratizar la productividad, para

alcanzar un gobierno cercano y moderno, y para tener una perspectiva de género en todos los programas de la administración pública federal.

#### 2.3.5. Programa Sectorial De Desarrollo Agrario, Territorial Y Urbano 2013-2018

Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de diciembre de 2013, determina las directrices a seguir en materia de desarrollo urbano, dentro de lo cual se encuentra la relacionada con la vivienda.

#### 2.3.6. Programa Nacional De Vivienda 2014-2018

Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de abril de 2014, determina la ordenación racional y sistemática de acciones en materia de vivienda, fijando objetivos, metas, estrategias.

El Programa Nacional de Vivienda 2014-2018, recoge los objetivos de la Política Nacional de Vivienda presentada por el presidente de la República el 11 de febrero de 2013, la cual presenta un nuevo modelo enfocado a promover el desarrollo ordenado y sustentable del sector; a mejorar y regularizar la vivienda urbana; así como a construir y mejorar la vivienda rural. Asimismo, el Programa es producto de un amplio proceso de consulta ciudadana que comprendió la realización de ocho Foros Temáticos Nacionales y 32 estatales, en los cuales estuvieron representados todos los actores y sectores de la sociedad; y se discutieron temas relacionados con el actual marco jurídico del sector, sistemas de evaluación a la política de vivienda, sustentabilidad, esquemas de financiamiento, el rol de los gobiernos locales, entre otros. Su aplicación requiere de un replanteamiento de los instrumentos de política, los cuales tienen el propósito de orientar y contribuir al crecimiento ordenado de los asentamientos urbanos y centros de población, así como de atender en forma integral las necesidades de vivienda que existen en el país, a fin de garantizar el acceso a una vivienda digna para todos los mexicanos. En este sentido, conforme se presentan en este Programa, las prioridades en materia de vivienda se impulsarán a través de seis objetivos:

1. Controlar la expansión de las manchas urbanas a través de la política de vivienda;
2. Mejorar la calidad de la vivienda rural y urbana y su entorno, al tiempo de disminuir el déficit de vivienda;
3. Diversificar la oferta de soluciones habitacionales de calidad de manera que responda eficazmente a las diversas necesidades de la población;
4. Generar esquemas óptimos de créditos y subsidios para acciones de vivienda; 5. Fortalecer la coordinación interinstitucional que garantice la corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno en la Política Nacional de Vivienda; y,
6. Generar información de calidad y oportuna para contribuir a mejores tomas de decisiones en el sector de la vivienda.

#### 2.3.7. Acuerdo Por El Que Se Agrupan Las Entidades Paraestatales Denominadas Comisión Nacional De Vivienda

Atendiendo a su naturaleza jurídica consignada en la Ley de Vivienda, mediante este Acuerdo, publicado el 11 de febrero de 2013, la CONAVI fue agrupada al sector coordinado por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

#### 2.3.8. Reglas De Operación Del Programa Del Programa De Acceso Al Financiamiento Para Soluciones Habitacionales

En cumplimiento a lo previsto por la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria, estas Reglas de Operación fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 29 de diciembre de 2015 y a través de estas se establecen de manera objetiva, abstracta y general la forma en que se administran los recursos públicos de subsidio a la vivienda, define las soluciones habitacionales y los requisitos para que la población pueda acceder al subsidio.



### 2.3.9. Estatuto Orgánico De La Comisión Nacional De Vivienda

Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de febrero de 2014, determina las facultades de los tres primeros niveles de la estructura organizacional de la CONAVI.

### 2.3.10. Manual De Organización De La Comisión Nacional De Vivienda

Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 5 de noviembre de 2015, establece de manera ordenada las funciones de cada una de las unidades administrativas que integran la estructura organizacional de la CONAVI.

### 2.3.11. Ley de Desarrollo Urbano

La ley de Desarrollo Urbano es un documento que emite el gobierno y que está basado en la regulación de los usos de suelo de la ciudad. En él se estipula los alcances que puede llegar a tener cada uno de los usos de suelo existentes y que permitirán la construcción de diferentes tipos de obras. Especifica también las limitantes en cuantos, a dimensiones, así como el uso que tendrá o los fines a los que estará sometida la construcción a revisar. En el caso de la vivienda de interés social, la ley de desarrollo urbano estipula y menciona dos definiciones de acuerdo a los salarios mínimos los cuales se mencionan a continuación.

1. Vivienda de Interés Social: La vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 15 salarios mínimos anuales vigentes en el Distrito Federal;
2. Vivienda de interés popular: La vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 15 salarios mínimos anuales, vigentes en el Distrito Federal y no exceda de 25 salarios mínimos anuales.

### 2.3.12. Ley de asentamientos Urbanos

La ley de asentamientos urbanos es un documento que establece y regula la manera de los asentamientos urbanos en los diferentes sectores. La planeación y

regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población forman parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática, como una política sectorial que coadyuva al logro de los objetivos de los planes nacionales, estatales y municipales de desarrollo. Esta ley hace mención del ordenamiento territorial de los desarrollos urbanos como lo son los desarrollos de vivienda de interés social.

Artículo 3o.- El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, tenderá a mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural, mediante:

XVI. La regulación del mercado de los terrenos y el de la vivienda de interés social y popular.

### 2.3.13. Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal

Entre los instrumentos normativos de mayor relevancia está el nuevo Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; incorpora importantes innovaciones y numerosos avances científicos y tecnológicos en los campos de instrumentación sísmica, sismología y propagación de ondas, estudios del subsuelo y cimentaciones, así como el análisis sobre la respuesta de estructuras bajo la acción de fuerzas sísmicas. Ha sido producto de la colaboración de las áreas del Gobierno del Distrito Federal con atribuciones en la materia, como son la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Secretaría de Obras y Servicios; de diversas Instituciones Académicas y Profesionales y del Comité Asesor en Seguridad Estructural del Distrito Federal.

Dentro del capítulo III de las disposiciones complementarias.

Sobre Manifestaciones De Construcción Y Licencias De Construcción.

Artículo 62.- No se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar las siguientes obras:

I. En el caso de las edificaciones derivadas del “Programa de Mejoramiento en Lote Familiar para la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular” y programas de vivienda con características semejantes promovidos por el Gobierno del Distrito Federal a través del Instituto de Vivienda del Distrito Federal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el otorgamiento de créditos en sus distintas modalidades, para la construcción de vivienda de interés social o popular, misma que deberá contar con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad que señalan este Reglamento y sus Normas, respetando el número de niveles, los coeficientes de utilización y de ocupación del suelo y en general lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano.

#### 2.3.14. Normas Técnicas Complementarias

##### Capítulo 2: Habitabilidad, Accesibilidad Y Funcionamiento

###### 1.1 Dimensiones Y Características De Los Locales En Las Edificaciones:

La altura máxima de entrepiso en las edificaciones será de 3.60m, excepto los casos que se señalen en la Tabla 2.1 y en los estacionamientos que incorporen eleva-autos. En caso de exceder esta altura se tomará como equivalente a dos niveles construidos para efectos de la clasificación de usos y destinos y para la dotación de elevadores.

Las dimensiones y características mínimas con que deben contar los locales en las edificaciones según su uso o destino.

#### 2.3.15. Organismos que gestionan la vivienda en México

En México existen una serie de organismos gubernamentales que gestionan el desarrollo de la vivienda de interés social. La SEDESOL y el CONAVI se encargan de llevar la coordinación y gestión del proceso para que, a través de instituciones financieras como INFONAVIT, FOVISSTE, FONHAPO y SIF la población derechohabiente tengan oportunidad de obtener un crédito que permita la adquisición de una vivienda. Existen también, un grupo de empresas constructoras

que se encargan del desarrollo de conjuntos habitaciones y viviendas de interés social.

A partir de que surge la demanda de vivienda, la Secretaría de Desarrollo Social SEDESOL, conduce y evalúa la política general de desarrollo social como los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la vivienda. A su vez el Órgano Coordinador de Vivienda CONAVI, otorga subsidios para construir, adquirir o mejorar las viviendas ya construidas. Por su parte instituciones como el Fondo Nacional de Habitaciones Populares FONAPHO, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores INFONAVIT, Fondo de la vivienda del instituto de seguridad y servicios sociales de los trabajadores del estado FOVISSSTE y Servicios de integración financiera SIF, son instituciones que trabajan muy de cerca con el objetivo de gestionar créditos de vivienda de interés social para los trabajadores que tienen las condiciones de acceder a cualquier crédito. En conjunto con la gestión de las instituciones existen empresas constructoras que se encargan de la construcción de las viviendas de interés social.

#### 2.3.16. Acceso al financiamiento

Dentro de las metas nacionales esta un México próspero que a su vez tiene dentro de su esquema el acceso al financiamiento. Hoy en día, el sistema bancario del país se caracteriza por su solvencia y estabilidad. Sin embargo, prevalece en México la preocupación de que la banca no presta lo suficiente. Se deben llevar a cabo políticas públicas eficaces tendientes a facilitar el acceso al financiamiento para la creación y la expansión de empresas productivas. Existe una alta concentración del crédito bancario. Asimismo, el mercado de valores debe consolidarse como una alternativa más atractiva de financiamiento para fortalecer su contribución al desarrollo nacional. Es necesario fortalecer el marco jurídico del sistema financiero para incrementar su contribución a la economía, aumentar el monto de financiamiento, reducir el costo del crédito, promover la competencia efectiva en el sector e incentivar la entrada de nuevos participantes. Se debe propiciar la estabilidad de dicho sistema a través de las sanas prácticas prudenciales, y

promover que las autoridades del sector realicen una regulación efectiva y expedita del mismo.

## 2.4. Normatividad para las empresas en la Construcción en México

### 2.4.1. Leyes y normas para las empresas en México

#### Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Los aspectos jurídicos de la empresa responden al carácter legal regido por diversas leyes y reglamentos competentes para la empresa, de carácter obligatorio esta empresa responderá a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que garantizan los derechos y obligaciones de los individuos tal cual se menciona a continuación.

Artículo 5. No podrá impedirse que ninguna persona se dedique a la profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode, siendo lícitos.

Artículo 8. Sobre el Derecho de petición.

Artículo 9 Derecho de asociación para fines lícitos y únicamente permitidos a los ciudadanos de la república.

Artículo 28. Prohibición de monopolios.

Artículo 31. Obligaciones de los Mexicanos y obligación de impuestos.

Artículo 123. Toda persona tiene derecho al trabajo digno y socialmente útil; al efecto, se promoverán la creación de empleos y la organización social de trabajo, conforme a la ley. Este artículo comprende todo lo referente a lo laboral.

(Constituyente, 1917)

#### Ley general del trabajo

La ley federal del trabajo es la ley correspondiente al Derecho Laboral en México, la única ley por encima de esta es la Constitución, esta es consagrada a raíz del artículo 123. Se constituye el 18 de agosto de 1931 y se publica en el DOF el 28 de

agosto de dicho año. Esta ley especifica todas disposiciones legales que regulan las relaciones obrero-patronales, es decir, donde se especifica qué tienes que hacer como trabajador y a qué tienes derecho, y lo mismo respecto a lo que tu jefe le toca hacer. También en esta Ley se protegen las garantías individuales del hombre y se deja muy claro que no se pueden establecer distinciones entre los trabajadores por motivos de raza, sexo, edad, credo religioso, doctrina política o condición social.

En términos sencillos, para el trabajador en esta ley se habla de las cosas a las que tiene derecho el establecer una relación laboral, como: un salario bien remunerado, seguridad social, prestaciones, etc., así como de sus obligaciones con el patrón: cumplir con sus horarios y días de trabajo establecidos, entre otras. Para el empleador también se plantean sus derechos y obligaciones tanto con el trabajador, como con las instancias correspondientes de los asuntos del trabajo.

(acfe, 2009)

#### 2.4.2. Leyes y Normas para las empresas Constructoras

La normatividad aplicada a la creación de una empresa de construcción y arquitectura refiere a las siguientes:

- NOM-031-STPS-2011
- ISO 14001
- ISO 14006
- ISO 22480 y 22470
- ISO 166002
- ISO 170001-1

Siendo estas normas estandarizadas para la formulación de índices de calidad y mejoramiento de la sociedad y medio ambiente.

### 2.4.3. Otras gestiones

Existen otras gestiones de apertura que implican trámites que se deben hacer frente a los gobiernos Estatales y Municipales. Estos trámites podrán ser realizados vía internet o de modo personal y son de gestión sencilla y rápida de hacer, los cuales habilitan a desarrollar la empresa en todos los ámbitos legales y formales.

#### Permiso de Uso de Suelo

El permiso o Licencia de Uso de Suelo en CDMX, se realiza en la ventanilla única de cada Alcaldía o en la oficina de la Secretaría de Desarrollo Urbano, ubicada en San Antonio Abad, número 32. El costo de este trámite en la ciudad de México es de \$1,296.40. El trámite dura 5 días hábiles y el permiso tiene una vigencia de dos años y el cual es fácilmente renovable. (Art. 235 del Código Fiscal del Distrito Federal). La asesoría se realiza a través de <http://www.seduvi.df.gob.mx>.

## Capítulo III. MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL

### 3.1. Vivienda de Interés Social

#### 3.1.1. ¿Qué es la vivienda de interés social?

Es un tipo de vivienda hecha para aquellas personas que devengan menos de cuatro (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes o que están en situación vulnerable. El valor máximo de una vivienda VIS es de 135 (SMLMV) salario mínimo legal mensual vigente. Se encamina a garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, amparado por el concepto de lo que representa una vivienda digna. Es por eso que mínimo debe contar con un título de propiedad, servicios públicos (agua, electricidad, alcantarillado), materiales de construcción estable, estructuras sismo resistente, habitable, con vías de acceso y espacio público.

Según la Ley Federal de Vivienda para todos los efectos legales, se entiende por vivienda de interés social aquella cuyo valor, al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año, vigente en la zona de que se trate. Es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. Su valor máximo es de 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv).

“La vivienda de interés social es la que cumple con el espacio mínimo suficiente para albergar con calidad y dignidad las actividades sociales, privadas e íntimas del núcleo familiar. La que asegura la estabilidad social y la armonía con el entorno, cultural y social”. Daniel Rolando, 2000.

#### 3.1.2. Antecedentes de la vivienda de interés social

A principios del siglo XX, como consecuencia de la Revolución Mexicana, los arquitectos en México dirigieron su atención al diseño de desarrollos de vivienda para el beneficio del proletariado. En este sentido, un nuevo complejo habitacional se desarrolla en las periferias de la ciudad, “La Ermita”, edificio construido en la ciudad de México en 1935 (Sánchez Corral, 2012). Desafortunadamente, debido a



la inestabilidad gubernamental de esos tiempos, las acciones significativas respecto a la construcción de viviendas se llevaron a cabo hasta 1940, debido a la ley de industrialización nacional, cuando diferentes alianzas con Estados Unidos de América promovieron una gran producción de casas de interés social, gracias a la producción de construcciones y materiales en masa que ayudaron a generar una alta densidad en complejos de vivienda (Ballén Zamora, 2009).

Debido a que en México existe una centralización gubernamental evidente, la mayoría de estos desarrollos fueron construidos en la ciudad de México por el arquitecto Mario Pani entre otros, fundador de (ICA) "Asociación de Ingenieros Civiles", quien introdujo el concepto de la densificación vertical. Pani comenzó a establecer los lazos entre las constructoras y el gobierno mexicano (García Peralta, 2010). De igual modo, durante estos años, este método de construcción comenzó a esparcirse a América Latina; lo que supuso construcción de vivienda en México siguió con el Movimiento Internacional de Arquitectura. El centro urbano "Miguel Alemán" construido en 1947, y el residencial "Nonalco Tlatelolco", son claros ejemplos del tipo de construcción que comenzó a desarrollarse en México durante este periodo.

Entre 1950 y 1970 México alcanzó el doble de su población, por lo que para poder satisfacer las necesidades de vivienda, se promovió el pago de impuestos para los trabajadores, generando de este modo fondos para un sistema de préstamo para obtener una casa. Esto permitió que algunos constructores privados de complejos vivienda social pudieran establecerse. Así mismo, después del terremoto de 1985 en la ciudad de México, alrededor de 33,000 personas perdieron sus casas, y 2,831 edificios se dañaron gravemente o fueron destruidos en su totalidad (incluyendo 3 edificios residenciales en Tlatelolco), por lo que la construcción de vivienda dejó de ser tan alta (Sánchez Corral, 2012). En los años siguientes, algunas leyes de gobierno permitieron que la iniciativa privada tuviera un fácil acceso en la compra de terrenos en las periferias de la ciudad lo que permitió a los agentes inmobiliarios una mayor construcción de casas de bajo costo en grandes extensiones de terreno (Ballén Zamora, 2009).

Desafortunadamente, durante la crisis económica de 1994, muchas de las constructoras se fueron a banca rota, dejando al mando a pocas empresas que monopolizaron la construcción de vivienda en México, tales como GEO y ARA (García Peralta, 2010), por consiguiente, en las siguientes 2 décadas, los complejos de vivienda se caracterizaron por la repetición de un patrón de construcción de bajo costo que alberga una densidad media de población. Este tipo de construcción no cumple con la cantidad ni calidad en la demanda de vivienda en la población (García Peralta, 2010), por lo que después de que una vivienda de este tipo es habitada se pueden notar alteraciones y modificaciones atendiendo a las necesidades de quien la habita, lo que refiere a una necesidad de personalización en su diseño. Aun cuando los sistemas de prefabricación han sido incluidos en la vivienda de interés social, los sistemas de construcción tradicional persisten y predominan, y éstas no satisfacen las necesidades en su totalidad.

## 3.2. Conceptos de Vivienda

### 3.2.1. Programa Sectorial de Vivienda

El Programa Sectorial de Vivienda (2001-2006) precisa que el concepto de vivienda digna se refiere a “el límite inferior al que se pueden reducir las características de la vivienda sin sacrificar su eficacia como satisfactor de las necesidades básicas, no suntuarias, habitacionales de sus ocupantes. Además, señala que este tipo de vivienda deberá cumplir simultáneamente con los siguientes requisitos:

- a) estar ocupada por una familia,
- b) no tener más de 2.5 habitantes por cuarto habitable,
- c) no estar deteriorada,
- d) contar con agua entubada en el interior,
- e) contar con drenaje,
- f) contar con energía eléctrica.

### 3.2.2. Universidad Central de México (UCM)

Es todo local formado por un cuarto o conjunto de cuartos estructuralmente separados e independientes, destinados al alojamiento de uno o más hogares. Las viviendas con techos de paja o similares y cuyas paredes están construidas de material duradero (ladrillo, bloque, piedra cantera, madera), no pertenecen a esta categoría y por excepción se clasifican como casa.

### 3.2.3. Instituto de la Vivienda de la Universidad de Chile

Construcción usada como domicilio por una persona que vive sola o por un grupo de personas que constituyen uno o más hogares particulares. La vivienda particular debe disponer de acceso independiente y separado. Independiente, las personas para llegar a su vivienda no tienen que pasar por piezas de otras viviendas, pueden tener acceso directo desde la calle pasando por patios, corredores o pasillos, escaleras de uso común.

### 3.2.4. Programa Hábitat, Conferencia De Naciones Unidas Para El Desarrollo

**Como objeto, como producto:** la vivienda es la unidad física que acoge a la familia.

**Como proceso:** la vivienda es parte de un proceso que incluye diversas etapas: planificación/postulación, programación/diseño, construcción, asignación y transferencia (venta)uso/mantenimiento, consolidación/ seguimiento, evaluación, etc.

**Como sistema:** la vivienda no es una unidad aislada, es parte de un sistema integrado por el terreno, la infraestructura de urbanización, las áreas verdes, el equipamiento y el espacio público y/o privado.

### 3.3. Conceptos de Vivienda de Interés Social

MINVU, 1975, en HARAMOTO, 1983).

Es una solución provisoria para la familia, que dura hasta que pueda inscribirse en el sistema único de postulación (o similar), por lo tanto, se trata de una vivienda para esperar la casa definitiva y propia, espera que, en lugar de hacerse en la “callampa”, transcurre en una vivienda digna, sana, con agua, alcantarillado y luz (MINVU, 1975, en HARAMOTO, 1983).

MARTÍNEZ CORBELLA, 2001

Es una expresión más entre muchas, de las enormes diferencias económicas, y por consecuencia sociales, que existen entre los seres humanos de la sociedad, de la pobreza de una parte muy importante de la población, junto a la alimentación, la salud, la educación, las jubilaciones, las vacaciones, las artes y cultura en general y otros rubros que son abordados penosamente... o que no pueden siquiera abordar (MARTÍNEZ CORBELLA, 2001)

GRUPO ADUAR, 2000

Casas baratas, viviendas subvencionadas, las de renta limitada, viviendas de precio tasado ...“residencia favorecida por los poderes públicos e instituciones sociales dentro de una política de reequilibrio social y que, a diferencia de la vivienda pública, suele constituirse por promotores privados, incentivados por los beneficios inherentes a esta modalidad” A cambio del apoyo financiero público, la vivienda queda sujeta a ciertas limitaciones de tamaño, uso o en especial, su cesión en alquiler o al precio de su venta (GRUPO ADUAR, 2000).

*La Vis, Revista Metro cuadrado, enero 2019*

La Vivienda de interés social, es un tipo de vivienda hecha para aquellas personas que devengan menos de cuatro (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes o que están en situación vulnerable. Cada persona puede contar con un subsidio de

vivienda otorgado por las cajas de compensación familiar y el Gobierno Nacional, el cual no debe ser devuelto (*La Vis*, Revista Metro cuadrado, enero 2019).

[Apuntes para la Historia de la Vivienda Obrera en México. Infonavit Vicente Leñero, 1992, p. 19](#)

La Vivienda de interés social, es un edificio primario, testimonio de arte y de su conciencia; lugar de estar y de ser. Espacio limitado y preciso, personal y familiar (Apuntes para la Historia de la Vivienda Obrera en México. Infonavit Vicente Leñero, 1992, p. 19).

[Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006 con apego al Plan de Desarrollo a la Vivienda como un factor de desarrollo social, 2001, s/p.](#)

La vivienda ha sido a través del tiempo y de la evolución del hombre una de las principales evidencias que promueve y denuncia el alcance del desarrollo como individuo y sociedad (Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006 con apego al Plan de Desarrollo a la Vivienda como un factor de desarrollo social, 2001, s/p.).

[Entrevista para la realización de mi investigación y proyecto de Tesis, “Fraccionamiento de Interés Social en Terreno Abrupto”, octubre del 2009](#)

La vivienda de interés social es la que cumple con el espacio mínimo suficiente para albergar con calidad y dignidad las actividades sociales, privadas e íntimas del núcleo familiar. La que asegura la estabilidad social y la armonía con el entorno, cultural y social (Definición dada por Daniel Rolando Martí Capitanachi dentro de la entrevista para la realización de mi investigación y proyecto de Tesis, “Fraccionamiento de Interés Social en Terreno Abrupto”, octubre del 2009).

### 3.4. Percepción de la Vivienda

Alison Smithson.

*“Las funciones vienen a enriquecer lo construido y el individuo adquiere nuevas libertades de actuación gracias a un nuevo y cambiante orden”.* Alison Smithson.

Le Corbusier.

*“La casa debe ser el estuche de la vida, la máquina de felicidad.”* Le Corbusier.

Alvar Aalto.

*“Deberíamos concentrar nuestro trabajo no solo en problemas de viviendas separadas, sino en viviendas que participan en nuestro trabajo diario y todas las demás funciones en la ciudad.”* Alvar Aalto.

Zaha Hadid.

*“La arquitectura es sobre el bienestar. Pienso que la gente quiere sentirse bien en el espacio. Por un lado, es sobre la vivienda, pero también sobre el placer.”* Zaha Hadid.

Thomas Reid.

*“Las reglas de navegación nunca navegaron un barco. Las reglas de arquitectura nunca construyeron una casa.”* Thomas Reid.

Luis Barragán.

*“Mi casa es mi refugio, una pieza emocional de arquitectura, no una pieza fría de conveniencia.”* Luis Barragán.

### 3.5. Abandono

Denominado también «derelicción», es un acto unilateral del dueño o titular de un derecho real sobre una cosa por el que la separa de su patrimonio y se desprende de ella sin pasar a formar parte de un patrimonio distinto. Las cosas muebles abandonadas podrán ser adquiridas por ocupación y las inmuebles pertenecen al Estado como bienes patrimoniales. iS5Si CC, arts. 6.2 y 610; LPE, arts. 17 y 18.

(Derecho Civil) Acto por el cual una persona renuncia a un derecho.

El abandono supone una intención, a diferencia de la pérdida. Abandono de hijo: los niños recogidos por un particular o por ciertos institutos especializados y cuyos padres se han mostrado desinteresados desde hace más de un año, pueden ser declarados abandonados por el tribunal, con miras a la adopción.

Es un acto material que realiza un sujeto al desprenderse de una cosa o bien mueble o inmueble con la intención de perder su posesión y el derecho que sobre dicha cosa tenía. El abandono puede también manifestarse realizando actos que indiquen que el sujeto pretende dejar fuera de su esfera de poder la cosa abandonada. En definitiva, se trata de una dejación material que conlleva una renuncia jurídica: el sujeto realiza un acto de desposesión para perder la propiedad. Sólo las cosas pueden ser objeto de abandono. cuando se abandonan cosas muebles se dice que hay derelicto. El efecto del abandono es que el bien se convierte en «res nullius».

Código civil, artículo 460.

Esta palabra tiene una amplísima y muy diversa aplicación jurídica, que abarca tanto la pérdida de un derecho como la liberación de una obligación; la renuncia de una pretensión jurídica como el incumplimiento de una obligación legal o contractual, etcétera. Por ello, el buen criterio aconseja definir cada una de esas distintas situaciones en particular. En líneas generales se trata de renuncia sin beneficiario determinado, con pérdida del dominio, sobre cosas que pasan a ser res nullius o bienes mostrencos (sin dueño).

Dejación o desprendimiento que el dueño hace de las cosas que le pertenecen, desnudándose de todas las facultades sobre ellas, con voluntad de perder cuantas atribuciones le competieran.

| Antítesis de la ocupación. | En general significa la renuncia de un derecho o el incumplimiento de un deber. | También, la dejación de nuestras cosas, por un acto voluntario o por disposición de la ley. | Desamparo de una persona a quien se debía cuidar, de una cosa que nos pertenece. | Desistimiento o renuncia de una acción entablada en justicia. | Descuido o negligencia. | Desaseo, suciedad.

(V. DESISTIMIENTO. NEGLIGENCIA. PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA, RENUNCIA.)  
| DE ACCIÓN, APELACIÓN, QUERRELLA O RECURSO. La renuncia que hace el litigante o querellante del derecho que las leyes de procedimiento le confieren para mantener las reclamaciones y los recursos legales intentados contra las resoluciones judiciales.

| DE COSAS. Las leyes 49 y 50 del tit. XXVIII, Part. V, ya disponían sobre el abandono que el propietario podía hacer de una cosa mueble o raíz, con ánimo de no contarla para lo sucesivo en el número de sus bienes, por serie inútil o gravosa, o por mero capricho. En tal supuesto se pierde el dominio que sobre la misma se tuviere, y la hace suya el primero que la ocupe. La cosa abandonada recibe el nombre de derelicta y pasa a ser res nullius, susceptible de apropiación por el primer ocupante posterior.

(V. APROBACIÓN. OCUPACIÓN. PRESCRIPCIÓN.). | DE DERECHOS. Abandonar los derechos que a una persona afectan, siempre que ésta sea capaz, significa renunciar pasivamente a ellos.

(V. RENUNCIA DE DERECHOS.) | DE DOMICILIO. Se produce éste cuando una persona se ausenta voluntariamente de su casa y se ignora su paradero ulterior. Se requieren ambas notas: la voluntariedad y el desconocimiento de la residencia actual.



(V. DOMICILIO.) | DE FAMILIA. Consiste en el incumplimiento voluntario y malicioso de los deberes atinentes al jefe de familia para el sostenimiento del hogar; como son las obligaciones alimenticias, de asistencia, educación, socorro, etc.

(V. FAMILIA, JUICIO DE ALIMENTOS.) | DE PERSONAS. Se comprende aquí el desamparo de aquellas a quienes, por algún concepto, se está obligado a proteger. En el antiguo Derecho, el pater familias podía hacer abandono de las personas que de él dependían, para resarcir así a aquel a quien habían causado algún daño o perjuicio. Tal derecho había decaído ya en tiempos de Justiniano.

| DE RECURSO. Acción y efecto de dejar un recurso iniciado, de no proseguir sus trámites.

| DE SERVICIO. El abandono de un destino, servicio o función puede, en ocasiones, redundar en perjuicio de la cosa pública o de intereses generales. Las sanciones tienen carácter administrativo cuando un funcionario abandona el cargo sin estar debidamente autorizado. Capital importancia reviste en esta materia que las tareas abandonadas constituyan funciones públicas o actividades privadas.

| DE UN CÓNYUGE POR EL OTRO. Integra un especial abandono de personas. Es circunstancia esencial del matrimonio que los cónyuges vivan bajo el mismo techo.

| DEL BUQUE. El abandono de un buque o nave admite tres supuestos distintos:

- a) Cuando, estando el buque asegurado, se hace cesión al asegurador para que éste abone la cantidad en que se aseguró.
- b) Cuando el naviero no sólo hace abandono del buque, sino de todas las pertenencias de éste (aparejos, pertrechos, máquinas, etc.) y de los fletes devengados durante el viaje, para librarse de la responsabilidad civil que le alcance, Este derecho de abandono se extiende a los propietarios en la parte del buque que a cada uno corresponda.
- c) Cuando el abandono tiene por motivo el inminente naufragio de la nave, o alguna causa que obligue al capitán y a la tripulación a separarse del buque; por ejemplo, la amenaza o la conminación perentoria de un submarino beligerante.

| DEL DOMINIO. Dejeción expresa o tácita que se hace de una cosa por el dueño de esta. Son requisitos indispensables:

- a) que sea voluntario;
- b) que se realice por quien tenga capacidad para disponer de la cosa a título gratuito.

| DEL HOGAR CONYUGAL. Ausencia del domicilio u hogar común de uno de los cónyuges, con el propósito de no retornar esporádicamente a él. Es causa de divorcio y de negativa de alimentos, siempre que medie voluntad y malicia.

| DEL HOGAR PATERNO. Los hijos no pueden dejar la casa paterna, o aquella en que sus padres los han colocado, ni siquiera para alistarse voluntariamente en el ejército o entrar en comunidades religiosas, sin licencia o autorización de sus padres. Si los hijos dejasen la casa paterna, o aquella en la que sus padres los hubiesen puesto, sea que ellos se hayan substraído a su obediencia o que otros los detengan, los padres pueden exigir que las autoridades les presten toda la asistencia necesaria para el retorno de aquéllos al domicilio fijado por los progenitores.

| DEL TRABAJO. Incurrir en abandono del trabajo el empleado u obrero que no concurre a prestar sus servicios, que lo hace con retraso reiterado o que deja sus tareas antes del tiempo y sin debida autorización.

### 3.6. Abandono de Propiedad

La pérdida o abandono de propiedad es una categoría del Common law sobre la propiedad, la cual indica que las pertenencias personales dejan de ser posesión de sus dueños legales sin haber entrado directamente bajo la posesión de otra persona es considerada perdida, extraviada, o abandonada, dependiendo de las circunstancias bajo la que fueron encontrados por el próximo partido para adquirirlos. Los derechos de un descubridor de tal propiedad son determinados en parte por el estatus en el que es encontrado. Gracias a que estas clasificaciones se

han desarrollado a la antigua y la ley no escrita a menudo arcaica de Inglaterra, estos derechos varían según numerosas distinciones específicas.

### 3.6.1. Modos de perder la propiedad o dominio

Frente a los modos de adquirir la propiedad, es decir, aquellos hechos o negocios jurídicos en virtud de los cuales un activo entra en el patrimonio de una persona, la doctrina utiliza la expresión modos de perder la propiedad o dominio para hacer referencia a aquellos hechos o actos jurídicos que producen el efecto contrario, esto es, la salida de un activo del patrimonio de una persona.

- **Abandono:** consiste en la dejación física de la cosa por su titular, unida a la voluntad de renunciar a todo derecho sobre la misma. La cosa abandonada, si es mueble pasará a ser res nullius, y por tanto su propiedad corresponderá al primer ocupante (ver ocupación), mientras que, si es inmueble, pasará a formar parte del patrimonio del Estado (art. 17 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas).
- **Enajenación:** negocio jurídico en virtud del cual, el titular de una cosa o derecho transmite su dominio o algún derecho sobre ellos a otra persona, ya sea a título gratuito (sin contraprestación) u oneroso (a cambio de una cantidad de dinero u otra prestación que le sirve de equivalente).
- **Pérdida:** propiamente dicha, cabiendo distinguir entre pérdida física (destrucción) y pérdida jurídica (que tiene lugar cuando la cosa queda fuera del comercio de los hombres por disposición de la ley).
- **Expropiación:** que sería un supuesto de pérdida legal.
- **Revocación:** que tiene lugar cuando el anterior propietario declara su voluntad de dejar sin efecto el acto en virtud del cual transmitió el dominio al actual titular.

### 3.6.2. Mucha vivienda, poca supervisión

Según cifras oficiales del Edomex, entre 1999 y 2011, varios gobiernos estatales en el Estado de México aprobaron la edificación de 364 conjuntos urbanos que sumaron en conjunto 720,422 viviendas en lo que antes fueron campos, milpas, cerros y ejidos, pero donde varios de ellos no tenían servicios básicos, agua ni

drenaje, además de presentar vicios de construcción por una evidente verificación de servicios exhaustiva por parte de los nuevos propietarios, reconoce Diana.

El problema de la desocupación habitacional en Calimaya se replicó en municipios semirurales de Almoloya de Juárez, Atlacomulco, Jilotepec, Huehuetoca, Zumpango y Tecámac, que, aunque la idea fue la de que se poblaran esas unidades, la lejanía con los centros de trabajo, centros de estudio y recreación poco a poco fue haciendo que los pobladores las fueran dejando.

Por su parte, Habitat International Coalition, en 2013, señaló que esta problemática nacional cuenta con casi 5,000,000 de viviendas abandonadas en el país, ha derivado en conflictos sociales y económicos que ha propiciado que cientos de miles de familias hayan perdido su patrimonio, lo que ha causado afectaciones financieras inclusive a organismos públicos de vivienda y constructoras, donde éstas han visto caer hasta en 60% el precio de sus acciones en el mercado de valores por no contar con la liquidez de la misma venta de casas.

En tanto, durante 2015 el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) empezó a negociar convenios con gobiernos estatales para el rescate de estas viviendas; en particular, con los gobiernos de Coahuila, Tamaulipas, Morelos y Estado de México. En el caso concreto del Infonavit, cinco de cada 10 se ubican en Tamaulipas, Chihuahua, Nuevo León y Estado de México.

### 3.6.3. ¿Vivienda abandonada o deshabitada?

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, de las cuales, 13,650 catalogó como vandalizadas. El análisis sostiene que, en 2010, México presentó un nivel de vivienda deshabitada de 14.2%, con 4 puntos porcentuales por encima del promedio internacional donde el Estado de México es 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.

Como agravante, tan solo en 2011 el gasto promedio en transporte a nivel nacional fue de 30% de los ingresos familiares, sin embargo, para el bolsillo de los mexiquenses representó 52.1% de sus ingresos, lo que convierte a la entidad como la sexta más cara en transporte.

“Tan solo se estima que a diario se realizan 49,000,000 de viajes en la ZMVM con gasto promedio de 28 pesos al día, lo que equivale al 60% del salario mínimo. Si estos niveles de gasto se suman a los pagos de las hipotecas que gradualmente van en aumento, entonces la situación se hace insostenible y la solución más inmediata para las familias es abandonar las viviendas”, afirma por su parte la OCDE.

## Capítulo IV. ESTUDIO DE CAMPO Y APORTACIONES

### 4.1. Ecatepec de Morelos, Estado de México

#### 4.1.1. Historia

La historia de Ecatepec, anterior a la llegada de los españoles, se encierra en dos explicaciones generales: la primera es que en ese espacio se dieron inmigraciones sucesivas de grupos de otomíes que se fueron asentando ahí. Sin embargo, en esa mezcla de poblados y cultura, dominó la presencia unitaria que cubría todo el valle de México; es decir, la de la cultura tolteca-chichimeca, sintetizada al final con la reestructuración que los aztecas hicieron con ella.

La segunda explicación tiene que ver con su situación geográfica, ya que, estando ubicado en la entrada del Valle de México, ha constituido desde entonces un punto clave para el control de las rutas comerciales entre las regiones del norte y del propio valle. Por eso, los grupos dominantes de las distintas etapas de la historia precolonial lucharon siempre por dominar su espacio y asentar parte de sus pobladores en este lugar. La pesca, agricultura y cacería constituían la base principal de su economía; además del trabajo en tule, la arcilla y la sal que brotaba del lago.

Los tlatoanis (gobernantes) de Ecatepec fueron; el primero Chimalpilli, nieto de Moctezuma Ilhuicamina, instalado en su infancia en 1428; el segundo, Tezozómoc, hijo de Chimalpopoca; el tercero, Matlacohuatl, suegro de Moctezuma II; el cuarto, Chimalpilli II, hijo de Ahuítzol; el quinto y último, Diego Huanitzin, hijo de Tezozómoc, que luchó al lado de Cuauhtémoc contra los españoles hasta la caída del imperio de Tenochtitlán.

El afán conquistador de Hernán Cortés por tomar la ciudad de México le llevó a construir en Texcoco trece bergantines o embarcaciones pequeñas con las que emprendió, por el lago, la última embestida contra los aztecas en agosto de 1521. Para hacerlas pasar del lago de Texcoco al de México tuvo que destruir el albarradón que, a solicitud de Moctezuma Ilhuicamina, tlatoani de los mexicas,

construyó Nezahualcóyotl de Texcoco; se trataba de una parte de lo que hoy se conoce como el albaradón de Ecatepec.

Por su ubicación geográfica como punto de entrada y salida de la ciudad de México hacia zonas estratégicas como Veracruz, vía Otumba o el llamado camino "tierra adentro" hacia Zacatecas, fue una zona de comercio en la que por tierra y agua se veían pasar todo tipo de mercancías. La fundación formal en la época colonial de los pueblos de Ecatepec es el resultado de la congregación política española para ocupar territorios con población indígena.

En lo político, Ecatepec constituyó una República de Indios alrededor de 1560, en la que se agruparon varios pueblos de origen prehispánico con linaje tlatoani o señorío y con su territorialidad. De ahí lo problemático de su historia política, pues, en las primeras décadas del siglo XVII se convirtió en alcaldía mayor, desde donde los españoles administraban, también Zumpango y Xalostoc.

En 1815 ocurrió un hecho de singular trascendencia e importancia: los realistas hicieron prisioneros al insurgente José María Morelos y Pavón, quien fue juzgado por los tribunales en la ciudad de México y trasladado a Ecatepec, donde fue encarcelado en la casa que servía como garita; el 22 de diciembre de 1815, se cumplió su sentencia, por lo que fue fusilado e inhumado en el atrio de la parroquia.

Ecatepec posiblemente se constituyó en municipio conforme a lo marcado por la Constitución de Cádiz; su categoría fue confirmada por el gobierno local cuando nació el Estado de México en 1824 y posteriormente con la Ley del Municipio de febrero de 1825.

Durante la Guerra de los Tres Años se presentaron grupos armados en la municipalidad. El 1° de octubre de 1877, la cabecera municipal de Ecatepec fue elevada a la categoría de villa, agregándole el apellido de Morelos, por decreto de la Legislatura del estado de México.

La vida diaria de los habitantes de Ecatepec durante las primeras décadas del siglo XX siguió signada por los trabajos relacionados con el desagüe de la ciudad de México, de sus tierras familiares como campesinos y naturalmente como peones en

las haciendas comarcanas, cuya extensión territorial siguió creciendo en detrimento de los lugareños, sobre todo después de las leyes de desamortización y durante el Porfiriato.

La agitación política del país rompía constantemente con la cotidianidad. Las pugnas constantes entre liberales y conservadores, la promulgación permanente de leyes y constituciones, las invasiones extranjeras, el proyecto modernizador del Porfiriato y la Revolución de 1910 afectaron seriamente la vida del lugar.

En esta región no hubo ningún hecho de armas que se tuviera que narrar, ni siquiera una escaramuza. En cambio, los nativos del municipio fueron combatientes desde 1910, hasta que terminó el movimiento en 1917.

En la década de los cuarenta se inicia la industrialización de la entidad, instalándose en Ecatepec de Morelos varias industrias. Comienza así un movimiento y una etapa que tendría una importancia trascendental para el municipio como para el propio estado. El 1° de diciembre de 1980 la Legislatura local aprobó el decreto 296, por medio del cual se eleva a la categoría política de ciudad a la villa conocida con el nombre de Ecatepec de Morelos, perteneciendo al municipio de Ecatepec, México.

#### 4.1.1.1. El Glifo

El glifo, utilizado por los antiguos mexicanos para representar Ecatepec, es un monte en cuya parte superior se descubre la imagen del dios del viento Ehécatl-Quetzalcóatl, simbolizado por la cabeza estilizada de un ave.

En detalle, el jeroglífico se compone de una cabeza como de pájaro, con rostro rojo, barbado, con largas protuberancias en la boca, como pico y con un ojo muerto (símbolo de la estrella), representado fuera de órbita. Esta cabeza está colocada sobre un cerro.

Según los mitos aztecas de la creación "el dos veces dios" (Ometéotl) utilizó el viento divino (Ehécatl) para soplar sobre el caos y organizar el universo y crear la luz y el movimiento (la serpiente emplumada Quetzalcóatl).



#### 4.1.1.2. Etimología de Ecatepec

Ecatepec es un vocablo de origen náhuatl compuesto por las palabras "ehécatl" que significa "viento", y "tépec" que quiere decir "en el cerro". La forma original de esta última palabra es "tépetl", cerro, pero aquí se encuentra modificada por el sufijo gramatical "c" que significa "en" o "lugar de".

De esta manera Ehecátépec, nombre prehispánico de Ecatepec, se traduce etimológica y literalmente como "donde está el Cerro del Viento", "lugar del Cerro del Viento" o, simplemente, "en el Cerro del Viento".

Por el Decreto Oficial número 32, publicado el 30 de septiembre de 1997 y como iniciativa del entonces Diputado Local por el Distrito 42, Eruviel Ávila, la LIII Legislatura Mexiquense reformó el Artículo 6 de la Ley Orgánica Municipal, que permitió agregar al nombre del municipio de Ecatepec las palabras "de Morelos", quedando de la siguiente manera: MUNICIPIO DE ECATEPEC DE MORELOS; cuyo objetivo fue reforzar la identidad de Ecatepec y honrar la memoria del Generalísimo José María Morelos y Pavón.

#### 4.1.1.3. El Escudo

Los principios de Autonomía, trabajo y Unión son los elementos que enmarcan cada una de las etapas de la historia en las cuales nuestro municipio tuvo una participación trascendente. En la cúspide aparece el Escudo Nacional flanqueado por un arco que muestra y al mismo tiempo enaltece los colores nacionales; este trazo da forma a lo que representa la tumba del Generalísimo Don José María Morelos y Pavón.

El principio de Autonomía es representado por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y hacia ella se dirigen las huellas de unos pies descalzos marcando el camino del Municipio hacia los principios de libertad y de justicia.

En la parte superior izquierda se aprecia la Parroquia de San Cristóbal, monumento colonial que conforma uno de los rasgos característicos de Ecatepec.

El principio de trabajo se ejemplifica con actividades que fueron o son representativas del Municipio, como su actividad agrícola, su industria metalúrgica, de transformación y la más representativa: Sosa Texcoco, cuya instalación data de 1942 y que era la de mayor tradición, aunque dejó de funcionar en 1993 a causa de una huelga.

En la parte inferior de estos elementos, se encuentra el Albarradón, obra de infraestructura hidráulica construida en tiempos prehispánicos y que servía para dividir las aguas saladas del lago de Texcoco, de las dulces del lago de Xaltocan, además de evitar inundaciones.

En este lugar también se ilustra la Cuenca del Valle de México, que estaba formada por los Lagos de Chalco, Xochimilco, Texcoco, Xaltocan y Zumpango, y en cuyo derredor aparecen los topónimos de los pueblos que integran el Municipio.

Al pie de todos estos elementos aparece la palabra "Unión", que indica en suma la consolidación de un presente que no deja atrás su herencia histórica.

#### 4.1.1.4. Personajes Ilustres

**José Inés Hernández Díaz:** Combatió en la guerra de Reforma en 1862; obtuvo el grado de general del Ejército Mexicano.

**José Severiano Reyes:** Maestro autodidacto de 1908 a 1970; impartió su acervo intelectual y cultural en Tulpetlac, Ecatepec y Coacalco.

**Bonifacio Reyes:** Sacerdote de 1882 a 1895.

**Pilar Hernández:** Maestra de 1915 a 1960; alumna del maestro José Severiano Reyes.

**Luz Reyes Romero:** Maestra de 1915 a 1932; dio clases particulares a párvulos, hasta el cuarto grado cuando no había escuela oficial.

**Rafael Ramírez:** Precursor de la implantación de las escuelas rurales en la República.

**Jesús Rivas Colín:** Artista egresado de la Academia de San Carlos, ha destacado por sus obras pictóricas.

**Manuel Bueno Herrera:** Pintor; plasmó en un mural del Colegio Guadalupe de Tulpetlac una semblanza de la evolución cultural de la comunidad.

**José Llanos López:** Llegó a obtener el grado de teniente coronel del Ejército Mexicano en el movimiento armado de 1910.

**Agustín Hernández Cedillo:** Deportista ejemplar y entusiasta colaborador en el equipo de trabajo de Leonardo Muñoz López.

**Ernesto Oliva Roldán:** También formó parte del equipo de Leonardo Muñoz López.; coadyuvó a la construcción de la escuela "Rafael Ramírez" y el jardín de niños "Raquel Medina Vargas".

**Isidro Rivero, político:** Fue presidente municipal y diputado local de 1930 a 1960.

**Guillermo Rodríguez Caballero:** Fue presidente municipal en tres ocasiones y diputado local.

**Vicente Coss Ramírez:** Construyó escuelas, drenaje y el servicio de agua potable en Ciudad Cuauhtémoc, el mercado y el Centro de Rehabilitación Social. Ocupó el cargo de presidente municipal en dos administraciones y fue diputado local en la década de los ochenta.

#### 4.1.1.5. Cronología de Hechos Históricos

1165: Llegaron a Ecatepec los futuros pobladores de Tenochtitlán.

1320: Ecatepec fue integrado al imperio Azteca.

1567: Llegaron a Ecatepec los frailes franciscanos y agustinos con el fin de evangelizar a los pobladores.

1815: El 22 de diciembre, es fusilado el general don José María Morelos y Pavón en la población de San Cristóbal Ecatepec.

1824: El 6 de agosto, el Congreso Constituyente del Estado de México expidió la ley en que se designaba a Ecatepec como distrito Judicial.

1877: El 1° de octubre, la Legislatura del Estado de México decretó que el pueblo de Ecatepec se elevara a la categoría de Villa con el apellido de Morelos.

1974: El 10 de mayo, se inauguró la carretera denominada "Vía Morelos".

1980: A partir de esta fecha se eleva a categoría de ciudad la Villa conocida con el nombre de Ecatepec de Morelos.

#### 4.1.2. MEDIO FÍSICO

##### 4.1.2.1. Localización

Geográficamente se encuentra referido a los paralelos 19°19'24" latitud norte y a los 19°19'49" longitud oeste del meridiano de Greenwich y una altitud de 2,200 a 2,600 msnm (msnm: metros sobre el nivel del mar).

Sus linderos actuales son los siguientes: al norte con el municipio de Tecámac; al sur con el municipio de Nezahualcóyotl y el Distrito Federal; al oriente con los municipios de Acolman y Atenco; mientras que al poniente colinda con Tlalnepantla y el Distrito Federal.

##### 4.1.2.2. Extensión

El espacio físico que ocupa este municipio se localiza en el norte del Estado de México y también al norte del valle de México, con una extensión de 160 kilómetros cuadrados y 170 metros.

##### 4.1.2.3. Orografía

El terreno en que está situado el municipio principalmente es llano, propio para la vegetación secundaria y matorral; pertenece a la parte central de la Cuenca de México y está ubicado sobre la vertiente de la sierra de Guadalupe.

La sierra de Guadalupe es de un perfil accidentado, con alturas muy variables como la de Los Encinos y Coamilpa que tiene 739 metros y es el centro de la sierra. De ahí se desprenden los principales contrafuertes como el Cerro de Córdoba con 500 metros, El Chiquihuite con 493 y El Acetiado con 467.

#### 4.1.2.4. Hidrografía

Esta zona del valle de México carece en su totalidad de ríos, a excepción del Gran Canal del Desagüe, que proviene del Distrito Federal y cruza todo el municipio. Asimismo, en el lado este del municipio se encuentra situado el depósito de evaporación solar "El Caracol", compuesto por las aguas del Lago de Texcoco, actualmente en desuso.

#### 4.1.2.5. Clima

Es templado, subhúmedo con lluvias en verano. Se registra una temperatura media anual de 13.8°C y una máxima de 30°C; en los meses de marzo, abril, mayo, junio y julio se tienen cambios muy variables de temperatura, siendo la mínima de 7°C en invierno.

De acuerdo con los datos proporcionados por el Observatorio Meteorológico Nacional de Tacubaya por cuanto hace a la precipitación pluvial, el promedio anual es de 584 mm y en los meses de junio, julio, agosto y septiembre se registra la máxima precipitación.

#### 4.1.2.6. Principales Ecosistemas

**Flora:** La flora en el municipio ha sufrido una transformación importante, debido al crecimiento urbano; en las sierras hay: pino, encino, cedro blanco, oyamel y zacatona; en los valles: pastizales, vara dulce, nopal, damiana y ocotillo. Asimismo, en la Depresión del Balsas: uña de gato, huisache, cacahuate, sotol, copal y guajes.

Se pueden encontrar también: cedro, pirul, mezohuite, magueyes, encinos, zacate, pastos, eucaliptos, tepozán, cactáceas, nopales, xoconostle, orégano, abrojo, biznaja, verdolaga, siempreviva, hierba del golpe, mazorquilla, flor de indio, berro, cordoncillo, capulincillo, garambullo, tejocote, retana, raíz de víbora, tronadora, trébol, dama, pata de león, etc.

La flora cultivada está constituida por hortalizas, maíz, haba, papa, frijol y ornamentales.

**Fauna:** La fauna puede considerarse también como parte del medio ambiente que se ha transformado, así tenemos las siguientes especies domésticas: gallina, gallo, guajolote, caballo, burro, mula, macho, vaca, perro, cabra y cerdo.

Especies silvestres: puerco espín, gato montés, coyote, techalote, cacomiztle, zorra, zorrillo, rata, ardilla, gavilán, zopilote, gaviota, pirunero, colibrí, tortola, cuervo, codorniz, tecolote, lechuza, zenzontle, gorrión, tordo, pato, chichicuilote, garza; tuza, ratón de campo, hormiga, mosco de agua, poshi, gusano de agua, acocil, juil, lagartija, alacrán araña, mosco, mosca, chapulín, pinacate, tábano, avispa, jicote, abeja, mariposa, murciélago, mestizo, sapo, rana, ajolote, charal, cucaracha, cochinilla, tijerilla, tlachalote, culebra de agua, coquita, pájaro carpintero, liebre; víbora de cascabel, sinquate alicante, chirrionera, pisocuate, escorpión, camaleón, ciempiés, gusano de maguey blanco y rojo, lombriz, caracol, tlaconete, jicotea; piojo, pulga, tlalaje, tenia, amiba, ascari, garrapata y sanguijuela.

#### 4.1.2.7. Características y Uso de Suelo

Geológicamente, la Sierra de Guadalupe pertenece al periodo Cenozoico y está formada en su núcleo principal por pórfidos y basaltos, empezando por la Cordillera del Tepeyac.

Según el diagnóstico municipal de 1997, realizado por la Facultad de Planeación Urbana y Regional de la UAEM, el uso del suelo en Ecatepec es en gran parte urbano y se han perdido algunos elementos naturales. Los tipos de suelo predominantes son el suelo Luvisol, es fértil, acumula arcilla y tiene capacidad de

intercambio catónico; el Andosol que se usa en agricultura con rendimientos bajos, retienen fósforo, y éste no puede ser absorbido por las plantas.

También se usan con pastos naturales o inducidos, principalmente pastos amacallados y con ganado ovino; el Solonchak, en el uso agrícola se encuentra limitado a cultivos muy resistentes a las sales, en algunos casos es posible eliminar su concentración de salitre por medio del lavado. Su uso pecuario depende de la vegetación que sostenga, sus rendimientos son bajos.

#### 4.1.2. Demografía

Ecatepec está habitado por 1,656,107 personas, siendo la entidad más poblada del Estado de México y la segunda con mayor cantidad de habitantes en el país, solo superada por la delegación Iztapalapa de la Ciudad de México, con 1,820,888 personas. La población de Ecatepec es equivalente al 10% del total de habitantes del Estado de México, y es superior a la población total de varios estados de la república, como Durango con 1,509,117 habitantes, o Campeche con 754,730 habitantes.

Del total de habitantes de Ecatepec, 806,443 personas son hombres, equivalente al 48.9% del total de pobladores del municipio, el 51.5% restante lo componen 849 664 mujeres. La edad mediana es de 27 años.

Ecatepec es el tercer municipio con mayor densidad de población del estado, con 13 815.6 habitantes por kilómetro cuadrado, solo superado por Chimalhuacán, con una densidad de población ligeramente superior, y por Nezahualcóyotl, con 17 563 habitantes por kilómetro cuadrado.

##### 4.1.2.1. Población Indígena

Del total de población del municipio, 68 568 personas se reconocen como población indígena.<sup>32</sup> En contraste, 25 322 personas hablan alguna lengua indígena, de las cuales 21 633 también hablan español, equivalente al 85% de los que dominan

algún idioma. Las lenguas indígenas más difundidas son el náhuatl con 8,555 hablantes, el otomí con 4 244 hablantes y el mixteco con 2,406 hablantes.

#### 4.1.2.2. Pueblos Originarios

Ecatepec reconoce a nueve localidades como pueblos originarios de la región. La mayoría de estos pueblos existen desde el periodo prehispánico.

**San Cristóbal:** Es la cabecera municipal y sede del Palacio de Gobierno. Su fiesta patronal se realiza el 25 de julio en honor a San Cristóbal.

**San Pedro Xalostoc:** (en náhuatl: xalostoc, 'xalli, c' 'cueva, arena; lugar'). Su fiesta patronal se realiza el 29 de junio en honor a San Pedro.

**San Andrés de la Cañada:** Se ubica en la sierra de Guadalupe. Obtuvo la categoría de pueblo el 11 de agosto de 2016.

**San Isidro Atlautenco:** (en náhuatl: atlautenco, 'atlauhtli, tentli, co' 'barranca, cueva; labios, boca, orilla; en'). Recibió la categoría de pueblo en 2003. Su fiesta patronal es el 15 de mayo en honor a San Isidro Labrador.

**Santa María Chiconautla:** Su fiesta patronal es el 8 de septiembre en honor de la natividad de la virgen.

**Santo Tomás Chiconautla:** (en náhuatl: chiconautla, 'chiconauh, tlan"lugar de nueve sitios'). Su fiesta patronal es el 21 de diciembre en honor a Santo Tomás Apóstol.

**Guadalupe Victoria:** El nombre original de este pueblo es Tecpayocan Coatlalpan, que en náhuatl significa «lugar de piedras rojizas», «donde abundan las serpientes» o «lugar de cuchillos de piedra». La localidad fue rebautizada en honor a Guadalupe Victoria, primer presidente de México. Su fiesta patronal es el 12 de diciembre en honor a la virgen de Guadalupe.

**Santa María Tulpetlac:** (en náhuatl: tulpetlac, 'lugar de petates de tule'). En este pueblo se ubica la parroquia de Santa María Tulpetlac, construida en el siglo XVI



por la orden de los franciscanos, en cuyo atrio se encontró la lápida de Diego de Alvarado Huanitzin, último señor de Ecatepec.

**Santa Clara Coatitla:** (en náhuatl: coatitla, 'coatl, ti, tlan' 'serpiente, en, lugar'). Su fiesta patronal es el 12 de agosto en honor a Santa Clara de Asís.

#### 4.1.3. Política y Gobierno

Cada tres años se realizan elecciones democráticas en marzo para la elección de presidentes municipales, pero esta vez, en 2015, se eligió a su representante el 7 de junio, y tenía que rendir protesta como Presidente Municipal el 5 de diciembre. En el pasado tenían otras fechas y el periodo de mandato era de tres años; hasta ahora es de 2 años. Actualmente, asume el cargo, Indalecio Ríos Velázquez en el periodo 2016-2018. En las elecciones de 2015, Indalecio Ríos Velázquez resultó vencedor para presidente municipal, superando al candidato del Partido de la Revolución Democrática, Octavio Martínez Vargas, y a la candidata del Partido Acción Nacional, Julia Hernández Ruíz.

##### 4.1.3.1. Administración Pública Municipal

La administración pública del Municipio de Ecatepec es una de las más grandes del Estado de México. Entre sus áreas se encuentran:

- **H. Ayuntamiento de Ecatepec:** Se compone esta de un Presidente Municipal que representa el Ayuntamiento, tres síndicos y diecinueve regidores. Todos ellos en forma conjunta representan al Ayuntamiento, máxima autoridad del Municipio.
- **Secretaría Técnica:** Unidad de Transparencia. Es la encargada de dar Rendición de Cuentas y Acceso a Información a la Ciudadanía. Auxiliada por tres Departamentos, el del Módulo de Información, así como el de Enlace con todas las Áreas y el de Inconformidades.
- **Sistema Municipal para el Desarrollo Integral y de la Familia (DIF):** Cuenta con su propia Tesorería y Contraloría Interna, la Procuraduría de la Defensa del

Menor y de la Familia, cinco Subdirecciones entre las que se encuentran la de Servicios Médicos, Alimentación y Nutrición Familiar, Atención a grupos Vulnerables, Atención Integral a la Familia y Administración. Asimismo, existen dos Coordinaciones, que son la de Giras y Eventos, así como la jurídica Institucional;

- **Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Ecatepec de Morelos:** Lo encabeza un Director General que se auxilia de dos Coordinadores, la Institucional y la Jurídica; así como también de cuatro gerencias y veinte departamentos.

- **Dirección de Administración.**

- **Contraloría Interna Municipal:** Con sus respectivas cuatro Subcontralorías, dos de ellas dedicadas a la Auditoría, una a Responsabilidades y otra Social.

- **Secretaría del Ayuntamiento.**

- **Tesorería Municipal:** Auxiliado de tres subdirecciones, Ingresos, Egresos y Ejecución Fiscal.

- **Dirección General de Seguridad Ciudadana y Vial.**

- **Dirección General de Servicios Públicos.**

- **Dirección General de Desarrollo Social y Humanos.**

- **Dirección de Protección Civil y Bomberos.**

- **Dirección Jurídica y Consultiva.**

- **Dirección de Gobierno.**

- **Dirección de Desarrollo Económico y Metropolitano.**

- **Dirección de Verificación y Normatividad.**

- **Dirección de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente:** Apoyado de dos direcciones, una dedicada a la Verificación y Normatividad, mientras que la otra al Medio Ambiente.

- **Dirección de Obras Públicas.**
- **Dirección de Educación, Cultura y Deporte:** Auxiliado de la Coordinación del deporte, así como de cuatro subdirecciones, Cultura, Educación Básica Estatal, Educación Básica Federal y Educación Media Superior y Superior.
- **Dirección de comunicación social.**
- **Coordinación de Transporte y Vialidad.**
- **Coordinación Municipal del Instituto de la Mujer.**
- **Coordinación del Instituto de la Juventud.**
- **Defensoría Municipal de Derechos Humanos:** Auxiliado por dos Departamentos, el de promoción y Divulgación de Derechos Humanos, así como el de Protección y Defensa de los Derechos Humanos.

#### 4.1.3.2. Representación Vecinal

Se consideran como órganos o autoridades auxiliares del Ayuntamiento, los cuales son:

- **delegados:** Ciudadanos que se encargan de vigilar el cumplimiento del Bando Municipal.
- **subdelegados:** Se encargan de auxiliar al delegado en sus funciones.
- **Jefes de Manzana:** Funcionan como promotores y enlaces con carácter honorífico de la administración pública municipal con los vecinos de sus respectivas manzanas.
- **Consejos de Participación Ciudadana:** Son órganos de participación ciudadana comunitaria entre la ciudadanía y el gobierno municipal, que tienen como finalidad la promoción y gestión social, así como el resguardo y la utilidad de los bienes muebles e inmuebles de propiedad municipal que se destinan para el beneficio de la población con sus respectivas comunidades, en cumplimiento a los planes y programas municipales.

- **Contralor Ciudadano:** es el vecino cuya función es la de observar, vigilar y coadyuvar con la Contraloría Interna Municipal, con el fin de garantizar que los servidores públicos municipales cumplan con la obligación de respetar los ordenamientos municipales y desempeñar con honestidad y eficiencia el ejercicio de sus funciones.
- **Comités Ciudadanos de Control y Vigilancia. (COCICOVIS):** Tienen a su cargo supervisar la obra pública estatal y municipal y están integrados por tres vecinos de la localidad en la que se construya la obra; son electos en asamblea general por los propios ciudadanos beneficiados por la obra.
- **Grupos VIVE.:** Grupos vecinales vigilantes y voluntarios de Ecatepec, conformados para construir entre el Gobierno y ciudadanos una sociedad segura. Tienen como propósito que, con los elementos asignados de la policía municipal, se planeen juntos la forma de realizar la vigilancia en cada ámbito territorial.

#### 4.1.4. Economía

Hasta antes de la década de 1940, la economía de Ecatepec tenía una preeminencia en las actividades del sector primario (agricultura, ganadería y pesca), y las tres primeras empresas en llegar a este municipio fueron: Asbestos de México, en 1932; Sosa Texcoco, en 1936, y Aceros Tepeyac, en 1938. Actualmente la economía se basa en la industria, el comercio y los servicios. Existe una gran cantidad de fábricas: por mencionar algunas, se encuentran en esta zona las instalaciones de Grupo Jumex, ubicado en la colonia Santa María Tulpetlac y, no muy distante, La Costeña, en la colonia Santa María Tulpetlac, ambas mexicanas. A pesar de que muchos de sus habitantes laboran en la Ciudad de México, muchos ecatepenses trabajan en el municipio y en los municipios aledaños. También existe una cantidad de gente dedicada a la economía subterránea, empleos de todos tipos: mecánicos en mantenimiento, ingenieros en química de alimentos, con sueldos de 4,000 hasta los 25,000 pesos mensuales con oportunidades de crecimiento, según las aptitudes desarrolladas.

El PIB per cápita en dólares ajustados (PPA) era de unos 14.600 dólares (2008), frente al promedio nacional, que fue en ese año de unos 13.200 dólares.

El censo estadístico del INEGI correspondiente al año 2015, arrojó en el Municipio de Ecatepec la cantidad de 71,820 unidades económicas.

De esas Unidades Económicas, 93 de ellas corresponden a establecimientos con más de 250 empleados, encontrándose entre estos, correspondiente al sector de la construcción.

#### 4.1.4.1. Pobreza

El municipio concentra el mayor número de personas en situación de pobreza y pobreza extrema en México. Según cifras oficiales, en la última década Ecatepec ha estado entre los municipios del estado con una alta cantidad de personas que son pobres, y padecen carencias de acceso a la alimentación, a la salud, a la vivienda, entre otras.

En 2012, 723,559 personas (40.8 por ciento) vivían en pobreza y de ellas 107,023 personas, lo hacían en pobreza extrema. En 2015 eran 786 mil 843.

#### 4.1.4.2. Agricultura

Al ser Ecatepec un municipio urbano, prácticamente no cuenta con tierras cultivables. Sin embargo, existen núcleos agrícolas y organizaciones agrarias que poseen tierras en las que se siembra principalmente el maíz, frijol y cempasúchil; estas tierras se localizan en los ex ejidos de San Cristóbal, Tulpetlac y Chiconautla, así como en las faldas de la Sierra de Guadalupe.

De acuerdo con el INEGI, la superficie sembrada total (Hectáreas) al 2011 son de 872,271 totales en México de las cuales Ecatepec de Morelos contribuye con 130; el total de superficie cosechada sembrada total (Hectáreas) son de 668,583 totales en México de las cuales Ecatepec de Morelos contribuye con 130; y Volumen de la

producción forestal maderable (Metros cúbicos rollo), 2011 es de 186,916 totales en México de las cuales Ecatepec de Morelos contribuye con 0.

#### 4.1.4.3. Ganadería

Es la de menor importancia dentro de las actividades económicas. El censo agrícola 2010 registró un total de 18.954 cabezas de ganado vacuno, lanar, porcino, equino y caprino; prácticamente se trata de una actividad extinta. A finales de los años sesenta, se crearon la colonia Granjas Valle de Guadalupe, Granjas Independencia y Granjas Populares Tulpetlac; se trataba de lotes de 500 metros cuadrados, donde se pretendía que se formaran pequeñas granjas con producción para consumo propio; estos proyectos fracasaron debido a la poca disponibilidad de agua y a que sus habitantes no atendieron los planes de desarrollo vigentes y construyeron en la totalidad de los terrenos.

#### 4.1.4.4. Comercio

En la Central de Abasto de Ecatepec se generan más de 1,200 empleos directos. Tiene un área de influencia de más de 4 millones de habitantes y 20 mil visitantes al día; asimismo, hay una infinidad de tiendas de autoservicio, tianguis, mercados públicos, tiendas departamentales y una infinidad de pequeños negocios establecidos en las principales avenidas y calles del municipio. Esta actividad económica genera más de 110,000 empleos directos.

Dentro de las zonas industriales hay una gran cantidad de empresas consideradas parte del ramo comercial como, por ejemplo, las distribuidoras de gas LP. También hay centros de distribución de distintas empresas.

En conjunto, generan más de nueve mil empleos directos, por ejemplo:

**Plazas comerciales:** En Ecatepec existen una infinidad de plazas comerciales. Las más importantes son las siguientes:

- ***Multiplaza Aragón (1971), de Grupo Frisa***

- **Center Plazas (1992)**
- **Las Américas (2001), de Consorcio ARA:** Ubicada sobre la Avenida Central, en la colonia Las Américas, está dividida en dos complejos: el Fashion Mall, cuyas tiendas ancla son: Liverpool, Sears, Sanborns y Cinépolis, y ocupa una superficie de poco más de 12 hectáreas de terreno, y el Power Center cuyas tiendas ancla son Sam's Club, Walmart y Office Max; que ocupa una superficie de poco más de 9 hectáreas. Con más de 200 tiendas a tu servicio, área de bancos, juegos para niños, entretenimiento para pasar un rato agradable con tus seres queridos, así como realizar tus compras de forma segura y con una atención de calidad, Sin duda una de las tiendas más importantes de México.
- **Pabellón Ecatepec (2007), de Xtra Inmuebles**
- **Sendero Ecatepec (2008), de Grupo Acosta Verde**
- **Mexipuerto Ciudad Azteca (2009), de Grupo Carso**
- **Patío Ecatepec (2012), de MRP Mexico Retail Properties**
- **Paseo Ventura (2015), de Consorcio ARA**

#### 4.1.4.5. Industria

Por el número de industrias (más de 1550), principalmente medianas y pequeñas, el municipio ocupa el cuarto lugar de los municipios más industrializados del país; cuenta con un parque: el Parque Industrial Xalostoc, y ocho zonas industriales:

- Urbana Ixhuatepec-Cuauhtémoc Xalostoc
- Rústica-Benito Juárez Xalostoc
- Esfuerzo Nacional
- Industrial Santa Clara
- Industrial Tulpetlac
- Industrial Cerro Gordo
- Industrial Jajalpa
- Guadalupe Victoria,

así como una infinidad de pequeños centros industriales en zonas de uso mixto, entre los que destacan:

- Conjunto Industrial Filadelfia
- Industrial Morelos

- Francisco Villa
- Granjas Valle
- Av. Nacional
- San Isidro Atlautenco

En los años cuarenta y cincuenta, se instalaron una gran cantidad de empresas, principalmente de los ramos químico, fundición, textil y metal mecánico, entre las que sobresalían:

- Sosa Texcoco
- Aceros Tepeyac
- Aceros Ecatepec
- Alfombras Mohawk
- Volkswagen
- Kelvinator
- Laminadora Kreimerman
- OMSA
- Onimex
- Papelera San Cristóbal
- General Electric
- Química Hoechst
- Babcock Wilcox
- Corporación Textil Mexicana
- La Libertad
- La Continental
- Texanta
- Acabados Textiles
- Valvoline
- Esso
- Shell

Sin embargo, tuvieron que cerrar sus puertas por razones de viabilidad financiera o cambio de domicilio.



En Ecatepec están asentadas importantes empresas de capital nacional, así como de procedencia alemana, suiza, sueca, francesa, irlandesa, española y norteamericana. Algunas de las industrias más representativas son:

- Fábrica de Jabón La Corona
- La Costeña
- Jumex
- Bayer
- CYDSA
- BASF
- Kimberly Clark
- Clariant
- American Standard
- SCA
- Granos El Patrón
- Almexa
- Primo
- Rassini
- Grupo Sigma

Por su tipo de proceso, las panaderías y tortilleras también están consideradas del giro industrial. Existen más de 250 empresas de ese tipo en el territorio municipal, sin contabilizar las establecidas dentro de las tiendas de autoservicio.

Por su tamaño, las industrias en Ecatepec están agrupadas, según su tamaño: las de más de 50 trabajadores en la Unión Industrial del Estado de México (UNIDEM) y las de menores dimensiones en Canacintra, Coparmex o Cámara de Comercio de Ecatepec.

#### 4.1.4.6. Actividad Minera

Existe una unidad minero-metalúrgica activa en Ecatepec, de nombre Recuperadora y Transformadora de Metales, S.A. Se encarga del óxido de estaño empleando el sistema de operación de tipo Desestañadora, la unidad tiene

capacidad de 40 toneladas por día. Esta información fue presentada por el Servicio Geológico Mexicano en su reporte perteneciente a diciembre del año 2014.

#### 4.1.4.7. Servicios

Hasta la década de los años cincuenta, el ramo de los servicios sólo estaba compuesto por estaciones de servicio, peluquerías, talleres mecánicos y algunas taquerías, torterías, pulquerías y cantinas, y no fue sino hasta mediados de los sesenta cuando empezaron a aparecer algunos bancos y restaurantes formales.

Actualmente, el sector servicios ocupa a más de un tercio de la población económicamente activa; además de los señalados, pueden incluirse aquí negocios tales como lavados de autos, cines, casas de cambio, casas de empeño, hospitales, clínicas, laboratorios clínicos, escuelas, universidades, hoteles y muchos otros tipos de prestadores de servicios profesionales: abogados, médicos, dentistas o arquitectos.

En el municipio existen poco más de 200 sucursales bancarias de casi todas las entidades financieras que operan en el país.

Debido al proceso de desindustrialización que padece la Ciudad de México y del que Ecatepec no es ajeno, cada día tiende a ser mayor el peso de los sectores comercio y servicios en la generación de empleos y de riqueza, además de servicios de entretenimiento.

Ecatepec cuenta también con un hospital general de segundo nivel: el Hospital José María Rodríguez, en la colonia Valle de Anáhuac, el cual cuenta con un programa de operación de cataratas gratuito y un excelente servicio a nivel estatal.

#### 4.1.5. Educación

El municipio de Ecatepec de Morelos cuenta con seiscientos noventa y dos centros de educación preescolar, seiscientos veinte primarias, doscientos cuarenta y siete secundarias, ciento veinticinco preparatorias y treinta y cinco instituciones de

educación superior, de entre las cuales sobresalen seis universidades públicas, que prestan servicios educativos a miles de estudiantes de este y otros municipios:

### **Educación Superior:**

- Universidad Pedagógica Nacional Campus Ecatepec, en la colonia Valle de Anáhuac;
- Centro Universitario UAEM Campus Ecatepec, en la colonia Tierra Blanca;
- Unidad Pedagógica de Ecatepec, en San Cristóbal;
- Tecnológico de Estudios Superiores de Ecatepec, en la colonia Valle de Anáhuac;
- Universidad Estatal del Valle de Ecatepec, en la colonia Valle de Anáhuac;
- Universidad Mexiquense del Bicentenario Campus Ecatepec, en el fraccionamiento Las Américas.
- Centro de Estudios Científicos y Tecnológicos No. 3 Estanislao Ramírez Ruíz del IPN en la colonia Valle de Ecatepec.

Así mismo, cuenta con universidades privadas:

- Universidad de Ecatepec (UNE), en la colonia San Cristóbal
- Unitec (Campus Ecatepec), en la colonia Ejidos Tulpetlac;
- Universidad Privada del Estado de México (UPEM) Campus Ecatepec, en la colonia San Cristóbal;
- Universidad Insurgentes, en la colonia Ciudad Azteca, Tercera Sección.

También cuenta con catorce Bibliotecas distribuidas en diferentes colonias:

- Biblioteca Pública Municipal Tlacaetl, Blvd. de los Aztecas esq. Cuauhtitlán Ciudad Azteca 1 sección CP 55120.
- Biblioteca Pública Municipal Gabriela Mistral, Sócrates 10 1 esq. con Morelos San Pedro Xalostoc CP 55310.
- Biblioteca Pública Municipal Enrique González Rojo Arthur, Av. Simón Bolívar Mz. 24 Av. Ignacio López Rayón C. H. Las Américas CP 55010.
- Biblioteca Pública Municipal Leonor Moctezuma, Carretera Lecheria-Texcoco s/n Pueblo San Isidro Atlautenco CP 55067.
- Biblioteca Pública Municipal Chiconautlan, Valentín Flores y Progreso s/n Santa María Chiconautla CP 55068.
- Biblioteca Pública Municipal CNCA-ISSSTE-SEP 35, Av. Guelatao 133 CP 55440.

- Biblioteca Pública Municipal Cd. Cuauhtémoc, Cipactli y Circuito Cuauhtémoc CP 55067.
- Biblioteca Pública Municipal Margarito F. Ayala, Plaza Hidalgo s/n Santo Tomás Chiconautla CP 55069.
- Biblioteca Pública Municipal La Popular, Av. Morelos s/n La Popular CP 55210.
- Biblioteca Pública Municipal Valle Ecatepec, Av. Trueno s/n esq. Fresno CP 55119.
- Biblioteca Pública Municipal Los Laureles, Parque Ecológico Ehecatl s/n Tata Félix CP 55000.
- Biblioteca Pública Municipal Octavio Paz, Pascual Morales s/n (Centro Cívico III) Valle Guadalupe CP 55270.
- Biblioteca Pública Municipal José Ma. Morelos y Pavón, Av., Vicente Villada casi esq. Plaza Juárez s/n San Cristóbal CP 55000.
- Biblioteca Pública Municipal 5 de mayo, Río Coatzacoalcos s/n La Presa CP 55460.
- Se puede estudiar en Centro de Enseñanza de Lenguas Extranjeras de la UNAM.

#### 4.1.6. Seguridad Pública

En materia de seguridad pública, el municipio cuenta con:

**Equipamiento:** 403 patrullas, 200 de ellas con geolocalizador satelital, 79 equipos PDA (Personal Digital Assistant), que son computadoras portátiles para consultar datos en el Sistema de Plataforma México, 22 motocicletas con cascos, 991 equipos de radio comunicación, 100 equipos antimotines y 88 caballos. Además, siete patrullas inteligentes que circulan por las diferentes vialidades del municipio, al mismo tiempo que leen placas y toman fotografías de ellas, para consultarlas en una base de datos y determinar si un vehículo cuenta o no con reporte de robo en un tiempo aproximado de 3 segundos.

**Policía Montada:** dos sectores de caballería, integrados por 61 elementos y 88 semovientes que dan vigilancia, principalmente, a las comunidades de la parte alta del municipio, donde no pueden ingresar las patrullas por las condiciones geográficas del lugar, y realizan 756 recorridos en comunidades de la parte alta de la Sierra de Guadalupe y 360 operativos de prevención del delito.

**Centro de Mando y Comunicación Ecatepec (C-4):** operado por 43 elementos las 24 horas del día. Cuenta con un departamento de análisis criminal, una central de emergencias (066), el sistema de videovigilancia, alarmas vecinales, alarmas industriales, GPS, alerta vehicular, el sistema de lectura y reconocimiento de placas. En el C-4 se encuentra la recepción de las 42 cámaras distribuidas en el territorio municipal y en las principales vialidades.

A partir del año 2014 el municipio de Ecatepec cuenta con Drones (Equipos aéreos no tripulados) que apoyarán en la toma de video aéreo para dar vigilancia a ciertas zonas de municipio.

#### 4.1.7. Deportes y Parques

La ciudadanía puede practicar: fútbol, basquetbol, voleibol, clases de zumba, clases de karate, box, hawaiano, tahitiano, danza prehispánica, talleres de pintura, cerámica, escultura, juegos de mesa, presentaciones didácticas y educativas.

Los deportivos y parques de la localidad son los siguientes:

- Siervo de la Nación
- Vía Morelos
- Santa Ma. Tulpetlac
- Emiliano Zapata
- Colonia San Agustín
- Alfredo del Mazo
- Jardines de Casa Nueva
- Albarradón de San Cristóbal
- Carretera federal México-Pachuca
- Valle de Santiago
- San Agustín
- Aeroparque
- San Andrés de la Cañada
- Parque El Tule (Santa María Tulpetlac)
- Ciclopista

#### 4.1.8. Equipamiento e infraestructura Urbana

##### 4.1.8.1. San Cristóbal, Cabecera Municipal

San Cristóbal Ecatepec, es el barrio central y además la cabecera municipal de Ecatepec de Morelos. Este pueblo se halla en la zona más antigua de Ecatepec. En el centro de este se ubica el patrimonio histórico de la época de la colonia española en México. El Pueblo de San Cristóbal tiene sus límites aproximados al Norte con la Av. Revolución o mejor conocida como 30-30, al Sur con el Boulevard Insurgentes, al Occidente con la Av. Encino y al Este con la Autopista México-Pachuca. San Cristóbal tiene en su centro la zona colonial, y a su alrededor una zona de construcción más moderna con zona habitacional y tiendas comerciales. En el centro de San Cristóbal se encuentra el Zócalo de Ecatepec, donde cada fin de semana puedes encontrar diversas actividades o entretenimientos: payasos, músicos, ferias de artículos diversos, gastronómicos, libros, etc., el palacio municipal de Ecatepec, la antigua iglesia de San Cristóbal (Ecatepec) que data de 1562, así como la Catedral de Ecatepec, inaugurada en 1999, que construyeron a espaldas de la antigua iglesia de San Cristóbal en una gran extensión de terreno quedando una maravilla de la arquitectura moderna.

##### 4.1.8.2. Vialidad

El territorio ecatepense es una zona que une al Distrito Federal con otros estados del país, como Hidalgo, y municipios mexiquenses, como Coacalco, Tultitlan y Tecámac, entre otros. Sus principales vialidades regionales son:

**Vía Morelos:** es la continuación de la Avenida Centenario, comienza en los límites con la delegación Gustavo A. Madero y con el municipio de Tlalnepantla, atraviesa por importantes zonas industriales de Ecatepec como Xalostoc, Santa Clara, Tulpetlac, San Andrés y otras. Sobre la Vía Morelos se ubican empresas y fábricas como Jumex, La Costeña, Agromit. Concluye entroncando en la Carretera libre a Pachuca o Av. Nacional, en la colonia Venta de Carpio, Ecatepec.

**Avenida Nacional:** Inicia en el puente del Arte, hasta llegar aproximadamente a la Avenida Palomas. Esta vialidad entronca en su parte norte con la Avenida Hank

González y comunica con las carreteras México Tepexpan y Los Reyes Lechería; continúa hasta el límite con el municipio de Tecámac.

**Avenida Central:** también conocida como Av. Central Carlos Hank González, comienza en los límites con la delegación Gustavo A. Madero, es la continuación de las avenidas Oceanía y Avenida 608. Atraviesa toda la zona de Aragón desde el Bosque de Aragón, pasando por varias colonias como San Juan de Aragón, Bosques de Aragón, Valle de Aragón en todas sus secciones, Melchor Múzquiz, Fuentes de Aragón (unidad habitacional creada por el año 1985 y cuenta actualmente con una zona escolar que comprende desde preescolar hasta nivel medio superior, se caracteriza por sus construcciones de edificios con tres plantas en color blanco y techos o fachadas de color rojo, se encuentra ubicada entre las estaciones Ecatepec y Olímpica de la línea B del metro), Jardines de Aragón, Rinconada de Aragón. La Avenida Central continúa después de Aragón pasando por otras colonias como Ciudad Azteca, Río de Luz, Industrias, Progreso de la Unión, Alfredo del Mazo, Valle de Ecatepec, Juan de la Barrera, Las Américas, Jardines de Morelos, 19 de septiembre, Venta de Carpio y finaliza en la colonia Venta de Carpio, después de pasar la Central de Abastos de Ecatepec, misma a la que debe su nombre "Central". Sobre esta avenida corre la línea B del Sistema de Transporte Colectivo Metro y la primera ruta del Mexibús que corre de Ciudad Azteca a Tecámac utilizando un carril confinado en el tramo de Av. Central que comprende de Plaza Aragón a Venta de Carpio; dicho servicio del Mexibus fue inaugurado en el año 2010 por el ex-Gobernador Enrique Peña Nieto. La avenida no solo es de suma importancia para el municipio de Ecatepec, sino también para toda la Ciudad de México ya que forma parte del Eje Troncal Metropolitano que conecta el sur de la ciudad (Xochimilco) con el norte (Ecatepec). Los principales lugares de interés que se ubican sobre Avenida Central son: el centro comercial "Multiplaza Bosques" ubicado en los comienzos de la avenida en la col. Bosques de Aragón, el centro comercial "Soriana Aragón" (antes Gigante Aragón) ubicado en la col. Valle de Aragón 3a. sección, el Tecnológico de Estudios Superiores de Ecatepec, el Centro Comercial "Center Plaza", el centro comercial "Plaza Aragón", la UNITEC, el centro comercial de la "Mega Comercial Mexicana Avenida Central",

el CECyT 3 del I.P.N., el centro comercial "Plaza Las Américas", el Hospital "Las Américas", el centro comercial de "Chedraui Palomas" y la Central de Abastos de Ecatepec.

**Avenida R-1 (o Vía Adolfo López Mateos):** Esta avenida comienza en los límites de Ecatepec con la delegación Gustavo A. Madero. La Avenida R-1 es la continuación de la Avenida León de los Aldama, pasa a un costado de las zonas industriales y habitacionales. Concluye entroncando con la Avenida Central después de La Curva, a un costado del depósito de evaporación solar de la Ciudad de México "El Caracol".

**Anillo Periférico Oriente (o Boulevard Río de los Remedios):** Esta vialidad tiene gran importancia para la comunicación vial de Ecatepec y de toda la Ciudad de México. El Periférico marca el límite sur de Ecatepec. Mediante el Periférico, Ecatepec marca sus límites territoriales con la delegación Gustavo A. Madero y con el municipio de Nezahualcóyotl, además a un costado del Periférico corre el cauce del Río de los Remedios, que, junto con el Gran Canal, son los canales más importantes del desagüe de la ciudad.

**Autopista México-Pachuca:** Esta autopista comienza en la Ciudad de México, pero posee una salida a San Cristóbal Ecatepec o te conecta con el Circuito Exterior Mexiquense para salir a la altura de los Héroes sobre la libre de Lechería-Texcoco, también la autopista tiene un ramal que se dirige al sitio arqueológico de las pirámides de Teotihuacán.

**Avenida 30-30 (o Avenida Revolución):** Esta avenida se ubica en San Cristóbal (centro de Ecatepec). La Avenida 30-30 comienza entroncando con la Vía Morelos en donde se encuentra el distribuidor vial "Generalísimo José María Morelos y Pavón" que en un principio fue nombrado "Arturo Montiel". Es famosa debido a su explanada 30-30, donde se presentan grupos musicales de renombre, esta avenida comunica a los provenientes de Ecatepec, hacia la Vía José López Portillo, que comunica hacia municipios como Coacalco de Berriozábal, Tultitlán y Cuautitlán Izcalli. El nombre real y original de esta avenida es Avenida Revolución, pero la mayoría de la gente la conoce como Avenida 30-30 porque en ese lugar, existía una



ferretería con el nombre "30-30" y ese era el punto de referencia para hacer el ascenso y descenso de pasaje en el transporte público. subí en la "30-30".

**Autopista Circuito Exterior Mexiquense:** si bien esta autopista comienza en los límites de Ecatepec con el Anillo Periférico, la cual es la vialidad que marca los límites al sur del municipio y llega hasta la autopista a Querétaro, conectando al norte de Ecatepec, tiene dos salidas a la Av. Central a la altura de Las Américas pasando la caseta viniendo de Periférico señalizada como Venta de Carpio-Pachuca Libre y saliendo por la caseta señalizada como Av. Central-México D.F. viniendo de la autopista a Querétaro o de la carretera Lechería-Texcoco. Esta autopista en su tramo Periférico-Las Américas sirve como libramiento de la Avenida Central para evitar el tráfico varios automovilistas usan esta autopista en horas pico. También esta autopista conecta a la autopista a Indios Verdes para todos los habitantes de San Cristóbal y los Héroes Bosques

Se tiene un carril de acceso al Circuito Exterior Mexiquense por Avenida Pichardo Pagaza, en la colonia Nueva Aragón, donde ya se puede acceder. Esta entrada tiene dirección al sentido que va hacia Neza Bordo Texcoco y tendrá una longitud de 140.6 metros y cuatro de ancho, además de un acceso automático con tarjeta "IAVE". Se proyecta que el acceso tenga un aforo de mil 700 autos diarios, y una vez que se concluya la tercera etapa del Circuito Exterior -en el entronque con la autopista México-Puebla-, los conductores podrán ir de este punto de Ecatepec y tomar dicha arteria, en alrededor de 30 minutos.

La problemática principal de Ecatepec es el crecimiento desmesurado de las unidades habitacionales, lo que origina un problema de transporte, ya que los traslados a los centros de trabajo se hacen muy largos, disminuyendo de esa forma la productividad de los individuos de esta zona.

#### 4.1.8.3. Movilidad, transporte público en el municipio de Ecatepec

##### **Movilidad transporte público en el municipio de Ecatepec**

**Mexibús:** En el municipio de Ecatepec el día 2 de octubre de 2010, fue inaugurada la primera línea del Mexibus, sistema de autobús de tránsito rápido siendo esta la primera en el estado de México. La línea 1, como fue nombrada recorre una longitud de 16.5 km; además cuenta con:

- 23 estaciones 3 terminales
- 4 servicios, 3 exprés, 1 ordinario
- Los servicios son el TR-1 ordinario Ojo de Agua-Ciudad Azteca (que recorre las 23 estaciones)

Nota en la estación Las Américas de la línea 1, tiene conexión con la estación Primero de Mayo de la línea 2 del Mexibus, cabe destacar que el transbordo tiene costo y que además es requerida una tarjeta diferente a la de la línea uno, la cual debe comprarse aparte.

El costo del servicio es actualmente de \$8.00 pesos mexicanos por viaje y para acceder al servicio hay que adquirir una tarjeta de prepago recargable que su costo es de 16.00 pesos mexicanos, la tarjeta incluye un viaje y se puede adquirir únicamente y para molestia de los usuarios en la estación terminal Ciudad Azteca en las máquinas expendedoras.

Cabe destacar que el servicio de cobro y la venta de tarjetas es totalmente automatizado y es indispensable adquirir la tarjeta para acceder al sistema.

Este servicio de transporte público interconecta al municipio de Ecatepec con el municipio de Tecámac.

El 12 de enero de 2015 el presidente de la República, Enrique Peña Nieto y el gobernador del estado, Eruviel Ávila, inauguraron la línea 2 del Mexibús, la cual va desde Las Américas, en Ecatepec, hasta el municipio de Cuautitlán Izcalli, donde las 43 estaciones pasan a lo largo de Coacalco y Tultitlán. Las estaciones por la que corre la línea 2 del Mexibus son La Quebrada, Lechería, Vidriera, Ciudad Labor, Chilpan, Recursos Hidráulicos, COCEM, Buenavista, Bandera Tultitlán, Bello

Horizonte, Cartagena, De la Cruz San Mateo, Fuentes del Valle, Mariscal Real del Bosque, Villas de San José, Santa María Coacalco Berriozábal, Bosques del Valle, Exhacienda San Felipe, Coacalco Tultepec, Héroes Canosas, San Francisco, Las Flores Zacuatitla, 1.<sup>a</sup> de Villa, Eje 8, Parque Residencial, La Laguna, San Carlos, FOVISSSTE, Venustiano Carranza, Guadalupe Victoria, DIF, Ecatepec, El Carmen, ISSEMYM, Agricultura, San Cristóbal, UPE, Casa de Morelos, Puente de Fierro, San Martín, 1.<sup>o</sup> de Mayo, y Las Américas.

En el recorrido desde el fraccionamiento de Las Américas (en Ecatepec) a la Quebrada (en Cuautitlán Izcalli) tendrá 22.2 kilómetros, esta circula desde la Avenida Primero de Mayo, Avenida Revolución y Avenida José López Portillo; y para así poder brindar el servicio este cuenta con 43 estaciones y 58 autobuses para el fácil desplazamiento de los ciudadanos.

Cabe destacar, que ahora con la construcción de la línea del Mexibus, la línea 2 que corre de Lechería a Plaza las Américas (anteriormente ya se contaba con la línea 1 que corre de Ojo de Agua a Cd. Azteca), se ha observado una menor afluencia vehicular, y cuando se cuente con la línea 3 (que ahora se está construyendo) habrá más facilidades para el transporte.

En abril de 2015 comenzaron las construcciones del Teleférico denominado "Mexicable", concluyendo en octubre del 2016; primer teleférico de transporte masivo de personas que opera en territorio mexicano. la cual beneficia a 30 mil habitantes, ya que recorre, aproximadamente 4.8 km en 17 minutos (antes 1 hora), comunica parte alta de la Sierra de Guadalupe con la vía Morelos, se espera que la terminal baja conecte con la línea 4 del Mexibús.

Otra de las obras que se encuentran en proyecto es la ampliación de la línea 4 del metro de la cual se pretende correrá de la estación Martín Carrera hasta el municipio de Acolman, misma que atravesará el municipio de Ecatepec.

Actualmente el servicio de la línea B cuenta con un soporte técnico de baja calidad, ya que tarda mucho en hacer paradas continuas, esto se debe a la misma energía

eléctrica que es consumida, lo que provoca afectaciones en algunos equipos electrónicos.

Sistema de Transporte Colectivo (metro), sobre la Avenida Central corre la Línea B del metro que va desde Buenavista a Ciudad Azteca con una extensión de cinco kilómetros dentro del municipio y seis estaciones.

#### 4.1.8.4. Sector Salud

El municipio cuenta con infraestructura en el Sector Salud como son: 39 clínicas del IMSS, ISSSTE, DIF, ISSEMYM, de la Cruz Roja, y 20 particulares, así como consultorios médicos que proporcionan a la población 214.200 consultas médicas promedio al mes. Por cuanto hace a servicios médicos, sanitarios y asistenciales, se cuenta con las siguientes instituciones:

- Hospital General de zona No. 76 (IMSS).
- Hospital General de zona No. 68 (IMSS).
- Hospital General Regional No. 196 (IMSS)
- Hospital General Ecatepec "José María Rodríguez" ISEM
- Hospital General Ecatepec "Las Américas" ISEM.
- Clínica del ISSSTE No. 2 en la cabecera del municipio y en Cerro Gordo.
- Centro Médico Ecatepec ISSEMYM
- Hospital del ISSEMYM No. 1 en Tulpetlac.58
- Clínica No. 93 (IMSS)

El municipio de Ecatepec cuenta con centros de Desarrollo Integral para la Familia DIF que brindan a la población servicios de salud Integral a nivel municipal, que se caracteriza por tener un cuerpo médico con experiencia y consultorios equipados.

El sistema cuenta con tres clínicas médicas en el municipio ubicadas en:

- Clínica de cabecera. Av. José López Portillo Km. 1
- Clínica de displacias. Col. La Florida
- Clínica Diaz Ordaz. Col. Diaz Ordaz

En Ecatepec se muestra un incremento de embarazos en adolescentes. En 2009 se tenía registro de 4808 y en 2012 de 5504, esto, en menores de 19 años. Siendo

en su mayoría su nivel escolar máximo la educación secundaria. En este municipio, las adolescentes han manifestado que la atención por parte del sector salud es escasa y deficiente, se les presta menor atención si van solas y no reciben acompañamiento emocional por parte del personal de salud. Con respecto a otros municipios, este es el que muestra menos información sobre los riesgos del embarazo y solo el 65% de las adolescentes califican como buena la atención por parte del médico y el 55% la atención del departamento de enfermería. El 67.5% de las adolescentes no ha recibido atención psicológica.

#### 4.1.9. Problemática Actual

Históricamente, Ecatepec ha presentado escasa y deficiente planeación urbana. El rápido y caótico crecimiento de las unidades habitacionales se agrava por una patente falla de infraestructura adecuada. Diversas constructoras han obtenido permisos y contratos para construir unidades con demasiadas casas habitación, en zonas con infraestructuras claramente insuficientes. Esto ha llevado colateralmente a la devaluación de los inmuebles y el desgaste prematuro de las infraestructuras. La falta de una infraestructura urbana adecuada no ha permitido que ciudad Ecatepec se integre estrechamente con la ciudad de México, resultando en una gran desorganización que acaba por influir negativamente en ambas entidades administrativas.

Aún en 2016, Ecatepec sigue careciendo de servicios municipales como recolección de basura, red de transporte municipal, áreas recreativas, alumbrado público o una red de drenaje adecuada. En Ecatepec hay 17 zonas con riesgo de inundaciones, pues la red de alcantarillado ha rebasado su vida útil; además, ya ha sido superado por la creciente población que se ha asentado en este municipio. Estas carencias en materia de infraestructura y servicios inevitablemente conducen a una alteración grave del orden y malas condiciones de vida para un sector de la población. La falta de infraestructura se ve agravada por unos servicios de limpieza deficiente, incluso en algunas de las principales avenidas del municipio, por lo que cuando la zona se inunda aparecen problemas en ciertas colonias pobres como San Agustín,

Olímpica, Nicolás Bravo, Pedro Ojeda Paullada y Héroes de Granaditas entre las estaciones del Metro Olímpica y del Metro Río de los Remedios, en donde en el año 2010 ocurrió una grave inundación al desbordarse el sistema de aguas negras, ocasionando que cientos de familias humildes de dichas colonias se vieran afectadas, El mismo San Cristóbal Centro en donde cada año en temporada de lluvias ocurren inundaciones tanto en la zona centro como en las avenidas Insurgentes, López Portillo y Morelos, ocasionando graves problemas de tráfico y otros inconvenientes.

La escasez de agua potable en varias colonias del municipio es otra problemática grave que no ha podido ser resuelta y que cada vez se intensifica más debido al crecimiento urbano desmedido y la ausencia de políticas públicas ecológicas que permitan regenerar los pozos y disponer de infraestructura de recolección pluvial. El desabasto no sólo representa un riesgo para la salud y la higiene de las personas, sino incluso de corrupción con algunas pipas que imponen sus propios precios y que aun así no alcanzan a abastecer todas las zonas en que escasea el líquido. La desregulación es casi absoluta, ya que en los casos en que sí existe una red potable el agua se paga de forma anual y no conforme al consumo real. Esto lo que genera es que la gente que habita en las pocas zonas en las que no existe desabasto de agua carezca de una cultura del cuidado de ésta, regando jardines y lavando autos o banquetas con manguera, mientras que en otras zonas la gente debe hacer rendir algunas cubetas para ingesta, baño, inodoro, cocina y limpieza.

Además, existen problemas serios de inseguridad pública y crimen organizado, que por la cercanía de Ecatepec con la Ciudad de México orilló a las autoridades de ambas entidades a colaborar mutuamente en el combate a la delincuencia.

En el transcurso del 2011 al 2012 se han registrado números muy altos de asaltos en el transporte público en el Estado de México, siendo Ecatepec el municipio con más asaltos registrados a usuarios de transporte público y peatones, se ha convertido en la actualidad y siempre en cada cambio de organización uno de los municipios más volubles en cuestión de seguridad. Las autopistas de peaje son los principales blancos de los delincuentes que atracan autobuses de pasajeros e

incluso a trailers que transitan por las autopistas de todo el Estado de México la principal afectada es la que conecta con la Ciudad de México que es la México-Pachuca, la cual actualmente se encuentra en construcción de 4 carriles extra.

#### 4.1.9.1. Abandono de vivienda en Ecatepec de Morelos

En los municipios de Huehuetoca, Tecámac y Zumpango, todos en el Estado de México, existen por lo menos 100 mil casas que fueron abandonadas por sus propietarios y en algunos casos invadidas por grupos irregulares.

El fenómeno del abandono de la vivienda es alimentado por la falta de servicios, transporte público eficiente y el crimen e inseguridad se aprovecha de las condiciones urbanas y sociales en decenas de fraccionamientos que fueron construidos en terrenos aledaños a la Ciudad de México.

De acuerdo con José Antonio Díaz, director general de Comunidades Que Renacen (CQR), el índice de abandono e invasión representa 20% del total del país, concentrado en los municipios conurbados del Estado de México.

El director de la CQR agregó que el fenómeno del abandono y la invasión también está relacionado con que las personas que obtienen créditos de vivienda social que ya no pueden pagarlos o que sus casas ya no responden a sus necesidades.

Díaz detalló que hay tres razones principales por las que la gente decide abandonar sus viviendas:

- Perder la fuente de ingresos o cambiar de ciudad de trabajo es la más frecuente; en el Estado de México la tasa de desempleo es de 4.2%, por encima de la media nacional de 3.3%, de acuerdo con cifras del Inegi.
- La segunda razón tiene que ver con la compra de una vivienda que no se tenía que haber comprado porque no responde a las necesidades de sus habitantes y deciden abandonarla.
- La tercera está directamente asociada al proceso gradual de abandono de los fraccionamientos; cuando se habita en medio de un conjunto habitacional en el que

los vecinos se han ido y son reemplazados por invasores, el abandono de la vivienda pasa de ser una opción a ser una obligación.

## 4.2. Fraccionamiento las Américas

Las Américas es una colonia del municipio de Ecatepec, Estado de México, México.

### 4.2.1. Descripción

Este fraccionamiento se encuentra geográficamente ubicado al noroeste del municipio de Ecatepec. Se ubica sobre la Av. Central (también conocida como Av. Central Carlos Hank González) a la altura del cruce con la Av. Primero de Mayo. Tiene sus límites hacia el poniente y el sur con la Avenida Central, hacia el norte con la colonia Jardines de Morelos, y hacia el oriente con el depósito de evaporación solar "El Caracol" de la ciudad de México, a 25 minutos de Oceanía. Dentro del fraccionamiento hay escuelas, desde jardín de niños hasta un plantel de la Universidad Autónoma del Estado de México, de sistema abierto. Las casas de Las Américas se ubican en cerradas, con reja de acceso. Para las casas que se localizan en privadas, todos los servicios son subterráneos. Las Américas tiene varias áreas verdes e instalaciones deportivas, como 10 canchas multiusos, para básquetbol y fútbol, y una pista de jogging. Dentro del fraccionamiento está el Hospital General de Zona y una casa de cultura donde se imparten cursos y talleres y que cuenta con una biblioteca. Además de varias zonas comerciales donde encontrarás un minisúper, tiendas de abarrotes, tintorerías y restaurantes.

### 4.2.1. Historia

El proyecto se empezó a construir a partir del año 2003 en lo que alguna vez fueron terrenos propiedad de la empresa Sosa Texcoco y que también, alguna vez fueron considerados para construir el nuevo aeropuerto de la Ciudad de México, como parte del proyecto Vuelta a la ciudad lacustre. Estos proyectos no se concretaron en esta zona, lo que dio pie a la construcción de esta colonia y al centro comercial. Está asentada en el predio que tenía la antigua empresa Sosa Texcoco que contempla 260 hectáreas.



#### 4.2.3. Vías de Acceso

La principal vía de acceso a Las Américas es la Avenida Central, y el Circuito Exterior Mexiquense otras vías alternas de acceso son la Vía Morelos, la Av. Primero de Mayo y Av. de las Palomas. En sus cercanías se hallan Plaza Aragón, el Tecnológico de Ecatepec, Ciudad Azteca, la UNITEC, El CECyT #3 "Estanislao Ramírez Ruiz" del IPN. Las Américas se ubica muy cerca de la estación del metro Ciudad Azteca, donde actualmente se construyó la estación de transbordo multimodal "Mexipuerto" donde se puede disponer del transporte masivo "Mexibus", parando en estaciones "las Américas" o "1ero de Mayo". Las Américas se ubican a un costado del Depósito de Evaporación Solar de la Ciudad de México "El Caracol".

El Mexibús es un sistema de autobús de tránsito rápido, que se encuentra en el Estado de México y el Distrito Federal. Su control y administración está a cargo de las empresas Transmasivo S.A. (Mexibús I) y Red de Transporte de Oriente S.A. de C.V. (Mexibús III). Cuenta con 2 líneas ya en operación y 2 en construcción. Las estaciones se encuentran en el Estado de México, en los municipios de Ecatepec, Tecámac, Nezahualcóyotl, Chimalhuacán, y el Distrito Federal, en la delegación Venustiano Carranza.

##### Mexibús 1: Ciudad Azteca - Ojo de Agua

La primera ruta que corre de Ciudad Azteca - Ojo de Agua. Estaciones Ciudad Azteca, Quinto Sol, Josefa Ortiz, Industrial, UNITEC, Torres, Zodiaco, Adolfo López Mateos, Vocacional 3, Valle de Ecatepec, Las Américas, Primero de mayo, Hospital, Aquiles Serdán, Jardines de Morelos, Palomas, 19 de septiembre, Central de Abastos, Las Torres, Hidalgo, Cuauhtémoc Sur, Cuauhtémoc Norte, Esmeralda y Ojo de Agua.

##### Mexibús 2: La Quebrada - Las Américas

El recorrido es desde el fraccionamiento Las Américas, en Ecatepec, a La Quebrada, en Cuautitlán Izcalli, circulando por la Avenida Primero de Mayo, la Avenida Revolución y la Avenida José López Portillo; y para brindar el servicio

contará con 42 estaciones y 92 autobuses. Esta línea permitirá comunicar la Autopista México-Querétaro con la Av. Central (Av. Carlos Hank González) y a su vez los 2 centros comerciales más importantes de los extremos norte de la metrópoli; Perinorte y Plaza Las Américas.

#### Mexibús 4: Tecámac - Indios Verdes

Actualmente se encuentra en construcción la línea L4 del Mexibus, que conectará al D.F. con Tecámac y se prevé que entrará en operación para el 2015. Este sistema, que se ubica en la avenida Vía Morelos, en un carril confinado, contará con 31 estaciones una estación de retorno en Indios Verdes (CETRAM) y la terminal Jardines. Un punto intermedio será la ETRAM Puente de Fierro, que funcionará como centro de intercambio modal, así como de interconexión con la Línea 2 de Mexibús.

#### 4.2.4. Fraccionamiento

El diseño de las casas del fraccionamiento tiene una fachada al estilo colonial moderno y se divide en tres tipos: residencial, interés medio e interés social.

En 2008 el ayuntamiento presidido por José Luis Gutiérrez Cureño obligó a ARA a construir el puente primero de mayo que cruza la avenida central , que estaba en las obligaciones de la constructora a pesar de que ARA argumentaba que ya había dado el dinero al gobierno del Estado de México, entre las medidas de presión a que el ayuntamiento tuvo que recurrir fue poner espectaculares exigiendo a ARA el cumplimiento y la clausura del estacionamiento del centro comercial, finalmente ARA tuvo que cumplir y construyó el puente.

Además, cuenta con el centro comercial Las Américas, que alberga varias tiendas departamentales como, Liverpool, Sears, Sanborns; tiendas de autoservicio como Sam's Club y Walmart; lugares de entretenimiento como, Cinépolis y; un Hospital del Instituto de Salud del Estado de México (Hospital Las Américas), y se encuentra en proyecto otro hospital perteneciente al Grupo Empresarial Ángeles.

#### 4.2.5. Sector Salud

Contamos con un Hospital General de Zona. Hospital: General Ecatepec las Américas Ubicado en Simón Bolívar esq. Libertadores de América Fracc. las Américas, Ecatepec de Morelos, Estado de México. En el hospital de Las Américas se atiende a pacientes de Ecatepec, de otros municipios, e inclusive de otros estados, anunció la construcción de un helipuerto cercano a esa zona, donde podrán aterrizar y despegar. Las familias que ya se encuentren adscritas pueden ser acreedoras a cuidado de partos, vacunas para recién nacidos, padecimientos en adolescentes, adultos y personas de la tercera edad, medicina general, consultas de especialidades, odontología, urgencias, hospitalización, y el fondo de protección contra Gastos Catastróficos. Para aquellas personas que no cuenten con seguridad social, sepan que pueden contar, siempre con el apoyo y la viabilidad de ser atendidos en el Hospital de Las Américas.

#### 4.2.6. Problemáticas

Desde su construcción, existieron rumores sobre la peligrosidad del terreno que hasta entonces eran propiedad de la empresa Sosa Texcoco. Cuando se vendieron a Grupo ARA, se permitió la construcción de casas habitacionales, con la condición de que limpiara de contaminantes la zona de construcción, pero nunca lo hizo.

También se presentan problemas de transporte público y tránsito vehicular, que afectan la calidad de vida de sus habitantes. Esta problemática ha causado que Las Américas sea una de las colonias más contaminadas del municipio de Ecatepec

El fraccionamiento las Américas luce bien, pero tiene aún problemas que presenta como inseguridad y pocas escuelas. Ya cuenta con un centro deportivo-cultural, una estación de bomberos, y se está construyendo un nuevo centro comercial. Además, con la visita del papa en febrero de 2016, se arreglaron varias vías de tránsito principales.

El 22 de agosto de 2012, el Presidente Municipal, Indalecio Ríos Velázquez, inauguró la "Estación de Bomberos Las Américas", con lo que suman cuatro bases

de operación de vulcanos en todo el territorio para agilizar los tiempos de respuesta de la ciudadanía ante una emergencia.

#### 4.2.7. Abandono de vivienda en “Las Américas”

El Estado de México enfrenta un déficit de alrededor de 850 mil viviendas, que lo lleva a ocupar el primer lugar nacional en demanda de este bien inmueble, no obstante, hay más de 500 mil casas abandonadas en territorio mexiquense.

De acuerdo con el estudio Estado Actual de la Vivienda en México (EAVM), en 2017 el requerimiento de vivienda en el EdoMex alcanzó las 83 mil 440 unidades, menos de una quinta parte del total de casas deshabitadas en el estado, que suman 538 mil 220, según el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

Los municipios que concentran este fenómeno son nueve, siendo Ecatepec el que encabeza la lista, con 41 mil 286 casos; le sigue Tecámac con 39 mil 28, Zumpango 29 mil 354, Ixtapaluca 29 mil 40, Toluca 28 mil 693, Huehuetoca 23 mil 612, Tultitlán 20 mil 567, Chalco 20 mil 297 y Cuautitlán Izcalli con 19 mil 958 casas deshabitadas.

En este panorama llama la atención el caso de Huehuetoca; ocupa el sexto lugar entre los municipios con mayor número de casas deshabitada, sin embargo, con un total de 52 mil 842 viviendas, en esta demarcación casi una de cada dos casas se encuentra abandonadas: el 44.68 por ciento de las viviendas edificadas en la localidad se encuentra en esta situación.

Datos de la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano (Sedatu) delegación Edomex revelan que la gran mayoría de las casas abandonadas en la entidad son de interés social y se ubican en unidades habitacionales alejadas de la zona metropolitana.

##### 4.2.7.1. Causas

El crecimiento desordenado de las urbes es una de las principales causas de que la cifra de viviendas abandonadas se haya incrementado. En los últimos tres

sexenios se autorizaron 446 conjuntos urbanos con 803 mil 290 viviendas para 3 millones 716 mil 311 personas, cantidad que podría haber terminado con el déficit, sin embargo, muchas de estas unidades habitacionales no cuentan el equipamiento necesario como centros de trabajo, escuelas, comercios, hospitales y espacios recreativos.

El propio gobierno estatal admite en su plan de desarrollo la necesidad de reevaluar iniciativas como las “Ciudades Bicentenario”, de reformular sus métodos de implementación para asegurar que parten de una visión integral del entorno urbano, sobre todo en cuanto a tener vivienda de calidad, pues ese es uno de los mayores retos para las ciudades mexiquenses.

En ese sentido, el EAVM, realizado por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), considera que entre las principales causas de este fenómeno se encuentra la lejanía de bienes, servicios públicos y empleos de los conjuntos habitacionales.

Otro de los problemas que se advierten es la imposibilidad de pagar el crédito de la vivienda o las deficiencias en la calidad de esta, que desincentivan a habitarla.

#### 4.2.7.2. Círculo vicioso

El titular de la Procuraduría del Colono del Estado de México (Procoem), Jorge Hughes, advirtió que la proliferación de casas abandonadas en una comunidad frecuentemente propicia la irrupción de personas que actúan fuera de la ley, lo que lleva a otros habitantes del lugar también a dejar sus viviendas, generando un círculo vicioso.

Agregó que los habitantes de unidades habitacionales con viviendas deshabitadas a menudo tienen que lidiar con invasores que tensan la convivencia social y que en muchas ocasiones ocupan los inmuebles para actividades ilícitas.

Ante esta situación, consideró que es necesario que las autoridades realicen un ceso que permita identificar las viviendas que se encuentran invadidas y en su caso

ayudar a regularizar a los ocupantes mediante programas especiales, o bien, inhibir la comisión de delitos.

Finalmente, Jorge Hughes llamó a la ciudadanía que vive en conjuntos urbanos con esta problemática a ponerse en contacto con las autoridades estatales y con la misma Procoem para buscar las soluciones más conducentes.

Municipio: Total de casas / Deshabitadas

Ecatepec: 473784 / 41286

Tecámac: 152718 / 39028

Zumpango: 73920 / 29354

Ixtapaluca: 156887 / 29040

Toluca: 238047 / 28693

Huehuetoca: 52842 / 23612 (44.6%)

Tultitlán: 151360 / 20567

Chalco: 99555 / 20297

Cuautitlán Izcalli: 163492 / 19958

Fuente: INEGI

### **4.3 Hipótesis y Desarrollo del problema**

#### **4.3.1 Antecedentes**

Componente principal uno: Pobreza, educación, inseguridad y calidad de vida.

No se priorizan las políticas y proyectos que apoyan la inclusión social, la reducción de la desigualdad y la pobreza, se enfrentan problemas de hacinamiento, vivienda no durable, carencia de algún servicio básico y en general, condiciones precarias y de inseguridad en la tenencia de la vivienda y limitaciones de desarrollo por su inadecuada localización con relación a la ciudad.

Además de las condiciones físicas y normativas, la falta de servicios y la lejanía de los centros urbanos, la delincuencia es un factor fundamental para el abandono de vivienda.

#### 4.3.2 Definición del Problema

La delincuencia es un fenómeno muy representativo desde el siglo pasado, es uno de los problemas criminológicos que crece cada día más. Los niveles de inseguridad causados por esta situación son un lastre muy pesado en materia de productividad y competitividad. Por otro lado, la juventud que ha extraviado el rumbo pierde la seguridad de su destino y la angustia de no ser aceptado se convierte en un mal, siendo la insurrección, la rebeldía y la delincuencia el arma utilizada para demostrar su rechazo a la sociedad. En México existe un incremento de la delincuencia en adolescentes, a simple vista se observa en la región oriente de la Ciudad de México, dando origen a peleas callejeras, atracos a personas mayores, indefensas, mujeres, entre otros delitos que representan el 75% del total en toda la ciudad; incurriendo, además, a temprana edad en vicios como el alcoholismo y la drogadicción. Cada semana más de 3 menores de edad son detenidos por hechos delictivos y trasladados a lugares donde tienen que pagar su condena.

#### 4.3.3. Teorías del comportamiento antisocial y delictivo

Para comprender el problema es importante conocer sus orígenes, en este caso se presentan tres de las teorías más contundentes para la criminología que, según Rodríguez Manzanera (2003), predominan a nivel mundial con importante apoyo empírico:

La primera teoría es la del Aprendizaje social formulada por Robert L. Burgess y Ronald; se caracteriza por ofrecer una imagen benévola y flexible de la naturaleza humana, nos indica que, para que un individuo delinca tiene que “ocurrir algo”; es decir, por su propia naturaleza el ser humano no tiene tendencia natural a cometer actos delictivos. Estos sucesos se generan fundamentalmente en que el ser humano

se ve sometido a un proceso de definición a la comisión de hechos delictivos, mayormente en grupos sociales en los que se desarrolla (amigos, vecinos e incluso familia), la exposición a estos hechos crea una idea equivocada de que no son malos o bien, son deseables. Por lo tanto, el individuo aprende que estos actos son correctos y que incluso pueden proporcionarle un estatus en su grupo.

La Segunda teoría predominante es la del Control social de Hirschi (1969, 1995); esta teoría explica por qué no se delinque. Se refiere a la vinculación que se tiene respecto a una sociedad, es decir relaciones que nos proporcionan beneficios y que queremos conservar, donde el hecho faltar a las creencias del grupo al que se pertenece nos impide realizar actos de comportamiento antisocial. Esta teoría sugiere que existe una tendencia natural a delinquir debido a que el ser humano considera una situación en la que se inclina por el mayor beneficio.

La tercera teoría de es la de Tensión o frustración formulada por Robert Agnew (1992), esta nos dice que el delito es la respuesta a una situación individual de frustración, por ejemplo, la creencia de merecer algo que no se tiene; esto psicológicamente genera frustración y sentimientos negativos, que a su vez concibe actos delictivos o desviados con el fin de ejercer "justicia" desde el punto de vista subjetivo.

Si bien cada conducta o acto antisocial tiene un origen particular, asumiendo como base las teorías y explicaciones anteriores, podemos decir que el origen de la delincuencia general es principalmente psicológico; ya que estos hechos parten de una idea equivocada de lo que es bueno o malo y carecen de un análisis objetivo y moralmente correcto en el momento de decidir si llevar a cabo o no dicho acto.

#### 4.3.4. Integración Social

Se entiende por integración social a todo proceso dinámico y multifactorial que posibilita a las personas que se encuentran en un sistema marginal (marginación) participar del nivel mínimo de bienestar socio vital alcanzado en un determinado país; de acuerdo a Rodríguez Álvarez (2007) son todas aquellas acciones e



intervenciones encaminadas a facilitar y posibilitar que la persona desarrolle sus capacidades personales y sociales, asumiendo el papel de protagonista de su propio proceso de socialización. La integración social, atiende a los procesos de cambio personales y sociales. Estos procesos son simultáneos y progresivos, y es imprescindible la participación de la persona de modo activo. Sin embargo, una integración mal sana del individuo puede generar una reacción negativa hacia la sociedad (comportamiento antisocial o delito). Todos somos educados para la toma de decisiones, de acuerdo con la vida que nos ha tocado (Saskia Niño de Rivera, 2015).

#### 4.3.5. Carencia de Educación Emocional

El origen científico del Aprendizaje social y Emocional es un hito en la evolución (Eduard Punset, 2011). La educación socioemocional responde a necesidades sociales no atendidas en la materia académica ordinaria. Sin embargo, como lo menciona. Tradicionalmente, la educación formal ha enfatizado la adquisición de conocimientos rígidos, permitiendo la pérdida de otro tipo de aprendizajes.

El objetivo de la educación emocional es el desarrollo de competencias emocionales: conciencia emocional, regulación emocional, autogestión, inteligencia interpersonal, habilidades de vida y bienestar.

Actualmente esta tipología de educación se encuentra subestimada en nuestro país, pues no se toma en cuenta que, el enfoque centrado en el desarrollo cognitivo o incluso la falta también de éste, conlleva una serie de carencias sociales que, en el caso principalmente de la adolescencia, se ha manifiesta en comportamientos no deseados, los llamados anteriormente “comportamientos antisociales”.

#### 4.3.6. Actividad Física, Ejercicio y Deporte

Es de suma importancia aclarar la definición y diferencia de los siguientes términos para la comprensión de este documento.

En primer lugar, actividad física, se define como “todo aquel movimiento que realiza el ser humano que implica el desplazamiento de los diversos componentes corporales y el gasto energético, que pueden ser realizados durante el día a día, como ocupación, distracción, ejercicio y deporte” (Garita Azofeifa, 2006). Es decir, entendemos la AF como la acción de moverse implicando un gasto de energía. Subir las escaleras, limpiar o trabajar son ejemplos de actividad física.

El ejercicio físico, este concepto se entiende por aquella actividad física que realizamos de forma estructurada y organizada para conseguir la mejora de las capacidades físicas básicas (Herredía Rojo, 2014). Es decir, realizar ejercicio físico podría ser hacer carrera continua para mejorar la resistencia. En este caso, la persona sabe que corriendo mejorará su resistencia y por eso dispone de pulsómetro y plan de entrenamiento con un objetivo claro.

Por último, definimos el término deporte. Según la RAE (2017,) es la “actividad física, ejercida como juego o competición, cuya práctica supone entrenamiento y sujeción a normas”. Por tanto, la principal diferencia con los términos anteriores se basa en las normas que el sujeto debe cumplir para conseguir su fin.

Conociendo la diferencia entre estos términos, es importante aclarar también que, aunque no tienen el mismo significado, si sostienen una relación muy estrecha, y que sus beneficios han de ser los mismos, pero en distinta medida. Comprendamos además que dichos beneficios son posibles únicamente si este desarrollo esta complementado con hábitos alimenticios que son decisivos para el correcto o incorrecto funcionamiento del cuerpo.

#### 4.3.6.1. El deporte y sus beneficios cerebrales

De acuerdo con estudios realizados por la UCLA, a cargo del doctor Gómez-Pinilla (2011), la salud física redundante en una mejor salud mental, ya que movimiento que se origina a través de la práctica deportiva y el ejercicio en general, estimula la producción de endorfinas, sustancias químicas que actúan en pro del desarrollo cerebral. Una de estas sustancias es la proteína IGF-1 que es la hormona del

crecimiento, que a su vez produce BDNF (neurotróficas), que a nivel cerebral actúan como un neurotransmisor, es decir ayuda a la comunicación entre las células cerebrales (neuronas); si no se produce esta sustancia se bloquea el proceso de aprendizaje y memoria.

Para poder aprender hay que ejercer cambios a nivel sináptico, esto significa que si el circuito de aprendizaje es rígido, difícilmente se logrará el desarrollo de las conexiones neuronales. Dicho desarrollo nos brinda la capacidad de adaptación a situaciones en función del entorno y la concepción del mismo, que nos permite recordar lo aprendido anteriormente y por tanto actuar de forma inteligente. Este desarrollo permite entonces tener una mejor salud mental que no solo nos hace más analíticos, sino que previene enfermedades tales como el alzhéimer y la demencia.

#### 4.3.6.2. El deporte y sus beneficios emocionales

Otras sustancias que se producen son las endorfinas, que actúan directamente en el sistema nervioso central provocando una sensación de bienestar que abarca todo el organismo. Estas endorfinas son conocidas como “las hormonas de la felicidad” y trabajan sobre los receptores neuronales que se relacionan con los mecanismos que actúan sobre el dolor y la auto curación.

Ahora, desde el punto de vista psicológico, el ejercicio físico también tiene una interesante influencia. El doctor Kenneth Cooper, conocido como “padre del movimiento internacional para fomentar el ejercicio físico”, define a la actividad física como “el método para poner más años en su vida y más vida en sus años” y menciona algunos importantes beneficios a nivel psicológico: libera tensiones y controla el estrés, combate los síntomas de ansiedad y depresión, favorece el entusiasmo y optimismo, mejora la imagen personal, favorece la sociabilización y mejora la calidad del sueño.

Gracias a dicho avance el ser humano es capaz de desarrollar su disciplina y su estructura de valoración hacia sí mismo y los otros. Por lo tanto, abastecemos el

sistema de conservación que se refiere a los recursos que tenemos que nos brindan la capacidad de enfocar el aprendizaje emocional de forma positiva.

#### 4.3.6.3. Beneficios del Deporte para la Sociedad

Según UNICEF (2012) el deporte, la diversión y los juegos constituyen una forma amena de aprender valores y lecciones que duran toda la vida. Promueven la amistad y el juego limpio, nos enseñan a trabajar en equipo y nos aportan disciplina, respeto y las habilidades necesarias que harán de los niños y niñas unos adultos comprometidos. Además, contribuyen a preparar a los jóvenes para hacer frente a los retos futuros y adoptar posiciones de liderazgo en el seno de sus comunidades. Así, se reconoce la función esencial del deporte y la actividad física en la vida principalmente en la infancia.

Con base a todo lo visto anteriormente, podemos decir que, al fomentar el deporte, se desarrollan individuos dentro de la sociedad que sean capaces de delimitar sus influencias y acciones de forma inteligente; es decir, con mayor autocontrol, autonomía, cooperación, capacidad de comunicación y seguridad en sí mismos, además de la posibilidad de canalizar la energía tanto positiva como negativa y sus relaciones interpersonales.

Hablamos entonces de que el hecho de hacer ejercicio o practicar un deporte brinda a la sociedad individuos que no tienden a desarrollar comportamientos desfavorables o delictivos hacia la misma; ya que el empleo de sus capacidades y su noción de los beneficios se encontrarían enfocados a actividades positivas y de superación.

## 4.4 Objetivos

### 4.4.1 General

Dar a conocer de manera objetiva e integral el presente documento de investigación, que analiza los problemas que aquejan a los habitantes del fraccionamiento las

américas en Ecatepec, Estado de México; así como los factores que propician que dichos habitantes abandonen sus viviendas.

#### 4.4.2 Específicos

Específico 1: -Realizar un análisis de la situación actual de las personas que viven en el Fraccionamiento Las Américas, para comprender qué factores influyen en la toma de decisiones para el abandono de sus inmuebles.

Específico 2: -Encontrar opciones de mejora para la calidad de vida de las personas que permanecen en las comunidades, en donde se presenta el fenómeno de abandono de vivienda, mediante el diagnóstico objetivo de las causas de este, e identificando las posibles áreas de oportunidad.

Específico 3: Poner el presente documento a disposición de instituciones y encargados de la planeación y ejecución de conjuntos urbanos, unidades habitacionales y particulares; con el afán de generar consciencia acerca de la responsabilidad del quehacer profesional que nos corresponde.

#### 4.5 Diagnóstico

A partir del análisis que se realizó y con base en los hechos y fotografías tomadas en campo se determina un diagnóstico que se integrará a este trabajo con el fin de entender el problema que origina esta situación.

A continuación, se muestra una lista del diagnóstico resultante.

- Distancias lejanas a los centros de trabajo.
- Inversión económica de la movilización de los generadores de fuentes de ingresos.
- Falta de infraestructura y servicios.
- Carencia de seguridad pública.
- Carencia de servicios de transporte.
- Falta de mantenimiento en vialidades.
- Carencia de centros de recreación.

- Reducidos espacios en viviendas.
- Calidad de los materiales de las viviendas.
- Necesidad de aumentar los espacios dentro de las viviendas.

Además de:

- A) ESCASEZ DE EMPLEO (empleos aptos para reducidos gremios sociales).
- B) INSEGURIDAD (alto índice delictivo).
- C) RIESGOS SANITARIOS (contaminación de agua).
- D) FALTA DE ESCUELA (principalmente nivel superior y medio superior).
- E) PÉRDIDA DE ESPACIOS (espacios de recreación que no cumplen su función).
- F) DAÑOS EN LAS VIVIENDAS (provocados por el suelo contaminado y el hundimiento).

#### 4.6 Aportaciones

Este diagnóstico que se presenta pretende dar a conocer las principales causas que intervienen en la situación del abandono de los inmuebles con el propósito de que dichas situaciones sean tomadas en cuenta en los procesos de planeación de vivienda de interés social por parte de los encargados de la gestión en los desarrollos habitacionales futuros. Tomando en cuenta estos factores o causas, la calidad de vida de los usuarios y los propietarios que las habiten dichos inmuebles debería ser la mejor.

- EDUCACIÓN
- DEPORTE
- CORRUPCIÓN
- INVERSIÓN EN TRANSPORTE
- APOYAR EL COMERCIO LOCAL
- CONSTRUIR ZONAS DE ESPARCIMIENTO
- PERMITIR PERSONALIZACIÓN DE FACHADAS
- PERFIL PSICO-SOCIAL

## 4.7 Conclusiones

A partir de la realización del diagnóstico mostrado y con base en una serie de factores que se suponen inicialmente, se concluye que las causas principales que generan que los inmuebles de interés social del Fraccionamiento Las Américas, en el municipio de Ecatepec, Estado de México son las siguientes:

- Se planea con intereses políticos.
- El construir un conjunto de inmuebles alejado de los principales centros de trabajo obliga a sus propietarios a decidir cambiar los domicilios a lugares más cercanos a sus zonas de trabajo.
- La inversión y los tiempos de movilización a los centros de trabajo.
- Equipamiento, salud, recreación, seguridad. Calidad de vida.

¿PRIORIDAD? Intereses Políticos y económicos.

¿CENTROS DE TRABAJO? Distancias largas.

¿TIEMPO DE TRANSPORTE? De entre 3 y 7 horas para desplazamientos a centros de trabajo.

¿SERVICIOS BÁSICOS? Insuficientes e Ineficientes.

¿CALIDAD DE VIDA? Pobre.

¿FACTOR DETONANTE? INSEGURIDAD Y VIOLENCIA.

Para cerrar el texto, sin el ánimo de concluir, sino por el contrario de abrir puertas de interlocución con el afán de continuar en la búsqueda de mayor número de información consolidada para la investigación en curso, es pertinente terminar diciendo que la alta proporción de viviendas desocupadas es la expresión de un fenómeno muy relevante, cargado de connotaciones negativas. Por lo que, sería bueno pensar que tanto los representantes de instituciones de planificación y desarrollo, así como los investigadores y profesionistas estamos obligados a repensar la idea del trabajo sobre planes o políticas de desarrollo para una rehabilitación o futura producción de las características propias de las viviendas, así como del entorno y el medio ambiente.

En gran medida es importante tener en cuenta factores como calidad de construcción estas viviendas, la percepción que se tiene de la calidad de vida sobre estos conjuntos habitacionales, el proceso de construcción social de los territorios, cómo se está ordenando y planificando el espacio, sería interesante pensar en que es posible planificar de manera integral y no de manera autónoma e independiente sobre las prácticas socio-espaciales, pensar en territorios que no desfragmenten la visión de los mismos desde dimensiones espaciales, ambientales y sociales, que provocan fenómenos como el abandono de miles de vivienda en diferentes ciudades, sino que el territorio debe pensarse como un todo complejo, reconociendo el rol que desempeña cada actuante a su interior y cómo éste repercute en ese todo, así como frenar el exceso incontrolado de oferta, debido a desarrollos habitacionales innecesarios que igualmente pueden ser consecuencia de la existencia de tantas viviendas desocupadas en el país, ya que el sector inmobiliario está mucho más interesado por el desarrollo de más y más conjuntos de viviendas expansivos en vez de preocuparse o interesarse por la rehabilitación y la regeneración de estos espacios.

Se podría pensar que hay que corregir la insostenibilidad del desarrollo territorial gobernado por la vivienda-inversión, comenzando por desincentivar la inversión especulativa en vivienda ya que en gran parte la ineficacia de algunas medidas se debe a que han estado dirigidas a corregir los efectos y no a eliminar las causas.

#### 4.7.1 Hallazgos

Al desarrollar el presente trabajo de investigación, se descubre que la construcción de unidades habitacionales sembradas en la periferia de la ciudad es una manera de encontrar la solución a la demanda de espacios habitables de la población, sin embargo, sería una solución completa el lograr la satisfacción plena de los usuarios, logrando mejorar su calidad de vida y por ende lograr la ocupación de los inmuebles.



#### 4.7.2 Sugerencias

Promover que el diagnóstico obtenido al realizar este trabajo de investigación para que sea tomado en cuenta por las personas encargadas de la gestión y la planeación de los conjuntos habitacionales en donde encontramos viviendas de interés social.

- ✓ En el caso específico de las viviendas de Fraccionamiento Las Américas es una labor fuerte, pero se considera que debería existir una fuerte inversión para lograr acercar a los centros de trabajo con la intención de aumentar la calidad de vida de las personas.
- ✓ Inversión de un sistema de transporte eficiente que comunique los actuales centros laborales de los conjuntos habitacionales.

## Referencias

- <https://www.eleconomista.com.mx/sectorfinanciero/Se-intervino-para-evitar-abandono-de-vivienda-20180902-0067.html>
- <https://centrourbano.com/2016/02/19/abandono-de-vivienda-el-reto-pendiente/>
- <https://definicion.de/abandono-de-hogar/>
- <https://www.tucanton.com/blog/abandono-casas-credito-infonavit>
- <https://www.elfinanciero.com.mx/empresas/la-saturacion-de-municipios-genera-el-abandono-de-casas>
- <https://vanguardia.com.mx/articulo/hay-17-mil-517-casas-en-abandono-del-infonavit>
- <https://www.excelsior.com.mx/node/725890>
- <http://archivo.eluniversal.com.mx/finanzas-cartera/2015/impreso/vivienda-en-abandono-llega-a-142-en-el-pais-informe-116847.html>
- <https://www.eluniversal.com.mx/tag/abandono-de-vivienda-de-interes-social>
- <http://www.milenio.com/policia/municipio-y-estado-los-responsables-del-abandono-de-viviendas>
- [https://es.wikipedia.org/wiki/P%C3%A9rdida\\_o\\_abandono\\_de\\_propiedad](https://es.wikipedia.org/wiki/P%C3%A9rdida_o_abandono_de_propiedad)
- <http://www.milenio.com/policia/municipio-y-estado-los-responsables-del-abandono-de-viviendas>
- <https://www.jornada.com.mx/2014/01/17/economia/022n1eco>
- <https://www.sdpnoticias.com/economia/2019/01/23/pierde-infonavit-245-mdp-por-abandono-de-casas>
- <https://www.informador.mx/jalisco/En-17-fraccionamientos-hay-cinco-mil-fincas-abandonadas-en-Tlajomulco-estudio-20180920-0131.html>
- <http://polired.upm.es/index.php/territoriosenformacion/article/view/3647>
- <http://www.ecatepec.gob.mx/>
- [https://es.wikipedia.org/wiki/Ecatepec\\_de\\_Morelos](https://es.wikipedia.org/wiki/Ecatepec_de_Morelos)
- <http://www.inafed.gob.mx/work/enciclopedia/EMM15mexico/municipios/15033a.html>
- <https://www.infobae.com/america/mexico/2017/07/30/como-se-sobrevive-en-ecatepec-la-ciudad-mas-peligrosa-de-mexico/>
- <https://www.eluniversal.com.mx/mochilazo-en-el-tiempo/por-que-ecatepec-se-volvio-violento>
- <https://mexico.pueblosamerica.com/mexico/ecatepec-de-morelos/>

- [http://igecem.edomex.gob.mx/ecatepec\\_morelos](http://igecem.edomex.gob.mx/ecatepec_morelos)
- <https://ara.com.mx/las-americas-iv>
- [https://es.wikipedia.org/wiki/Las\\_Am%C3%A9ricas\\_\(Ecatepec\)](https://es.wikipedia.org/wiki/Las_Am%C3%A9ricas_(Ecatepec))
- [http://www.utm.mx/DocsUTM/Reglamentos/8\\_CASA-HAB.pdf](http://www.utm.mx/DocsUTM/Reglamentos/8_CASA-HAB.pdf)
- [http://www.uncos.edu.mx/DocsUNCOS/13.-Reglamento\\_departamento\\_de\\_profesores.pdf](http://www.uncos.edu.mx/DocsUNCOS/13.-Reglamento_departamento_de_profesores.pdf)
- <http://www.smie.org.mx/informacion-tecnica/reglamentos-construccion-mexico.php>
- <https://www.redalyc.org/html/401/40119956009/>
- [https://www.ucol.mx/content/cms/13/file/federal/LEY\\_DE\\_VIVIENDA.pdf](https://www.ucol.mx/content/cms/13/file/federal/LEY_DE_VIVIENDA.pdf)
- <https://prezi.com/ysifvrklhsr/leyes-normas-y-reglamentos-de-la-vivienda/>
- [http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/patrones/instructivos+y+guias/normas\\_y\\_reglamentos](http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/infonavit/patrones/instructivos+y+guias/normas_y_reglamentos)
- <http://www.ordenjuridico.gob.mx/Documentos/Estatal/Baja%20California/wo120292.pdf>
- Blas, P. (2015). "Las ruinas que dejó el boom de la vivienda popular en México". MAGIS. Revista ITESO Universidad Jesuita de Guadalajara. Disponible en: Magis website: <http://www.magis.iteso.mx/content/las-ruinas-que-dej%C3%B3-el-boom-de-la-vivienda-popular-en-m%C3%A9xico> [Consultado 30 junio 2015].
- CENSO GENERAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA (2010), Glosario. Disponible en: <http://www.inegi.org.mx/sistemas/glosario/default.aspx?clvglo=cpv2010&s=est&c=27432> [Consultado 24 abril 2015]
- Coordinación General del Plan Nacional de Zonas Deprimidas Y Grupos Marginados (COPLAMAR), (1982), Vivienda: Necesidades esenciales en México, situación actual y perspectivas al año 2000, Presidencia de la República-COPLAMAR, Siglo XXI, México.
- Espinosa Ortiz, F. (2014). Vivienda de Interés social y calidad de vida en la periferia de la ciudad de Morelia, Michoacán. (Tesis de doctorado publicado en Universidad Nacional Autónoma de México. Posgrado en Geografía Centro de Investigaciones en Geografía Ambiental Instituto de Geografía Facultad de Filosofía y Letras) Morelia, Michoacán: UNAM.
- García, B., (2010). "Vivienda social 1940-1999: actores públicos, económicos y sociales". Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, 3 (5), 34-49. Disponible en: [http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU\\_V3\\_N5-02.pdf](http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU_V3_N5-02.pdf) [Consultado el 25 de abril de 2011].